



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2022 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

# Fortetting i Bydel Stovner

Densification in District Stovner

Sarim Chohan  
Master i Eiendom

## Forord

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på et femårig masterstudium i Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet våren 2022 og har et omfang som tilsvarer 30 studiepoeng.

Masteravhandlingen belyser hvilke muligheter og utfordringer fortetting medfører på eiendommene til utvalgte borettslag i Bydel Stovner. Studien tar for seg hvilke holdninger borettslagene og Oslo Kommune har til denne problemstillingen. Samtidig har jeg også sett på borettslagenes bygningsmasse og hvilken kvalitet de har i forhold til deres alder, og videre om de kan se for seg fortetting på deres eiendommer som en mulig inntektskilde til både oppgradering og vedlikehold. Jeg mener at denne problemstillingen er meget interessant for Bydel Stovner, da kommunens plandokumenter tilsier at fortetting og bymessig utvikling er en ønsket utbyggingsstrategi i forhold til de ledige arealene som finnes i bydelen.

Jeg ønsker med dette å rette en stor takk til min veileder, Knut Boge, som er førsteamanuensis ved fakultet for landskap og samfunn ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Han har hjulpet meg gjennom hele prosessen med masteroppgaven og kommet med gode innspill og konstruktiv kritikk, noe som har vært meget lærerikt og avgjørende for oppgavens innhold. Videre vil jeg rette en stor takk til de informantene som har stilt opp til intervju og bidratt med masse nyttig informasjon rundt problemstillingen. Avslutningsvis vil jeg også takke mine medstudenter fra min veiledningsgruppe som har kommet med god og konstruktiv kritikk som har hjulpet meg i arbeidet med oppgaven.

Sarim Chohan

Ås, 13 mai 2022

## Sammendrag

Denne masteroppgaven belyser hvordan tilgjengelig arealer i borettslag kan benyttes til fortetting, hvilke miljømessige fordeler og ulemper som foreligger og hvilke muligheter og utfordringer dette medfører.

Bydel Stovner er preget av å være en drabantby, med rikelig med boligblokker og store tomter på borettslagene. Området bærer preg av en eldre arealbrukspolitikk, der borettslagstomtene har en lav utnyttelsesgrad i forhold til deres størrelse. Kommunen har en visjon om en bymessig utvikling med et særlig henblikk på fortetting for bydelen, noe som gjenspeiler intervjuene med de kommunale planleggerne og kommunens plandokumenter.

Oppgaven er formet som en flercasestudie med en analyseenhet, der det har blitt foretatt intervjuer med tre styreledere i tre ulike borettslag, en samfunnplanlegger og en arealplanlegger. Dette er for å kartlegge synspunktene til borettslagene på fortetting og samtidig se på hvilken utbyggingsstrategi kommunen selv ønsker.

Fortetting i Bydel Stovner kan bidra til å styrke bydelens attraktivitet, øke investeringer og forbedre omdømmet. Samtidig kan fortetting av drabantbyen bidra til å skape en bærekraftig utvikling og gi bydelen et områdeløft.

Studien indikerer at borettslag i Bydel Stovner har mange urealiserte arealer som kan egne seg som fortettingsobjekter, som kan innebære både økonomisk gevinst for borettslagene, og samtidig at det bidrar til å tilføre bydelen nye og bedre kvaliteter. De utvalgte borettslagene er preget av gode økonomiske situasjoner, der vedlikehold og nødvendige oppgraderinger foretas etter behov.

Intervjuene viser at fortetting er en ønsket utbyggingsstrategi fra Oslo Kommune sin side, men at kommunen møter motstand fra borettslag, der beboere er uenige i en slik utvikling. De tre utvalgte borettslagene i studien er grunneiere for store arealer med utviklingspotensial og kan anses som et hinder for å nå kommunens mål i form av et områdeløft og en bymessig utvikling. Uavhengig av kommunens egne mål og visjoner for bydelen, er det alltid grunneieren som

bestemmer om de ønsker å foreta endringer på sine arealer. Planleggerne fra intervjuene oppgir at utbyggere kvier seg for å starte utviklingsprosjekter, da de er usikre på om de vil ha en fortjeneste som samsvarer med den innsatsen de skal legge inn.

Studien indikerer at styrelederne/ansatte og beboerne i borettslagene ikke ser at nytten ved fortetting veier tyngre enn ulempene, i forhold til mindre ute-oppholdsarealer og grøntarealer. Videre kommer det frem at beboere verdsetter sine uteområder og grøntarealer, noe som er en indikasjon på at de trives med den nåværende arealutnyttelsen. Dette kommer av lite kunnskap om fortetting og at slike prosjekter er meget kostbare, til tross for borettslagenes solide økonomiske situasjoner. En utvikling av borettslagene i form av fortetting kan komme borettslagene til stor nytte når det gjelder forbedret kvalitet på ute-oppholdsarealer, økonomisk gevinst og bedre kvalitet på den foreliggende bygningsmassen.

## Abstract

This master's thesis sheds light on how available areas in housing cooperatives can be used for densification, what environmental advantages and disadvantages there are and what opportunities and challenges this entails.

The Stovner district is a suburb, with plenty of apartment blocks and where the housing cooperatives have large plots of land. The area is characterized by an older land use policy, where the housing cooperatives plots have a low degree of utilization in relation to their size. The municipality has a vision of urban development with a special focus on densification for the district, which reflects the interviews with the municipal planners and the municipality's planning documents.

The thesis is shaped as a multi-case study with one analysis unit, where interviews have been conducted with three board chairmen in three different housing cooperatives, a community planner and an area planner. This is to see the point of view of the housing cooperatives on densification and at the same time look at which development strategy the municipality itself wants.

Densification in the Stovner district can help strengthen the district's attractiveness, increase investment and improve its reputation. At the same time, densification of the suburb can contribute to creating a sustainable development and give the district an area boost.

The study indicates that housing cooperatives in the Stovner district have many unrealized areas that can be used for densification, which can mean both financial gain for the housing cooperatives, and at the same time that it contributes to adding new and better qualities to the district. However the selected housing cooperatives have solid financial situations, where maintenance and necessary upgrades are carried out as needed.

The interviews show that densification is a desired development strategy on the part of Oslo Municipality, but that the municipality meets with opposition from housing cooperatives, where residents disagree with such a development. The three selected housing cooperatives in the study

are landowners for large areas with development potential and can be considered as an obstacle to achieving the municipality's goals in the form of an area boost and urban development.

Regardless of the municipality's own goals and visions for the district, it is always the landowner who decides whether they want to make changes to their properties or not. The planners from the interviews state that developers are reluctant to start development projects, as they are unsure whether they can achieve a profit that corresponds with the effort they are to make.

The study indicates that the board chairmen/employees and residents of the housing cooperatives do not see that the benefit of densification outweighs the disadvantages, in relation to smaller outdoor living areas and green areas. Furthermore, it appears that residents value their outdoor areas and green areas, which is an indication that they are happy with the current land use. This is due to little knowledge about densification and that such projects are very expensive, despite the housing associations' solid financial situations. A development of the housing cooperatives in the form of densification can be of great benefit to the housing associations in terms of improved quality of outdoor living areas, financial gain and better quality of the existing building stock.



## Innholdsfortegnelse

<b>FORORD</b> .....	<b>1</b>
<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>2</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. INNLEDNING</b> .....	<b>10</b>
<i>1.1 BAKGRUNN FOR VALG AV TEMA OG PROBLEMSTILLING</i> .....	10
<i>1.2 PROBLEMSTILLING OG FORSKNINGSSPØRSMÅL</i> .....	15
<i>1.3 AVGRENSNING</i> .....	16
<i>1.4 OPPGAVENS VIDERE DISPOSISJON</i> .....	17
<b>2. TEORI</b> .....	<b>18</b>
2.1 <i>INSTITUSJONELL TEORI</i> .....	18
2.1.1 <i>KOMMUNAL PLANSTRATEGI</i> .....	18
2.1.2 <i>VEILEDENDE PLAN FOR OFFENTLIGE ROM 2016 (VPOR)</i> .....	20
2.1.3 <i>BORETTLAGENES BESLUTNINGSPROSESSER</i> .....	21
2.2 <i>LOKALISERINGSTEORI</i> .....	24
2.3 <i>LIVSSYKLUSTEORI</i> .....	31
2.4 <i>FORTETTING OG MILJØ</i> .....	34
2.5 <i>FORTETTING OG GODE NABOLAG</i> .....	37
<b>3. METODE</b> .....	<b>39</b>
3.1 <i>FORSKNINGSDESIGN</i> .....	40
3.2 <i>VALG AV UNDERSØKELSESENHETER:</i> .....	41
3.3 <i>VALG AV CASE</i> .....	41
3.4 <i>INNSAMLING AV EMPIRI</i> .....	42
3.4.1 <i>DOKUMENTANALYSE OG LITTERATURSØK</i> .....	42
3.4.2 <i>SEMISTRUKTURERT INTERVJU</i> .....	43
3.5 <i>DATAKVALITET</i> .....	45
3.5.1 <i>RELIABILITET</i> .....	45
3.5.2 <i>INTERN VALIDITET</i> .....	45
3.5.3 <i>EKSTERN VALIDITET</i> .....	46
3.6 <i>FORSKNINGSETISKE VURDERINGER OG AVVEININGER</i> .....	46
3.7 <i>REFLEKSJONER OM KONSEKVENSER AV DEN VALGTE METODISKE TILNÆRMINGEN</i> .....	47
<b>4. FUNN OG ANALYSE</b> .....	<b>48</b>
4.1 <i>HVA ER DEN ØNSKEDE FORMEN FOR UTBYGGINGSSTRATEGI I BYDEL STOVNER?</i> .....	48
4.1.1 <i>FUNN FRA INTERVJU MED EN AREALPLANLEGGER I OSLO KOMMUNE-GRORUDDALSENHETEN</i> .....	49
4.1.2 <i>FUNN FRA INTERVJU MED EN SAMFUNNSPLANLEGGER I OSLO-KOMMUNE (BYDEL STOVNER)</i> .....	50
4.1.3 <i>VPOR (VEILEDENDE PLAN FOR OFFENTLIGE ROM, VEDTATT 14.12.16)</i> .....	51
4.1.4 <i>OPPSUMMERING</i> .....	52
4.2 <i>HVILKE FORDELER OG ULEMPER HAR FORTETTING SOM EN UTBYGGINGSSTRATEGI MED TANKE PÅ MILJØ?</i> ...	53
4.2.1 <i>FORDELER</i> .....	53
4.2.2 <i>ULEMPER</i> .....	57
4.3 <i>PRESENTASJON AV CASENE (BORETTLAGENE)</i> .....	59
4.4 <i>HVORDAN PÅVIRKER BELIGGENHETEN DE POTENSIELLE INNTEKTENE BORETTSLAGET KAN INNHENTE VED EN EVENTUELL FORTETTING?</i> .....	62



4.4.1 EIENDOMSPRISER OG MONOSENTRISK BY-TEORETISK SAMMENHENG .....	63
4.4.2 I MØTE MED EN SAMFUNNSPLANLEGGER OG EN AREALPLANLEGGER I OSLO KOMMUNE (BYDEL STOVNER).....	65
4.4.3 VIDERE REDEGJØRELSE OM BELIGGENHET .....	66
4.4.4 BYDEL STOVNER SOM KNUTEPUNKT .....	67
4.4.5 HVA SIER MULIGHETSSTUDIER OG OFFENTLIGRETTLIGE PLANDOKUMENTER OM BYDELENS BELIGGENHET? .....	68
4.4.6 OPPSUMMERING .....	69
4.5 PÅ HVILKEN MÅTE PÅVIRKER BYGGEÅR OG TILSTANDEN PÅ BOLIGBLOKKENE VILJEN OG BEHOVET FOR FOTETTING? .....	69
4.5.1 BORETTSLAG A (DELBYDEL HAUGENSTUA).....	70
4.5.2 BORETTSLAG B (DELBYDEL VESTLI) .....	72
4.5.3 BORETTSLAG C (DELBYDEL SMEDSTUA, NEDRE STOVNER).....	73
4.5.4 FDVU MODELLEN.....	74
4.5.5 OPPSUMMERING .....	76
4.6 KAN FORTETTING I FORM AV UTBYGGING AV KJELLER/TAK/LOFT/PARKERINGSAREALER VÆRE AKTUELT FOR DE UTVALGTE BORETTSLAGENE? .....	76
4.6.1 BORETTSLAG A (DELBYDEL HAUGENSTUA).....	77
4.6.2 BORETTSLAG B (DELBYDEL VESTLI) .....	78
4.6.3 BORETTSLAG C (DELBYDEL SMEDSTUA, NEDRE STOVNER).....	78
4.7 HVORDAN ER STYRELEDERES HOLDNINGER TIL FORTETTING MED TANKE PÅ AT NOEN GRØNTAREALER MÅ VIKE FOR NYE BOLIGBLOKKER/REKKEHUS? .....	79
4.7.1 BORETTSLAG A (DELBYDEL HAUGENSTUA).....	80
4.7.2 BORETTSLAG B (DELBYDEL VESTLI) .....	81
4.7.3 BORETTSLAG C (DELBYDEL SMEDSTUA, NEDRE STOVNER).....	81
4.7.4 OPPSUMMERING .....	82
<b>5. DISKUSJON .....</b>	<b>83</b>
5.1 HVORDAN KAN TILGJENGELIG AREAL (BÅDE UTEAREAL, TAK(LOFT) OG KJELLER) I BORETTSLAG BENYTTES TIL FORTETTING OG HVILKE MULIGHETER OG UTFORDRINGER MEDFØRER DETTE? .....	84
5.1.1 MULIGHETER .....	84
5.1.2 UTFORDRINGER .....	92
5.2 HVILKE MILJØMESSIGE FORDELER OG ULEMPER VIL MAN HA AV FORTETTING SOM EN UTBYGGINGSSTRATEGI? .....	94
5.2.1 FORDELER .....	95
5.2.2 ULEMPER .....	98
<b>6. KONKLUSJONER OG AVSLUTTENDE REFLEKSJONER .....</b>	<b>100</b>
6.1 HVORDAN KAN TILGJENGELIG AREAL (BÅDE UTEAREAL, TAK, LOFT OG KJELLER) I BORETTSLAG BENYTTES TIL FORTETTING? .....	101
6.2 HVILKE MILJØMESSIGE FORDELER OG ULEMPER VIL MAN HA AV EN SLIK UTBYGGINGSSTRATEGI? .....	103
6.3 HVILKE MULIGHETER OG UTFORDRINGER MEDFØRER DETTE? .....	104
6.4 BIDRAG TIL KUNNSKAPSUTVIKLINGEN .....	106
6.5 TEORETISKE IMPLIKASJONER .....	107
6.6 PRAKTISKE IMPLIKASJONER.....	109
6.7 KRITIKK AV EGET ARBEID .....	110
6.8 FORSLAG TIL VIDERE FORSKNING.....	111
<b>REFERANSELISTE.....</b>	<b>112</b>
<b>VEDLEGG.....</b>	<b>117</b>

## Figurliste

Figur 1: William Alonso Bid Rent Kurve.....	25
Figur 2: Sector Model of Urban Land Use Structure.....	26
Figur 3: Concentric Ring Model of Urban Land Use Structure.....	27
Figur 4: Befolkningsutvikling OsloKommune.....	29
Figur 5: Befolkningsvekst OsloKommune.....	30
Figur 6: FDVU Modellen.....	32
Figur 7: Exhibit 5-10 Components of Property Value over Time.....	33
Figur 8: . Fordeler og ulemper av fortetting i følge Miljøverndepartementet.....	35
Figur 9: Environmental Kuznets curve.....	36
Figur 10: Områder hvor en bør være varsom med fortetting.....	58
Figur 11: Kart over Bydel Stovner.....	60
Figur 12: Norske Boligbyggelags Landsforbund, fremstilling av vedtak.....	81

# 1. Innledning

## *1.1 Bakgrunn for valg av tema og problemstilling*

Stovner ble formet som en drabantby på 1960 tallet med hovedsakelig boligblokkbebyggelse grunnet et ønske om å huse flest mulig mennesker, som et resultat av stor boligmangel og moderniseringsbehov i Norge i etterkrigstiden. Historisk sett så er bydelen et gammelt jordbruksområde som var preget av gårder, småbruk og eneboliger, før denne typen utvikling ble igangsatt. Rundt 1960-70 tallet bygget OBOS en del boligblokker organisert som borettslag, disse var preget av store tomter med god plass mellom blokkene, i tillegg til mye grøntarealer. (Stovnertårnet.no, u.å), (Benum, 2015). Den dag i dag så har bydelen et stort potensiale for fortetting nettopp på grunn av store urealiserte arealer som ikke blir benyttet til en tilstrekkelig grad. Dermed kan det være hensiktsmessig med byutvikling gjennom fortetting, slik at Bydel Stovner også kan følge moderniseringen og utviklingen som sine naboer.

Denne masteroppgaven forsøker å svare på hvordan tilgjengelig areal i borettslag i bydel Stovner (nordøst i Oslo) kan benyttes til fortetting til fordel for økt kvalitet på den foreliggende infrastrukturen og bydelen generelt. Oppgaven er inspirert av tidligere forskning gjennomført av Inga Salvesvold (2021), men i motsetning til Salvesvolds forskning vil jeg avgrense oppgaven til å gjelde borettslag i bydel Stovner da potensialet for både fortetting og oppgradering av boligblokkene er til stede. Samtidig belyser oppgaven oppfatninger vedrørende en fremtidig fortetting av borettslagenes urealiserte arealer til fordel for bedre boligkvalitet og en bærekraftig utvikling.

Man ser at det er et økt press på boligmarkedet i takt med den økende befolkningsveksten, der etterspørselen etter boliger øker mer enn tilbudet. Det kan derfor være nødvendig å utnytte de ubebygde arealene på en bærekraftig og hensiktsmessig måte, slik at man kan huse fler beboere samtidig som at kvaliteten og boligprisene på de foreliggende eiendommene øker. Dette er også en ønsket utbyggingsstrategi av Oslo kommune. Oppgaven tar sikte på å belyse både fordelene og ulempene fortettingen bringer med seg, samt muligheter og utfordringer. Det har som tidligere nevnt, blitt forsket på dette saksfeltet tidligere, i hovedsak av Salvesvold (2021),

Simonsen (2019) og Klavenes (2015), men Bydel Stovner og de tilhørende delbydelene har i liten grad blitt vurdert for denne typen fortetting. Hensikten med denne masteroppgaven er å belyse temaet fortetting og se på om hvorvidt det lar seg gjøre å fortette på borettslagenes arealer og hvordan dette kan føre til økte inntekter for borettslagene og bedre levekår for beboerne, da blokkbebyggelsen i de utvalgte områdene bærer preg av den tiden de ble bygget. De utvalgte borettslagene ble hovedsakelig bygget av OBOS mellom ca. 1968 – 1976 og er grunneiere av borettslagenes eiendommer. Dette vil også kunne bidra til et områdeløft for bydel Stovner. Man kan f.eks. se hen til Furuset som et eksempel, (Oslo kommune, 2014), der Oslo kommune ville satse på fortetting som en hensiktsmessig utbyggingsstrategi for en bedre byutvikling, samtidig som at kommunen mente området trengte fysisk oppgradering og et områdeløft, i særlig grad i borettslagene rundt Furuset senter, (Oslo Kommune, 2014). I tillegg til dette uttaler Oslo Kommune seg på sine nettsider for Bydel Stovner at” *Per idag er det lite private investeringer i bydel Stovner, og det skapes få nye arbeidsplasser. Årsaken til dette er sammensatt, men mye skyldes at det er en ønsket utvikling at Oslo skal vokse innenfra og ut. Samtidig foregår det en storstilt utbygging av boliger, arbeidsplasser og rekreasjon/kulturtilbud i Lørenskog kommune og Nittedal kommune på grensen til bydel Stovner. Bydelen mener at det også må være et potensial for en tilsvarende utvikling i bydel Stovner, og ønsker i 2021 å utforske dette med målsetning om å tiltrekke private investeringer som kan skape flere arbeidsplasser, skape nye boområder og gi flere tilbud til befolkningen*”, (Oslo Kommune, 2021). Sistnevnte er også med på å styrke saksfeltets aktualitet.

Videre kan man se på *Kunnskapsgrunnlag for byutvikling av bydel Stovner* (2021), som er en sluttrapport for byutvikling formet av Oslo kommune for bydel Stovner fra 2021. Her presiseres det at bydelen har et økt behov for et mer variert boligtilbud, da blokkbebyggelse preger store deler av bydelen og gjør det vanskelig for nye kjøpere å finne alternative boliger. Formålet med denne forskningen er også å finne ut av hvordan fortetting og ny boligbygging kan være med på et områdeløft for bydel Stovner og gjøre det mer attraktivt for boligkjøpere med ulike behov, og om borettslagenes eiendommer kan bidra til en slik fordelaktig byutvikling gjennom fortetting på deres tilgjengelige arealer.

Det tas også sikte på å avklare de miljømessige fordelene og ulempene, dette innebærer blant annet å redusere biltrafikken, da bydelen har god tilgang til kollektiv trafikk. Dette definerer Oslo Kommune som innenfra og ut prinsippet, for å kunne utvikle en nullutslippsby,” *i områder med god kollektivdekning skal bilen nedprioriteres til fordel for myke trafikanter, byliv, grøntstruktur og kollektivreisende*”, Oslo Kommune (2021).

NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforbund) uttaler seg på følgende vis” *oppgradering av eksisterende bebyggelse kan gi betydelig lavere energibruk og redusere utslipp av klimagasser*”, (NBBL Boligpolitisk program 2021-2025, 2021). Det sistnevnte, i forhold til byggeårene for de utvalgte borettslagene, taler begge for at fortetting som en utviklingsstrategi, kan være til stor nytte både for miljøet idag, på den måte at byggene ved oppgradering får en lengre levetid, i tillegg til at man legger til rette for en bedre arealutnyttelse ved å bygge tettere. Samtidig kan det være økonomisk fordelaktig for borettslagene. Dette vil også være en løsning for å imøtekomme befolkningsveksten, og en mulighet for borettslagene til å bidra til en bærekraftig utvikling, der borettslagene selv også vil ha muligheten til å oppnå økonomisk gevinst. Det som er viktig å avklare i det følgende er om borettslagene selv, i tillegg til kommunen, anser dette som en god løsning og hvilke muligheter og utfordringer som foreligger.

Ved å se på offentligrettslige plandokumenter og mulighetsstudier utformet av Oslo Kommune, får man raskt et inntrykk av at fortetting er den ønskede formen for boligbygging, i særlig grad for det utvalgte området. Dette er med på å styrke oppgavens aktualitet og behovet for forskning på fagfeltet, for å kunne kartlegge om tilgjengelig areal i borettslagene kan benyttes til fortetting. I tillegg til om dette er noe som er gjennomførbart i realiteten. Regjeringen har også uttalt seg om fortetting på følgende måte,” *Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting, transformasjon og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen. Dette gjelder særlig i sentrale områder og i kollektivknutepunkter. En høyere arealutnyttelse reduserer transportbehovet og dermed utslippene av skadelige klimagasser. Fortetting og transformasjon gir også muligheter til å forbedre de fysiske kvalitetene ved bymiljøet*”, (Regjeringen, 2019). Denne uttalelsen passer meget godt hvis man skal beskrive bydel Stovner, som også har flere kollektivknutepunkter og er meget sentralt, med kort avstand til Oslo sentrum. Det kan allikevel sies at til tross for nærhet til Oslo sentrum og god tilgang på

en rekke fasiliteter, slik som kollektive knutepunkter, er boligprisene og attraktiviteten for området meget lav, (Eiendomsverdi, 2022).

Det at bydelen i størst grad består av eldre boligblokker er blant annet en faktor som er med på minske boligprisene og attraktiviteten av området på en generell basis. Dette er med unntak av Høybråten og Gamle Stovner, som i størst grad består av enebolig-bebyggelse, (Eiendomsverdi,2022). Det kan dermed være nærliggende å tenke seg at fortetting som en *finansieringsmodell* (Salvesvold, 2021) for oppgradering av den foreliggende infrastrukturen kan være en mulig løsning for borettslagene.

Oppgavens forventede bidrag til kunnskapsutviklingen i saksfeltet Fortetting er å belyse de utvalgte områdene og prøve å forske på om hvorvidt fortetting som en utbyggingsstrategi vil være lønnsom for borettslagene og til fordel for beboere. Samtidig om dette kan bidra til en god byutvikling for bydel Stovner. Det er også i tillegg til hovedproblemstillingen (kap 1.2) relevant å forske på de utvalgte områdene, da de ligger i umiddelbar nærhet til kollektivtrafikk, og at fortetting i de utvalgte områdene også vil være bærekraftig og bra for miljøet. I særlig grad når det gjelder å minske biltrafikken lokalt, som nevnt tidligere. De utvalgte områdene er også en del av Groruddalssatsingen av Oslo Kommune og kommunen har i den veiledende planen for offentlige rom (VPOR) uttalt seg om at” *området har et framtidig potensial for byutvikling og fortetting*”, (Oslo Kommune, 2016). Til forskjell fra tidligere forskning gjennomført av Salvesvold (2021), tas det i denne oppgaven stilling til fortetting av kjeller, loft, tak, parkeringsareal, uteareal og grøntarealer for å se hvilke muligheter som foreligger i borettslagene og eventuelt hvilke utfordringer som foreligger. Det ser ut til at kommunen har et ønske om fortetting som en utbyggingsstrategi, men jeg ser ikke at kommunen i betydelig grad har tatt stilling til fortetting som en løsning i borettslagene, da mange av de utvalgte borettslagene har store tilgjengelige arealer. Dette kan også være et resultat av dårlig samarbeidsvilje fra borettslagenes side.

Denne oppgaven skiller seg fra tidligere forskning av Salvesvold (2021) på den måte at det har blitt valgt ut et spesifikt område som henne ikke har tillagt stort fokus. Studien min ser på saken fra både styrets og kommunens perspektiv. Det vil være interessant å forske på oppgavens

problemstilling for det utvalgte området, da borettslag og boligselskaper generelt kan ha ulike meninger og oppfatninger av saksfeltet i forhold til deres geografiske beliggenhet.

Salvesvold nevner avslutningsvis i sin oppgave at det kan være et forslag til videre forskning å undersøke tilsvarende problemstilling med en annen geografisk beliggenhet, (Salvesvold, 2021).

Lars Simonsen (2019) har skrevet en masteroppgave som undersøker hvordan boligselskapene selv vurderer mulighetene for å fortette i form av boligbebyggelse på egne arealer og hvilke utfordringer som anses som mest problematiske. I sin oppgave legger Simonsen fokus på de ulike boligselskapene som finnes, men nevner også avslutningsvis at det kan være en god ide å gå i dybden på kun et boligselskap for å finne ut om hvordan vedkommende selskap stiller seg til fortetting, (Simonsen, 2019). Simonsen kom i sin oppgave frem til at boligselskaper stiller seg meget negativt til fortetting og at det som en følger av dette vil være vanskelig å få flertallsstemmer i en generalforsamling (Simonsen, 2019).

Trond Klavenes (2015) har også tatt for seg temaet fortetting i sin masteroppgave, der vedkommende har tatt sikte på hvordan tak på boligblokker kan benyttes som fortettingsobjekter og hvordan man kan identifisere lønnsomme prosjekter rundt dette. Klavenes (2015) la også frem i sine forslag til videre studier at det kan være aktuelt å forske på miljømessige og samfunnsøkonomiske fordeler omkring temaet fortetting.

Denne masteroppgaven bygger dermed videre på tidligere forskning gjennomført av både Simonsen (2019), Salvesvold (2021) og Klavenes (2015), og har som formål å legge fokus på Bydel Stovner og hvordan borettslag i bydelen stiller seg til temaet fortetting.

## *1.2 Problemstilling og forskningsspørsmål*

Denne masteroppgaven tar sikte på å besvare følgende problemstilling, presentert i tre deler nedenfor:

*Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak, loft og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?*

*Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?*

*Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?*

For å kunne svare på denne hovedproblemstillingen har jeg formet noen konkrete forskningsspørsmål som tar utgangspunkt i oppgavens teoretiske rammeverk, som skal forklares nærmere i kapittel 2.

- Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?
- Hvilke fordeler og ulemper har man med fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?
- Hvordan påvirker beliggenheten de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?
- På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?
- Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?
- Hvordan er styrelederens holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?



### *1.3 Avgrensning*

Fortetting er politisk dagsaktuelt og en ønsket fremgangsmåte for videre boligutvikling fra kommunens side. Oppgaven avgrenses til å gjelde borettslag i Bydel Stovner. Problemstillingen kan være interessant å forske på for det utvalgte området da kommunen har et ønske om å modernisere og utvikle bydel Stovner i retning av en mer attraktiv by på lik linje med for eksempel Lørenskog og Lillestrøm, som er i stor vekst.

Som en ytterligere avgrensning tar forskningen stilling til borettslag som består av boligblokkbebyggelse og rekkehus. Her ses det på muligheter for fortetting i form av nybygg på tilgjengelige og egnede arealer, i tillegg til kjeller og loft, dette er for å undersøke hvilke muligheter som er til stede for en eventuell fortetting. Bydel Stovner har 63% boligblokkbebyggelse (Oslo Kommune, 2021), det er dermed interessant å se på mulighetene for fortetting også ved å kunne tilby et bredere utvalg av boligtyper i bydelen, for å kunne appellere til boligkjøpere med ulike behov for form og størrelse.

Videre er borettslagene strategisk utvalgte og er bygget i omtrent samme tidsperiode, nærmere bestemt på 1960-70-tallet. Hvilket vil si at de innehar en ganske lik standard når det gjelder byggkvalitet og behov for modernisering/oppgradering. Borettslagenes standard er også med på å si noe om deres økonomi, i form av hvilke oppgraderinger man har midler til å utføre. Oppgaven tar sikte på å presentere innsamlet data fra både styre-ledere/medlemmer/ansatt i borettslag og ansatte i Oslo kommune for å høre deres synspunkter vedrørende fortetting i borettslag.

Det skal i denne oppgaven kun tas stilling til boligselskapet borettslag, hvilket vil si at eierseksjonssameier og boligaksjeselskaper utelukkes fra forskningen. Dette er fordi de ulike boligselskapene er regulert av ulike regler og det skal tas sikte på å holde konsetrasjonen kun for borettslagene, da dette kan gi oppgaven et bedre fokus på å løse problemstillingen, samtidig som at den dagsaktuelle politikken vedrørende fortetting imøtekommes.

## *1.4 Oppgavens videre disposisjon*

**Kapittel 2:** Drøfter oppgavens teoretiske tilnærming i form av anvendt litteratur og teorier som er relevante for oppgaven.

**Kapittel 3:** Inneholder oppgavens metodiske tilnærming, der det redegjøres for hvilke metoder som tas i bruk for innsamlingen av empirien og hvilke metoder oppgaven tar utgangspunkt i.

**Kapittel 4:** Her presenteres funn og analyse, utarbeidet gjennom den kvalitative tilnærmingen og dokumentanalysering av offentligrettslige plandokumenter.

**Kapittel 5:** Diskusjon, her skal den anvendte teorien og litteraturen drøftes opp mot funnene som er blitt gjort gjennom den metodiske tilnærmingen.

**Kapittel 6:** Konklusjon, i dette kapitlet trekkes en konklusjon på bakgrunn av de gjennomførte intervjuene og analysene som har blitt tatt. I tillegg presenteres de avsluttende refleksjonene, kritikk til oppgaven/ av eget arbeid og forslag til videre forskning.

## 2. Teori

Dette kapitlet tar for seg teori og litteratur som er relevant for oppgaven og kan anses som masteroppgavens teoretiske rammeverk. I det følgende presenteres fem ulike teorier som er relevante for å kunne belyse både oppgavens problemstilling og de tilhørende forskningsspørsmålene, det gjøres et forsøk på å knytte teoriene sammen med disse. Teoriene har blitt valgt ut på bakgrunn av forskningens utgangspunkt og er følgende:

- *Institusjonell teori, om borettslagenes beslutningsprosesser, Kommuneplanen og VPOR*
- *Lokaliseringsteori, om den monosentriske by- teorien og befolkningsstyrt boligbygging*
- *Livssyklussteori, om eiendommers/områders livssyklus og nabolagsdynamikk*
- *Fortetting og miljø*
- *David Sims og Jan Gehl's ideer om fortetting og gode nabolag*

### 2.1 Institusjonell teori

#### 2.1.1 Kommunal planstrategi

Kommuneplanen er et resultat av en omfattende planstrategi som Oslo Kommune er pålagt å vedta minst en gang i hver valgperiode og er å anse som det øverste styringsdokumentet kommunen har (Oslo Kommune, 2020), dette framgår av Plan- og bygningsloven av 27 juni 2008 nr.71 § 10-1 første ledd. Heretter omtales loven som PBL. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel, der planstrategien må ta stilling til strategiske valg tilknyttet samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden jamfør PBL §10-1 første ledd, annet punktum. I det følgende presenteres viktige mål Oslo Kommune har satt seg i *Planstrategi for Oslo Kommune 2020-2023* (Oslo Kommune, 2020). Det skilles mellom Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

### ***Samfunnsdel***

Kommuneplanens samfunnsdel er ment for å ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier jamfør PBL §11-2. Miljøverndepartementet sin veilder til Kommuneplanens samfunnsdel beskriver hensikten med strategien til å være en bedre og mer helhetlig planlegging for en bærekraftig samfunnsutvikling (Miljøverndepartementet, u.å). Begrepet bærekraftig utvikling kan defineres som «en samfunnsutvikling som imøtekommer dagens behov uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine» (Miljøverndepartementet, u.å). Kommuneplanens samfunnsdel for 2020-2023 tar sikte på å nå kommunens overordnede mål om å føre Oslo i retning av en nullutslippsby og at kommunen skal være en pådriver i klima- og miljøpolitikken. I tillegg til dette har Oslo Kommune som mål at det skal tilrettelegges for økt boligbygging og næringsutvikling (Oslo Kommune, 2020). Dette blir også belyst gjennom Oslos veiledende plan for offentlige rom 2016 (VPOR), som blir presentert mer inngående i neste delkapittel 2.1.2.

### ***Arealdel***

Kommuneplanens arealdel er ment for å ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk jamfør PBL § 11-5 første ledd. Styringsdokumentet er sentralt for å se hvilken arealutnyttelse kommunen ønsker seg, eksempelvis at et område i kommunen egner seg for boligbygging og økt tetthet. Arealdelen er grunnlaget for alle påfølgende planer og prosjekter som kommunen ønsker å gjennomføre for å nå sine overordnede mål (Oslo Kommune, 2020). Der kommunen ser behovet for mer detaljerte retningslinjer i arealbruken lager de det som kalles for områdereguleringer, slik at det kommer klart og tydelig frem hvilket formål arealene kan unntyttes til (Oslo Kommune, 2020).

### ***2.1.2 Veiledende plan for offentlige rom 2016 (VPOR)***

Den gjeldende veiledende planen for offentlige rom (VPOR) ble vedtatt 14.12.2016. Dokumentet er utarbeidet av Oslo Kommune Plan- og bygningssetaten. Formålet er å forbedre de offentlige rommene i bydelen, Oslo Kommune presiserer følgende innledningsvis i dokumentet:

*«Stovner sentrumsområde er i Groruddalssatsingen utpekt som et område som trenger et særlig løft- et områdeløft. Blant annet er det behov for synlig miljøopprusting av torg- og møteplasser, samtidig som området har et framtidig potensial for byutvikling og fortetting.»* (Oslo Kommune VPOR, 2016).

Den veiledende planen for offentlig rom er ment for å gi rammer for utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner. Planen er likevell ikke juridisk bindende i henhold til Plan- og bygningsloven på lik linje med Kommuneplanen (Oslo Kommune VPOR, 2016). VPOR tar nemlig utgangspunkt i de føringene som er gitt i Kommuneplanen, utfra hvilken arealutnyttelse som kommunen ønsker. Når det gjelder ønsket arealutnyttelse fra kommunens side så kommer det tydelig frem av VPOR 2016 at fortetting er aktuelt og noe som bør tas sikte på under ny utbygging i bydelen.

VPOR dokumentet er sentralt for å kunne se hva som er ønsket utbyggingsstrategi fra kommunens side. Dokumentet fremhever de mulighetene som foreligger i Bydel Stovner på bakgrunn av god tilgang på ledige og urealiserte arealer. Neste kapittel tar for seg borettslagenes beslutningsprosesser på bakgrunn av institusjonell-økonomisk teori.

### 2.1.3 Borettslagenes beslutningsprosesser

Denne teoretiske tilnærmingen er meget hensiktsmessig for å prøve å forstå beslutningsprosessene til borettslagene. Det er en selvfølge at det er borettslagene selv som bestemmer om de skal fortette eller ikke, da de er grunneiere. Douglass C. North har vært en sentral bidragsyter innenfor dette fagfeltet, i det følgende skal det redegjøres for noen av vedkommendes teoretiske implikasjoner som vil være relevante for å forstå borettslagenes beslutningsprosesser som en organisasjon. I tillegg til dette bidrar Hans Sevatdal og Per Kåre Sky sine arbeider til å kunne se sammenhengen mellom *Institusjoner* og *Eiendomsteori*. Vedkommende legger i sin bok *Innføring i eiendomsteori* (1999) stor vekt på Douglass C. North sine arbeider og teoretiske implikasjoner innenfor institusjonell teori. Sistnevnte kommer godt til nytte i oppgavens redegjørelse av den teoretiske tilnærmingen.

North (1990) definerer institusjoner på følgende måte:

*“Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction”.*

Sitatet kan tolkes som at institusjoner er ett sett med spilleregler som styrer aktørenes atferd når de skal ta beslutninger. I vårt tilfelle er det et borettslag (aktør) som må ta stilling til fortetting, noe som krever økonomiske midler for gjennomførelse. Dermed kan det være nærliggende å tenke seg at de må ta beslutninger på bakgrunn av om de har tilstrekkelig med dekning til å finansiere et slikt prosjekt og se på lønnsomheten av det hele, da deres mål for prosjektet vil være økonomisk gevinst etter endt utbygging til fordel for oppgradering og økte inntekter til borettslaget. I tillegg må borettslagene forholde seg til *spilleregler* i form av både lover og regler som regulerer hva et slikt boligselskap kan foreta seg, og om det vil være i tråd med de gjeldende offentligrettslige plandokumentene.

Videre baserer mennesker sin atferd, i særlig grad f.eks de som styrer borettslaget, på det økonomiske, noe som er avgjørende for om fortetting skal gjennomføres eller ikke. Institusjonell økonomi legger fokus på de sosiale og politiske betingelsene for menneskelig handling og samhandling, (Vatn, 2021, s.81). I denne sammenheng beskriver Vatn (2021) *Det økonomiske mennesket*, som er å anse som en modell for handling og atferd. Modellen kan passe godt til å

beskrive styret i et borettslag og deres beslutninger på bakgrunn av det økonomiske. I det følgende beskrives *Det økonomiske mennesket* i tråd med Vatn (2021) sin fremstilling av modellen.

Det økonomiske mennesket er en person som maksimerer egennytte, definert som individuell tilfredsstillelse, (Vatn, 2021). I borettslagenes sammenheng kan man tolke denne definisjonen som at det er styrelederen som vil maksimere nytten for fellesskapet, slik at alle andelseiere blir tilfredsstilt med de beslutningene som eventuelt tas. Hvis man fortsetter å eksemplifisere det økonomiske mennesket i form av en styreleder, så må styrelederen inneha det som kalles for rasjonelle preferanser. Dette betyr at individet er i stand til å rangere alle valgmulighetene det står overfor og at denne rangeringen er konsistent, (Vatn, 2021). Vatn (2021) eksemplifiserer de rasjonelle preferansene med at ” *hvis en person foretrekker epler før bananer og bananer før pærer, så følger det at vedkommende også må foretrekke epler før pærer, og følge denne rangeringen når vedkommende velger*”, (Vatn, 2021). I borettslagets sammenheng så betyr dette at styrelederen må ta de valgene som er mest nyttige for borettslaget og dermed velge det som er mest lønnsomt overfor det som er mindre lønnsomt, da det vil være til det beste for fellesskapet. Dette kan for eksempel være at man bytter kledningen på boligblokkene før man fikser en dårlig asfaltert beboerparkering, da kledningen er til større nytte for fellesskapet og må være av god kvalitet.

Videre må ikke det økonomiske mennesket påvirkes av sosiale prosesser, dette kan eksemplifiseres på følgende måte. Se for deg at du er styreleder med ansvar for et borettslag med mye grøntarealer, som beboere benytter seg av regelmessig. Videre vil OBOS eksempelvis nedbygge disse grøntarealene til fordel for flere boligblokker, altså fortetting, det økonomiske mennesket krever da at styrelederen takker nei til en slik utbygging fordi både vedkommende selv og alle som er bosatt i borettslaget har stor nytte av grøntarealene. Men sett fra et mer realistisk perspektiv kan borettslaget tjene gode summer på slik utbygging. Det er imidlertid viktig å understreke at OBOS, slik som eksempelet tilsier, ikke i realiteten kan destruere grøntarealer uten at grunneier (Borettslaget) selv ønsker dette.

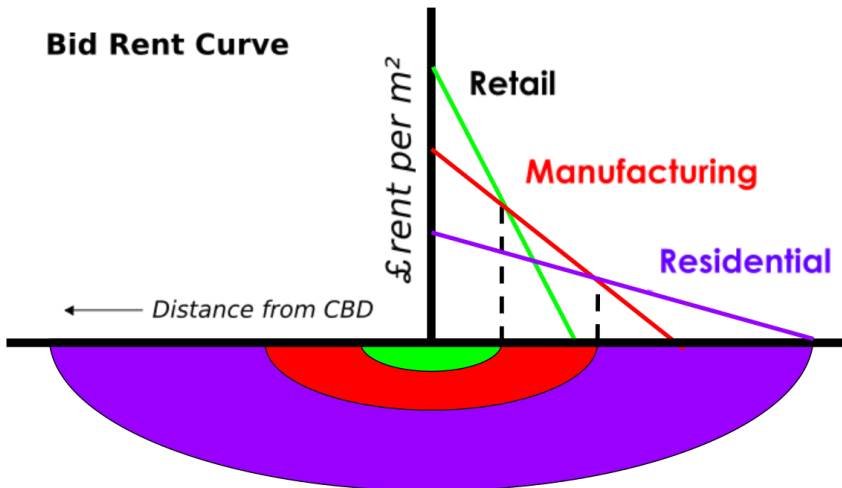
Forskningsspørsmålet om fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer kan være aktuelt for de utvalgte borettslagene, og er utledet av de teoriene som er presentert i dette kapitlet. Teoriene er hensiktsmessige fordi det er borettslagene selv som må ta viktige beslutninger om handlinger som vil kunne påvirke deres borettslag.



## *2.2 Lokaliseringsteori*

Det finnes mange ulike lokaliseringsteorier både for lokalisering av boliger, forretninger og industri. Det er med andre ord et bredt fagfelt. I denne oppgaven anvendes lokaliseringsteorier som tar utgangspunkt i den monosentriske by-teorien i tillegg til bid rent kurven. Det redegjøres også for lokaliseringsteori på bakgrunn av befolkningsvekst. Slike teorier kan hjelpe oss med å forstå hvorfor folk velger å bosette seg der de gjør. I oppgavens sammenheng kan teorien også være behjelpelig med å forstå hvordan kollektivknutepunkter kan være med på å minske transportkostnadene, noe som er et sentralt tema når mennesker skal velge å bosette seg et sted. Bydel Stovner har meget god tilgang til slike kollektive knutepunkter og dermed kan folk som vil ha bolig til en lavere pris, med god tilgang til den kollektive trafikken se på bydel Stovner som et mulig alternativ. Sistnevnte er også en god grunn til hvorfor fortetting er et godt alternativ til en utbyggingsstrategi.

Den klassiske monosentriske by-teorien tar utgangspunkt i at man kun har et sentralt punkt i hele byen, med andre ord det sentrale businessdistriktet (CBD-Central business district) som er midtpunktet. I denne simple monosentriske by-teorien er det kun arealbruk i form av boliger som man tar utgangspunkt i, (Geltner et al, 2014, s.67). Videre er tanken at CBD representerer eksempelvis Oslo sentrum og at alle mennesker gjennom en eller annen form for transportmiddel kommer seg frem til CBD hver dag for å tjene penger til både livets opphold og til å kunne dekke transportkostnadene. Disse transportkostnadene avhenger helt av hvor langt fra CBD de bor, (Geltner et al, 2014, s.67).

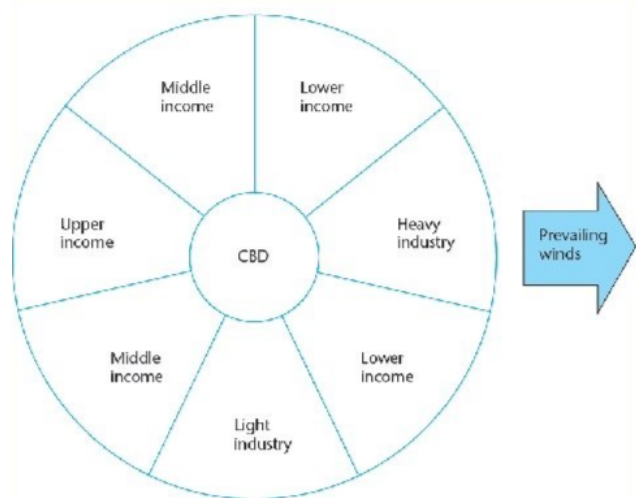


Figur 1. En representasjon av William Alonso sin bid rent kurve, (Nikhil, 2022).

I denne sammenheng kan man også se til William Alonso sin bid rent kurve, sistnevnte er en modell som tar for seg hvilken påvirkning avstand til CBD har på leiepriskostnadene og hvordan etterspørselen endrer seg utfra dette, (Alonso, 1964). Det er dermed sagt at prisene og etterspørselen etter sentrale eiendommer vil være høyere grunnet mindre transportkostnader og flere etterspørrere, dette er også tilfellet nå til dags. Hvilket vil si at en eiendoms verdi i størst grad avhenger av dens nærhet (til CBD), (Alonso, 1964). Figuren (1) ovenfor viser Alonso sin fremstilling av bid rent kurven.

Befolkningsvekst, transportkostander, tetthet, husleie og inntekt er fem meget viktige nøkkelord når det gjelder den monosentriske by-teorien. Disse fem er også sentrale når det gjelder forståelsen av hvorfor storbyer kan kreve høyere husleie enn mindre byer. I storbyene har man historisk sett mindre transportkostnader, høyere tetthet blant folk og tettere bygningsmasse, i tillegg til at eiendomsprisene og husleien er mye høyere, noe som betyr at folk med høy inntekt velger å bosette seg i nærheten av CBD historisk sett, (Geltner et al, 2014). Transportkostnaden spiller en stor rolle, da folk som er lokalisert utenfor og rundt CBD har mye større kostnader relatert til transport. Bydel Stovner har forholdsvis kort avstand til CBD Oslo sentrum, nærmere bestemt kun cirka 13,3 kilometers avstand. Transportkostnadene for innbyggerne kan også sies å være lave, grunnet et godt etablert kollektivt nettverk. Dette gjør at bydelen kan være et godt alternativ til å bo midt i Oslo sentrum, da prisene er forholdsvis lavere på Stovner, noe som

omsider skyldes en forskjell i inntektsnivå. Oslo kommunes statistikkbank legger frem at bydel Stovner i gjennomsnitt hadde den laveste samlede inntekten per forbruksenhet i 2019 med kun 360 926 kr, til sammenligning hadde Vestre Aker, som også ligger i Oslo, 670 656 kr i gjennomsnitt, (Oslo Kommune, 2019). Dette kan tyde på at folk med høyere inntekt, i følge statistikken, ikke velger å flytte til bydel Stovner, men til andre omkringliggende bydeler som har kortere avstand til CBD Oslo sentrum. Det er også velkjent at bydel Vestre Aker består av mange mennesker med svært høy inntekt. Man kan i denne sammenheng også legge et skille mellom områdenes nærhet til ulike type industrier, vi kan her skille mellom lett-industri og tung-industri.



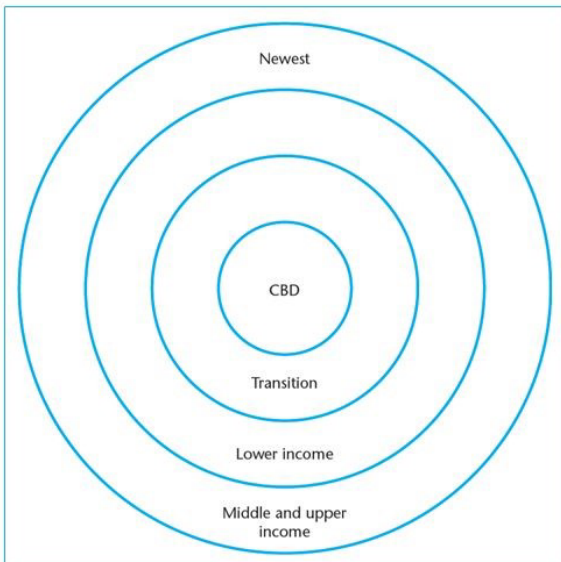
Figur 2. Sector Model of Urban Land Use Structure (Hoyt), (Geltner et al, 2014, s.87).

Homer Hoyt fra Chicago USA hadde på 1930-tallet utviklet en såkalt *Sector Model of urban land use*. Vedkommende mente at ikke alle arealbruk lå med lik avstand fra sentrum (CBD), i motsetning til for eksempel den klassiske monosentriske modellen og *Burgess Concentric Ring Model of Urban Land Use Structure*, sistnevnte vil bli presentert mer inngående senere i kapitlet. Hoyt sin modell konsentrerer seg om at byen vokser innenfra og ut, (Geltner et al, 2014, s.86).

Denne sektormodellen indikerer, som nevnt, at ikke alle arealbruk ligger med lik avstand til CBD. Hvis man tar for seg Bydel Stovner og Vestre aker som et eksempel, så vet man at Bydel Stovner har en rekke industrifelt, i særlig grad Rommen, videre vet vi at Vestre Aker bydel ikke ligger i noen umiddelbar nærhet til noen form for industri. Dermed kan vi gå utifra at Bydel

Stovner havner under kategorien Lower income og heavy industry, samtidig som Vestre Aker faller inn under kategorien Upper income. Hvis man sammenligner disse to områdene kan det se ut til at Hoyt sin modell stemmer overens med virkeligheten, ihvertfall til en viss grad.

Ved å se på det sistnevnte eksempelet kan det være nærliggende å tenke seg at dersom man benytter seg av fortetting i Bydel Stovner, så kan man bidra til å tilby et større utvalg av boliger til ulike folk med forskjellige behov og ulike inntekter. Dette vil kunne oppfylle kommunens ønske om en by-messig utvikling av Stovner, samtidig som at det vil kunne presse eiendomsprisene opp. Dette taler for at fortetting i borettslagene kan være både gunstig for samfunnet, borettslagene selv og bydelen generelt. Fortetting som en utbyggingsstrategi kan være både produktivt og føre til at husleie nivået i et område øker, (Geltner et al, 2014, s.85).



Figur 3. Concentric Ring Model of Urban Land Use Structure (Burgess), (Geltner et al, 2014, s.85).

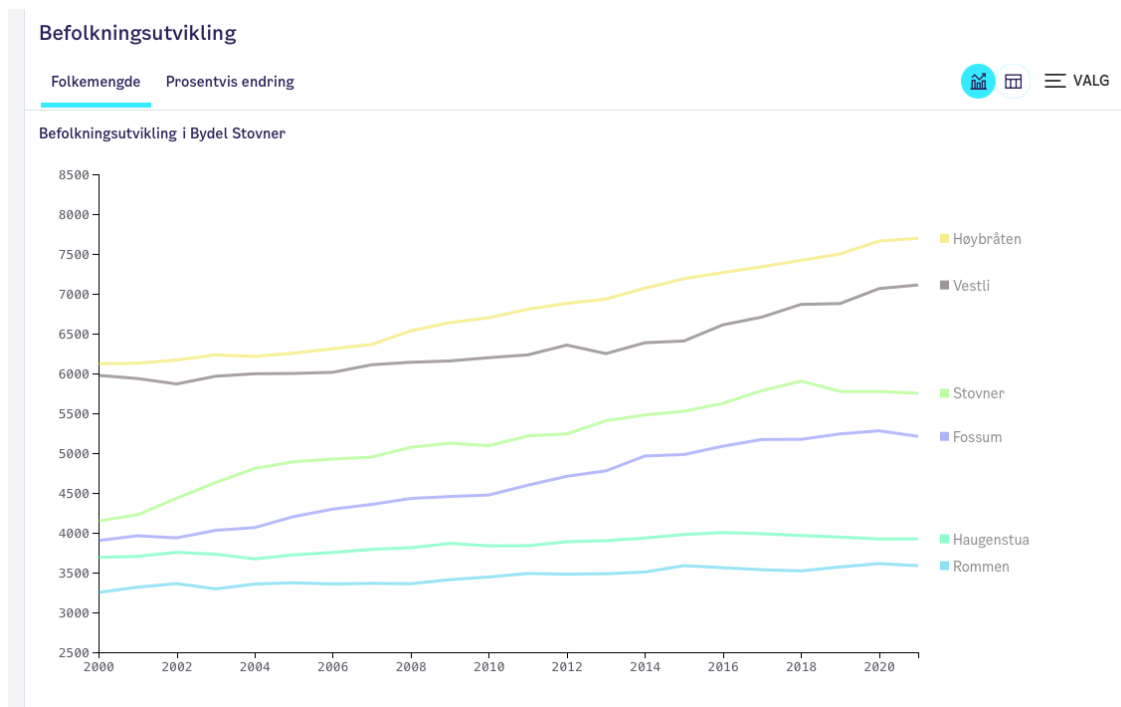
Videre kan vi se på Ernest Burgess sin *Concentric Ring Model of Urban Land Use Structure*. Denne modellen har et litt annet perspektiv på hvordan byene vokser. Burgess prøver med denne modellen å forklare at tilsvarende like arealbruk vil ha en tendens til å ligge i nærheten til hverandre. Et eksempel på dette er at steder med høy tetthet, både i form av bygningsmasse og befolkning ligger nærmere sentrumsområdene (CBD) og tilsvarende at arealbruk med lavere tetthet ligger lenger bort fra sentrumsområdene. Burgess tar også hensyn til bygningsmassens alder i framstillingen sin, noe som er meget relevant når det gjelder oppgradering av eldre borettslag, på det grunnlag at man kan se et mønster på hvor eldre boligblokkbebyggelser er

lokalisert, (Geltner et al, 2014, s.85). Både Stovner, Vestli, Rommen og Haugenstua er plassert i bydel Stovner og har eksempelvis tilsvarende lik alder på sine bygningsmasser. Noe som tyder på at det er et behov for både fortetting i form av transformasjon og oppgradering av den eldre bygningsmassen, til fordel for bedre kvalitet. Modellen til Burgess har som utgangspunkt at folk med middels og høy inntekt velger å bosette seg lengre unna sentrum, selv om det i realiteten kan tenkes at de vil bo mest sentralt og dermed betale mer penger for en sentrumsnær tilstedeværelse, men i Burgess sin fremstilling er de rikeste plassert i den ytterste ringen pga faktorer som at det er nyere hus og større boligtomter lenger unna sentrumsområdet (CBD), i tillegg til at de rike har anledning til å betale mer i form av transportkostnader, (Geltner et al, 2014, s.85). Denne fremstillingen skiller seg dermed betraktelig fra Hoyt sin fremstilling, som vist tidligere.

Videre tar Leikvam & Olsson for seg lokaliseringsteori på bakgrunn av befolkningsvekst i sin bok kalt *Eiendomsutvikling* (2018). Teorien fremlegger at veksten i antall boliger kommer til å følge den demografiske utviklingen, noe som kan tenkes å være i storbyene, som f.eks Oslo i vårt tilfelle. Denne teoretiske tilnærmingen kan være hjelpelig med å besvare oppgavens problemstilling i form av hvorfor fortetting er aktuelt, i tillegg til hvor det er aktuelt.

Vedkommende presiserer viktigheten av å fortette i teorien sin, dette presiseres videre med tre punkter. For det første at” *kommunal arealbrukspolitik ut fra både utbyggingsøkonomi, kollektivtransport og skolekapasitet*, noe som tyder på at det er ønsket fra kommunene i Norge at man skal fortette i nærheten av de kollektive knutepunktene og i nærheten av skoler. Dette er med på redusere både utslipp i form av biltrafikk til fordel for f.eks buss og t-bane, i tillegg til at man ved å fortette på slike steder kan redusere transportkostnader betraktelig. For det andre nevner Leikvam & Olsson at” *tilgang til transformasjonsareal i sentrale strøk*” er en annen god grunn til at det bør bygges i sentrale strøk, gjerne i form av fortetting. Til slutt nevner vedkommende at boligbyggingen i sentrale strøk ofte skyldes en økt etterpørsel etter sentrale leiligheter, (Leikvam&Olsson, 2018), noe som er med på presse kvadratmeterprisene opp for mindre leiligheter. Sistnevnte, i sammenheng med en by-messig utvikling av Bydel Stovner gjennom fortetting kan føre til at utbygging på borettslagenes tilgjengelige arealer kan føre til god økonomisk gevinst for borettslagene selv. Videre er det meget viktig at man ser på befolkningsveksten i forhold til hvor mye som bør bygges, slik at borettslagene også får solgt de

enhetene de eventuelt bygger eller transformerer. I Figur 4 og 5 nedenfor kan vi se befolkningsutviklingen i Bydel Stovner de siste 20 årene.



Figur 4. Bydelsfakta Oslo Kommune, tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/stovner/befolkningsutvikling/>

## Befolkningsvekst

Status



### Befolkningsvekst i Bydel Stovner (2021)

	Folkemengde (totalt)	Utvikling siste år	Utvikling siste 10 år
Høybråten	7 696	+34 ↗	+890 ↗
Vestli	7 111	+46 ↗	+878 ↗
Stovner	5 751	-23 ↘	+535 ↗
Fossum	5 210	-70 ↘	+613 ↗
Haugenstua	3 924	+2 ↗	+87 ↗
Rommen	3 587	-26 ↘	+98 ↗
<b>Bydel Stovner</b>	<b>33 279</b>	<b>-37 ↘</b>	<b>+3 101 ↗</b>
<b>Oslo i alt</b>	<b>697 010</b>	<b>+3 516 ↗</b>	<b>+97 780 ↗</b>

Figur 5. Bydelsfakta Oslo Kommune, tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/stovner/befolkningsutvikling/>

Figur 4 ovenfor viser befolkningsutviklingen i Bydel Stovner for de siste 20 årene, Figur 5 viser befolkningsveksten i antall. Vi kan se at utviklingen har vært stigende mellom 2018 og 2020, i særlig grad når det gjelder Vestli og Høybråten. Vestli er også en av de utvalgte stedene i denne oppgaven, og består for det meste av boligblokkbebyggelse i motsetning til Høybråten, som i størst grad består av enebolig-bebyggelse. Det er også meget velkjent at prisnivået i Høybråten er mye høyere enn andre steder i bydelen, (Eiendomsverdi, 2022), mye av dette skyldes at området ligger i umiddelbar nærhet til Lørenskog, som kan kalles for en mini by i Stor-Oslo. Videre kan vi se at veksten er stigende, men ganske slak for Stovner, Haugenstua og Rommen. Dette kan også indikere at folk velger å bosette seg andre steder fremfor disse stedene. Noe som også kan forklares ved at det er færre alternativer til boliger på områdene. Sistnevnte kan være en god grunn til at man burde se på fortetting som et alternativ, for at man skal kunne tilby ulike typer boliger til ulike kjøpere med forskjellige behov. Det framgår også av Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) 2016 s.32 at det er ønskelig med fortetting innenfor allerede etablerte områder (Oslo Kommune, 2016).

Lokaliseringsteoriene som har blitt presentert i dette kapitlet skaper grunnlaget for å forstå og kunne besvare forskningsspørsmålene om hvordan beliggenheten av borettslagene påvirker de potensielle inntektene borettslagene kan innhente ved en eventuell fortetting.

### 2.3 Livssyklussteori

Livssyklussteori (*Property Life Cycle*) kan defineres som teorien om eiendommers og områders livssyklus. Teorien kommer godt til nytte når det er snakk om eldre boligblokkbebyggelse, slik som de utvalgte borettslagene, der bygningsmassen bærer preg av den tid den ble bygget.

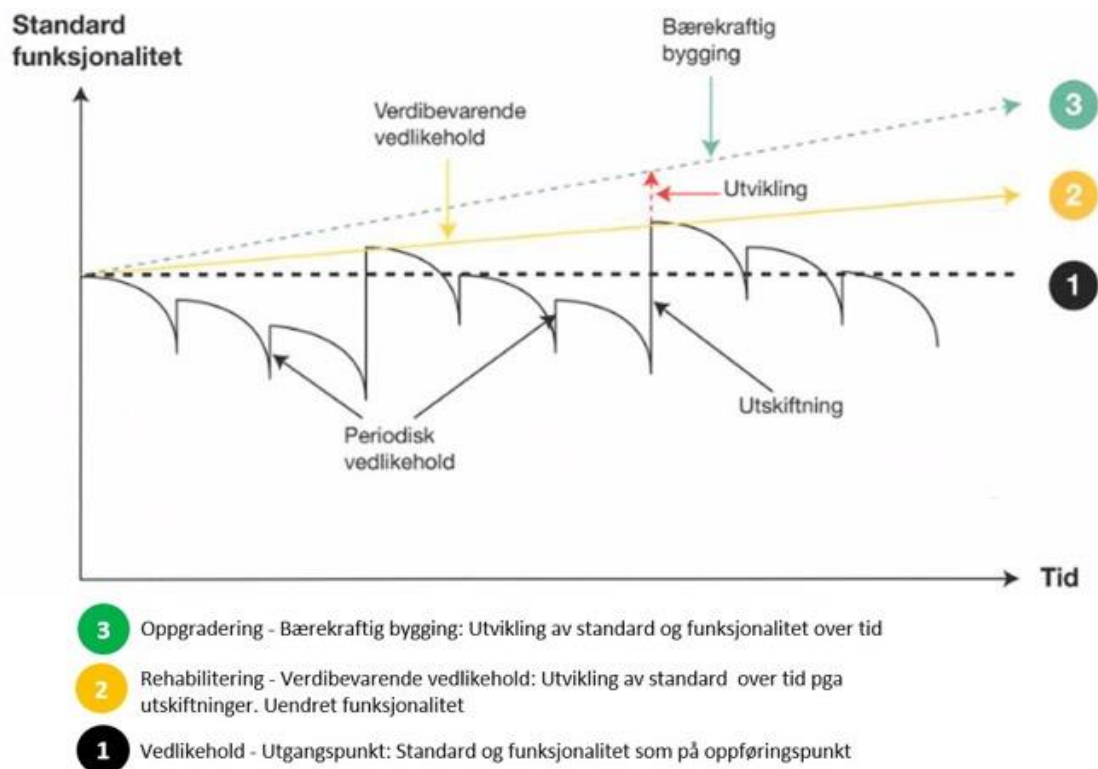
Teorien er med på å forklare eiendommers verdi over en lengre periode, altså fra de blir bygget til de får et behov for rehabilitering, med andre ord eiendommenes livssyklus, (Geltner et al. 2014, s.94). Videre kan begrepet eiendomsverdi i henhold til denne teorien defineres som summen av verdien på tomten og på strukturen (bygningssmasse). Geltner et al (2014, s.95) forklarer at rehabilitering og oppgradering av eldre boliger kan være med på å presse eiendomsprisen opp i verdi, men at strukturverdien fortsatt vil være synkende i de kommende årene grunnet at selve bygningsmassen mister verdi når den eldres. Dette skyldes hovedsakelig fysiske, funksjonelle og økonomiske - avskrivninger.

Fysiske avskrivninger kan forklares som at bygningsmassen slites ut over tid, et eksempel på dette kan være slitasje på takstrukturen som videre kan føre til vannlekkasje ved for eksempel regn, (Geltner et al. 2014, s.95).

Funksjonelle avskrivninger kan forklares som at teknologisk fremgang kan føre til at teknologi som ble benyttet da bygningen ble bygget, eller sist rehabilitert, har blitt utdatert og ikke lenger opprettholder gjeldende krav om teknologiske anlegg på bygningssmasse. Sistnevnte kan da ikke regnes som den beste kommersielle utnyttelsen av tomten, eller *highest and best use* (HBU) som det heter på engelsk, (Geltner et al. 2014, s.95).

Økonomiske avskrivninger kan i følge Geltner et al (2014, s.95-96) forklares som at det som var den beste kommersielle utnyttelsen av tomten (HBU) på bygningstidspunktet, ikke nødvendigvis er den beste utnyttelsen på et nåværende senere tidspunkt. Den beste kommersielle utnyttelsen av tomten kan eksempelvis gå fra å være boligbruk med lav tetthet på 1960-70- tallet da den ble bygget, til å være boligbruk med høy tetthet nå i 2022. Sistnevnte er meget relevant når det gjelder borettslagene i bydel Stovner, da det er et økt initiativ fra kommunens side at ny bolibygging skal skje i form av fortetting. Dette er for at man skal ha en best mulig utnyttelse av arealene.



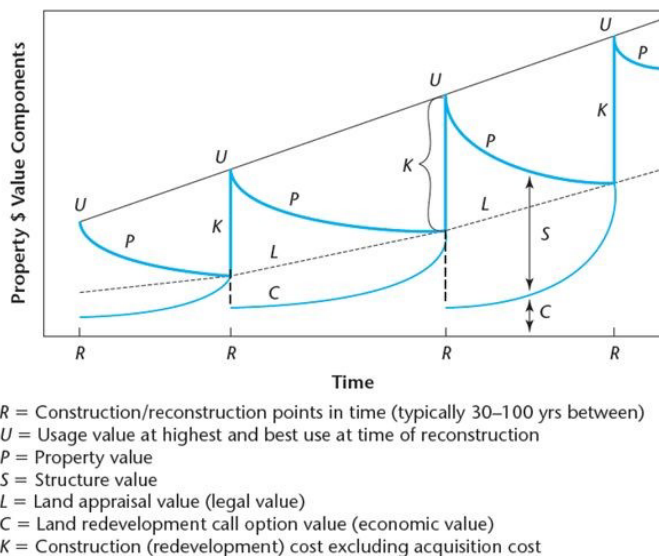


Figur 6. FDVU-Modellen som beskriver de ulike nivåene av vedlikehold og funksjonalitet. Kilde: (Salvesvold, 2021)

Det ovenfornevnte kan ses i sammenheng med det som kalles for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) som gjelder for bygninger. Sistnevnte er krav for norsk standard som eiendomsutviklere og forvaltere er pliktet til å følge, de ulike kravene framgår av Norsk Standard NS 3454 *Livssyklus kostnader for bygninger*, (Norsk Standard, 2013). Formålet med kravene er at bygningsmassen skal fungere optimalt og på en best mulig måte gjennom bygningens livssyklus, her tas også omgivelsene til bygningsmassen i betraktning. Dette kan eksemplifiseres ved at en eldre og sliten boligblokk ligger i samme omgivelser som et nytt kjøpesenter og nye boligblokker, den eldre boligblokken vil da være med på å svekke en god opplevelse og vil ta seg dårlig ut blant den nyere bygningsmassen. Overordnet vil da den eldre og slitne bygningsmassen i sum svekke området attraktivitet.

Livssyklus-teorien er med på å understreke at fortetting, i tillegg til nødvendig oppgradering av borettslagene i bydel Stovner vil være både lønnsomt og fornuftig, i særlig grad når det ses i sammenheng med hva som er den beste kommersielle utnyttelsen av en tomt. En slik utvikling på borettslagenes eiendommer vil være fordelaktig, både for borettslaget, omgivelsene og samfunnet ellers. Eldre boligblokker kan være både uattraktive for nye kjøpere og vanskeligere og dyrere å drifte og vedlikeholde. Borettslagene vil dermed være tjent med fortetting på sine eiendommer hvis man tar utgangspunkt i denne teoretiske tilnærmingen. Dette vil øke eiendomsverdien, tiltrekke nye boligkjøpere og være i tråd med Oslo Kommunes ønske om å føre bydel Stovner mot en mer moderne byutvikling.

Nabolagsdynamikken spiller også en sentral rolle i teorien om bygningers livssyklus. Eldre boligblokkbebyggelse med behov for oppgradering vil være med på å skape en dårlig nabolagsdynamikk på den måte, som tidligere nevnt, at eiendomsverdien blir betydelig svekket når en eiendom består av eldre bygningsmasse. Grunnen til sistnevnte er at eldre bygningsmasse er lite produktiv, mindre attraktiv for brukere og dyrere å vedlikeholde og benytte seg av, (Geltner et al, 2014, s.90).



Figur 7. Exhibit 5-10 Components of Property Value over Time, (Geltner et al, 2014, s.95)

Modellen er med på å beskrive hvilke komponenter som kan ha en påvirkning på eiendomsverdien over tid. Man kan lese av modellen hvordan de ulike komponentene er med på å påvirke eiendomsverdien samlet sett.

Videre er forskningsspørsmålet om på hvilken måte byggeår og tilstanden på boligblokkene påvirker viljen og behovet for fortetting utledet av de teoretiske implikasjonene som er presentert i dette kapittelet. Livssyklus-teorien bidrar til å fortelle oss når en bygningsmasse vil kunne ha et behov for oppgradering, vedlikehold eller fortetting.

## 2.4 Fortetting og miljø

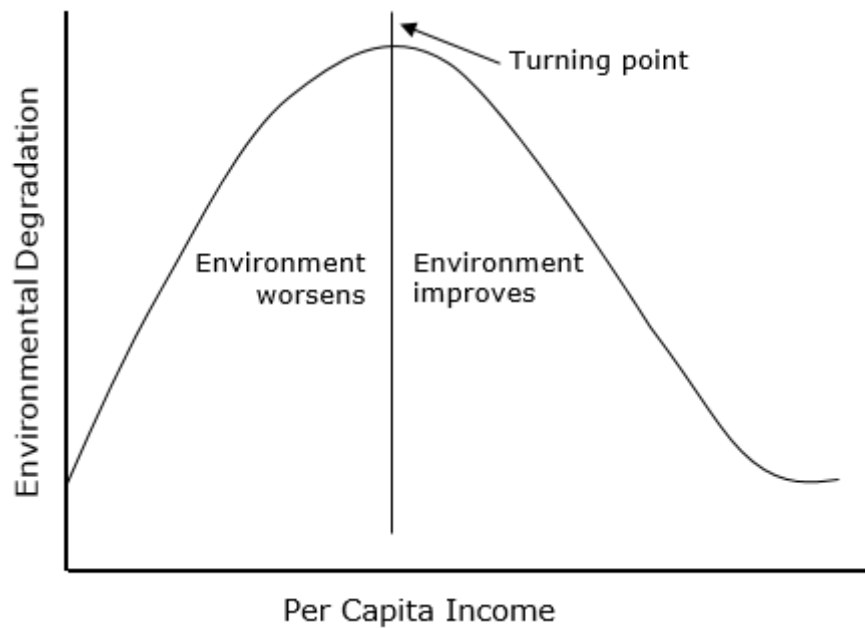
I lys av den valgte tematikken, problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene er det meget viktig å definere hva fortetting er. Begrepet kan defineres som at man øker arealutnyttelsen i et allerede bebygde område (Rynning, 2016) eller at man øker tettheten i et område ved å eksempelvis tilføre området flere boligblokker (boenheter). Det typiske i fortettingsprosjekter er at man bygger på ledige arealer eller tilfører den eksisterende bygningsmassen flere boenheter ved eksempelvis tilbygg og omforming av arealet, et eksempel på dette kan være å gjøre om ledige kjeller til egen boenhet. Det er meget viktig at slike prosjekter ikke ødelegger bomiljøet og kvaliteten i de eksisterende områdene, men at de heller er med på å tilføre og forbedre kvaliteten og bomiljøet. Fortetting kan være et resultat av befolkningsvekst, økt urbanisering og et generelt ønske om å redusere trafikk/utslipp til fordel for en bærekraftig utvikling. I denne sammenheng kan det ses hen til Miljøverndepartementet sin veileder *Fortetting med kvalitet* som er fra 1998, men som i stor grad er aktuell i dag også. Miljøverndepartementet uttaler seg på følgende måte om å utvikle i en bærekraftig retning” *Ved å utnytte arealene innenfor de utbygde områdene mer effektivt, kan vi bidra til mindre belastninger både på det lokale og det globale miljøet. En tett by vil gi relativt mindre transport og dermed mindre forurensning i bymiljøet og lavere utslipp av klimagasser*”, (Miljøverndepartementet, 1998).

Figuren nedenfor viser en samlet oversikt over fordeler og ulemper ved fortetting, og baserer seg på den ovenfornevnte veilederen.

En tettere by kan bidra til:	Fortetting kan medføre at:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. mindre transport, lavere utslipp av CO<sup>2</sup> og NO<sub>x</sub> samt et enklere dagligliv</li> <li>2. mindre bruk av energi til oppvarming av bygninger</li> <li>3. bevaring av landbruks/friluftsområder og biologisk mangfold utenfor byen</li> <li>4. at flere mennesker vil bære kostnader til drift av tettstedet</li> <li>5. urbane kvaliteter og et livligere sentrum med større tilbud av kulturaktivitet, handel og service.</li> <li>6. utbygging av brakkareal og ledige tomter</li> <li>7. et mer variert botilbud i strøk med ensidig sammensetning av boliger.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. grønne lunger, områder for lek, opphold og turgåing i hverdagen bygges ned</li> <li>2. byvegetasjon og dyreliv blir fattigere og mindre variert</li> <li>3. trafikkbelastning øker hvis nye boliger gir mer trafikk i nærområdet</li> <li>4. bokvaliteter reduseres, f eks dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk</li> <li>5. spekulasjon for å øke gevinster for utbyggerne</li> <li>6. stedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk ødelegges</li> <li>7. skjevheter i boligmarkedet forsterkes.</li> </ol>

Figur 8. Fordeler og ulemper av fortetting I følge Miljøverndepartementet sin veileder "Fortetting med kvalitet"(1998), figuren er hentet fra Schmidt, L & Kolbenstvedt, M (2021)

Videre rettes det i denne oppgaven et fokus mot det miljømessige omkring fortetningsprosjekter. Det er da viktig å se begrepet miljø fra et mer overordnet perspektiv, da det er nærliggende å tenke seg at fortetting også er et resultat av et styrket ønske om det grønne skiftet og en bærekraftig utvikling av eiendommer og de arealene man har. Det grønne skiftet kan i de fleste sammensetninger være en forklaring på at "veksten gjøres grønn", (Vatn, 2021). I denne sammenheng er luftkvalitet meget sentralt. Når det fortettes, eller bygges på et generelt basis må man ta sikte på å opprettholde eller forbedre luftkvalitet. Da mer tettbebygde strøk vil kunne føre til mer lokaltrafikk og resultere i økt forurensing gjennom biltrafikk og lignende. Av dette kan det forstås at man må sikre at grønnstruktur ikke blir nedbygd, da grøntstrukturen fungerer som byenes filtre for forurenset luft, (Miljøverndepartementet, 1998).



Figur 9. Environmental Kuznets curve (U.Å). Kilde: Wikipedia

Videre er det også en sentral sammenheng mellom økonomisk vekst og miljø, i denne sammenheng kan det være hensiktsmessig å se hen til *Kuznets-kurven for miljø*, denne kurven beskriver sammenhengen mellom inntekten per person og nivået på miljø kvaliteten. Man kan si at den økonomiske veksten, til å starte med, fører med seg mye forurensning og reduserer den overordnede miljø-kvaliteten, men at nivået på miljøkvaliteten etterhvert vil stabilisere, og forbedre seg ettersom man tar i bruk ny og mer bærekraftig teknologi, (Vatn, 2021). Sistnevnte kan anses som vendingspunktet ("*Turning point*") i figuren (9) ovenfor.

Forskningsspørsmålet om hvilke fordeler og ulemper man vil ha av fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø, er utledet av de teoretiske implikasjonene som har blitt presentert i dette kapitlet.

## 2.5 Fortetting og gode nabolag

David Sim er både forfatter, arkitekt og en ekspert på urban utvikling, i tillegg til at vedkommende har hatt en lederstilling i Jan Gehl sitt selskap innenfor Urban stedsutvikling. Sim, i samarbeid med Gehl skrev i 2019 en bok kalt *Soft city: building density for everyday life*, denne boken tar for seg relevant teori inspirert av Jan Gehl sine ideer om gode boområder. I tillegg til dette har Gehl formulert en del gode ideer om gode nabolag i sin bok *Livet mellom husene* (2017), som også skal anvendes.

Sim og Gehl legger i sine teorier stor vekt på at fortetting ikke bare medfører negative utslag i nabolaget, i form av at det blir mindre utsikt fra balkongene og trangere om plassen. Men ei heller at det er selve nabolagsånden og tanken om at man skal kunne være gode naboer som gjør et område til et godt sted å bo. Videre er det viktig i følge Sim og Gehls teoretiske tilnærming at man benytter seg av den allerede bebygde infrastrukturen når man skal fortette, jeg siterer i det følgende deres bok” *With rapid urbanization and dwindling resources we have to use existing infrastructure more efficiently- make better use of resources we have- spesifically the space we have- and make what we build work harder for us.*”, (Sim & Gehl, 2019, s.17). Med andre ord kan deres tankegang forklares ved at man grunnet økt urbansering og minskende ressurser burde bruke den bygningsmassen vi allerede har når vi skal fortette. Dette vil være meget miljøvennlig og bærekraftig i form av at man drar nytte av de ressursene man har, og heller forbedrer disse istedenfor kun å bygge nytt i fortetningsprosjekter. Dette kan delvis ses i sammenheng med oppgavens problemstilling, der det skal forskes på om borettslagenes kjellere, tak og loft kan være aktuelle fortetningsobjekter.

Videre kan det ses hen til Gehls bok *Livet mellom husene* (2017), her legger vedkommende stor vekt på at trivsel i boligområder og sosial kontakt mellom naboer avhenger av bygningsmassens fysiske utforming og hvilke felles aktivitetstilbud det er i boligområdet, samtidig hvordan gangene i eksempelvis boligblokkene er utformet. Ulike bygningsmasser kan resultere i ulike typer sosial interaksjon mellom naboer. Sistnevnte kan eksemplifiseres med at man i et strøk med enebolig bebyggelse har mye mindre sosiale interaksjoner med sine naboer, da både bygningsmassen og uteområder slik som hager er lagt opp til at man skal ha mest mulig privatliv. På den andre siden kan man se hen til borettslag med boligblokker eller rekkehus, der det ofte er

felles uteområder og lekeplasser for barn, noe som resulterer i økt sosial interaksjon med naboer. Utfra dette kan det forstås at gode boområder i stor grad avhenger av at man har kontakt med sine naboer, noe som fører til økt trivsel, i tillegg til felles uteområder, noe som er vanlig i borettslag, som oppgaven tar utgangspunkt i. Men det er derimot ikke sagt at folk som bor i enebolig strøk trives mindre, men at man i områder med boligblokker burde legge opp til gode felles uteområder og optimal utforming av eksempelvis boliblokkens fellesområder innendørs. Videre kan man ta for seg fortetting og samspillet mellom naboer i et nabolag som et eksempel på om fortetting i et utvalgt borettslag er hensiktsmessig eller ikke. Det kan tenkes at man som naboer har en felles interesse vedrørende spørsmålet om ens nabolag skal fortettes, da dette påvirker både beboere i forhold til støy i bygningsperioden, et økt antall beboere og mindre fellesområder både utendørs og innendørs. Dermed er det viktig at naboer i samråd med styrene i borettslagene, kommer til enighet om det skal fortettes eller ei. På den ene siden kan det bidra til økonomisk gevinst og bedre kvalitet på boområdet, men det kan på den andre siden også ha negative utslag slik som økt antall beboere, flere om plassen, og mindre samhold blant naboer. Derfor er det viktig at man ser til at en god nabolagsånd ikke blir destruert på grunn av den økonomiske gevinsten, da dette også kan føre til både fraflytting fra området og dårligere trivsel grunnet de tidligere nevnte faktorene. På denne måten kan man også analysere om fortetting av et boligområde er til fordel eller til ulempe, både for beboere og for den optimale arealutnyttelsen. De forskjellige interessene og behovene området og innbyggerne har må tas stilling til under en så omfattende prosess som fortetting, samtidig må den fysiske strukturen og prosjektet, både visuelt og funksjonelt understøtte den tilstrebede sosiale struktureringen av bebyggelsen (Gehl, 2017).

Forskningsspørsmålet om hvordan styreledernes holdninger til fortetting er ,med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus, er utledet av de teoretiske implikasjonene som har blitt presentert i dette kapittelet.

### 3. Metode

I dette kapittelet gis det en oversikt over oppgavens metodiske tilnærming. Her redegjøres det for forskningsdesign, valg av case, innsamling av empiri, refleksjoner om konsekvenser av den valgte metodiske tilnærmingen, forskningsetiske vurderinger og avveininger i tillegg til datas reliabilitet og validitet. Forskningsdesignet til oppgaven utledes av hovedproblemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene, det er derfor hensiktsmessig å presentere disse.

*Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak, loft og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?*

*Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?*

*Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?*

For å kunne svare på denne hovedproblemstillingen har jeg formet noen konkrete forskningsspørsmål som tar utgangspunkt i oppgavens teoretiske rammeverk.

- Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?
- Hvilke fordeler og ulemper har man med fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?
- Hvordan påvirker beliggenheten de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?
- På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?
- Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?
- Hvordan er beboernes og styrelederens holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?



### *3.1 Forskningsdesign*

På bakgrunn av oppgavens hovedproblemstilling, de tilhørende seks forskningsspørsmålene og den teoretiske tilnærmingen som beskrevet i kapittel 2, ser jeg det som mest hensiktsmessig å benytte meg av en kvalitativ forskningsmetode kombinert med Case studie.

I denne masteroppgaven har det blitt kombinert mellom semistrukturerte intervjuer, case-studier og dokumentanalyser. De semistrukturerte intervjuene har tatt sikte på å innhente mest mulig empiri fra intervjuobjektene, der det ble stilt spørsmål som kunne føre til en konkret samtale rundt saksfeltet, (Dalland, 2020). Intervjuobjektene er styreledere/ansatte/medlemmer i borettslagene som ble utvalgt, en arealplanlegger- og en samfunnsplanlegger i Oslo Kommune. Det har blitt gjort et forsøk på å komme i kontakt med flest mulig intervjuobjekter av de valgte kategoriene, men det kan også tenkes at ikke alle har tid, eller interesse av å stille opp til et intervju.

Det har blitt foretatt dokumentanalyser, i form av offentligrettslige plandokumenter utarbeidet av Oslo Kommune, slik som f.eks. VPOR, reguleringsplaner, kommuneplanens arealdel, områdereguleringer og lignende, i tillegg til dette har det nylig blitt utarbeidet mulighetsstudier for noen av delbydelene i Stovner, disse har også blitt tatt stilling til. Dette var nødvendig å foreta for å kunne klarlegge hva eiendommene er regulert til og hva som er ønsket utvikling for området.

Områdene der borettslagene ligger er strategisk utvalgt med tanke på at det foreligger plandokumenter som tar initiativ til fortetting. I tillegg til sistnevnte har de utvalgte borettslagene noen arealer som egner seg for fortetting.

### *3.2 Valg av undersøkelsesenheter:*

Her gis det en oversikt over hvilke kriterier som ligger bak den strategiske utvelgingen av borettslagene som er Case i oppgaven:

- Alle borettslagene bør ha tilnærmet lik avstand til Oslo sentrum
- Kort avstand til kollektiv trafikk
- Tilsvarende lik alder på bygningsmassen
- Alle 3 borettslag skal ha tilgjengelige arealer som kan egne seg til fortetting
- Krav til beliggenhet er at de ligger innenfor Bydel Stovner
- Borettslagets eiendomsmasse har behov for oppgradering, både visuelt og teknisk
- Må bestå av eldre boligblokkbebyggelse/rekkehus

### *3.3 Valg av Case*

Det har blitt gjennomført et case-studie, der det ble tatt et utvalg på 3 borettslag, det blir dermed et flercasesdesign med en analyseenhet, studiet vil være av en utforskende art, (Yin, 2003). Det har blitt valgt ut et borettslag fra de ulike delbydelene av Bydel Stovner, deriblant Smedstua (nedre Stovner), Vestli, og Haugenstua. Case studien sikter mot å analysere hvert enkelt borettslag og se på hvilke aspekter som tilsier at fortetting kan være et tema, samtidig ses det på den foreliggende infrastrukturens kvalitet og om deres ledige arealer kan fortettes til fordel for en eventuell oppgradering eller om man kan finne løsninger til å finansiere oppgradering gjennom utbygging av boliger i kjellere, tak og loft. Dette forutsetter også at borettslagene har behov for oppgradering eller rehabilitering, typisk på grunn av eldre blokkbebyggelse og at de vil ha behov for inntekter for å kunne finansiere disse.

Et utforskende case-studie kan kjennetegnes ved at man går i dybden på et spesifikt saksfelt, der man tar sikte på å skape innsikt og forståelse for temaet. Oppgavens problemstilling jamfør kapittel 1.2 tar sikte på utforske om fortetting kan gjennomføres, det vil av den grunn være mest hensiktsmessig med et utforskende case design, (Yin, 2003). Problemstillingen er med på å skape *hvordan, hva og hvorfor* spørsmål, noe som også kjennetegner den valgte metodikken og tyder på at oppgaven er av en utforskende art.

### *3.4 Innsamling av empiri*

Datainnsamlingen baserer seg hovedsakelig på dokumentanalysene og intervjuene som er foretatt. Det er som tidligere nevnt foretatt semistrukturerte intervjuer med de aktuelle intervjuobjektene, og det har blitt formet en intervjuguide i forkant av intervjuene, for å sikre at spørsmålene hjelper til med å besvare mine forskningsspørsmål.

Videre bidrar dokumentanalysene til en vesentlig del av den innsamlede empirien, dette er dokumenter i form av offentligrettslige plandokumenter for de utvalgte områdene. I tillegg til dette har det blitt anvendt relevant litteratur som vil kunne være med på å påvirke oppgavens innhold.

#### *3.4.1 Dokumentanalyse og Litteratursøk*

Som nevnt tidligere utgjør en god del av den innsamlede empirien av dokumentanalyseringer, dette er dokumenter slik som offentligrettslige plandokumenter, reguleringsplaner, VPOR og kommuneplanens arealdel og samfunnsdel. I tillegg til dette har nylige gjennomførte mulighetsstudier for noen delbydeler i bydelen bidratt til god innsikt i oppgavens tema sett i sammenheng med ulike muligheter og utfordringer som foreligger i bydel Stovner. De ulike offentligrettslige plandokumentene har også vært vesentlige for utvelgelsen av borettslag til Case studiet.

Når det gjelder litteratursøk så foreligger det en del forskning på fagområdet fortetting fra tidligere av, men det finnes lite litteratur som går i dybden og fokuserer kun på Bydel Stovner. Ved å kombinere søket i Brage NMBU med ordene *fortetting, Stovner, borettslag*, får man kun totalt 16 treff på søket, (NMBU Brage, 2022), der forskningen er litt ulik fra oppgave til oppgave. Av disse 16 ulike oppgavene, valgte jeg å se nærmere på 3 oppgaver skrevet av Salvesvold (2021), Simonsen (2019) og Klavenes (2015). Disse oppgavene ble presentert mer inngående innledningsvis i Kapittel 1.1.

### *3.4.2 Semistrukturert intervju*

Semistrukturerte intervjuer har blitt gjennomført for å samle inn empiri til oppgaven. Den innsamlede informasjonen gjennom intervjuene kan anses som oppgavens største datagrunnlag for å besvare både problemstillingen og de tilhørende forskningsspørsmålene.

På bakgrunn av oppgavens saksfelt har jeg sett det som mest hensiktsmessig å gjennomføre intervjuer med både styreledere/medlemmer/ansatt i borettslagene og kommuneansatte i bydel Stovner som jobber innenfor saksfeltet. Snøballmetoden ble benyttet underveis i intervjuene i form av spørsmål om hvem andre som vil være relevante å snakke med i forhold til oppgaven (Furseth & Everett, 2020).

Semistrukturerte intervjuer, og intervjuer generelt, krever at man har gjort en del forarbeid. I den forbindelse ble det gjort en del forarbeid som presenteres i neste avsnitt.

#### ***Forarbeid til intervjuene:***

Det ble først og fremst gjort et strategisk utvalg av intervjuobjekter som skal kunne være egnet til å besvare de spørsmålene oppgaven reiser. Dernest måtte det utarbeides ulike intervjuguider for hver av kategoriene til intervjuobjektene, dette skyldes at ikke alle har like mye kunnskap om saksfeltet og spørsmålene må derfor stilles på en måte at det skal kunne gå an å holde en samtale utfra de spørsmålene som blir stilt, uten at vedkommende intervjuobjekt ikke har noe å si om det som blir stilt.

Videre måtte jeg sende et meldeskjema for prosjektet til Norsk senter for forskningsdata (NSD). Skjemaet ble godkjent i midten av februar 2022, hvilket vil si at jeg kunne starte å holde intervjuer.

For å kontakte aktuelle intervjuobjekter ble det formet en e-post som beskriver prosjektet og samtidig gir intervjuobjektene et innblikk i mitt studie og min forskning. I hver e-post måtte det legges ved et informasjonsskriv med tilhørende samtykkeerklæring, slik at vedkommende får et bredere innblikk i hva forskningen omhandler, samtidig som de kan lese sine rettigheter om personvern og samtykke til intervjuet deretter. Dernest ble intervjuer og møtetidspunkter avtalt.

### ***Under Intervjuene:***

Intervjuene startet med at jeg introduserte meg selv for intervjuobjektet og fortalte kort om meg, min studieretning og min masteroppgave. Etterfulgt av dette hadde jeg, som tidligere nevnt, utarbeidet ulike intervjuguider til de ulike objektene, som jeg støttet meg til underveis, for å sikre at spørsmålene på best mulig måte ble besvart. Lydopptakeren, hvis samtykke fra deltaker, ble startet i etterkant av min introduksjon om meg selv. I tillegg til dette måtte jeg gå igjennom informasjonsskrivet og samtykkeerklæringen slik at deltakerne var sikre på sitt personvern. Deltakerne ble bedt om å signere samtykkeerklæringen og huke av på de punktene som de var enige i, i tilfelle et fysisk intervju.

Det ble tatt sikte på å holde en samtale om hvert spørsmål, for å kunne samle inn mest mulig data til forskningen, i henhold til et semistrukturert intervju.

Avslutningsvis i intervjuet ble alle deltakere stilt spørsmål om de ønsket å legge til noe som de mener kan være viktig for forskningens saksfelt, i tillegg til at alle ble stilt spørsmål om de har noen andre de mener kan være aktuelle å intervju. Sistnevnte kan ses på som bruk av *Snøballmetoden* (Furseth & Everett, 2020), noe som fungerer utmerket, da flesteparten av deltakerne hadde opplysninger om relevante intervjuobjekter. De ulike intervjuguidene kan finnes i oppgavens vedleggsliste.

### ***I etterkant av intervjuene:***

I etterkant av intervjuene måtte den innsamlede informasjonen analyseres for å få med det viktigste, og samtidig luke ut den mindre viktige informasjonen. Hensikten med å ta lydopptak etter samtykke er at det blir lettere å holde på informasjonen. Etterfulgt av dette måtte alle lydopptak av foretatte intervjuer transkriberes, for å gjøre informasjonen lettere å analysere. Men det var likevell ikke alle informantene som lot seg bli tatt lydopptak av. Den innsamlede empirien skaper grunnlaget for neste kapitell om funn og analyse.

### ***3.5 Datakvalitet***

Dette delkapittelet skal redegjøre for den innsamlede dataens kvalitet, der det gis en gjennomgang av datas reliabilitet, intern validitet og ekstern validitet.

#### ***3.5.1 Reliabilitet***

Det er viktig å ta stilling til det å vurdere dataens pålitelighet og gyldighet, nettopp for å kunne se hvilke styrker og eventuelt svakheter (Furseth & Everett, 2020) det er ved de dataene jeg tar i bruk i min oppgave. Jeg har tatt i bruk en god del offentligrettslige plandokumenter i sammenheng med dokumentanalysingen i oppgaven, i tillegg til at tidligere forskning har blitt tatt i bruk for å kunne besvare problemstillingen. De strategisk utvalgte informantene har også til en viss grad kunnskap om oppgavens tema, dette gjelder særlig de kommuneansatte intervjuobjektene. Dermed er deres svar på de stilte spørsmålene basert på et faglig grunnlag. Dette resulterer i økt pålitelighet for dataen og taler for at gode data kan være med på å styrke masteroppgavens innhold. De innsamlede dataene har vært tilstrekkelige for å kunne besvare oppgavens forskningsspørsmål og hovedproblemstilling, dermed kan de anses som reliable (Furseth & Everett, 2020).

#### ***3.5.2 Intern validitet***

Intern validitet kan defineres som i hvilken grad resultatene er gyldige for det utvalget og det fenomenet som er undersøkt, (Dalen, 2017). For denne oppgaven så har det blitt utarbeidet ulike intervjuguider som tar sikte på å innsamle empiri fra intervjuobjektene, sett utfra hvor mye kunnskap de har om temaet Fortetting. Spørsmålene som inngår i disse intervjuguidene tar utgangspunkt i oppgavens hovedproblemstilling og de tilhørende forskningsspørsmålene. Denne masteroppgaven har intern validitet i form av at de funnene som er gjort i størst grad kan overføres til utvalget i oppgaven (Dalen, 2017).

### 3.5.3 Ekstern validitet

Ekstern validitet kan defineres som i hvilken grad resultatene kan overføres til andre utvalg og situasjoner, (Dalen, 2017). I denne oppgaven har det blitt gjort undersøkelser vedrørende tidligere resultater og funn som er blitt gjort av andre forskere innenfor fagfeltet. I etterkant av intervjuer og lignende kan man se at de resultatene som har kommet frem gjennom den metodiske tilnærmingen i noen grad kan overføres til andre utvalg. Det kan også tenkes at andre borettslag, enn de utvalgte, kan ha tilsvarende meninger eller synspunkter vedrørende fortetting, som de utvalgte. Dermed kan man si at *«resultatene i denne oppgaven kan være holdbare for situasjoner utover de som ble utforsket i den gitte undersøkelsen»* (Dalen, 2017).

### 3.6 Forskningsetiske vurderinger og avveininger

Arbeidet med masteroppgaven har krevd mye innsamling av empiri, i størst grad gjennom intervjuer. Dette betyr at jeg som forsker har behandlet masse personopplysninger og data. Jeg har av den grunn sendt inn meldeskjema og fått tillatelse fra Norsk senter for forskningsdata (NSD) for å kunne behandle slike data og for å kunne bruke det videre i min forskning, se vedlegg 1. Videre har jeg tatt lydopptak av intervjuene, der intervjuobjektene samtykket til dette, se vedlegg 2 for informasjonsskriv og samtykkeerklæring. Det er i denne sammenhengen meget viktig å følge forskningsetiske retningslinjer og overholde lover og regler om personvern. Som forsker må man vite hva som er ” *akseptabel og uakseptabel forskning*”, (Furseth & Everett, 2020).

### *3.7 Refleksjoner om konsekvenser av den valgte metodiske tilnærmingen*

Denne kvalitative tilnærmingen egner seg godt for masteroppgavens saksfelt og har gitt meg som forsker et godt utgangspunkt for å kunne forme en god oppgave. Den største andelen empiri er innsamlet gjennom intervjuene og dokumentanalysene av de offentligrettslige plandokumentene. Den kvalitative forskningsmetoden har tillat meg å være *fleksibel* under innsamlingen av data, (Dalland, 2020).

Som en Oslo-beboer, har intervjuer innebært en kort reisevei, derfor ble det tatt sikte på å få gjennomført mest mulig personlige intervjuer. Men jeg måtte samtidig ta høyde for den pågående Corona-situasjon og det kan tenkes at ikke alle vil være komfortable med å møtes. Dermed ble det også tatt utgangspunkt i at noen intervjuer ville kunne foregå digitalt, typisk gjennom Zoom, Teams eller en telefonsamtale.

Videre kan det tenkes at man gjennom en kvantitativ tilnærming kan innsamle mer data fra beboere i borettslagene, gjennom spørreundersøkelser. Men på den andre siden har jeg benyttet meg av den såkalte snøballmetoden (Furseth & Everett, 2020), under intervjuene. Dette går ut på at man spør intervjuobjektene om hvem som kan være relevant å ta en prat med vedrørende saksfeltet. På denne måten har jeg innsamlet mer data. Av egen erfaring så kan jeg være sikker på at bruken av snøballmetoden kunne være til stor hjelp. Det innebærer blant annet at også at man spør tilfeldige beboere spørsmål vedrørende saken. Den kvalitative tilnærmingen fører allikevel til at kvaliteten på den innsamlede dataen er høyere, da man setter av mer tid til gjennomførelsen av undersøkelser og intervjuer, i motsetning til en kvantitativ tilnærming, der folk ofte kan ha en tendens til å være litt passive og ikke like godt forberedt til å svare på spørsmål.



## 4. Funn og Analyse

I dette kapitlet skal det gis en presentasjon av hvilke funn som ble gjort gjennom den metodiske tilnærmingen og videre skal funnene ses i sammenheng med forskningsspørsmålene oppgaven stiller, samtidig som disse knyttes opp mot de anvendte teoriene. I delkapittel 4.3 skal det gis en framstilling av alle de utvalgte borettslagene som har blitt undersøkt og tatt ut til forsknings formål. De utvalgte borettslagene har mange fellestrekk og ble valgt ut på strategisk vis, de kravene som ble stilt til utvalget kan ses nærmere i kapittel 3.2. Etterfulgt av dette vil oppgavens forskningsspørsmål sette rammen for dette kapitlet. Fremgangsmåten vil være følgende at alle forskningsspørsmålene vil bestå av et delkapittel hver, der funnene vil bli analysert for hvert av spørsmålene. Videre inndeles hvert kapittel i et nytt delkapittel for hver av borettslagene, hensikten er at funnene fra hvert enkelt borettslag presenteres enkeltvis.

### *4.1 Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?*

Dette forskningsspørsmålet skal besvares i lys av de Kommune- ansatte intervjuobjektene sin respons, i tillegg til de offentligrettslige plandokumentene som sier mye om hvilken utbyggingsstrategi som er ønsket i Bydel Stovner. Det kommer tydelig frem at fortetting og en bymessig utvikling av bydelen står meget sentralt i planverket. Funnene som legges frem i dette delkapitlet setter den ønskede formen for utbyggingsstrategi fra Kommunens side i perspektiv, og utelukker samtidig borettslagenes egne ønsker.

#### *4.1.1 Funn fra Intervju med en Arealplanlegger i Oslo Kommune-Groruddalsenheten*

Vedkommende intervjuobjekt har lang erfaring som arealplanlegger i Groruddalsenheten, som utarbeider de overordnede planene for ny byutvikling i Groruddalensområdene, deriblant Bydel Stovner. På spørsmål om hvilken type utvikling som er ønskelig for Bydel Stovner, sier vedkommende at bydelen i stor grad bærer preg av slik den var da den først ble utviklet, som en drabantby på 1960 og 1970 tallet. Dermed er både kommunen og planmyndighetene innstilt på å utføre en bymessig utvikling av bydelen, der fortetting spiller en sentral rolle. Arealplanleggeren sammenligner Stovner med Lørenskog opptil flere ganger under intervjuet, der vedkommende presiserer den korte avstanden mellom byene og viser til hvor mye Lørenskog har utviklet seg i retning av en bymessig utvikling kombinert med økt fortetting, i forhold til Stovner, der det utvikles lite på et nåværende tidspunkt, selv om Bydel Stovner har et stort potensial når det kommer til ledig areal.

Videre gir arealplanleggeren innsyn i en mulighetsstudie og et plandokument, som visstnok er syv år gammelt, men like aktuelt i dag, dokumentet handler spesifikt om fortetting av drabantbyer. Plandokumentet *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer* er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten på oppdrag fra Byrådsavdelingen for byutvikling og har “*miljøvennlig utvikling og mulig fortetting av Oslos drabantbyer – med særlig henblikk på Groruddalen*”, som formål, (Oslo Kommune, 2015). Dokumentet legger frem en rekke konkrete forslag til hvordan fortettingsprosessen kan gjennomføres, og understreker også viktigheten av at fortettingen må skje i tråd med en bymessig utvikling, og ikke kun for å huse flest mulig folk. Videre viste det seg under intervjuet at problemstillingene denne oppgaven tar for seg er meget aktuelle for bydelens nåværende situasjon, da arealplanleggeren understreker viktigheten av fortetting som en sunn og bærekraftig utbyggingsstrategi. Samtidig kommer det frem av intervjuet, og fra det nevnte plandokumentet at slike fortettingsprosesser er mer gjennomførbare dersom eiendommene det gjelder er eid av kommunen selv, og ikke av boligselskaper, da i særlig grad borettslag. Sistnevnte kan medføre vanskeligheter for områdets utvikling dersom de private aktørene ikke velger å imøtese en slik utvikling av bydelen, dette vil bli redegjort for ytterligere litt senere i oppgaven.

Plandokumentet nevner særlig følgende punkter som ønskede utbyggingsstrategier, (Oslo Kommune, 2015):

- Tjenesteutvikling
- Miljøopprustningstiltak
- Rehabilitering av eksisterende borettslag
- Påbygging på eksisterende bygninger
- Bebyggelse i borettslagenes fellesarealer og parkeringsområder
- Utbygging på grå-, rest- og friarealer i drabantbyene
- Utvikling av sentrene til blandet arealbruk inkludert boliger
- Fortetting i drabantbyene med fokus på Groruddalensområdene
- Områdeløft av drabantbyene med fokus på byutvikling og fortetting

#### *4.1.2 Funn fra intervju med en Samfunnsplanlegger i Oslo-Kommune (Bydel Stovner)*

Vedkommende intervjuobjekt har jobbet som samfunnsplanlegger i Oslo Kommune Bydel Stovner i flere år, deriblant med utarbeidelse av reguleringsplaner, andre offentligrettslige plandokumenter og tatt del i Groruddalssatsingen sammen med Groruddalsenheten.

Samfunnsplanleggeren har god innsikt i bydelen og meddeler hvilken utbyggingsstrategi som er ønskelig for bydelen, slik at de kan sikre en bærekraftig utvikling samtidig som de skaper en bymessig utvikling av Stovner.

Under intervjuet meddeler samfunnsplanleggeren at det er ønskelig fra kommunens side med en bymessig utvikling som skal ta for seg både fortetting, transformasjon og utvikling av senterområdene, slik at drabantbyen kan få et mer bymessig preg som vil appellere til flere aktører, noe som videre vil kunne resultere i økt sysselsetting og tilbud av tjenester. Dette vil kunne øke investeringene i området samlet sett og gi bydelen en “mini-by” status, på lik linje med Lillestrøm og Lørenskog. Intervjuobjektet legger frem en mulighetsstudie som er av stor relevans for masteroppgaven, studien forklares nærmere i det følgende.

*Kunnskapsgrunnlag for byutvikling av Bydel Stovner (2021)*, der formålet med mulighetsstudien er å “peke på løsninger og strategier for byutvikling som kan gi økt investeringsattraktivitet, sysselsetting og imøtekomme levekårsutfordringene i bydelen”, (Oslo Bydel Stovner, 2021). Utbyggingsstrategien Fortetting er meget sentral i denne mulighetsstudien, dette begrunnes med at bydelen har flere kollektive knutepunkter, der det er muligheter for å fortette og transformere nær disse. Dette vil redusere biltrafikken, være både klimavennlig og bærekraftig, samtidig som at man skaper en mer bymessig utvikling. Studien har tatt for seg ulike delbydeler i Bydel Stovner, der de har sett på både muligheter og utfordringer knyttet til en utvikling i områdene. De benyttede strategiene tilsier at fortetting er både nødvendig, gjennomførbart og ønskelig i store deler av bydelen. Forfatterne av mulighetsstudien understreker at man burde ha en tettere utvikling langs med Østre aker vei, slik at man også kan skape nye kontorarbeidsplasser som kan bli attraktive ved utviklingen av et nytt knutepunkt med bedre kollektivtilbud, (Oslo Bydel Stovner, s.176, 2021).

#### ***4.1.3 VPOR (Veiledende plan for offentlige rom, Vedtatt 14.12.16)***

For å avklare hva som er ønsket utbyggingsstrategi i Bydel Stovner, er det også hensiktsmessig og se til Veiledende plan for offentlige rom, for å kunne se hvilken type utvikling som er satt i fokus. Det framgår av VPOR kapittel 8 side 71 at “*Stovner senterområde planlegges med sikte på fortetting og større grad av bymessig struktur*”, (Oslo Kommune VPOR, 2016).

Dokumentet tar sikte på å forbedre de offentlige rommene i bydelen, med et særlig henblikk på modernisering og skape en bymessig struktur. Visjonen deres med dette plandokumentet er at Bydel Stovner skal få et omfattende områdeløft og forme bydelen i retning av å bli et bydelssenter nordøst i Groruddalen, (Oslo Kommune VPOR, 2016). Videre forutsetter også en slik utvikling at det må fortettes for å kunne skape mer nærhet mellom boliger og senterområdene med ulike tjenester. Ved å øke aktivitetsnivået rundt senterområdene skaper man også mer rom for samhandling, noe som også kjennetegner en bymessig struktur. Videre er det viktigste i en slik utvikling at man får med grunneiere og andre viktige aktører, da det må anskaffes arealer til formålet.

Den veiledende planen for offentlige rom har hovedfokus på delbydel Rommen, i Bydel Stovner. Dette skyldes lite utbygging, tilgjengelig areal og behov for områdeløft. I møte med både samfunnsplanleggeren og arealplanleggeren får vi et innblikk i deres planer, i tillegg til noen av deres utfordringer med å kunne skape god og sunn utvikling på området. En særlig utfordring begge informantene peker på for at denne utviklingen skal kunne igangsettes er et tidligere avfallsdeponi som i dag er kjent som Rommen Idrettspark. Idrettsparken har i 2012 vært igjennom en omfattende rehabilitering for at området skal være trygt å oppholde seg på, med tanke på farlige gasser fra avfallet, og vond lukt ikke minst, (Finstad, 2012). Informantene mener at det som i dag er Rommen idrettspark er godt egnet til boligbygging med fortettingsformål, men grunnet mye deponigass på fotballbanen, viser det seg at prosessen er vanskelig på et nåværende tidspunkt. Man kan også se til Miljødirektoratet, der de i 2019 kom med en sluttrapport om uttak av deponigass på idrettsparken, som omsider ble mislykket grunnet høy grunnvannsstand, (Miljødirektoratet, 2019).

#### *4.1.4 Oppsummering*

Oppsummeringsvis kan det sies at den ønskede utbyggingsstrategien for Bydel Stovner, sett fra kommunens side er en bymessig utvikling med et særlig henblikk på fortetting. De offentligrettslige plandokumentene og de utarbeidede rapportene/mulighetsstudiene tyder på at et områdeløft for bydelen er nødvendig og at mange arealer kan benyttes på en mer tjenlig måte til både fortettingsformål og utvikling av en bymessig struktur. Dette vil kunne øke attraktiviteten til området samlet sett i tillegg til at man skaper et høyere aktivitetsnivå i bydelen, noe som videre vil kunne resultere i økt sysselsetting og samhandling mellom befolkningen i Bydel Stovner. Kommunens og informantenes visjoner vedrørende en slik utvikling kommer tydelig frem gjennom deres arbeid og de avlagte intervjuene.

## ***4.2 Hvilke fordeler og ulemper har fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?***

Utgangspunktet for besvarelsen av dette forskningsspørsmålet tas i dokumentanalysen av de offentligrettslige plandokumentene og de kommunale utarbeidede mulighetsstudiene, som tar stilling til det miljømessige rundt fortettingsprosjekter. I tillegg til dette har

Miljøverndepartementet sin veilder “*Fortetting med kvalitet*” vært en stor bidragsyter når det gjelder besvarelsen av forskningsspørsmålet, og samtidig gitt god innsikt i hvilke innvirkninger fortetting har på miljøet.

### ***4.2.1 Fordeler***

Fortetting har i de siste år vært en mye brukt strategi innen eiendomsutvikling, i særlig grad i Oslo. Dermed kan det være nærliggende å tenke seg at strategien fører en del fordeler med seg, det skal tas stilling til hvilke fordeler det foreligger ved Fortetting i dette delkapittelet, med fokus på miljø. Videre er fortetting et resultat av flere ulike faktorer, deriblant befolkningsvekst, føre utviklingen i retning av en nullutslippsby og redusere trafikken for å forbedre miljøet. I kapittel 2.4 *Fortetting og miljø* ble det gitt en fremstilling av ulike fordeler og ulemper av fortetting, der fremstillingen i størst grad baserer seg på Miljøverndepartementet sin veileder “*Fortetting med kvalitet*”, denne er også hensiktsmessig å presentere i dette kapittelet, da den er like aktuell i dag, som den var den gang den ble utgitt. I første omgang tas det kun stilling til fordelene ved fortetting.

#### **En tettere by kan bidra til:**

1. mindre transport, lavere utslipp av CO<sup>2</sup> og NO<sub>x</sub> samt et enklere dagligliv
2. mindre bruk av energi til oppvarming av bygninger
3. bevaring av landbruks/friluftsområder og biologisk mangfold utenfor byen
4. at flere mennesker vil bære kostnader til drift av tettstedet
5. urbane kvaliteter og et livligere sentrum med større tilbud av kulturaktivitet, handel og service.
6. utbygging av brakkareal og ledige tomter
7. et mer variert boligtilbud i strøk med ensidig sammensetning av boliger.

Figur 8. Jmfør Kap. 2.4 Miljømessige fordeler ved fortetting

Av å se på de nevnte fordelene i Figur 8, kan det også dras kjennskap fra intervjuene med de to kommuneansatte planleggerne. Hvilket tyder på punktenes aktualitet, også i 2022 på lik linje med i 1998. Spesielt for Bydel Stovner kan både samfunnsplanleggeren og arealplanleggeren jmfør intervjuene trekke frem punkt 5, 6 og 7 i Figur 8 som interessante og viktige for den videre utviklingen i bydelen. Fordelen med at fortetting kan bidra til et mer variert boligtilbud i strøk med ensidig sammensetning av boliger (Punkt 7.) er i særlig grad vesentlig. Som nevnt tidligere i oppgaven er bydelen i stor grad preget av boligblokkbebyggelse, hvilket tyder på at et variert boligtilbud vil være fordelaktig for å blant annet forhindre fraflytting og appellere til flere boligkjøpere med ulike behov, jmfør intervju med Arealplanlegger i Oslo Kommune. Sistnevnte vil også være fordelaktig for bydelen på den måte at folk som ønsker å flytte på grunn av endrede behov, fremdeles kan finne seg en egnet bolig i sitt nrområde, dette kan resultere i at folk blir boende i bydelen. På denne måten vil fortetting medføre fordeler i forhold til det miljømessige, i særlig grad ved at man gjennom å bygge tettere kan spare miljøet ved at man bruker mindre energi til oppvarming av bygninger og at det vil være flere mennesker som bærer kostnader til drift av tettstedet, jmfør punkt 2 og 4 i figuren ovenfor.

Den desidert viktigste fordel ved å fortette er at man forminsker transportkostandene til folk, ved at man legger opp til mindre bruk av privatbilen, til fordel for det kollektive nettverket. Dette vil resultere i lavere utslipp av CO<sub>2</sub> (karbondioksid) og NO<sub>x</sub> (nitrogenoksid) jamfør punkt 1 i figuren ovenfor. Miljøverndepartementet (1998) oppsummerer noen av fordelene ved å minske biltrafikken på følgende måte, “ *Mindre transport vil også bety lavere nivå på den lokale støy- og luft- forurensningen og færre ulykker. Færre ressurser vil gå til veibygging og vi vil kunne bruke arealer til grønnstruktur og uteopphold heller enn til veier. Fortetting øker mulighetene til å bygge opp et effektivt kollektivnett. Mindre transport i hverdagen kan gi et enklere dagligliv.* ”. Det er som nevnt tidligere i oppgaven et meget godt kollektivt nettverk i Bydel Stovner, noe som muliggjør en forminskning av biltrafikken, da det allerede er lagt opp til at folk flest skal kunne minske sine transportkostnader ved å i større grad benytte seg av det kollektive nettverket.

Videre kan bydelen anses som en allerede utbygd sone, som i oppgavens sammenheng betyr at området er godt utviklet i form av bygningsmasser og veinett. Bydelen er preget av natur på enkelte steder, men er derimot i større grad preget av bygninger. Av dette kan det forstås at man kan spare miljøet ved å bygge på allerede bebygde områder, istedenfor å bygge ned viktige naturressurser, slik som skog, mark og landbruksarealer. Ideen er at fortetting burde gjennomføres på allerede bebygd grunn med gode kollektive nettverk, slik at man sparer på andre viktige ressurser. Det vil være mer miljøvennlig å bygge på et borettslags grøntarealer, enn eksempelvis at man bygger ut omkringliggende skogsarealer, som kan anses som jomfruelig grunn. Dette kan medvirke til å ivareta bydelens biologiske mangfold.

Møtene med de ulike intervjuobjektene tyder også på at folk i bydelen i stor grad benytter seg av privatbilen, og mange av intervjuobjektene argumenterer dermed for at fortetting og redusering av veinett vil vanskeliggjøre rom for parkering. Dette kan omsider virke positivt på miljøet, ved at man i økende grad får folk til å la bilen stå og heller reise kollektivt. Et sentralt funn vedrørende dette har vært å se til området rundt Triaden senteret Skårer i Lørenskog Kommune, der den trafikkerte gjennomgangsveien foran senteret blir gjort om til en gågate, til fordel for både miljø og en bedre arealutnyttelse for å skape en bymessig utvikling av området, (Thon Eiendom, u.å).



I Oslo Kommunes rapport om *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer* (2015) nevner utviklerne av rapporten en rekke konkrete forslag for drabantbyer beliggende i Groruddalensområdene som skal være fordelaktige for miljøet.

- Miljøfartsgrense
- Miljøprioritert gate (MPG)
- Støyskjerming
- Alternative ruter for tungtransport

Kommunen poengterer at disse fire tiltakene vil være miljømessig fordelaktige ved eventuelle fortetnings- og byutviklingsprosjekter i drabantbyene. Når det gjelder Bydel Stovner så bærer lokalveinettet mye preg av tungtransport, da det er mye næring- og industriområder i umiddelbar nærhet til drabantbyen (Oslo Kommune, 2015).

Oppsummeringsvis kan det sies at forbedring av luftkvaliteten er en av de viktigste momentene når det gjelder hva som er de miljømessige fordelene ved fortetting. Ved å bygge tettere skaper man også mindre rom for gjennomgang av trafikk og kan blant annet prioritere gågater og lignende fremfor at flere biler skal kjøre gjennom et tettbebygde strøk. Dette fører til bedre luftkvalitet og mindre forurensning fra forbrenningsmotorer, samtidig som at det vil føre til en reduksjon av støy i boligområdene. Videre vil dette ha en positiv innvirkning på befolkningens transportkostnader, som forminskes, som et resultat av at det legges mer opp for å reise kollektivt. Dette er en rød tråd når det gjelder fortetting rundt kollektive knutepunkter. Til sammen er de nevnte momentene med på å skape miljømessige fordeler ved fortetting som en utbyggingsstrategi.

## 4.2.2 Ulemper

Fortetting kan også i noen tilfeller medføre miljømessige ulemper, de relevante funnene skal presenteres i dette delkapittelet. Miljøverndepartementet (1998) sin fortetnings-veileder beskriver også hvilke ulemper det kan være ved fortetting, store andeler av funnene relatert til spørsmålet tar utgangspunkt i denne veilederen.

- Fortetting kan medføre at:**
1. *grønne lunger, områder for lek, opphold og turgåing i hverdagen bygges ned*
  2. *byvegetasjon og dyreliv blir fattigere og mindre variert*
  3. *trafikkbelastning øker hvis nye boliger gir mer trafikk i nærområdet*
  4. *bokvaliteter reduseres, f eks dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk*
  5. *spekulasjon for å øke gevinster for utbyggerne*
  6. *stedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk ødelegges*
  7. *skjevheter i boligmarkedet forsterkes.*

Figur 8. Jmfør Kap 2.4 Miljømessige ulemper ved fortetting

Miljøverndepartementet peker på følgende punkter der fortetting kan medføre ulemper både for miljøet og ellers.

Innbyggerne i Bydel Stovner har god tilgang til “*Grønne lunger*” både i form av skog, mark og grøntarealer på borettslagenes eiendommer. Mange av funnene i kapittel 4, indikerer at borettslagene verdsetter sine grøntarealer meget høyt. Fjerning og nedbygging av slike arealer vil føre til dårligere luftkvalitet og vil være til ulempe for beboeres livskvalitet ved at “*områder for lek, opphold og turgåing i hverdagen bygges ned*”, (Miljøverndepartementet, s.5-6, 1998). I denne sammenheng mente mange av intervjuobjektene at de ikke ville gjøre store inngrep på grønt arealene, da beboerne benytter seg av disse regelmessig og flesteparten begrunnet dette med at nedbygging av grøntarealene vil ha en negativ påvirkning på den overordnede bo- og livs-kvaliteten.

Videre kan fortetting, eksempelvis av nye blokker føre til at en økning i antall beboere vil øke trafikken betraktelig på et område som har blitt tettere enn før en eventuell fortetting. Dette kan resultere i økt gjennomgangstrafikk og mer luftforurensning og støy. På denne måten kan fortetting gi “*uheldige trafikkbelastninger*”, (Miljøverndepartementet, s.5-6, 1998). Problemet i dette tilfellet kan også være at de forurensende gassene fra forbrenningsmotorene ikke ledes vekk fra boligområdet på lik linje med før fortettingen, da det ikke vil være like mye rom for lufting, og gassene i mindre grad kan finne sin vei vekk fra boligområdene.

Miljøverndepartementet sin veileder legger også en liste for hvor man burde fortette med tanke på at miljøet skal hensyntas på en best mulig måte. Listen tar for seg anbefalinger om der man burde vise varsomhet ved eventuell fortetting, med andre ord at fortetting på areal-former nevnt i figuren vil kunne innebære ulempe for klima og miljø. Nedenfor vedlegges figuren som er presentert i Miljøverndepartementets egen veileder.

#### **Anbefalinger:**

*Områder hvor en bør være varsom med fortetting:*

- *Friskluftområder. Dette er byens «lunger», hvor den friske lufta blir hentet. Slike områder vil oftest ligge utenfor byen og består av såvel skog- og jordbruksarealer som sjøområder. Iblant kan også bebygde naturarealer f.eks. villabeltet ha samme funksjon. Fortetting her vil kunne redusere den positive effekten.*
- *Ventilasjonskanaler fra friskluftområdene inn til tettbebyggelsen. Disse kan avskjæres på grunn av fortetting, men også hvis de tilplantes for tett.*
- *Filterområder kan brukes planmessig for å filtrere sotpartikler o.l. fra forurenset luft.*

*Vegetasjon kan plantes eller bevares langs forurensende veier.*

- *Stagnasjons- og kaldluftområder. Dette er vanligvis lavereliggende partier i landskapet hvor kaldluft dreneres og stagnerer. Slike områder bør ikke fortettes, dels fordi energibruken til bygningsoppvarming er høy der, dels fordi slike områder ofte er forurenset. Områder av denne typen er heller ikke godt egnet til lek og uteopphold.*

*Områder hvor fortetting kan virke gunstig inn på klimaet:*

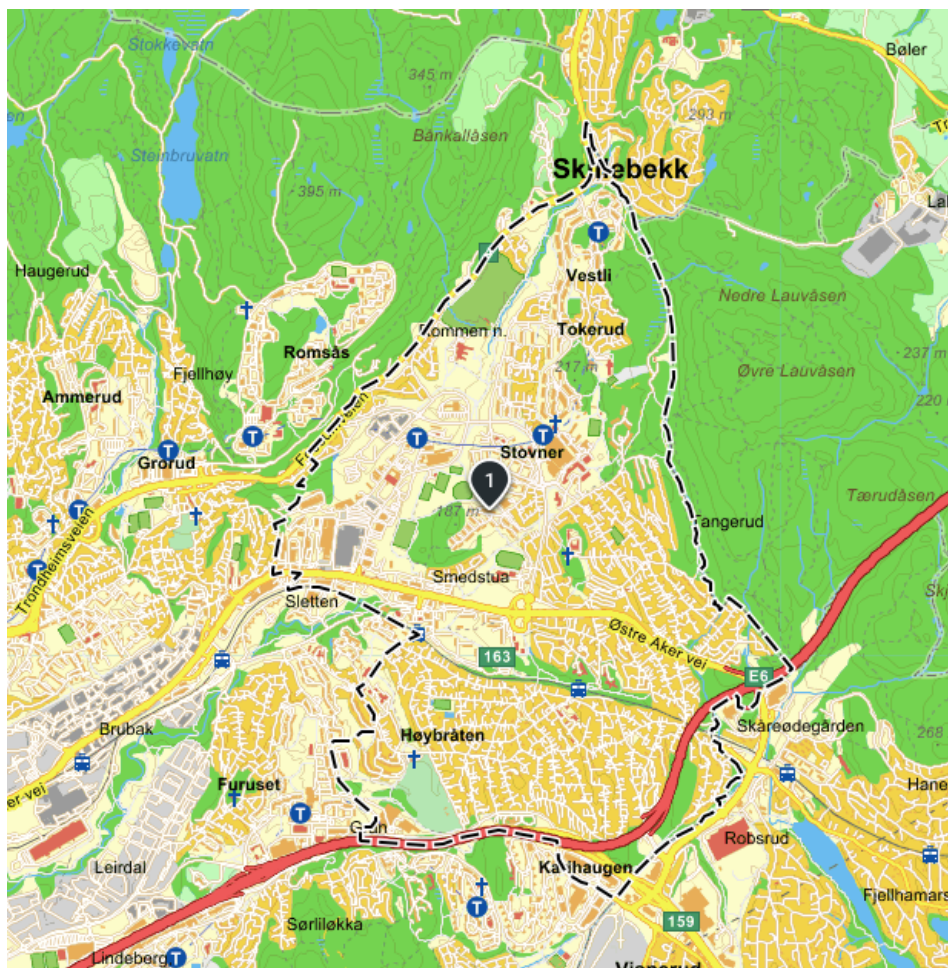
- *På vindutsatte steder kan fortetting kombinert med tilplanting bidra til å skape le.*

Figur. 10. Områder hvor en bør være varsom med fortetting. Kilde: Miljøverndepartementet

### *4.3 Presentasjon av Casene (Borettslagene)*

Den største andelen data som setter grunnlaget for dette kapittelet som har blitt innsamlet har vært intervjuer med planleggere fra Oslo Kommune, styreledere i borettslagene og et fåtall tilfeldige beboere, der den innhentende informasjonen kan anses som tilstrekkelig for å kunne besvare forskningsspørsmålene. I tillegg til dette har de offentligrettslige plandokumentene som foreligger for området vært meget vesentlige og blitt brukt aktivt, da også de er med på å besvare forskningsspørsmålene på lik linje med intervjuene. Det ble gjort et forsøk på å komme i kontakt med syv ulike borettslag i bydelen, men det viste seg å være vanskelig å oppnå kontakt med mange av borettslagene, da spørsmål vedrørende fortetting ikke var interessant for mange. Dermed vil utgangspunktet for kapittelet være intervjuer med tre styreledere, en arealplanlegger, en samfunnsplanlegger i Oslo Kommune og et fåtall beboere, i tillegg til dokumentanalysen. På slutten av hvert delkapittel vil det være en kort oppsummering, der det vil være hensiktsmessig å oppsummere.

Kartet nedenfor markerer (stiplet linje) oppgavens geografiske avgrensning, som er satt til å være innenfor bydel Stovner:



Figur 11. Kart over bydel Stovner, markert med de stiplede linjene. (Gulesider kartframstilling).

De tre borettslagene som har blitt utvalgt ligger innenfor bydelen, nærmere bestemt i delbydelene Haugenstua, Vestli og strøket Smedstua. Borettslagene har mange fellestrekk og hensikten med utvalget er også at det skal kartlegges hvilke holdninger forskjellige borettslag har til tross for at de er ganske like. I den videre presentasjonen av funnene vil borettslagene anonymiseres og kunne gjenkjennes med bokstavene A (delbydel Haugenstua), B (delbydel Vestli) og C (delbydel Smedstua, Nedre Stovner).

## **Nøkkelinformasjon:**

### ***Borettslag A Delbydel Haugenstua***

Byggeår: 1969

Bygningstype: Blokkleiligheter

Antall blokker: 10

Andeler: 882

Størrelse typer: 1, 3 og 4 –roms leiligheter

Gjennomsnittlig m2 BRA pris: 57 104 kr (Eiendomsverdi, 2022)

Tomteareal: 132 037 m2

Utbygger: OBOS

Kilde: (Vibbo-obos, 2022)

### ***Borettslag B Delbydel Vestli***

Byggeår: 1976

Bygningstype: Blokk- og Terrasseblokk-leiligheter

Antall blokker: 5

Andeler: 159

Størrelse typer: 2, 4, 5 og 6 –roms leiligheter

Gjennomsnittlig m2 BRA pris: 42 667 kr (Eiendomsverdi, 2022)

Tomteareal: 28 000 m2

Utbygger: OBOS

Kilde: (Vibbo-obos, 2022)

### ***Borettslag C Delbydel Smedstua (Nedre Stovner)***

Byggeår: 1968

Bygningstype: Blokkleiligheter

Antall blokker: 17

Andeler: 328

Størrelse typer: Variert

Gjennomsnittlig m2 BRA pris: 41 308 kr (Eiendomsverdi, 2022)

Tomteareal: 25 387 m<sup>2</sup>

Utbygger: OBOS

Kilde: (Vibbo-obos, 2022)

Borettslagene er bygget i en ganske lik tidsperiode og alle tre ligger i umiddelbar nærhet til grønt-struktur, både i form av gressplener på borettslagenes eiendom, i tillegg til nærhet til skog og natur. Videre har de også noe varierende størrelser på leilighetene, men består likevel kun av boligblokkbebyggelse og ikke rekkehusbebyggelse. Etter et søk på verdsettingsverktøyet *Eiendomsverdi* finner jeg at de tre borettslagene har ganske like priser per kvadratmeter målt for bruksareal, (Eiendomsverdi, 2022), med unntak av Borettslag A, der prisene er noe høyere, se nøkkelinformasjonen for hvert borettslag ovenfor.

#### ***4.4 Hvordan påvirker beliggenheten de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?***

Beliggenhet er det mest sentrale begrepet man kommer over når det er snakk om eiendom, det kan også sies at alle eiendommer er unike på hver sin måte da ingen kan ha den samme beliggenheten, og det kan sies at ingen bygger der de ikke har en sikker oppfattning på at man har en kunde som er villig til kjøpe, (Leikvam & Olsson, 2018). Dette innebærer at beliggenhet er noe som vil ha en direkte påvirkning på både eiendomspriser og på borettslagenes potensielle inntekter gjennom et eventuelt fortettingsprosjekt. For å belyse dette forskningsspørsmålet skal det tas stilling til både data fra intervjuene, monosentrisk byteori (lokaliseringsteori) og eiendomspriser. Den monosentriske byteorien, som forklart i kapittel 2.2, tar utgangspunkt i at eiendomsprisene minsker med avstand fra sentrum (CBD), ettersom at bydel Stovner er en drabantby beliggende utenfor sentrumskjernen, vil også eiendomsprisene reflektere dette. Det vil kun bli tatt stilling til eiendomspriser for leiligheter i form av boligblokker under presentasjonen. Det vil også være hensiktsmessig å se på leilighetspriser i omkringliggende områder slik som Lørenskog, for å se prisforskjellen. Videre har intervjuene med henholdsvis to arealplanleggere fra Oslo kommune-Bydel Stovner bidratt til nyttig empiri, som også sier noe om borettslagenes fortettingsmuligheter til fordel for økonomisk gevinst, i tillegg til Oslo Kommune som er på utkikk etter nye tomter for fortetting og boligutvikling i retning av en bymessig utvikling i bydel Stovner, jamfør intervjuene.

#### *4.4.1 Eiendomspriser og monosentrisk by-teoretisk sammenheng*

Eiendomsprisene for blokkleiligheter i Bydel Stovner er forholdsvis lave i forhold til andre omkringliggende områder, slik som for eksempel Lørenskog, som er cirka 11 minutter fra Stovner med bil, (Google maps, u.å). Ved å bruke verktøyet Eiendomsverdi (2022) kan jeg legge inn både Bydel Stovner og Lørenskog kommune i søkemotoren, for så å få frem en gjennomsnittspris basert på solgte leiligheter i områdene. Eiendomsverdi regner her snittprisen for 443 leiligheter i Bydel Stovner og 1340 leiligheter i Lørenskog Kommune.

*Gjennomsnittspris solgte leiligheter Bydel Stovner:*

*3 559 885 kr*

*Gjennomsnittspris solgte leiligheter Lørenskog Kommune:*

*4 074 261 kr*

Eiendomsverdi (2022) kan her fortelle oss at til tross for at det kun er en avstand på cirka 6,4 km (Google maps, u.å) fra Bydel Stovner til Lørenskog, så er den gjennomsnittlige prisen på en leilighet betraktelig lavere i Bydel Stovner, det må selvfølgelig tas høyde for at det er et større grunnlag for snittprisen på leiligheter i Lørenskog (1340) enn Bydel Stovner (443), men det kan likevel sies at differansen er stor. Leilighetene på begge områdene er i stor grad organisert gjennom borettslag for utvalget som er medregnet i gjennomsnittsprisen, (Eiendomsverdi, 2022). Videre har begge områdene også en tilnærmet lik avstand til Oslo sentrum (CBD), og hvis man sjekker Google Maps, så finner man at det tar cirka 21 minutter med bil til Oslo sentralstasjon fra Bydel Stovner, ved å benytte seg av Østre Aker vei, til forskjell fra Lørenskog, der det tar cirka 22 minutter med bil til Oslo sentralstasjon. Dette er en meget ubetydelig forskjell, og det ble under intervju med en samfunnsplanlegger i Oslo Kommune Bydel Stovner stilt spørsmål om hva som kan være årsaken til at eiendomsprisene er så lave i Bydel Stovner i forhold til omkringliggende naboerområder slik som Lørenskog. Til dette svarte samfunnsplanleggeren at et områdes omdømme kan ha en meget stor innvirkning på eiendomspriser, da det kan føre til at folk heller flytter til omkringliggende områder selv om prisene er noe høyere, og at det dermed er viktig at man styrker omdømme til Bydel Stovner ved å skape muligheter for investeringer og



ny og mer variert boligutvikling, slik at man også kan holde på innbyggere som er på utkikk etter et mer variert boligtilbud. Videre legger samfunnsplanleggeren til, at man kan hente inspirasjon fra Lørenskog som har satset meget stort på boligutvikling de siste årene. Kommunen sikter her på å skape en mer bymessig utvikling av Bydel Stovner, på lik linje med Lillestrøm, der man blant annet finner mange gågater med butikker og torg. Samfunnsplanleggeren understreker også viktigheten av at man i en drabantby som Stovner, som i størst grad er preget av boligblokker, burde se på fortetting som en mulighet for å kunne skape et mer variert boligtilbud.

For å sette den monosentriske by-teorien i perspektiv gjennom dette forskningsspørsmålet, så må det bekreftes at eiendomsprisene er synkende, desto lenger unna sentrumskjernen (CBD) man beveger seg. I denne sammenheng er det hensiktsmessig å se på eiendomsprisene i mer sentrale strøk nærmere Oslo sentrum, og deretter sammenligne disse med prisene på leiligheter i Bydel Stovner. Verktøyet Eiendomsverdi (2022) passer godt også til dette formålet. Nedenfor presenteres gjennomsnittspriser for leiligheter i Løren (Hovinbyen) og Risløkka, som ligger ved Økern i Oslo, i tillegg til Brobekk.

Gjennomsnittpris solgte leiligheter Løren:

$$5\,831\,186 \text{ kr} \\ = 89\,310 \text{ kr per m}^2 \text{ BRA}$$

Gjennomsnittpris solgte leiligheter Risløkka:

$$6\,297\,621 \text{ kr} \\ = 52\,227 \text{ kr per m}^2 \text{ BRA}$$

Gjennomsnittpris solgte leiligheter Brobekk:

$$4\,011\,040 \text{ kr} \\ = 56\,484 \text{ kr per m}^2 \text{ BRA}$$

Differansen på gjennomsnittsprisen på leiligheter solgt i Løren i samme periode, nærmere bestemt 21.03.2021 til 21.03.2022, er 2 271 301 kr høyere enn gjennomsnittsprisen for en leilighet i Bydel Stovner. Dette tilsvarer også en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 89 310 kr, til sammenligning er den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for en leilighet i Bydel Stovner på cirka 51 519 kr beregnet for samme periode (21.03.21-21.03.22), (Eiendomsverdi, 2022). Dette bekrefter at den monosentriske by teorien er i overensstemmelse med virkeligheten, og at prisene på tilsvarende like eiendommer er synkende jo lenger unna sentrumskjernen man beveger seg på kartet. For å sette avstanden til sentrum i perspektiv, er Løren 15 minutter med bil eller cirka 4,7 km unna Oslo sentralstasjon, (Google Maps, u.å). Sistnevnte er ikke å anse som en bemerkelsesverdig avstand, i forhold til Bydel Stovner sin avstand til samme punkt.

#### *4.4.2 I møte med en Samfunnsplanlegger og en Arealplanlegger i Oslo Kommune (Bydel Stovner)*

Intervjuene med henholdsvis en samfunnsplanlegger og en arealplanlegger i Oslo Kommune (Bydel Stovner), har bidratt med god innsikt i saksfeltet fortetting, da vedkommende hadde masse nyttig informasjon å bidra med. Begge intervjuobjektene har bred erfaring med planlegging i blant annet Groruddalssatsingen, som er et omfattende engasjement fra Oslo Kommune. Her presenteres planleggernes synspunkter som er relevante for dette forskningsspørsmålet.

Informantene opplyser om at drabantbyene, inkludert Bydel Stovner har mye urealiserte arealer, der borettslagene eier store tomter og mye grøntområder som kan egne seg som fortettingsobjekter. Videre uttaler vedkommende seg om viktigheten av å tillegge drabantbyene nye boligkvaliteter og kvaliteter generelt i bydelen. Bydel Stovner er, som tidligere nevnt, i stor grad preget av en boligblokkbebyggelse, med unntak av Gamle Stovner og Høybråten, hvilket vil si at variasjonen av boligtilbudet er ganske liten. Informantene sier at en av de største utfordringene er å få til et mer variert boligtilbud i bydelen, i særlig grad slik som rekkehus og

småhusbebyggelse, da man ved å tilby mer varierte boliger, kan appellere til beboere med ulike behov, slik at man også derunder kan forhindre fraflytting fra området. Vedkommende poengterer at de ser mange som flytter til omkringliggende områder, da i særlig grad Lørenskog, der de har et mer variert boligtilbud. Videre nevner en av informantene følgende på spørsmål om borettslagene kan benytte sine arealer til fordel for potensielle inntekter, som et resultat av fortetting:

*Det er vanskelig å få med borettslagene på fortetting, de må ha flertall i en generalforsamling for å kunne tillate lignende utbygging. De fleste er usikre på hva de kan risikere. Det er dog litt ulikt fra borettslag til borettslag, men vi har inntrykk av at de fleste grøntområdene blir lite brukt (...) Hvis borettslagene eventuelt skulle finne det interessant å fortette selv eller selge eiendom til fordel for fortetting så måtte det jo være en god økonomisk fortjeneste, slik at de også får penger til eksempelvis oppgradering av den eksisterende bygningsmassen og bygging av heiser og lignende. (...) Forskjellige boligtyper melom blokkene og på grøntområder kan være en god utvikling, særlig i form av rekkehusbebyggelse.*

Informanten trekker særlig frem vanskeligheten av å få med borettslagene på fortettingsprosjekter, da de verdsetter sine utearealer høyt og foretrekker rikelig med grøntområder og ute-oppholdsarealer fremfor flere blokker eller rekkehus. Av å stille et fåtall tilfeldige beboere spørsmål vedrørende saksfeltet kan dette absolutt bekreftes, da fortetting blant annet kan medføre lange perioder med støy og mye støv, selv om det vil være rimelig å anta at man til gjengjeld vil få bedre kvalitet på boligområdet, i tillegg til at man kan øke attraktiviteten.

#### **4.4.3 Videre redegjørelse om beliggenhet**

Beliggenhet har, som nevnt, alt å si når det skal bygges eiendom i form av fortetting. Det mest avgjørende er om man har en viss kundegruppe som man kan appellere til, for å få solgt unna de andelsleilighetene eller rekkehusene man eventuelt oppfører. Lokaliseringsteorien på bakgrunn av befolkningsvekst kommer godt til anvendelse her. I kapittel 2.2 ble det redegjort for denne typen lokaliseringsteori, der figur 4 og 5 presenterer befolkningsveksten i Bydel Stovner. Figurene indikerer en tildels stigende befolkningsvekst som har blitt mer slak i de siste årene, men dette er likevel et tegn på at folk bosetter seg i bydelen og en faktor som kan indikere at det

vil være mulig å få solgt de enhetene man oppfører. Av den innsamlede empirien, så kan det hittil virke som det er mest gunstig å tilby andre type boliger enn de som allerede eksisterer i området, i særlig grad for å forhindre fraflytting, og videre for at man skal kunne ivareta folk med endrede boligbehov og imøtekomme en eventuell eldrebølge.

Ved å søke på Finn.no, finner man at det per 21.03.2022 kun er 2 leiligheter til salgs for de tre utvalgte borettslagene totalt sett på det norske markedet. De averterte leilighetene er tilgjengelige i Borettslag A, som utgjør totalt 882 andelsleiligheter. Videre kan man ved å ta i bruk verktøyet Eiendomsverdi (2022) se at den gjennomsnittlige omsetningshastigheten på leiligheter som kommer på markedet i Bydel Stovner er på 14 dager, per 21.03.2022, i tillegg til dette er det per nevnt dato kun 7 leiligheter til salgs på det norske markedet, hvorav 6 av disse er andelsleiligheter i borettslag i bydelen. Dette indikerer at bydelen har en god beliggenhet med mulighet for å få inntekter gjennom fortettingsprosjekter, og at det ikke burde være vanskelig å skaffe kunder til eventuelle nye leiligheter eller rekkehus.

Videre ble også styrelederne stilt spørsmål vedrørende hva de tenker om sin beliggenhet i forhold til om de kan ha økonomisk nytte av dette, spørsmålet ble stilt vedrørende et eventuelt større fortettingsprosjekt. Her poengterte informantene at de vet at det vil være mulig å tjene penger på store fortettingsprosjekter, både i form av eget initiativ og i form av salg av eiendom til utbygger. Men på den andre siden så var styrelederne enige i at det er viktigere å bevare de fine uteområdene de har til fordel for beboernes og deres egne trivsel og nabolagskvalitet.

#### ***4.4.4 Bydel Stovner som knutepunkt***

Bydelen har fordeler som et resultat av den sentrale beliggenheten, og det gode kollektive nettverket, både i form av t-bane linje og buss. Det er gode forbindelser til sentrumskjernen (CBD). Videre ligger bydelen i direkte tilknytning til både Trondheimsveien og Østre Aker vei. Der Trondheimsveien har direkte tilknytning til Stovner, Grorud, Bjerke, Nordre Aker, Grünerløkka og Gamle Oslo, videre går Østre Aker vei fra Økern og videre forbi Groruddalsområdene, deriblant Bydel Stovner og til slutt splittes veien inn mot Lørenskog og E6 i retning Gardermoen, (Google Maps, u.å).

Det vil være rimelig å anta at bydelen har en meget sentral beliggenhet. Dette er også noe informantene fra Oslo Kommune kan opplyse om, og videre at det dermed er viktig å føre bydelen mot mer boligbygging og en bymessig struktur.

#### ***4.4.5 Hva sier mulighetsstudier og offentligrettslige plandokumenter om bydelens beliggenhet?***

I august 2021 fremla Oslo Kommune Bydel Stovner en rapport om byutvikling i Stovner, kalt for *Kunnskapsgrunnlag for byutvikling av Bydel Stovner – Sluttrapport*, (Oslo Bydel Stovner, 2021). Her opplyser utviklerne av mulighetsstudiet at de ser på Bydel Stovner som et sentralt område, der det er store ambisjoner om å skape en nullutslippsby, grunnet den gode tilgangen til den kollektive trafikken. De legger også til viktigheten ved at byen skal bygges innenfra og ut og i nærhet til den kollektive trafikken. Hvilket er noe som kan resultere i minsket bruk av bilen, til fordel for t-bane og buss. Blant flere av delbydelene denne oppgaven tar for seg, peker utviklerne i særlig grad på delbydel Haugenstua som et sted der de har sett store muligheter for fortetting i borettslagene, litt på lik linje med denne oppgavens utgangspunkt. Borettslag A, fra utvalget, er plassert i delbydel Haugenstua.

Drabantbyer egner seg i følge Plan- og bygningsetaten som gode fortettingsobjekter (Oslo kommune, 2015). I 2015 ble det gjennomført et mulighetsstudie av Oslo Kommune Plan- og bygningsetaten på initiativ fra byrådsavdelingen, studiet kalles for *Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*. Gjennom analysing av dokumentet har det blitt gjort flere interessante funn som er relevante for å besvare forskningsspørsmålet. Vedkommende som har arbeidet med planleggingen av hvordan man skal utvikle drabantbyene, med et fokus på Groruddalensområdene, legger særlig frem en faktor som kan forbedres gjennom en bymessig utvikling og for å øke attraktiviteten og investeringer i bydelen, nemlig bydelens omdømme. Til tross for en meget sentral beliggenhet og velegnede arealer til fortetting og transformasjon, så er omdømme en fellesnevner blant planmyndighetene, som en mulig årsak for lite investeringer i bydelen, da det kan tenkes at dette kan innebære usikkerhet for utbyggere. Dermed legger de vekt på at områdeløfting og derunder fortetting kan gi positive utslag på bydelens omdømme, også med kommunen selv som utbygger og initiativtaker, da de eier mye eiendom i bydelen.

Hvilket med andre ord taler for at bydelen har en beliggenhet som kan være egnet som en inntektskilde ved eventuell fortetting på borettslagene.

#### *4.4.6 Oppsummering*

På bakgrunn av de funnene som har blitt gjort og analyseringene ovenfor, så er det rimelig å anta at beliggenheten i meget stor grad er med på å påvirke potensielle inntekter borettslagene kan innhente gjennom eventuelle fortettingsprosjekter. Det er både positive og negative sider ved slike investeringer i bydelen, altså positivt i form av en sentral knutepunkt-beliggenhet og god tilgang på arealer i form av fortettingsobjekter, men derimot lite investeringer på et nåværende tidspunkt på grunn av bydelens omdømme, som er noe negativt. Sistnevnte om omdømme kan derimot løses ved et områdeløft og god utvikling av området, jamfør Oslo Kommune.

#### *4.5 På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?*

For at et borettslag skal kunne se for seg en eventuell fortetting av deres arealer, det være seg utearealer eller kjellere, så må det selvsagt ligge en utføringstilvilje til grunn. Forskningsspørsmålet stiller også spørsmål ved om hvorvidt det er behov for fortetting også, meningen bak dette er om man vil kunne benytte seg av fortetting som en inntektskilde til fordel for økte kvaliteter og oppgraderinger på den eksisterende bygningsmassen. Om behovet for oppgradering er tilstede, kan man også si at det er et behov for fortetting, dersom man trenger økonomiske midler til å gjennomføre dette.

Det kan være nærliggende å tenke seg at boligblokker som er bygget på forholdsvis 1960 – 1970 tallet, på et eller annet tidspunkt vil ha behov for modernisering og oppgradering, slik at byggene kan være anvendelige i de kommende årene også. Det er meget viktig å sikre seg at eksisterende bygninger oppgraderes i tråd med en bærekraftig utvikling, slik at man fremfor å kun bygge nybygg, tar vare på de bygningene som allerede eksisterer. Dette kan ses i sammenheng med bygningers livssyklusteori, som forklart i kapittel 2.3. Dermed er det viktig at man tar stilling til både de fysiske, funksjonelle og de økonomiske avskrivningene, (Geltner et al, 2014).

Borettslagenes byggeår og tilstand vil bli belyst gjennom bygningers livssyklusteori. Salvesvold (2021) tok i sin masteroppgave i bruk FDVU-modellen, som går ut på forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling for bygninger, jeg ser det som hensiktsmessig og bruke en tilsvarende modell i forklaringen av på hvilke måter byggeår og tilstanden på boligblokkene påvirker viljen og behovet for fortetting i bydel Stovner, modellen vil bli presentert mer inngående i kapittel 4.5.4.

#### *4.5.1 Borettslag A (Delbydel Haugenstua)*

På spørsmål om hvordan styrelederne selv vurderte deres bygningsmasses kvalitetsstandard, svarte flere av dem at boligblokkene bærer preg av den tiden de ble bygget og at et behov for en omfattende rehabilitering er tilstedeværende. Dette gjelder i særlig grad Borettslag A, der vedkommende styreleder kunne opplyse om at de hadde planlagt å rehabilitere alle deres boligblokker, deriblant at både kledning og andre vesentlige deler av boligblokkene hadde behov for utskiftning og oppgradering. Dette borettslaget er også det største av alle de tre utvalgte med hele 882 andeler, og en omfattende rehabilitering vil ha stor påvirkning på hele boligområdet. Styrelederen anslo at hele rehabiliteringsprosessen vil ha en estimert kostnad på cirka 80 millioner kroner. Men det er på den andre siden dermed ikke sagt at tilstanden er dårlig, men at bygningsmassen har behov for oppgradering på grunn av alder, styreleder i borettslaget kan omsider opplyse om at bygningsmassen blir godt vedlikeholdt og at nødvendige utbedringer blir gjort. I dette tilfellet kan de fysiske avskrivningene forklares som at borettslagets bygningsmasse har blitt slitt over tid. De funksjonelle avskrivningene kan i dette tilfellet forklares som at bygningsmassen ikke lenger tilfredsstiller de nyeste krav som stilles til bygninger i Norge. Sistnevnte kan videre være med på å påvirke de økonomiske avskrivningene, som kan forklares ved hva som på et nåværende tidspunkt vil være den beste og mest optimale kommersielle utnyttelsen av eiendommen. Som nevnt tidligere i kapittel 2.2, så kan det tenkes at det som var den beste kommersielle utnyttelsen på bygningstidspunktet til Borettslag A i 1969, ikke nødvendigvis er den beste utnyttelsen i år 2022. Dette kan eksemplifiseres ved å se på utviklingen av Oslo i de siste årene, der tettheten har økt betraktelig, som et resultat av økt befolkningsvekst, men også som et resultat av hva som idag regnes som en god kommersiell utnyttelse (HBU) av eiendommer i Oslo. Styrelederen ble også i tilknytning til dette forskningsspørsmålet, stilt spørsmål vedrørende hans synspunkter rundt Oslo kommunes ønske

om fortetting som en utviklingsstrategi (Oslo-Bydel Stovner, 2021), vedkommende svarte følgende på dette:

*Jeg har ingen synspunkter på dette med at Oslo Kommune ønsker fortetting som en strategi, men dette kan også ta vekk livskvalitet til beboere med tanke på fjerning av grønt- og utearealer, noe som også kan svekke den enkeltes trivsel.*

Videre tar siste ledd av forskningsspørsmålet for seg spørsmålet vedrørende om de kunne sett for seg å fortette på sine ledige arealer eller på den eksisterende bygningsmassen, til fordel for at de kunne finansiere en del av oppgraderingen gjennom økonomisk gevinst av et eventuelt fortettingsprosjekt. Her svarte styrelederen at både styret og beboerne verdsetter de *grønne lungene* som borettslaget har meget høyt og at de neppe kunne sett for seg noen omfattende fortettingsprosjekter som skulle bidra til å minske beboernes livskvalitet. Dette borettslaget er i stor grad preget av nærhet til natur, noe som også er en direkte grunn til at folk har valgt å bosette seg her, enn for eksempel andre omkringliggende boligområder. Sistnevnte kan ses i sammenheng med Gehl og Sim sine teorier om hva som gjør et område til et godt sted å bo (kap. 2.5), og at man ved å tilføre nabolaget uønskede kvaliteter kan minske den overordnede trivselen og livskvaliteten blant beboerne, (Sim & Gehl, 2019), (Gehl, 2017). Noe som videre kan tenkes at vil kunne føre til fraflytting fra området, hvilket er noe et borettslag neppe ville hatt godt av.

Borettslag A har det bra økonomisk etter det som har blitt opplyst under intervjuet med styreleder og det virker som de har nødvendige økonomiske midler å ty til ved eventuelle oppgraderinger og lignende. Videre ble jeg også opplyst om at beboere er flinke til å betale fellesutgiftene, og at den typiske beboer i dette borettslaget har økonomisk kapasitet til en liten økning i fellesutgiftene som følger av bekostninger og oppgraderinger av bygningsmassen og uteoppholdsarealene, da det sjeldent er noen som ikke betaler til tide. Hvilket vil si at alderen på bygningsmassen deres øker den overordnede viljen for å oppgradere og modernisere bygningsmassen, men at det grunnet en god økonomisk situasjon ikke vil være nødvendig med et omfattende fortettingsprosjekt. En mer inngående presentasjon av de mer detaljerte fortettingsobjektene vil gis i 4.6, der forskningsspørsmålet om fortetting i form av kjeller, tak, loft og parkeringsarealer vil være aktuelt for borettslagene, skal besvares.



#### *4.5.2 Borettslag B (Delbydel Vestli)*

På spørsmål om kvalitetsstandarden på bygningsmassen i dette borettslaget, ble det opplyst om at borettslaget tidligere hadde hatt behov for både oppgradering og rehabilitering. For få år siden, var dette borettslaget gjennom en omfattende rehabiliteringsprosess til en sum av titalls millioner kroner. Den beste kommersielle utnyttelsen av dette borettslaget har med andre ord på intervju-tidspunktet blitt hensyntatt, uten at det har blitt satt opp flere nye boliger. Vedkommende ansatt i borettslaget trekker særlig frem, i likhet med styreleder i Borettslag A, at beboere i området har en nær tilknytning til de omkringliggende grønt- og utearealene som blir hyppig brukt. Til forskjell fra Borettslag A, som har et tomteareal på 132 037 m<sup>2</sup>, har Borettslag B et mye mindre tomteareal som tilsvarer 28 000 m<sup>2</sup>. Hvilket vil si at borettslaget har mindre spillerom, når det gjelder økonomisk gevinst gjennom fortettingprosjekter og nye andelsboliger. I tillegg til dette kan informanten trekke frem borettslagets nærhet til T-Bane linjen, noe som også kan sette grenser for hva som kan utbygges på deres eiendom. Av intervjuet kommer det frem at det til tross for den nevnte, finnes ledige arealer som kan utnyttes til fordel for fortetting, men at det på et nåværende tidspunkt ikke har blitt ansett som nødvendig for å kunne finansiere oppgradering og modernisering.

Bydel Stovner kan anses som en drabantby i det nordøstlige Oslo, og borettslagene som er bygget i området, er bygget i en ganske lik tidsperiode, altså mellom 1960- og 70 tallet. Av dette kan det forstås at de utvalgte borettslagene på et eller annet tidspunkt blir modne for rehabilitering. Dette sammenfaller med livssyklus-teorien der det i Borettslag B sitt tilfelle er åpenbart at det har blitt tatt hensyn til, for det første, de fysiske avskrivningene ved nødvendige oppgraderinger på bygningsmassen. For det andre har borettslaget tatt hensyn til energieffektiviserende utvikling i bygningsmassen, som sammenfaller med de funksjonelle avskrivningene, nemlig at man tar i bruk nyere og mer effektiv teknologi for bygningsmassen, enn den teknologien som var gjeldende da borettslaget ble bygget. Borettslag B gjorde energieffektiviserende tiltak allerede i 2010, der de gikk til innkjøp av nye varmpumper som henter varme fra ventilasjonsluften og bruker denne til oppvarming av varmtvann, denne metoden medfører en besparelse som tilsvarer 550 000 kwh (kilowattimer), (Obosbladet, 2010).

Den ansatte i borettslaget opplyser videre om at de gjør sitt ytterste for å vedlikeholde både bygningsmasse og utearealer i tråd med den norske standarden og at deres borettslag i korte trekk er godt vedlikeholdt. Men på den andre siden kan det sies at selv om en bygning er godt vedlikeholdt, så kan den bære preg av den tiden den ble bygget i, dette kan eksemplifiseres ved at de ikke har heiser i boligblokkene sine. Det er selvsagt ikke krav til heis i slike bygg, men det kan omsider være nærliggende å tenke seg at man på denne måten kan oppleve fraflytting fra borettslaget av eldre beboere, eller beboere som er dårlige til bens.

#### **4.5.3 Borettslag C (Delbydel Smedstua, nedre Stovner)**

Dette borettslaget er det eldste av de tre utvalgte borettslagene, bygget i 1968. Årstallet kan tilsi at oppgraderinger og moderniseringsbehov er tilstede. Styreleder i borettslaget har vært beboer i over 20 år og opplyser om at vedkommende har vært styreleder i en god del år også. Hvilket vil si at vedkommende har god kjennskap til borettslaget generelt og særlig hvilke kvaliteter det er ved bygningsmassen. På spørsmål om på hvilke måter bygningsmassen bærer preg av den tiden den ble bygget i, opplyser styrelederen at boligblokkene for noen år tilbake måtte igjennom en omfattende rehabilitering som hadde en tilnærmet kostnad på 80 millioner kroner. I denne prosessen ble det byttet både fasader, tak og vinduer som følge av alderdom og til fordel for å opprettholde en god standard på bygningsmassen.

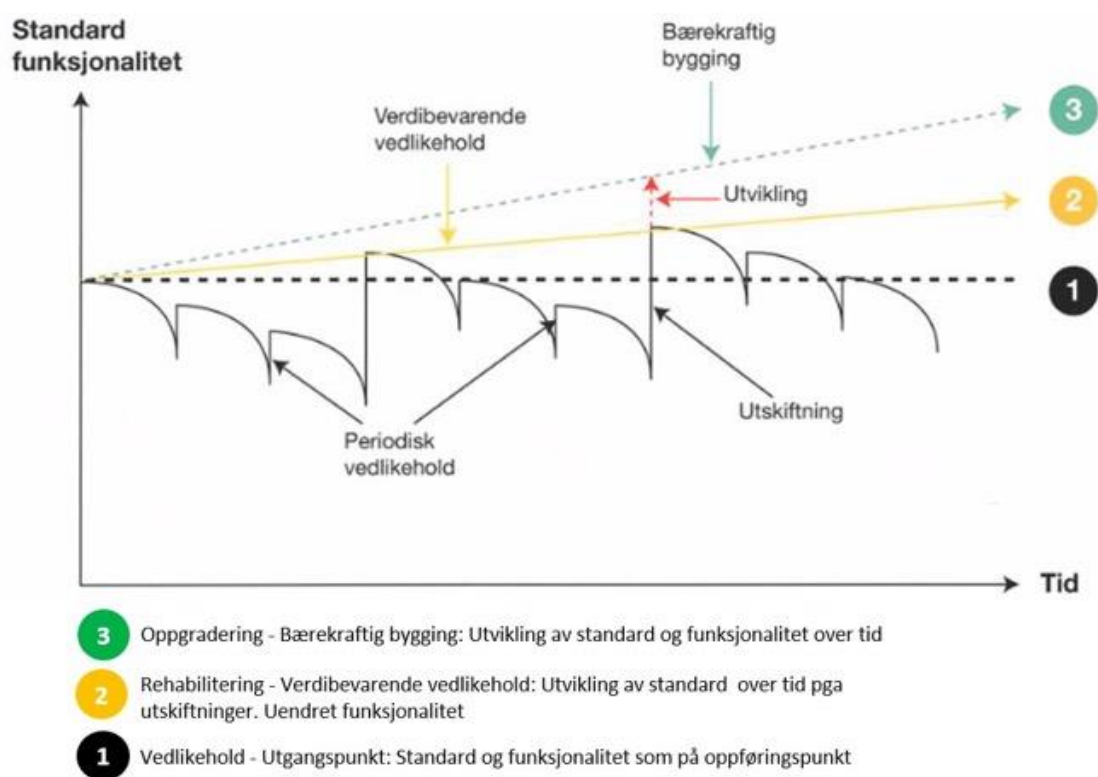
På spørsmål om hvordan borettslaget finansierer eventuelt vedlikehold og oppgraderinger, svarer styreleder følgende:

*Vår hovedfinansiering av nødvendige oppgraderinger av borettslagets bygningsmasse er gjennom fellesgjelden, det hender at vi får noe støtte fra Enova, men som regel benyttes oppsparte midler til dette formålet.*

Videre opplyser styreleder om at borettslaget har hatt en meget sunn drift i mange år og bærer preg av et godt vedlikehold og en god økonomi. Vedkommende legger også til at den typiske beboer har kapasitet til noe økning i fellesutgiftene dersom det dreier seg om nødvendige oppgraderinger som må til.

#### 4.5.4 FDVU Modellen

Det vil for dette forskningsspørsmålet være hensiktsmessig å se hen til FDVU-modellen, som tidligere har blitt redegjort for i kapittel 2.2 om livssyklusteorien til bygninger. I dette tilfellet er det snakk om hvordan byggeår og tilstanden til boligblokkene kan være med på å påvirke borettslagenes vilje og eventuelt behovet for fortetting, til fordel for økonomisk gevinst som skal kunne benyttes til oppgraderinger og modernisering av borettslagenes bygningsmasse og utearealer. Modellen er vesentlig for å kunne avgjøre om det foreligger en vilje for å oppgradere den eldre boligblokkbebyggelsen og for å redegjøre for hvilket forvaltningsnivå de ulike borettslagene ligger på, beskrevet som 1, 2 og 3 i figuren. Begrepet *forvaltningsnivå* kommer av at forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling, som er sentralt under forvaltning av eiendommer.



Figur 6. FDVU-Modellen som beskriver de ulike nivåene av vedlikehold og funksjonalitet. Kilde: (Salvesvold, 2021)

Alle de tre borettslagene har inntil noen år siden ligget på forvaltningsnivå 1 som figuren beskriver, hvilket vil si at de kun hadde gjennomført vedlikehold av bygningsmassen og utearealene, som tilsvarer normal vedlikehold av den opprinnelige bygningsstrukturen som var

da den ble satt opp i forholdsvis, 1969 (A), 1976 (B) og 1968 (C). Denne figuren kan ses i sammenheng med Figur 7 i oppgaven som omhandler hvordan ulike komponenter har påvirkning på eiendomsverdien over tid, jamfør kapittel 2.3 om Livssyklussteori.

Borettslag A, har som nevnt, planlagt å gjennomføre en omfattende rehabilitering av sin bygningsmasse den kommende tiden, noe som plasserer dem på forvaltningsnivå 1, i henhold til figuren. De har, etter det som har blitt opplyst gjennom intervjuene, ikke foretatt seg noen store endringer i bygningsmassen tidligere, men kun foretatt seg vedlikehold som tilsvarer den standarden og funksjonaliteten som var på oppføringstidspunktet. For å sikre en bærekraftig utvikling og for å øke standarden av sin bygningsmasse skal det utføres omfattende rehabiliteringer i form av eksemplervis bytte av kledning og lignende. Sistnevnte vil medføre at standarden og funksjonaliteten av bygningsmassen vil utvikle seg mot det som kan anses som en bærekraftig utbygging, etter endt rehabilitering, i henhold til figuren. Som et resultat av verdibevarende vedlikehold (forvaltningsnivå 2), som innebærer utvikling av standard over tid på grunn av utskiftninger, vil bygget kunne anses som bærekraftig over tid, da levealderen på bygningsmassen vil øke betraktelig og føre Borettslag A i retning av forvaltningsnivå 3.

Borettslag B har, som nevnt, vært igjennom en omfattende rehabilitering for få år siden, noe som har sikret at deres bygningsmasse har blitt vedlikeholdt utover det som inngår i forvaltningsnivå 1. Det er dermed rimelig å anta at borettslaget, grunnet uskiftning av kledning, vinduer og lignende, har sikret en utvikling i retning av en bedre standard, funksjonalitet og over tid en bærekraftig bygging.

Borettslag C, har som nevnt, tidligere hatt en bygningsmasse som har vært preget av alderdom, da oppføringstidspunktet for dette borettslaget var i 1968. Som et resultat av dette var borettslaget gjennom en omfattende rehabilitering, der de blant annet byttet ut fasader, kledning, vinduer og tak. Dette tilsier at verdibevarende vedlikehold er blitt gjennomført i form av utskiftninger for å øke standarden og byggenes funksjonalitet. Borettslag C kan dermed over tid komme seg opp mot forvaltningsnivå 3, som innebærer en bærekraftig utvikling av eiendommen.

#### **4.5.5 Oppsummering**

Stovner kan anses som en drabantby i det nordøstlige Oslo, der mesteparten av bygningsmassen stammer fra sent 1960 tallet, borettslagene i fokus ble også oppført i samme tid og man får inntrykk av at området i stor grad er preget av oppføringstidspunktet.

De tre borettslagene var alle enige i at deres bygningsmasser bærer preg av den tiden de ble bygget. En klar fellesnevner for Borettslag B og C er at de, til tross for mange etasjer, ikke har tilgang til heis. Noe som i særlig grad styreleder i Borettslag C påpeker:

*Eldre flytter på grunn av ingen heiser og fire etasjer.*

Det kan tenkes at det er problematisk for eldre mennesker uten tilgang til heis, i særlig grad dersom man bor i fjerde etasje.

Borettslag A har derimot fått inninstallert heiser for noen år tilbake, noe som er med på å forhindre fraflytting av de eldre beboerne og som samlet sett vil øke deres attraktivitet i boligmarkedet til forskjell fra de to andre borettslagene.

Sett ut fra borettslagenes handlinger og respons vedrørende forskningsspørsmålet så kan det sies at borettslagenes byggeår og deres tilstand har stor påvirkning på viljen og behovet for fortetting. Det kommer frem av intervjuene at alle borettslagene har hatt en sterk utføringsvilje av omfattende rehabiliteringer, men at enkelte har hatt gode økonomiske situasjoner, som har ført til at de ikke har sett noen behov for et storslaget fortettingsprosjekt. Men noen av borettslagene har omsider sett små muligheter for fortetting på deres arealer, noe som vil bli presentert mer inngående under kapittel 4.6. Oppsummeringsvis kan det sies at alle borettslagene bærer preg av den tiden de ble bygget i, selv om alle tre er godt vedlikeholdt, dette kan også understrekes ved mangel på innstallasjon av heiser, noe som ikke var vanlig før i tiden, men som er ganske vanlig idag.

#### **4.6 Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?**

Dette forskningsspørsmålet tar sikte på å utforske om de utvalgte borettslagene kunne tenkt seg andre former for fortetting, slik at deres ute-oppholdsarealer og grøntområder ikke blir påvirket eller forminsket. Utgangspunktet for å besvare forskningsspørsmålet er delvis intervjuer med

styreledere i borettslagene og dokumentanalysering av de foreliggende plandokumentene, både de offentligrettslige og mulighetsstudier.

#### **4.6.1 Borettslag A (Delbydel Haugenstua)**

Med hensikt om å kunne besvare dette forskningsspørsmålet ble styreleder i Borettslag A stilt spørsmål vedrørende interessen av å fortette både på den eksisterende bygningsmassen og eventuelt om de hadde noen parkeringsarealer utendørs som kunne egnet seg som fortettingsobjekter. Innunder fortetting av bygningsmassen tilfaller arealer slik som, kjellere, loft og tak, der det med sistnevnte menes en økning i etasjer, slik at bygningsmassens fotavtrykk forblir det samme.

Styrelederen kunne informere oss om at til tross for deres gode økonomiske situasjon i borettslaget, så hadde det vært aktuelt med litt ekstra midler som kan egne seg til bruk for å finansiere både den planlagte rehabiliteringen, i tillegg til eventuelt vedlikehold som kreves for å drifte bygningsmassen og utearealene. På bakgrunn av dette kan styrelederen fortelle følgende:

*Vi i styret har gjort klar en del kjellerarealer i blokkene til fordel for fortetting gjennom bygging av leiligheter, og har som mål at denne utbyggingen skal være til økonomisk hjelp for både oppgradering og modernisering av borettslagets bygningsmasse. Vi har allerede kommet godt i gang med dette prosjektet og avventer et budsjett før utbyggingen kan igangsettes. Arealene som vi har gjort klare til utbygging har i liten grad blitt utnyttet på en tjenlig måte tidligere, derfor er det viktig at de kan gjøre nytte i form av økonomisk hjelp for de nevnte formålene.*

Det styrelederen forteller oss kan anses som et tegn på god eiendomsforvaltning og at borettslaget selv også har vurdert fortetting som en type *finansieringsmodell* (Salvesvold, 2021), dog ikke av en omfattende art. Videre sier styreleder at beboerne i stor grad benytter seg av bil, da de også har rikelig med parkeringsarealer, som har mer enn nok plass til hver beboer, både i form av parkeringsgarasjer og utendørs. Borettslaget har omsider en spesifikk parkeringsplass, som er av god størrelse, men som blir lite benyttet da den kun befinner seg i nærheten av den siste blokken i rekken. Hvilket vil si at det også tar noen minutter å gå dersom man bor på den andre siden av borettslaget. Styreleder uttaler følgende vedrørende parkeringsarealet:

*Vi har en stor parkeringsplass som vi ønsker å gjøre klar for bygging, da denne ikke blir brukt i tilstrekkelig grad. Denne kan utnyttes på en mer tjenlig måte, det har ikke blitt tatt stor stilling til dette eventuelle prosjektet, men man må høre med beboerne hva de tenker om en slik prosess. Det er plass til å sette opp en boligblokk på dette parkeringsarealet.*

#### **4.6.2 Borettslag B (Delbydel Vestli)**

Den ansatte i borettslaget kunne raskt informere oss om at fortetting ikke hadde blitt vurdert etter eget initiativ fra borettslaget. Vedkommende begrunnet dette med at blokkene er godt funksjonelle og at arealene blir benyttet i tilstrekkelig grad, i tillegg til at de foretrekker trivsel blant beboerne, både i forhold til å beholde de godt brukte ute-oppholdsarealene og innsiden av blokkene. Man får med andre ord inntrykk av at borettslaget ikke har behov for denne typen investering, da de allerede også har rehabilitert bygningsmassen.

Videre på spørsmålet om parkeringsarealer, kunne vedkommende meddele at tanken om å flytte parkeringsarealer innedørs i garasjer under blokkene er en meget god ide, som de kunne vurdert dersom de ikke hadde det fra før. Blokkene har allerede god tilgang til parkeringsgarasjer som er bygd under bygningsmassen, der man har anledning til å kjøre under blokkene. Denne løsningen har fungert godt i alle år, kan den ansatte meddele.

#### **4.6.3 Borettslag C (Delbydel Smedstua, nedre Stovner)**

Dette borettslaget hadde ikke sett på muligheter for fortetting i form av utbygging av hverken kjeller eller etasjeøkning. Styreleder ved borettslaget kunne derimot informere oss om at de ved en tidligere anledning har sett på muligheten for å fortette på sin eiendom i form av en ny blokk, dette var ikke tenkt som et resultat av å finansiere oppgradering eller modernisering, men kun for å se utviklingspotensialet på deres eiendom. Vedkommende meddeler følgende:

*Vi har en stor parkeringsplass, der hver boenhet har plass til en bil. Vi har tidligere sett på muligheten for å få til parkeringsarealer under bakken, i tillegg til å bygge nye blokker, men økonomien strekker desverre ikke til, da det blir for dyrt. (...) På den andre siden er det dårlig tilrettelagt for gjester på borettslaget, folk flytter fordi det er vanskelig med parkeringer, dette kan også skape et negativt bomiljø.*

Med andre ord hadde ikke styret i dette borettslaget sett på fortettingen direkte som en *finansieringsmodell* (Salvesvold, 2021). Men etterfulgt av styrelederens svar på spørsmålet kan det være nærliggende å tenke seg at man kunne benyttet en slik modell hvis tilfelle var at prosessen ble for kostbar, eller eventuelt ved et låneopptak med en liten økning i fellesutgiftene. Styrelederen påpeker også at det på et nåværende tidspunkt er vanskelig med parkeringsplasser og at noen flytter som et resultat av dette. Sistnevnte tyder på at borettslagets vilje for å bygge en ny parkeringsplass er tilstede, men at det totalt sett er økonomien som setter en stopper for dette. Til tross for at styrelederen ikke i en omfattende grad har vurdert fortetting som en mulig løsning, så kan vedkommende meddele sin kunnskap om nærområdet, der han blant annet forteller om ulike fortettingsprosjekter som er igangsatt andre steder i bydel Stovner, deriblant for Rommen. Informanten kan meddele at han etter å ha lest en del plandokumenter har fått med seg det faktum at det er lagt opp til å utvikle 12- til 15 tusen nye boliger i delbydel Rommen. På denne måten kan man gjøre seg forstått med vedkommende sitt synspunkt på at det er andre omkringliggende områder som egner seg bedre som fortettingsobjekter, enn deres eget borettslag.

#### ***4.7 Hvordan er styrelederens holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?***

I sammenheng med intervjuene, som tok sted på borettslagenes eiendommer, ble det i etterkant av møtene med styreledere foretatt noen enkle spørsmål til tilfeldige forbigående beboere som stilte seg frivillig. Dette var beboere som jeg så ute på borettslagets eiendom, som ble stilt spørsmål vedrørende deres syn på fortetting. I tillegg til dette har styreledere i borettslagene gjennom samtale med beboere også gjort seg et syn på hva folk flest tenker om fortetting som en utbyggingsstrategi, som de kunne meddele til fordel for masteroppgaven. Da folk befant seg i en travel hverdag og få beboere valgte å svare på spørsmål, baserer besvarelsen av forskningsspørsmålet seg i størst grad på styrelederens oppfatninger av beboerne og deres holdninger.



#### **4.7.1 Borettslag A (Delbydel Haugenstua)**

Dette borettslaget er det største av de tre utvalgte, og har flest beboere med sine 882 andelsleiligheter. Styreleder opplyser at han har god kontroll og at han har en overordnet oppfatning vedrørende temaet fortetting, og hvordan beboere stiller seg til dette. Dette borettslaget har mye ute- oppholdsarealer og grøntarealer, det blir meddelt at disse arealene verdsettes høyt av både styret og beboerne i borettslaget. Arealene blir også benyttet i stor grad. Det har tidligere i dette kapitlet blitt nevnt at borettslaget har vurdert fortetting, dog ikke av en omfattende art. Styreleder kunne på vegne av seg selv og resten av styret meddele følgende:

*Jeg kan på vegne av meg selv og styret si at vi ikke ønsker fortetting på borettslagets eiendom, da dette kan føre til dårligere livskvalitet for beboere, dessuten må beboere være enige i fortetting på borettslaget sin eiendom.*

Et fortettingsprosjekt krever et 2/3 flertall i en generalforsamling for at man skal kunne foreta endringer ved borettslagets eiendom. Norske Boligbyggelags Landsforbund legger frem følgende når det gjelder hvilke vedtak som krever flertall i en generalforsamling, som vist i figur 12 nedenfor. Figuren gjelder tilsvarende for alle borettslag.

Disse vedtakene krever 2/3 dels flertall på generalforsamlingen i borettslaget:

- Bygging av balkong, tilbygg eller installering av heis
- Fysiske endringer utover det som er vanlig forvaltning og vedlikehold i borettslaget
- Vedtektsendringer
- Finansiering av vedlikehold med lån
- Kjøp eller salg av fast eiendom
- Endringer som legger begrensninger på framtidig bruk av eiendommen
- Igangsettelse av aktivitet som ikke er en del av borettslagets kjernevirksomhet

Figur 12. Norske Boligbyggelags Landsforbund, fremstilling av hvilke vedtak som krever flertall. Kilde: NBBL (2015),

#### **4.7.2 Borettslag B (Delbydel Vestli)**

Dette borettslaget understreker at en av de viktigste kvalitetene ved borettslaget er deres uteoppholdsarealer og nærheten til grønt strukturen. Vedkommende intervjuobjekt i borettslaget meddeler at grøntarealene blir brukt i stor grad, særlig om vinteren da det finnes skiløyper i skogen beliggende ved borettslaget. I tillegg til dette verdsetter beboerne disse grønt arealene høyt og mange har trolig valgt å bosette seg her nettopp på grunn av den naturnære beliggenheten. Vedkommende poengterer at det er viktig å tilføre borettslaget gode kvaliteter, men ikke i form av fortetting på grønt strukturen, da dette kan ha negativ innvirkning på den overordnede trivselen i borettslaget og livskvaliteten til beboerne.

#### **4.7.3 Borettslag C (Delbydel Smedstua, nedre Stovner)**

Dette borettslaget verdsetter sine grøntarealer på lik linje med de to andre borettslagene og dette kommer tydelig frem gjennom intervju med styrelederen. Vedkommende understreker at de

heller vil ha store grøntarealer fremfor flere blokker eller rekkehus, og kunne meddele følgende under intervjuet:

*Vi vil heller ha store grøntarealer enn eksempelvis flere bygninger, og vi har heller ingen behov for å benytte disse grøntarealene for å skaffe inntekter til borettslaget.*

Med andre ord er det ingen tvil i at borettslaget ville hatt vanskeligheter med å få et flertall i en eventuell generalforsamling, når det gjelder å minske grøntarealene til fordel for å fortette.

#### **4.7.4 Oppsummering**

Oppsummeringsvis kommer det tydelig frem av intervjuobjektene respons at folk flest i de utvalgte borettslagene stiller seg negative til fortetting, i særlig grad når det gjelder på grøntarealene. Det kan tenkes at dette skyldes et nært forhold til grønnstrukturen og at man ved å redusere disse arealene kan skape negative innvirkninger på beboernes trivsel og livskvalitet. Både beboere og styreledere gir også eksempler på områder der det har blitt fortettet i for stor grad, særlig Løren området i dette tilfellet. Dermed ser også mange på fortetting som noe negativt, folk i borettslagene er opptatt av å bevare det som kjennetegner drabantbyen Stovner.

## 5. Diskusjon

Diskusjonene i dette kapitlet er basert på funnene som ble presentert i kapittel 4. Videre analyseres disse opp mot oppgavens teoretiske rammeverk og dokumentanalyse. Sistnevnte skal være utgangspunktet for diskusjonen av oppgavens hovedproblemstilling og de tilhørende forskningsspørsmålene. Nedenfor presenteres den tredelte hovedproblemstillingen med forskningsspørsmålene, der forskningsspørsmålene knyttes til den delen av problemstillingen som de er utledet av:

*Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak,loft og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?*

- Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?
- Hvordan påvirker beliggenheten av borettslaget de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?
- På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?

*Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?*

- Hvilke fordeler og ulemper har man med fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?

*Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?*

- Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?
- Hvordan er beboernes holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?

## ***5.1 Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak(loft) og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting og hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?***

### ***5.1.1 Muligheter***

Etter avlagte intervjuer med styreledere i borettslagene kan det tenkes at det er flere ulike måter de kan benytte sine arealer til fordel for fortetting. Da det var få av de utvalgte borettslagene som hadde vurdert fortetting på egen eiendom, så er det nærliggende å tenke seg at temaet har vært lite diskutert i styrene til borettslagene. På spørsmål om kjennskap til fortetting svarer flesteparten at de kjenner til prosessen, men at de derimot ikke har vurdert noen omfattende fortetting på sine eiendommer. Sistnevnte skyldes i stor grad at de utvalgte borettslagene har god og stabil økonomi, der de ikke har et stort behov for finansiering. I tillegg til dette har to av borettslagene, nærmere bestemt Borettslag *B* og *C* vært igjennom en omfattende rehabiliteringsprosess med en kostnad på flere titalls millioner kroner. Hvilket vil si at standarden på deres bygningsmasse og livssyklusen har fornyet seg grunnet rehabilitering og godt vedlikehold, men på den andre siden kan samtlige styreledere bekrefte at borettslagene i stor grad fremdeles bærer preg av den tiden de ble bygget i. Sistnevnte forklarer informantene med at det i størst grad har vært det tekniske ved bygningene som har blitt tillagt fokus under rehabiliteringen. Av dette kan det forstås at modernisering og oppgradering av borettslag spiller en viktig rolle for både boligområdets attraktivitet og beboernes trivsel. I det følgende skal det diskuteres hvilke muligheter fortetting på borettslagenes eiendommer kan medføre.

### ***Tilgjengelige arealer***

For at et borettslag skal kunne fortette forutsetter det at boligselskapene har tilgjengelige arealer som kan egne seg som fortettingsobjekter. De tre utvalgte borettslagene har alle tomter av betydelig størrelse. Nærmere bestemt har borettslag *A* et tomtareal på 132 037 m<sup>2</sup>, borettslag *B* har 28 000 m<sup>2</sup> og borettslag *C* har 25 387 m<sup>2</sup>. Med andre ord har alle tre borettslag arealer som kan egne seg for fortetting, noe som også kommer frem gjennom intervjuene. Men omsider så har kun borettslag *A* i delbydel Haugenstua videreført en ide om fortetting og startet et prosjekt der de utvikler kjellerarealer om til leiligheter, noe styreleder påpeker at skal virke som en måte å finansiere oppgradering på og tjenliggjøre de mindre utnyttede arealene. Samtidig opplyses det om at det er en parkeringsplass som blir lite benyttet, borettslagets visjon er å kunne bygge nye

blokker på disse arealene etterhvert om beboere samtykker til dette. Sistnevnte kan tyde på at en slik *finansieringsmodell* (Salvesvold, 2021), der nye andelsboliger selges for å finansiere oppgraderinger og modernisering av bygningsmassen og ute-oppholdsarealer er økonomisk gunstig. Borettslagene B og C har ikke vurdert en slik utvikling da de informerer om at det har blitt gjort rehabilitering av bygningsmassen og finansiering av oppgradering ikke er nødvendig. Men også disse har arealer som kan egne seg for fortetting, dog krever en slik utbygging et flertall i en generalforsamling av beboere, som nevnt tidligere. Da det framgår av intervjuene at beboere og styrene verdsetter sine grøntarealer høyt, kan det være nærliggende å tenke seg at de ikke ønsker flere boliger istedenfor større ute-oppholds arealer. Dette kan ses i sammenheng med den institusjonelle teorien som ble presentert i kapittel 2.1, på den måte at borettslagene blir styrt av et sett med spilleregler, der de må se an på hvor stor nytte de vil ha av å fortette, og trekke beslutninger etterfulgt av dette.

Videre indikerer intervjuene med de to kommune ansatte at de sitter med et inntrykk om at både grønt arealer og ute-oppholds arealene til borettslagene blir lite benyttet, ihvertfall ikke i en tilstrekkelig grad. Vedkommende poengterer at beboere i visse tilfeller kan være bedre tjent med fortetting på borettslagenes tomter, til fordel for bedre kvalitet på grøntarealene, ved at disse gjøres mer attraktive for beboere. Dette kan være i form av lekeplasser for barn og utvendig møblering for bedre sosialisering av borettslaget, i særlig grad ved oppholdsvær og lignende. Hvilket vil si at borettslagene vil være tjent med en bedre arealutnyttelse av deres ledige arealer, både økonomisk og med tanke på modernisering og bedre kvalitet. Dette kan også ses i sammenheng med VPOR 2016 som ble presentert i kapittel 2.1.2, der dokumentet tilsier at Bydel Stovner har en stor mulighet når det gjelder å skape en bedre arealutnyttelse av sine arealer, enn den nåværende tilstanden.

Det kan tenkes at det vil være hensiktsmessig å benytte ledige arealer for en best mulig utnyttelse av sin eiendom. Fortetting på ledige arealer kan medføre en rekke fordeler, deriblant at man sikrer flere boliger i forhold til befolkningsveksten, øker tettheten mellom bygninger for en bedre nabolagskvalitet, utvikler grøntarealer slik at de kan benyttes på mer tjenlig vis, man imøteser kommunens ønskede utvikling, forbedret kvalitet og mer moderne bygningsmasse og viktigst av alt at man legger til rette for en bærekraftig utvikling, dette kan ses i sammenheng med

bygningers livssyklusteori, der man ved å vedlikeholde legger til rette for en økt kvalitetsstandard. Den bærekraftige utviklingen kan blant annet forklares som at man øker levealderen på bygningsmassen og på denne måten kan spare miljøet fremfor å bygge kun nybygg og at man ikke sløser med materialer og forurenses mer enn nødvendig. Miljøet er en sentral faktor når det gjelder fortetting, og de teoretiske implikasjonene om fortetting og miljø tilsier at ombygging av eksisterende bygningsmasse er godt for klima og fører til at man slipper å sløse med materialer i like stor grad som med nybygg. Videre at fortetting er miljømessig fordelaktig også ved nybygg grunnet at man ved å øke tettheten i et område, legger mer til rette for gående og syklende, samtidig som parkeringsarealer og bilveier minskes.

### ***Variert boligtilbud***

Oslo Bydel Stovner presiserer at det er et stort behov for et mer variert boligtilbud i bydelen i sin rapport/mulighetsstudie *Kunnskapsgrunnlag for byutvikling av Bydel Stovner* (2021) der følgende sies:

*“ Fordelingen av boligtyper er skjev i bydelen. For flere av delbydelene dominerer andelen blokkleiligheter, noe som igjen får negative konsekvenser for demografien og boligtilbudet lokalt. Det er også en bekymring at flere barnefamilier bor trangt på Stovner (...). “*

(Oslo Bydel Stovner, s.10, 2021)

Det er ingen tvil i at man ved å tilby mer varierte boliger kan appellere til flere kundegrupper og på denne måten hindre fraflytting til omkringliggende områder. Det kommer tydelig frem av både avholdte intervjuer og offentligrettslige plandokumenter at Bydel Stovner bærer preg av å være en drabantby. Hvilket vil si at bydelen i størst grad består av boligblokker, der flesteparten er organisert som borettslag, og i mindre grad andre type boliger, noe som intervjuobjektene peker på at bidrar til fraflytting fra bydelen til Lørenskog og andre omkringliggende områder. Sistnevnte til tross for at boligprisene i gjennomsnitt er høyere i omkringliggende områder som Lørenskog. Dette tyder på at bydelen vil være tjent med et mer variert boligtilbud. Dette sammenfaller med lokaliseringsteoriene om at man eiendomsprisene er synkende med avstand til

sentrum. Videre kan det tenkes at fortetting og et mer variert boligtilbud i Bydel Stovner vil kunne bidra til økte eiendomspriser, samtidig at man forhindrer fraflytting.

Både arealplanleggeren og samfunnsplanleggeren som har blitt intervjuet mener at fortetting på borettslagenes eiendommer i Bydel Stovner kan bidra til et mer variert boligtilbud. De fremmer tanken om at man fremfor kun å bygge nye blokker, også kan lage rekkehus mellom blokkene, slik at man på denne måten dekker folks ulike boligbehov og tilfører borettslagene og bydelen nye kvaliteter. Det kan tenkes at rekkehus og småhusbebyggelse i noen tilfeller vil være mer gjennomførbart enn nye blokker, da beboere på denne måten slipper å miste utsikt fra deres boligblokkleiligheter og at nye blokker ikke skyggelegger den eksisterende bygningsmassen. Sim og Gehl sine teorier vedrørende fortetting og gode nabolag indikerer at økt tetthet i boligområder, med økte tjenester i form av butikker og torg, fører til økte interaksjoner med naboer og til en bedre nabolagskvalitet som følger av dette.

Av den grunn vil det være hensiktsmessig å tilby et mer variert boligtilbud, da rapportens utsagn også kan indikere at et utvidet tilbud vil kunne ha en positiv innvirkning på barnefamiliers levekår. Borettslagene sitter som sagt på store eiendommer og det vil være fordelaktig for hele bydelen om disse bidrar til å sikre en sunn og bærekraftig utvikling som samlet sett vil være til nytte for samfunnet og demografien.

### ***Ulike typer fortetting***

I Oslo kommunes rapport om *Muligheter for ny byutvikling av Oslos drabantbyer* trekker de særlig frem aktualiteten ved å fortette i form av etasjerekning, der følgende presiseres:

*“Å bygge på eksisterende boligbebyggelse kan være et effektivt fortettingstiltak som intensiverer bruken av eksisterende infrastruktur og bygningskonstruksjoner. Om det bygges på i høyden vil heller ikke fotavtrykket økes - dvs. friarealene berøres ikke. Dette kan være bærekraftig fortettingsstrategi med lavere konfliktpotensial, enn om det bygges på ubebygde arealer. Det kan lett tenkes at mulige påbygg både stjeler utsikt og skyggelegger utearealer”*

(Oslo Kommune, s.25, 2015).



Under intervjuene og dokumentanalysingen ble det tatt sikte på å finne ut hvilke ulike typer fortetting som kan være aktuelle og hvilke muligheter som foreligger utfra borettslagenes individuelle fortetnings-potensiale. Slik det fremkommer av de funnene som har blitt gjort i denne oppgaven kan det virke som at borettslagene har en felles mening om at de ikke ønsker å forstørre fotavtrykket til bygningsmassen. Dermed kan det tenkes at fortetting også kan foregå på andre måter, nemlig gjennom etasjeøkning, ombygging av loft og ombygging av kjeller eller lignende. På spørsmål om dette stilte kun borettslag A seg positive til denne ideen og styreleder kunne også informere om at de hadde påbegynt et fortetningsprosjekt der de hadde klargjort kjellerarealer til fordel for fortetting. Sistenvnte skal skje i form av utbygging av nye leiligheter, da kjeller arealene blir utnyttet på en lite tjenlig måte på et nåværende tidspunkt. Denne metoden for fortetting kan være lettere å få igjennom en generalsforsamling og det kan tenkes at beboere som verdsetter ute-oppholds arealer i større grad vil stille seg positive til en slik transformasjon. Her kan det knyttes sammenhenger til borettslagene beslutningsprosesser på bakgrunn av den institusjonelle teorien, ved at styrelederne har et sett med spilleregler som de forholder seg til. På denne måten kan det tenkes at styrelederne ser et større potensial til gjennomførelse av fortetteing uten en økning i bygningenes fotavtrykk, noe som medføre være økonomisk gevinst for borettslagene, og til at beboerne er fornøyde med at de ikke mister sine utearealer.

Som nevnt kan en etasjeøkning av boligblokkene medvirke til at fotavtrykket til bygningsmassen ikke forstørres, noe som kan være fordelaktig fra et borettslags perspektiv, da de ikke trenger økonomiske midler på lik linje med et nybygg for å fortette på en slik måte. Videre sparer det også beboerne for deres utearealer.

Empirien innhentet gjennom den metodiske tilnærmingen for denne oppgaven tyder også på et likt utfall som det Oslo Kommune omtalte i 2015. Dermed kan det tenkes at påbygg i form av en etasjeøkning på bygningsmassen vil være fordelaktig, både for miljøet, arealutnyttelsen og borettslagene selv. Fortetningsstrategien krever fremdeles at borettslaget får et 2/3 flertall i en generalsforsamling. Men likevel så kan denne strategien ha et lavere konfliktpotensial, slik som Oslo Kommune legger frem i det ovenfornevnte sitatet.

Videre foreligger det også muligheter rundt en fortetningsstrategi som innebærer utbygging av kjellerarealer. Som nevnt tidligere har en slik strategi blitt videreført av Borettslag A i oppgaven, der formålet med utbyggingen er en bedre arealutnyttelse og økonomisk gevinst, der sistnevnte skal kunne være til hjelp ved eventuelle oppgraderinger og vedlikehold. Styret i dette borettslaget hadde lenge fundert på en lignende løsning og fikk til slutt forslaget igjennom en generalforsamling med 2/3 flertalls stemmer. Styreleder kunne i dette tilfellet opplyse om at borettslaget har en solid økonomi, men de så omsider dette som en god løsning på et areal som i liten grad ble utnyttet optimalt. Dette er absolutt en mulighet flere borettslag kunne tjent seg med å se, men omsider har ikke denne typen fortetting blitt vurdert av de resterende borettslagene B og C. Det kan tenkes at en grunn for dette er at Borettslag A har et betydelig større areal enn de resterende.

Fortetting i form av loftarealer er også en nevneverdig fortetningsstrategi som det kan tenkes at kan være fordelaktig på lik linje med både etasjeøkning og ombygging av kjellerarealer. Denne strategien er dog mest benyttet i sentrumskjernen av Oslo, der man stadig ser tilfeller av ombygging av loft til nye leiligheter. Dette er typisk i eldre bygårder og eldre leilighetskomplekser i Oslo sentrum. Oslo Kommune utviklet i mai 2015 en rapport kalt for *Loftsveileder*, rapporten legger frem hvilke muligheter som ligger til grunn vedrørende utbygging av loftsarealer som fortettingobjekter. Rapporten legger frem behovet for fortetting av eksisterende bygningsmasser som et resultat av arealknapphet i allerede tettbygde sentrumsnære områder. Funnene presentert i kapittel 4 tyder på at en slik fortetningsstrategi ikke har blitt tatt stilling til og vurdert i noen av de utvalgte borettslagene. Det kan være en ide for borettslag i drabantbyer å se på muligheter for fortetting gjennom en slik fortetningsstrategi. Det kan tenkes at en slik utvikling av både sentrumsnære områder og drabantbyer slik som Bydel Stovner vil bidra til å føre områdene i retning av en bærekraftig utvikling. Omsider så er det nevneverdig at sentrumsnære områder gjerne har en høyere arealutnyttelse og arealknapphet, i motsetning til drabantbyer, i særlig grad Bydel Stovner, som har rikelig med ledige arealer men er preget av en lavere arealutnyttelse.

Fortetting i form av nybygg er også en lønnsom strategi for borettslagene, slik det fremkommer av funnene som er gjort i tilknytning til oppgaven. Dette kan være både lønnsomt for

borettslagene selv og fører til at de ubenyttede arealene på deres tomter bidrar til å skape økonomisk vekst og økt attraktivitet for nye kjøpere. Det er omsider bedre å sette opp nye bygg på allerede bebygde områder, fremfor at man tar i bruk ubebygde arealer slik som skog og landbruksarealer. Dette slik at man ivaretar den naturen man har og det biologiske mangfoldet.

### ***Økt attraktivitet kan trekke opp eiendomsprisene***

På bakgrunn av de funnene som er gjort i kapittel 4, er det rimelig å anta at eiendomsprisene i Bydel Stovner er lavere enn både omkringliggende områder, i tillegg til Oslo ellers. Dette skyldes i stor grad at området er preget av lite eiendomsutvikling og utvikling generelt sett. De kommuneansatte intervjuobjektene forklarer dette ved at folk kvier seg for å begynne utviklingsprosjekter i ydelen grunnet frykten for å ikke ha en optimal fortjeneste. Videre har jeg gjennom intervjuene fått et inntrykk av at området sliter med sitt omdømme, noe som også er en faktor som kan trekke ned eiendomsprisene. Dette kan også ses i tråd med den monosentriske byteorien, der man antar at eiendomsprisene er synkende med økende avstand fra CBD, altså Oslos sentrumskerne. Videre har borettslagene og bydelen ellers en god mulighet når det gjelder å gjøre bydelen mer attraktiv og få økte investeringer. De ulike nevnte fortettingsstrategiene kan medvirke til å tilføre bydelen nye og forbedrede kvaliteter, som vil kunne resultere i økt attraktivitet, noe som videre resulterer i økte eiendomspriser. Funnene gjort i kapittel 4 tyder på at andre omkringliggende områder, som også har lengre avstand til Oslos sentrumskerne, har et høyere eiendomsprisnivå enn Bydel Stovner. Eksempelvis ble det vist til Lørenskog for å se på forskjellene, det vil her være rimelig å anta at de høyere eiendomsprisene i Lørenskog også skyldes god eiendomsutvikling og en påbegynt bymessig utvikling av området. De kommunenansatte intervjuobjektene trekker også de nevnte faktorene opp under intervjuene, der de er enige i at man ved en bymessig utvikling med fokus på fortetting i Bydel Stovner, kan bidra til å trekke opp eiendomsprisene og investeringene i området. Dette understøttes også av de offentligrettslige plandokumentene og mulighetsstudiene som har blitt tillagt fokus i denne oppgaven. Med andre ord vil bydelen generelt og borettslagene spesielt være tjent med en bedre og mer lønnsom utnyttelse av arealene sine, gjennom ulike fortettingsstrategier. Videre vil tilføring av nye kvaliteter i borettslagene og bydelen bidra til å øke både trivsel, nabolagskvalitet og skape et mer positivt omdømme av drabantbyen Stovner. Det kan her også trekkes sammenhenger til Gehls teorier, der vedkommende legger frem at man ved å øke tettheten og

tilføre boligområder nye og bedre kvaliteter kan øke beboernes sosiale interaksjoner og på denne måten få en bedre nabolagskvalitet.

### ***Borettslagenes store men lavt utnyttede tomter, nærmest et luksusgode?***

Som nevnt tidligere har de utvalgte borettslagene i oppgaven henholdsvis store tomtearealer, men som likevel er lavt utnyttet, grunnet en lavere arealutnyttelse har de store tilgjengelige arealer som kan egne seg som fortettingsobjekter, til tross for at de selv ikke er så begeistret for en slik utnyttelse. Det foreligger en stor mulighet for økonomisk gevinst for borettslagene, men det er de selv som må realisere og ta initiativ til gjennomførelsen av en slik ide. Det er ingen tvil i at det i dag er stor arealknapphet i Oslo, og de store tomtene som finnes har svært høye tomtepriser. Dermed vil fortetting på eget initiativ av borettslagene eller salg av tomt til eksempelvis kommunen eller annen utbygger være meget lønnsomt for borettslagene. Det kan tenkes at borettslagene vil være bedre tjent med en slik løsning enn eksempelvis større uteoppholdsarealer. Det kan virke som den økonomiske gevinsten kan veie opp for litt mindre uteoppholdsarealer, og resultere i bedre opparbeidede uteoppholdsområder for beboerne i borettslagene.

Funnene presentert i kapittel 4 tyder på at styrelederne i borettslagene stiller seg svært negative til fortetting. Generelt sett begrunner styrelederne dette med at de ikke vil ødelegge de fine grøntområdene de har. Dessuten har alle de tre borettslagene en solid økonomi, som vil si at de ikke nødvendigvis må ty til fortetting for utføre vedlikehold og oppgraderinger. Med store grøntarealer og store uteoppholdsområder skiller borettslagene seg ut fra andre mer sentrumsnære borettslag og leilighetskomplekser. Dermed kan det virke som at beboerne og borettslagene har en form for luksusgode. Omsider så ville det vært en ide for borettslagene og opparbeide ny bygningsmasse på deres tilgjengelige arealer, da en slik utvikling imøteser kommunens mål for bydelen, gir dem mulighet for god økonomisk gevinst og at man kan bruke penger på å forbedre de gjenstående uteoppholdsarealene for å gjøre dem mer anvendelige. Et parkmessig uteområde er eksempelvis lettere anvendelig enn en grønn gressplen uten noen form for utemøblering og lignende.

Bydel stovner er en drabantby som ble bygget på 1960-1970 tallet og den byutviklingspolitikken som var aktuell på et daværende tidspunkt, er ikke nødvendigvis aktuell på et nåværende tidspunkt. Dermed burde man utvikle byene i tråd med dagens byutviklingspolitikk. Sistnevnte avhenger dessuten av at grunneierne som er borettslagene, ønsker å følge dagens byutviklingspolitikk.

### *5.1.2 utfordringer*

Funnene presentert i kapittel 4 tyder også på at det foreligger noen utfordringer som står i veien for å muliggjøre fortetting på borettslagenes arealer. Utfordringene kommer godt frem gjennom intervju med de to kommuneansatte, henholdsvis en arealplanlegger og en samfunnsplanlegger. Utfordringene vedrørende saksfeltet er også en gjenganger i de offentligrettslige plandokumentene som har blitt presentert i denne oppgaven. Borettslagene eier store arealer, som i liten grad blir utnyttet til noe optimalt formål. De kommuneansatte legger frem at fortetting som tema skaper et stort konfliktpotensial blant beboere som er glade i borettslagenes store arealer, og at mange velger å bosette seg der nettopp på grunn av den gode plassen. Slike faktorer setter en stopper når det gjelder å imøtese kommunens overordnede mål om at den bymessige utviklingen skal skje gjennom fortetting rundt de kollektive knutepunktene. Det skal nå presenteres en rekke utfordringer som har vist seg å være hensiktsmessige å ta med på bakgrunn av den innhentede empirien.

### *Negative holdninger til fortetting*

Fortetting er et mye omtalt tema og mange forbinder dette med kun å bygge bygninger tett i tett. Under intervjuene kunne også styrelederne gi eksempler på hvorfor de ikke ønsker fortetting på deres eiendom. Flere av informantene eksemplifiserte Løren og at det er for lite rom mellom bygningene der, og la frem at de ikke ønsket en slik utvikling for Bydel Stovner, da dette kunne medføre fraflytting fra området og dårligere trivsel. Videre tyder funnene på at det er mye uvitenhet om temaet fortetting og at folk dermed forbinder dette med noe som er negativt, når det

egentlig er en god form for bærekraftig utvikling. Noen av styrelederne sier omsider at de ikke ser helt negativt på fortetting, men at slike prosesser er vanskelige å gjennomføre grunnet regelen om et 2/3 flertall i en generalsforsamling, for å kunne videreføre et slikt forslag. Dermed har ikke borettslagene, i særlig grad borettslag B og C i oppgaven tatt stilling til å fremme forslag om fortetting, grunnet deres mening om at beboerne mest sannsynlig vil stille seg negativt til slike forslag. Her kan det tenkes at styret burde kunne ta initiativ til å informere beboerne om fortetting slik at de også får noe kunnskap om temaet før en eventuell utbygging.

### ***Mangel på kompetanse***

Funnene gjort i forbindelse med oppgaven tyder på at borettslagene kvier seg for å igangsette fortettingsprosjekter grunnet manglende kompetanse innen fagområdet. Noe som kan tenkes å vanskeliggjøre en fortettingsprosess. I møte med de to kommuneansatte ble det informert om at det helst er ønskelig for Oslo Kommune å kjøpe tomter fra borettslagene, slik at de selv kan ha full kontroll på fortettingsprosjektene. Vedkommende nevner at dette også er en direkte årsak til at det er lite investeringer i form av eiendomsutvikling i Bydel Stovner. De meddeler at borettslagene ikke er interesserte i å selge deler av sin tomt til fordel for fortetting, da de ønsker å bevare store ute-oppholdsarealer i sine borettslag. Det kan godt tenkes at borettslagene ikke velger å selge eiendom av deres eget hensyn, men på den andre siden kan man se hen til de offentligrettslige plandokumentene som har visjoner om en bymessig utvikling i Bydel Stovner, hvilket forutsetter at de må ha arealer for å øke tettheten i bydelen. Bydelen består av mange ulike borettslag, noe som tyder på at disse kan være en slags barriere for kommunen, som har visjoner om å utvikle bydelen gjennom stadig mer fortetting. Videre innebærer også fortetting eller utbygging generelt på grå, rest og fri-arealer at det må omreguleres til nytt formål, noe som også krever en viss kompetanse innen fagområdet og gjeldende regulasjoner, (Oslo Kommune, 2015). Dermed kan det tenkes at borettslagenes beslutningsprosesser, når det gjelder fortettingsprosjekter, baserer seg på lite kunnskap innen fagfeltet og at de derfor velger å ikke ta stilling til fortetting, dette sammenfaller med de teoretiske implikasjonene om den institusjonell-økonomiske teorien.

### ***Fortettingsprosjekter er kostbare og komplekse***

Fortettingsprosjekter er kostbare prosesser som krever en god og solid økonomi av utbyggeren, dette gjelder i særlig grad oppsetting av nybygg. Borettslagene i oppgaven legger frem at de innehar en solid og god økonomi og at deres borettslag bærer preg av en sunn drift. Dette kan anses som et godt utgangspunkt dersom utbygging gjennom fortetting skulle bli aktuelt. Men omsider så krever slike prosjekter flere titalls millioner kroner og det kan tenkes at selv et borettslag med solid økonomi ikke har nødvendige økonomiske midler for å bekoste en slik utbygging. Dette kan antas å være den største utfordringen for fortetting på borettslagenes arealer, hvis man ser bort ifra utfordringen med 2/3 flertall i en generalforsamling av beboerne. Omsider så er det mulig å søke tilskudd til slike prosjekter av profesjonelle aktører slik som kommunen selv, staten eller OBOS. Sistnevnte selskap er utbygger for samtlige av de utvalgte borettslagene. En annen løsning vil være å selge aktuelle deler av tomtene til utbyggere, slik som eksempelvis kommunen eller OBOS, funnene i kapittel 4 tyder omsider på at dette ikke er aktuelt for de utvalgte borettslagene. Sistnevnte kan i seg selv ses på som en utfordring, men da for kommunen, som ikke på best mulig måte får realisert sin visjon om en bymessig utvikling med fokus på fortetting.

Videre må borettslag som vurderer utbygging i form av fortetting søke om omregulering, som tidligere nevnt, men en slik søknad betyr ikke nødvendigvis at deres forslag vil bli godkjent for gjennomførelse. Dermed må borettslagene også bære en kostnad tilknyttet prosjektering av deres prosjekt og andre nødvendige kostnader som vil kunne tilfalle i en tidlig fase av en slik utbyggingsprosess.

### ***5.2 Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av fortetting som en utbyggingsstrategi?***

Funnene gjort i forbindelse med denne oppgaven tyder på at fortetting kan være fordelaktig, men også innebære ulemper. Dette spørsmålet, som er å anse som tredje del av hovedproblemstillingen, ble forsøkt stilt gjennom intervjuene med styrelederne men ga omsider lite respons grunnet lite kunnskap innenfor fagområdet. Dermed ble funnene gjort i møte med de kommuneansatte informantene og dokumentanalysen mest relevante for å kunne forske på dette spørsmålet. Funnene i forbindelse med denne delen av hovedproblemstillingen bærer preg av å

være faktabasert og er ikke direkte noe som kan diskuteres, dermed er det mest hensiktsmessig å diskutere informantenes respons vedrørende spørsmålet i sammenheng med de viktigste momentene som ble presentert som fordeler og ulemper i kapittel 4.2.

Det kan tenkes at fortetting er en positiv og bærekraftig utvikling, ettersom Oslo Kommune, sammen med mange andre kommuner her til lands har valgt å utvikle igjennom denne utbyggingsstrategien. Dette er absolutt en rimelig antagelse og fortetting er å anse som fordelaktig for miljøet i de fleste tilfeller. Hovedutfordringen som også kan sies å skape ulemper er forurensning i form av utslipp fra kjøretøy. Funnene presentert i kapittel 4 understøtter dette og de fleste ulempene er forbundet med denne typen forurensning. Videre kan det tenkes at man i enkeltsaker tar en grundig fordels- og ulempe- vurdering og at fortetting foreslås der fordelene helt klart veier tyngre enn ulempene.

### *5.2.1 Fordeler*

#### ***Minske transportkostnadene og forbedre luftkvaliteten***

Funnet om at fortetting virker fordelaktig når det gjelder minskning av transportkostnader forutsetter at det vil bli vanskeligere for folk å ty til privatbilen, ved at man heller skal kunne ta i bruk den kollektive trafikken som tilbys i nærområdet. Gjennom samtale med både styreledere, et fåtall beboere og de to kommuneansatte finner man at privatbilismen er godt utbredt i Bydel Stovner, og at området er preget av mye biltrafikk, i tillegg til tungtransport for industri. Dermed vil det være nærliggende å tenke seg at man gjennom fortetting i bydelen kan bidra til å spare miljøet for betydelig forurensning, da kommunens visjon er å skape en bymessig utvikling med økt tetthet og mer rom for gående og syklende. Dette vil i praksis ha en god innvirkning på miljøet men det kan tenkes at den økte tettheten også fører til mer forurensning, ved at bilene nå ferdes på et tettere område der det vil kunne bli vanskelig for farlige gasser å luftes vekk. I tillegg til dette at det blir mer forurensning på alternative veier bilene må ferdes på fremfor der man prioriterer de gående og syklende. Men omsider så vil fordelene ved slike tiltak ofte veie tyngre enn ulempene.



### ***Benytte allerede bebygde arealer og ledige arealer til fortetting***

Fortetting kan bidra til å være fordelaktig for miljøet ved at det fortettes på allerede bebygde arealer, og tilsvarende at man på denne måten sparer ubebygde arealer slik som for eksempel skog og landbruksarealer fra å bli destruert ved nedbygging. Av dette kan det forstås at bygging på borettslagenes grøntarealer vil være mer miljøvennlig enn å bygge ned skogen som ligger i bakkant av et borettslag. På denne måten sparer man miljøet og legger til rette for at bydelens grønne lunger ikke blir revet, denne skogen vil eksempelvis rense den forurensede luften som blir forårsaket av biltrafikken. Videre beror en slik miljøvennlig utvikling på om borettslagene selv ønsker å fortette på deres grunn. Det er viktig og mest fordelaktig for miljøet om ledige arealer som ikke blir benyttet på en tjenlig måte, kan utvikles til nye boliger. Grunnen for dette kan tenkes å være borettslagene i Bydel Stovners nærhet til den kollektive trafikken. Ved å bygge langs de kollektive knutepunktene bidrar man også til å minske forurensningen og på denne måten henger også dette momentet sammen med punktet om å minske transportkostnader.

### ***Fortetting virker energieffektiviserende***

Funnet gjort gjennom intervjuene med en arealplanlegger og samfunnsplanlegger tyder på at det mest interessante er om borettslagene selv ser muligheter for fortetting på deres tilgjengelige arealer. De legger frem at man ved å øke tettheten kan legge til rette for en mer energieffektiviserende bygningsmasse. Sistnevnte foregår ved at man bruker mindre energi til oppvarming av bygningene.

Videre kan det tenkes at man ved å bruke en fortettingsstrategi, i særlig grad når det gjelder å sette opp ny bygningsmasse, benytter seg av mer miljøvennlige materialer, slik at man også sparer på energi. Dette vil være en bærekraftig utvikling og det er nærliggende å tenke seg at mange nye boligblokker også får påmontert solcellepanel, slik at de skal fungere mer energieffektivt.

### ***Rehabilitering av eksisterende bygningsmasse***

Ved fortettingsprosjekter og lignende utbyggingsprosjekter tar man også sikte på å rehabilitere den eksisterende bygningsmassen. Funnene tyder på at rehabilitering av bygningsmassen er meget viktig grunnet nyere teknologi og at man ved å rehabilitere eldre boligblokker øker levetiden på bygningene, i tillegg til at bygninger rehabiliteres i tråd med gjeldende standarder for miljø og teknologi. Videre ble det igjennom funnene presentert at to av borettslagene hadde rehabilitert for en betydelig sum, og at de var fornøyde med den tekniske standarden og funksjonaliteten på bygningene. Dette styrker livssyklusteorien om bygningers levetid, og fører til en økning i kvaliteten. Omsider var ikke de to borettslagene som allerede hadde rehabilitert, interesserte i fortetting gjennom nybygg grunnet den forbedrede kvaliteten på deres bygningsmasse. Slikt vedlikehold er med på å skape miljømessige fordeler, der man kan rette mer fokus på den eksisterende bygningsmassen og spare miljøet for masse materialer og forurensning enn ved nybygg. Dette kan også være en grunn til at borettslag B og C ikke har vurdert fortetting på egen tomt.

Den teoretisk tilnærmingen om bygningers livssyklusteori indikerer også at bygninger som har blitt rehabilitert, på en bedre måte tar hensyn til både de fysiske-, funksjonelle- og økonomiske avskrivningene. Sammenhengen med de rehabiliterte borettslagene er at de for det første har tatt hensyn til de fysiske avskrivningene ved at bygningsmassen ikke lenger bærer preg av slitasje som kan føre til lekkasjer. For det andre har de hensyntatt de funksjonelle avskrivningene ved at de har fokusert på det tekniske ved bygningsmassen, som vil si at teknologien i bruk ikke er utdatert. For det tredje så kan det sies særlig borettslag A i delbydel Haugenstua, som et resultat av fortetting av bygningsmassen, hensyntar de økonomiske avskrivningene ved at den beste kommersielle utnyttelsen på et nåværende tidspunkt ivaretas. Borettslag A har derimot ikke gjennomgått en omfattende rehabilitering på et nåværende tidspunkt, men ettersom de bygger leiligheter ut av kjellerarealer og dermed optimaliserer bruken av den forestående bygningsmassen, så kan man si at de ivaretar de økonomiske avskrivningene.

### *5.2.2 Ulemper*

Fortetting kan innebære miljømessige ulemper slik som støy, støv og forurensning, som presentert i funnene i kapittel 4. De gjennomførte intervjuene antyder at det er denne typen ulemper som borettslag og beboere forbinder mest med begrepet fortetting, derav manges negative holdning til temaet. Videre at grøntarealer og andre viktige arealer nedbygges for å fortette. Veilederen til Miljøverndepartementet har også her, som med fordelene bidratt med vesentlig empiri.

#### *Nedbygging av grøntarealer*

Funnene i oppgaven tyder på at endringer ved eller ombygging av grøntarealer skaper negative holdninger mot fortetting. Gjennom intervjuene opplyses det om at beboere og styrene i borettslagene ikke har stor interesse av nedbygging av grøntarealer og ute-oppholdsarealer, da dette kan ha en negativ innvirkning på livskvaliteten og nabolagskvaliteten deres. Det er rimelig å anta at man ved å bygge ned store grønne lunger vil bidra til å ødelegge natur og luftkvalitet i området over tid.

#### *Støy og støv*

Det er rimelig å anta at fortettingsprosjekter vil kunne medføre lengre perioder med økt støynivå og støv fra bygging. Videre er dette å anse som en ulempe på utbyggingstidspunktet, jamfør de funnene som er gjort, det kan tenkes at beboere ikke liker å bli vekket til støy fra en byggesone over en lengre periode. Støy er omsider noe som også kan vedvare, eksempelvis ved en økt befolkning, ved at man fortetter og får betydelig flere beboere i borettslaget. Videre vil en økt befolkning, kombinert med økt tetthet mellom både bygninger og beboere kunne føre til at det vil være mer støy i boligområdet. Støv er også noe som er normalt i utbyggingsfaser og det kan være mye støv forårsaket av materialer, rivning og anleggsmaskiner. Men dette kan tenkes å være kun i utbyggingsperiodene, noe som betyr at dette ikke er en vedvarende ulempe på lik linje med støy.

### ***Økt trafikkbelastning og forurensning på et tettere område***

Fortetting kan føre til at man satser mer på gågater, torg, møteplasser og uteområder generelt, samtidig som man i takt med en bymessig utvikling vil skape rom for næring i form av små butikker mellom blokker, (Oslo Bydel Stovner, 2021). Hvilket vil si at man må få til en annen type arealutnyttelse, der eksempelvis nåværende veier blir gjort om til gågater. En slik løsning kan også virke mot sin hensikt og som følger av dette kan den tidligere veiens trafikk ledes ut på andre veier, noe gjør at man forurensmer andre steder. Et annet eksempel er om et tettere område fremdeles har en bilvei, så vil ikke utslippene fra luftforurensningen fra bilene kunne luftes og ledes vekk fra folk og bebyggelse på lik linje med før fortettingen.

### ***Drabantbyen Stovner sitt særpreg ødelegges***

Fortettingsveilederen til Miljøverndeartementet har dette som et punkt de mener kan være til ulempe for både miljø og et områdes særpreg som en direkte konsekvens av et fortettingsprosjekt, (Miljøverndeartementet, 1998).

De fleste informantene fra borettslagene forklarer at Bydel Stovner har sitt eget særpreg og at bydelen er unik på sin egen måte, med store boligblokker med god plass i mellom blokkene og store uteområder. Videre at folk som har bodd lenge i bydelen ikke ønsker at dette særpreg skal bli ødelagt som følger av fortetting. Videre bærer de fleste drabantbyer preg av å ha store uteområder, grunnet en annen byutviklingspolitikk når de ble utviklet. Dette kan ses i sammenheng med den nevnte diskusjonen rundt om disse store tomtene kan anses som et luksusgode. Videre anfører Sim og Gehls anvendte teorier om fortetting og gode nabolag, i tillegg til intervjuene med de kommunale informantene, at man kan forbedre nabolagskvaliteten ved å fortette og samtidig øke aktivitetsnivået i boligområder. Dette vil ifølge dem tilføre området nye og bedre kvaliteter og bidra til et nytt særpreg av området samlet sett.

## 6. Konklusjoner og avsluttende refleksjoner

Hensikten med denne masteroppgaven har vært å belyse temaet Fortetting innenfor rammene på 30 studiepoeng. Oppgaven har hatt som mål og tatt sikte på å besvare en hovedproblemstilling, delt i tre deler nedenfor:

*Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak(loft) og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?*

*Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?*

*Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?*

Utgangspunktet for å kunne besvare oppgaven var en kvalitativ forskningsmetode, der følgende strategier har blitt benyttet: et flercasesdesign med en analyseenhet, semistrukturerte intervjuer, dokumentanalyser og litteraturstudier.

Det mest vesentlige for å ha kunnet besvare hovedproblemstillingen er de tilhørende seks forskningsspørsmålene. De er følgende:

- Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?
- Hvilke fordeler og ulemper har man med fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?
- Hvordan påvirker beliggenheten de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?
- På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?
- Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?
- Hvordan er beboernes og styrelederens holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?

## *6.1 Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak, loft og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?*

### **Gjennomgang av forskningsspørsmål relatert til første del av Hovedproblemstilling:**

#### *Hva er den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner?*

Den ønskede formen for utbyggingsstrategi i Bydel Stovner sett fra kommunens side er ifølge de funnene som har blitt gjort en bymessig utvikling av bydelen. Der det skal rettes et stort fokus mot fortetting som en utbyggingsstrategi. Deres ambisjoner ser ut til å være å øke tettheten rundt de kollektive knutepunktene, slik at de kan bygge tettere og mer variert. Samtidig presenterer funnene at de vil legge til rette for mer bruk av gående og syklende, samt for bruken av kollektiv transport. De kommunale informantene fremlegger at bydelen kan hente mye inspirasjon fra omkringliggende områder slik som eksempelvis Lørenskog og Løren, der det er rettet et stort fokus mot en bymessig utvikling med et særlig henblikk på fortetting.

Jamfør kapittel 4.1.

#### *Hvordan påvirker beliggenheten de potensielle inntektene borettslaget kan innhente ved en eventuell fortetting?*

På bakgrunn av de funnene og analyseringene som har blitt gjort, så er det rimelig å anta at beliggenheten i meget stor grad er med på å påvirke potensielle inntekter borettslagene kan innhente gjennom eventuelle fortettingsprosjekter. Det er både positive og negative sider ved slike investeringer i bydelen, altså positivt i form av en sentral knutepunkt-beliggenhet og god tilgang på arealer i form av fortettingsobjekter, men derimot lite investeringer på et nåværende tidspunkt på grunn av bydelens omdømme, som er noe negativt. Sistnevnte om omdømme kan derimot løses ved et områdeløft og god utvikling av området, jamfør Oslo Kommune. En av de kommunale intervjuobjektene opplyser om at beliggenheten til bydelen ofte blir negativt omtalt grunnet et svakt omdømme, og at dette igjen vil ha påvirkninger på eiendomsprisene i bydelen.

Jamfør kapittel 4.4.

### ***På hvilken måte påvirker byggeår og tilstanden på boligblokkene viljen og behovet for fortetting?***

Sett ut fra borettslagenes handlinger og respons vedrørende forskningsspørsmålet så kan det sies at borettslagenes byggeår og deres tilstand har stor påvirkning på viljen og behovet for fortetting. Det kommer frem av intervjuene at alle borettslagene har hatt en sterk utføringsvilje av omfattende rehabiliteringer, men at borettslagene er preget av solide økonomiske situasjoner, som har ført til at de ikke har sett noen behov for et storslaget fortettingsprosjekt. Men noen av borettslagene har omsider sett små muligheter for fortetting på deres arealer. Oppsummeringsvis kan det sies at alle borettslagene bærer preg av den tiden de ble bygget i, selv om alle tre er godt vedlikeholdt, dette kan også understrekes ved mangel på innstallasjon av heiser, noe som ikke var vanlig før i tiden, men som er ganske vanlig idag. Det er i størst grad det tekniske ved borettslagene som har blitt tillagt fokus under rehabiliteringene, uteområder og lignende er i liten grad utviklet fra den tiden det ble bygget, sistnevnte kommer også frem under befaring på de utvalgte borettslagene.

Jamfør kapittel 4.5.

### **Konklusjon**

På bakgrunn av det som nevnes ovenfor konkluderes det med at de utvalgte borettslagene i Bydel Stovner har et stort potensial for fortetting, i særlig grad i form av utbygging på utendørsarealer og i form av etasjeøkninger. Det må imidlertid skilles mellom hva borettslagene har sett for seg av fortetting på sine egne arealer, hva kommunen ser av potensiale og det som kan ses som potensielle fortettingsarealer under befaringsen på borettslagene. Alle borettslagene bærer preg av den tiden de ble bygget i, til tross for rehabiliteringer og vedlikehold, sistnevnte er ikke noe som tilfører området nye kvaliteter, men som tar vare på de kvalitetene man allerede har. Videre er konklusjonen også at borettslagene fungerer som barrierer for Oslo Kommune og deres ønsker om en bymessig utvikling og fortetting. Beboerne ser ikke at nytten av å fortette veier tyngre enn ulempen. Studien indikerer at et av tre borettslag har videreført og realisert en ide om fortetting på egen grunn, og samtidig at resterende to borettslag ikke har gitt fortetting en tanke grunnet en solid økonomi. Hovedproblemet med å fortette på tilgjengelig arealer, både når det gjelder uteareal, tak, loft og kjeller er å få til et 2/3 flertall i en generalforsamling i borettslagene.

Borettslagene har ikke sett viktigheten av å imøtekomme dagens arealbrukspolitik og kommunens ønsker. Den innsamlede empirien tyder på at borettslagene vil være godt økonomisk tjent med å fortette på sine ledige arealer, i tillegg til deres eksisterende bygningsmasse, både i form av påbygg gjennom etasjeøkning, utbygging av kjellerarealer og omregulering og boligbygging på parkeringsarealer.

## *6.2 Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?*

### **Gjennomgang av forskningsspørsmål relatert til andre del av Hovedproblemstilling:**

#### *Hvilke fordeler og ulemper har man med fortetting som en utbyggingsstrategi med tanke på miljø?*

Funn relatert til forskningsspørsmålet er i all hovedsak innhentet gjennom dokumentanalyser og i samtale med de to kommunale intervjuobjektene. Sistnevnte skyldes lite kunnskap om de miljømessige fordelene og ulempene fortetting innebærer blant styreledere og beboere. Det som her kan sies er at funnene gjort i kapittel 4 antyder at det samlet sett er flere fordeler ved fortetting enn det er ulemper. Men også at dette beror helt på en helhetsvurdering av den enkelte eiendom som har potensiale for fortetting, da det er mange ulike faktorer som må hensyntas i en slik omfattende utbyggingsprosess.

Jamfør kapittel 4.2.

### **Konklusjon**

Slik som oppsummeringen av forskningsspørsmålet i kapittel 4.2 tilsier ovenfor så konkluderes det med at fordelene ved fortetting veier tyngre enn ulempene, såfremt det blir gjort en individuell vurdering av den enkelte eiendom. For Bydel Stovner så har Oslo Kommune sett et meget stort potensiale for å fortette på borettslagenes eiendommer, intervjuene med de kommunale planleggerne legger også frem at de har fremmet et forslag til noen utvalgte borettslag, der de sier at det vil være interessant å kjøpe tomter for kommunen til fortettingsformål. Oslo Kommune, som består av fagfolk innen fortetting, kan tenkes å ha vurdert den enkelte eiendom nøye, for så å lagt frem forslag om fortetting. Dette indikerer at fordelene ved å fortette veier tyngre enn ulempene.



### *6.3 Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?*

#### **Gjennomgang av forskningsspørsmål relatert til tredje del av Hovedproblemstilling:**

##### ***Kan fortetting i form av utbygging av kjeller/tak/loft/parkeringsarealer være aktuelt for de utvalgte borettslagene?***

På bakgrunn av de funnene som er blitt gjort i tilknytning til dette forskningsspørsmålet, kommer det tydelig frem at utbygging av kjeller, tak, loft og parkeringsarealer er aktuelt i liten grad. Dette er en rimelig antagelse ettersom kun ett av tre borettslag har gjennomført en slik utbygging, nemlig Borettslag A, som også har det største tomtearealet. Det nevnte borettslaget så imidlertid en mulighet for å bygge ut kjellere i form av leiligheter til fortettingsformål og med tanke på økonomisk gevinst, som skal kunne benyttes til eventuelt rehabilitering/oppgradering eller vedlikehold. I tillegg til dette har vedkommende styreleder opplyst om en stor parkeringsplass som blir lite brukt, og som de i fremtiden vil kunne benytte til fortettingsformål i form av nybygg. Men dette viser seg å være en omfattende og vanskelig prosess med et stort konfliktpotensial for beboerne.

Jamfør kapittel 4.6.

##### ***Hvordan er beboernes holdninger til fortetting med tanke på at noen grøntarealer må vike for nye boligblokker/rekkehus?***

Det kommer tydelig frem av intervjuobjektene respons at folk flest i de utvalgte borettslagene stiller seg negativt til fortetting, i særlig grad når det gjelder på grøntarealene. Det kan tenkes at dette skyldes et nært forhold til grønnstrukturen og at man ved å fjerne disse arealene kan skape negative innvirkninger på beboernes trivsel og livskvalitet. Både beboere og styreledere gir også eksempler på områder der det har blitt fortettet i for stor grad, særlig Løren området i dette tilfellet. Dermed ser også mange på fortetting som noe negativt, folk i borettslagene er opptatt av å bevare det som kjennetegner drabantbyen Stovner. Dette er også noe som skyldes uvitenhet og manglende kunnskap vedrørende temaet fortetting, noe som kom til syne gjennom intervjuene.

Jamfør kapittel 4.7.

## Konklusjon

Studien indikerer at det foreligger mange muligheter og noen utfordringer tilknyttet hvordan tilgjengelig areal i borettslag kan benyttes til fortetting. Det viser seg at fortetting med en bymessig utvikling er en ønskelig utbyggingsstrategi fra Oslo Kommune sin side, men at de møter mye motstand fra boligselskaper organisert som borettslag, noe som bidrar til å vanskeliggjøre fortetting i Bydel Stovner. Videre oppgir de utvalgte borettslagene at de i liten grad, eller ingen grad har arealer som egner seg som fortettingsobjekter, med unntak av Borettslag A i delbydel Haugenstua. Det viser seg at borettslagene i oppgaven har store urealiserte og tilgjengelige arealer som kan egne seg til fortettings formål, selv om de fleste intervjuobjektene fra borettslagene sier at dette ikke stemmer. Det kan tenkes at borettslagenes solide og stabile økonomi bidrar til et svekket initiativ rundt videreføring av ideer som gjelder fortetting og utbygging ellers, da de ikke på lik linje med et borettslag som har dårlig økonomi, har behov for å finansiere oppgraderinger og vedlikehold eller økte inntekter gjennom fortetting. Det kommer tydelig frem av studien at drabantbyen Stovner og alle delbydelene i stor grad er preget av en byutviklingspolitikk der det ble tatt sikte på å ha store tomter, og der utnyttelsesgraden var lav på borettslagenes utbyggingstidspunkt. Det vil være rimelig å konkludere med at bydelen innehar et meget stort fortettingspotensiale, på lik linje med sine omkringliggende naboområder, men at bydelen burde ta del i den nåværende byutviklingspolitikken. Slik at man imøtekommer Oslo Kommunes overordnede mål og visjon om en bymessig utvikling med et særlig henblikk på fortetting. Unnlattelse av å følge den moderne arealbruks- og –byutviklingsprosessen kan resultere i fortsatt lave eiendomspriser og gi negative innvirkninger på områdets omdømme som allerede er svekket, jamfør intervju med to kommuneansatte intervjuobjekter. På den andre siden kan det derimot tenkes at den lave utnyttelsesgraden i Bydel Stovner vil kunne føre til at området blir attraktivt i fremtiden. Sistnevnte som et resultat av for mye tetthet i områder som for eksempel Løren.

#### *6.4 Bidrag til kunnskapsutviklingen*

Studien bidrar til kunnskapsutviklingen ved å kaste lys over de utvalgte områdene og borettslagene og bidrar med å se hvordan fortetting på borettslagenes eiendommer vil kunne utføres. Samtidig hvilke muligheter og utfordringer dette vil medføre for borettslagene og kommunen. Studien har forsøkt å gå i dybden på det fortetningspotensiale som foreligger i Bydel Stovner, og samtidig utelukket andre deler av Groruddalensområdene. Omkringliggende områder til bydelen er preget av mye eiendomsutvikling og utvikling generelt, imens Stovner har blitt litt igjen i skyggen til disse. Sammenligningen med nærmeste nabo, Lørenskog, har bidratt til å se forskjellen på hvilke fordeler fortetting og en bymessig utvikling kan føre med seg, dersom man griper de mulighetene som foreligger. Avslutningsvis har studien, til forskjell fra tidligere forskning i temaet, bidratt til å kaste lys over hvor man kan fortette på et litt mer detaljert nivå. Med dette menes ombygging av kjellerarealer, loft og tak i form av etasjeøkning. Oppgaven bidrar med å se hva kommunen og bydelen ønsker av utvikling i forhold til hva borettslagene selv ønsker seg. Samtidig det overordnede bildet av det positive bydelen kan oppnå ved fortetting og viktigheten av fortetting av drabantyer. Helt til slutt indikerer oppgaven også at Bydel Stovner har et eget særpreg, med god plass mellom blokkene og store ute-oppholdsarealer. Borettslagene legger frem at områdets særpreg vil kunne bli svekket dersom det fortettes i for stor grad, og at området på denne måten ikke kan skilles fra omkringliggende områder slik som Løren i fremtiden.

## 6.5 Teoretiske implikasjoner

### ***Institusjonell teori***

Den institusjonelle teorien på bakgrunn av de funnene som er gjort i denne studien styrkes ved indikasjoner på at borettslagenes styreledere etterlever de spillereglene de har gjennom sine lederstillinger. Dette i form av at de veier alle de ulike faktorene som kan være med på å påvirke deres beslutningsprosesser, og deretter foretar beslutninger slik som Vatn (2021) sin fremstilling av det *økonomiske mennesket* tilsier. Med andre ord at borettslagene først og fremst tar sikte på å tilfredsstille deres beboere og styret ved at de foretar nødvendige oppgraderinger, og unnlater å ta på seg store fortettingsprosjekter da dette kan medføre at beboernes økonomi ikke strekker til gjennom en økning av fellesutgiftene. Funnene indikerer også at styrelederne ikke lar seg påvirke av de såkalte *sosiale prosessene*, som i denne sammenheng kan bety kommunens påvirkning på borettslagene om at de burde fortette på sine eiendommer.

### ***Lokaliseringsteori***

Funnene gjort gjennom den metodiske tilnærmingen indikerer at lokaliseringsteorien i stor grad stemmer overens med virkeligheten. Avstanden til CBD, sentrumskjernen Oslo, har mye å si for eiendomsprisene og attraktiviteten av et område. Funnene viser at jo lenger man beveger seg fra CBD, desto mer synker eiendomsprisene, noe som styrker lokaliseringsteoriens aktualitet i realiteten. På denne måten styrkes den eksisterende teorien.

### ***Livssyklussteori***

Funnene gjort gjennom den metodiske tilnærmingen indikerer at livssyklussteorien, som omhandler bygningers livssyklus stemmer overens med det virkelige bildet. Viktigheten av å oppgradere eldre boligblokkbebyggelse kommer tydelig frem, da intervjuobjektene selv påpeker at de har gjort nødvendig vedlikehold og rehabilitering for at bygningsmassen skal kunne måle seg med dagens moderne standard. Teorien styrkes av de funnen som er gjort på den måte at levetiden til de utvalgte borettslagenes bygningsmasse stiger betraktelig ettersom de foretar seg nødvendig rehabiliteringer. Dette betyr at man ved å både vedlikeholde, oppgradere og rehabilitere fornyer livssyklusen til bygningsmassen.

### ***Fortetting og miljø***

Funnene gjort gjennom den metodiske tilnærmingen tyder på at fortetting og miljø har en vesentlig og stor sammenheng. De nevnte fordelene og ulempene som har blitt presenter i oppgaven indikerer at den anvendte teorien utfyller det man allerede vet om fortetting i forhold til det miljømessige. Dette skyldes at Oslo Kommune legger stor vekt på at fortetting skal fregå på miljøvennlig vis og at denne typen utvikling vil være bærekraftig. Man får gjennom de anvendte offentligrettslige plandokumentene et inntrykk av at de miljømessige fordelene ved fortetting veier tyngre enn de ulempene som foreligger. Avslutningsvis understøtter denne teorien det man allerede vet når det gjelder luftforurensning, utslipp og lignende.

### ***Fortetting og gode nabolag***

Studien utfordrer de presenterte teoriene til Sim og Gehl om fortetting og gode nabolag. Dette kan i særlig grad forstås på den måte at teoriene legger frem at gode boområder avhenger av at man har kontakt med sine naboer for å få økt trivsel. Derimot så tyder funnene på at styrene og beboerne i borettslagene ikke ønsker flere boligblokker på sine eiendommer, inndirekte så utfordrer funnene teorien på denne måten at man ikke nødvendig vis vil trives med flere beboere, tvert imot at trivselen vil svekkes, tar man utgangspunkt i de presenterte funnene.

## *6.6 Praktiske implikasjoner*

For Oslo Kommune er fortetting i Bydel Stovner generelt og på borettslagenes eiendommer spesielt, noe som kan medføre at de oppnår sine mål om en bymessig utvikling med et særlig henblikk på fortetting. I tillegg til dette vil fortetting på borettslagenes eiendommer innebære stor økonomisk fortjeneste for alle involverte parter, da det er stor arealknapphet i Oslo når det gjelder store ledige tomter som kan egne seg til fortetting og transformasjon.

Videre kan borettslagene, på bakgrunn av de funnene som er presentert i kapittel 4, anses som en type hindring for kommunale planleggere. Sistnevnte ved at de utvalgte borettslagene stiller seg svært negativt til fortetting, og at de av den grunn vil ha vanskeligheter med å få et 2/3 flertall i en generalforsamling ved et eventuelt fremmet forslag om fortetting.

For styrene i borettslagene innebærer fortetting store muligheter når det gjelder forbedring av deres eiendommers kvalitet og samtidig stor økonomisk fortjeneste gjennom eget initiativ til fortetting og ved oppdeling og salg av tomter til både Oslo Kommune eller andre utbyggere innen eiendomsutvikling.

Studien indikerer at prisene på omkringliggende områder, slik som Lørenskog, som er lengre unna Oslo sentruskjerne har høyere eiendomspriser enn Bydel Stovner, noe som skyldes høy grad av bymessig utvikling og fortetting. For eiendomsutviklere kan utbygging i Bydel Stovner innebære noe usikkerhet på et nåværende tidspunkt, når det gjelder økonomisk gevinst, men på et senere tidspunkt når bydelen utvikler seg mot en mer bymessig utvikling, så kan utbygging på Stovner være meget lønnsomt. Når det er sagt, så er det fremdeles en høyere etterspørsel i bydelen enn det er tilbud, slik som funnene tilsier, dermed kan det fremdeles være lønnsomt, også på et nåværende tidspunkt å bygge boliger i bydelen.

For borettslagene er fortetting i realiteten en meget dyr og tidskrevende prosess grunnet omregulering og saksbehandling, i tillegg til kostnader ved utbygging. Dette er noe de sannsynligvis må søke støtte om for å kunne få gjennomført.

Avslutningsvis er det viktig at borettslagene, dersom de på eget initiativ ønsker å fortette, legger frem de positive sidene og samtidig tar med beboerne på et tidlig stadie. Dette kan gjøres ved eksempelvis informere beboere om at de til tross for litt mindre utendørsarealer og økt tetthet, sammenlagt vil øke kvaliteten og attraktiviteten på borettslaget, som videre kan resultere i en økning i eiendomsprisene.

**Avslutningsvis presenteres kritikk av eget arbeid og forslag til videre forskning innen fagfeltet.**

### *6.7 Kritikk av eget arbeid*

Det finnes forskning på dette fagfeltet fra tidligere av, men denne oppgaven har omsider forsøkt å ta et dypdykk i Bydel Stovner for å se hvilke muligheter og utfordringer som foreligger på området når det gjelder fortetting. Oppgaven har tatt for seg et fåtall borettslag i Bydel Stovner, da det viste seg at få borettslag så det som interessant å stille til intervjuer til fordel for masteroppgaven, det ble totalt sendt ut forespørsler til syv ulike borettslag, hvorav kun tre stykker responderte og meldte interesse. Det kan dermed også bekreftes at temaet fortetting nesten er å anse som noe kontroversielt og noe som bidrar til å skape et konfliktspotensial blant beboere i borettslagene. Men på den andre siden så er de funnene som er gjort i denne oppgaven basert på kun tre ulike borettslag sine synspunkt, dermed kan ikke disse funnene tale for alle beboere i ulike borettslag utenfor det utvalgte området. Det hadde vært en ide om man kunne tatt for seg samme problemstilling, men i et større geografisk område. Men allikevel så ville sistnevnte vært både tids- og ressurskrevende innenfor hva man har tid til innen rammene for 30 studiepoeng. Hvis det ikke hadde vært et tidspress i arbeidet med oppgaven, ville det ha vært en ide å få til intervjuer med flere borettslag og viktige aktører slik som OBOS og andre store eiendomsutviklere.

Videre viste det seg etterfulgt av den innsamlede empirien gjennom de semistrukturerte intervjuene at to av borettslagene allerede hadde rehabilitert for store summer, noe som svekker deres vilje for å se på fortetting som en mulig utbyggingsstrategi og finansieringskilde, og som videre fører til at kunnskapen rundt fortetting på deres tomter ikke var helt optimal. Men det viste seg at ett av de tre utvalgte borettslagene hadde vurdert fortetting på egen tomt, både til

fordel for økonomisk gevinst og for en bedre arealutnyttelse. Dette borettslaget (A) viste seg å bli en god bidragsyter til oppgaven, og som stilte med nyttig informasjon.

Det viste seg underveis i arbeidet med oppgaven at de utvalgte borettslagene ikke hadde så altfor mye kunnskap innen fagområdet fortetting, men derimot så bidro intervjuene med de to kommuneansatte med masse gode innspill, som var å anse som avgjørende for oppgavens innhold. Oppgaven kunne vært godt tjent med å inkludere profesjonelle aktører som driver innen eiendomsutvikling, for å kartlegge deres interesse i å investere gjennom eiendomsutvikling i Bydel Stovner.

Arbeidet med oppgaven har vært meget tidskrevende både når det gjelder innsamling av empiri, bearbeiding av data og med skriving av oppgaven. Jeg tror masteroppgaven hadde vært tjent med flere intervjuobjekter og flere borettslag i utvalget. Videre mener jeg at den kvalitative tilnærmingen var meget optimal for styreledere og de kommunale planleggerne, men at det var vanskelig å komme i kontakt med beboere på denne måten. Som et resultat av dette ble kun tilfeldige beboere stilt noen raske spørsmål etter befaring av borettslagene. En løsning på dette kunne vært en kvantitativ tilnærming til beboerne, ved at man kunne sendt ut en spørreundersøkelse. Avslutningsvis fikk jeg ikke oppnådd kontakt med OBOS, noe som kunne vært et godt moment i oppgaven med tanke på deres syn på fortetting i deres egne borettslag.

### *6.8 Forslag til videre forskning*

Det kan være et forslag til videre forskning i fagfeltet at man ser på muligheter og utfordringer innen fortetting for et annet type boligselskap enn borettslag, der man tar for seg utbyggernes perspektiv, som eksempelvis OBOS eller Selvaag. Ideen burde isåfall videreføres med en annen geografisk beliggenhet med potensiale for fortetting, gjerne utenfor Oslo området for å kunne se på hvilke holdninger aktørene har utenfor storbyen, der folk ofte er vandt med litt mer plass mellom boligene.



## Referanseliste

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use*. Cambridge, USA: Harvard University Press.

Benum, E. (2015). *Norgeshistorie Artikkel Universitetet i Oslo (UIO)*. Tilgjengelig fra: <https://www.norgeshistorie.no/velferdsstat-og-vestvending/1840-oslo-far-drabantbyer.html> (Lest 03.05.2022).

Brage-NMBU. (u,å). *Arkiv for masteroppgaver*. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/om/biblioteket/publisere/brage> (Lest 26.04.2022).

Dalland, O. (2020). *Metode og oppgaveskriving 7. Utgave*. Oslo: Gyldendal norsk forlag AS.

Dalen, M. (2017). *Validitet og Reliabilitet i Kvalitativ Forskning – PowerPoint*. Tilgjengelig fra: <https://www.uio.no/studier/emner/uv/isp/SPED4010/h08/undervisningsmateriale/ValiditetReliabilitetKvalitativForskning.ppt> (Lest 26.04.2022).

Eiendomsverdi.no. (2022). *Eiendomsinformasjon satt i system-søkemotor*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomsverdi.no> (Lest 25.04.2022).

Finn.no. (u,å). *Søkemotor i forbindelse med eiendommer til salgs*. Tilgjengelig fra: <https://www.finn.no/realstate/browse.html> (Sett 26.04.2022).

Finstad, S.V. (2012, 26 april). *Hold for nesa - søppeldyngre graves opp*. Nettavisen Nyheter. Tilgjengelig fra: <https://www.nettavisen.no/nyheter/hold-for-nesa-soppeldyngre-graves-opp/s/12-95-3423089964> (Lest 26.04.2022).

Furseth, I., Everett, L. E. (2020). *Masteroppgaven- Hvordan begynne- og fullføre 3. Utgave*. Oslo: Universitetsforlaget AS.

Geltner, M.D., Miller, G.N., Clayton, J., Eichholtz, P. (2014). *Commercial Real Estate – Analysis and Investments*. Brookfield, USA: Mbition.

Gehl, J. (2017). *Livet mellom husene*. København, Danmark: Arkitektens Forlag.  
Google Maps. (u, å). *Kartfremstilling*. Tilgjengelig fra: <https://www.google.com/maps/about/#/> (Sett 26.04.2022).

Gule sider. (u, å). *Kartfremstilling Bydel Stovner*. Tilgjengelig fra: <https://kart.gulesider.no>

Klavenes, T. (2015). *Tak som tomt: Hvordan identifisere lønnsomme prosjekter*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: [https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmloi/bitstream/handle/11250/293770/Klavenes\\_Masteroppgave\\_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmloi/bitstream/handle/11250/293770/Klavenes_Masteroppgave_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (Lest 26.04.2022).

Leikvam, G., Olsson, N. (2018). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS.

Miljødirektoratet. (2019). *Sluttrapport om uttak av deponigass fra Rommen Avfallsdeponi*. Tilgjengelig fra: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/klima/for-myndigheter/kutte-utslipp-av-klimagasser/klimasats/2019/rommen-avfallsdeponi---okt-uttak-deponigass/#> (Lest 26.04.2022).

Miljøverndepartementet. (1998). *Fortettingsveileder- Fortetting med kvalitet*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf> (Lest 26.04.2022).

Miljøverndepartementet. (u.å). *Veileder – Kommuneplanens samfunnsdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/493007ab4f9349a295a34982f77173ec/t-1492.pdf> (Lest 11.05.22).

Miljøverndepartementet. (u.å). *Veileder – Kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/18987b252b8948588c8323a1328d9cf3/kommuneplane ns\\_arealdel.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/18987b252b8948588c8323a1328d9cf3/kommuneplane ns_arealdel.pdf) (Lest 11.05.22).

Nadh, N. (2022). *Land use and Land value Theory of William Alonso*. Tilgjengelig fra: <https://www.townandcountryplanninginfo.com/2020/08/land-use-and-land-value-theory-of.html>. (Lest 06.05.2022).

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). (2021). *Boligpolitisk program 2021-2025*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/media/bq1ovkol/boligpolitisk-program-2021.pdf> (Lest 26.04.2022).

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL). (2015). *Tid for generalforsamling*. Tilgjengelig fra: <https://www.nbbl.no/aktuelt/10-04-2015-tid-for-generalforsamling/>

Norsk Standard Norge. (2013). *NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk*. Tilgjengelig fra: <https://www.standard.no/no/nettbutikk/produktkatalogen/produktpresentasjon/?ProductID=626300> (Lest 26.04.2022).

North, C.D. (1990). *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. Washington, USA: Cambridge University Press.

OBOS-Bladet. (2016). *OBOS-Borettslag som reduserer energibruken- Obosbladet nr.1210*. Tilgjengelig fra: [https://issuu.com/obosbbl/docs/obos-bladet\\_nr\\_1\\_2010/25](https://issuu.com/obosbbl/docs/obos-bladet_nr_1_2010/25) (Lest 26.04.2022).

Oslo Kommune. (2022). *Bydelsfakta Oslo Kommune*. Tilgjengelig fra: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/stovner/befolkningsutvikling/>

Oslo Kommune. (2022). *Bydelsfakta Oslo Kommune*. Tilgjengelig fra: : <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/stovner/befolkningsutvikling/>

Oslo Kommune. (2014). *Handlingsprogram- forbildeområdet Furuset*. Oslo: Future Built.

Oslo Kommune. (2016). *Stovner- Rommen Veiledende plan for offentlig rom*. Tilgjengelig fra: [https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/stovner\\_rommen.pdf](https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/stovner_rommen.pdf) (sist lest 29.10.21).

Oslo Kommune. (2020). *Planstrategi for Oslo Kommune 2020-2023 vedtatt 18.november 2020*. Tilgjengelig fra: [https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13389411-1608022773/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Planstrategi%202020-2023/Planstrategi%20for%20Oslo%20kommune\\_2020-2023.pdf](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13389411-1608022773/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Planstrategi%202020-2023/Planstrategi%20for%20Oslo%20kommune_2020-2023.pdf) (Lest 11.05.22).

Oslo Bydel Stovner. (2021). *Kunnskapsgrunnlag for byutvikling av Bydel Stovner – Sluttrapport –August 2021*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13418169-1632300683/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20Stovner/Budsjett%2C%20dokumenter%20og%20planer%20Bydel%20Stovner/Rapport%20byutvikling%20i%20Bydel%20Stovner%20august%202021.pdf> (Lest 26.04.2022).

Oslo Kommune. (2019). *Samlet inntekt per forbrukerenhet – Statistikkbanken*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/statistikk/inntekt-levekar-og-sosiale-forhold/inntekt/#gref> (Lest 26.04.2022).

Oslo Kommune. (2015). *Rapport om Muligheter for ny byutvikling i Oslos drabantbyer*. Tilgjengelig som PDF. (Lest 26.04.2022).

Oslo Kommune. (2015). *Loftsveileder*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134445-1444144514/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Loftsveileder.pdf> (Lest 26.04.2022).

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008 27.juni nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=plan%20og%20byggningsloven> (Lest 11.05.22).

Regjeringen.no. (2019). *Fortetting og knutepunktsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/> (Lest 26.04.2022).

Rynning, K.M. (2016). *Fortetting av byer*. Tilgjengelig fra: <https://www.tekna.no/fag-og-nettverk/miljo-og-biovitenskap/bio-og-klimabloggen/fortetting-av-byer/> (Lest 05.05.2022).

Salvesvold, I. (2021). *Finansiering av bærekraftig oppgradering gjennom fortetting i eksisterende borettslag*. Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2771408> (sist lest 29.10.21).

Simonsen, L. (2019). *Fortetting i boligselskaper: Muligheter og utfordringer sett fra boligselskapenes side*. Masteroppgave. Gjøvik: Norges teknisk- naturvitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://ntnuopen.ntnu.no/ntnu-xmlui/bitstream/handle/11250/2621272/no.ntnu%3Ainspera%3A2524215.pdf?sequence=1> (sist lest 29.10.21).

Stovnerårnet. (u, å). *Stovnerhistorie*. Tilgjengelig fra: <http://stovnerhistorie.stovnerårnet.no/series/?entry=9> (Lest 26.04.2022).

Sevatdal, H., Sky, P.K. (1999). *Innføring i eideomsteori*. Ås: Norges Landbrukshøgskole.

Sim, D. & Gehl, J., (2019). *Soft city : building density for everyday life*, Washington, District of Columbia: Island Press. Tilgjengelig fra: [https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com/primo-explore/fulldisplay?docid=BIBSYS\\_ILS71605152180002201&context=L&vid=NMBU&lang=no\\_NO&search\\_scope=default\\_scope&adaptor=Local%20Search%20Engine&tab=default\\_tab&q=any.contains.soft%20city%20building%20density%20for%20everyday%20life%20.%20sim%20david%20creative%20director&offset=0](https://bibsys-almaprimo.hosted.exlibrisgroup.com/primo-explore/fulldisplay?docid=BIBSYS_ILS71605152180002201&context=L&vid=NMBU&lang=no_NO&search_scope=default_scope&adaptor=Local%20Search%20Engine&tab=default_tab&q=any.contains.soft%20city%20building%20density%20for%20everyday%20life%20.%20sim%20david%20creative%20director&offset=0) (Lest 26.04.2022).

Tiltak.no. Schmidt, L & Kolbenstvedt, M. (2021). *Fortetting med kvalitet*. Tilgjengelig fra: <https://www.tiltak.no/a-begrense-transportarbeidet/a-1-lokalisering/fortetting-med-kvalitet/#> (Lest 26.04.2022).

Thon Eiendom. (u,å). *Bysentrum Lørenskog*. Tilgjengelig fra: <https://thoneiendom.no/magasin/bolig-til-salgs/lorenskog-nytt-bysentrum-kun-20-minutter-fra-oslo/> (Lest 26.04.2022).

Vatn, A. (2021). *Bærekraftig Økonomi - Innsikt fra økologisk og institusjonell økonomi*. Bergen: Fagbokforlaget.

Vibbo.no (OBOS). (2022). *Haugenstua Borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://vibbo.no/haugenstua/om> (Lest 26.04.2022).

Vibbo.no (OBOS). (2022). *Smedstua Borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://vibbo.no/smedstua/om> (Lest 26.04.2022).

Vibbo.no (OBOS). (2022). *Vestlitoppen Borettslag*. Tilgjengelig fra: <https://vibbo.no/vestlitoppen/om> (Lest 26.04.2022).

Wikipedia. (2022). *Environmental Kuznets curve model*. Tilgjengelig fra:

[https://en.wikipedia.org/wiki/Kuznets\\_curve](https://en.wikipedia.org/wiki/Kuznets_curve)

Yin, R.K. (2003). *Case study research – Design and Methods*. California, USA: SAGE Publications.

## Vedlegg

### Vedlegg 1. Godkjenning fra NSD:

**NSD** NORSK SENTER FOR FORSKNINGSDATA

## Vurdering

### Referansenummer

846170

### Prosjekttittel

Fortetting i bydel Stovner

### 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: 67231262/45065261

### Type prosjekt

Studentprosjekt, masterstudium

### Kontaktinformasjon, student

Sarim Chohan, sarim.chohan@nmbu.no / sarim1509@gmail.com, tlf: 93602954

### Prosjektperiode

31.01.2022 - 15.07.2022

### Vurdering (1)

15.02.2022 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg 15.02.2022.. Behandlingen kan starte.

#### TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.07.2027.

#### LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

#### PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke viderebehandles til nye uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

#### DE REGISTRERTES RETTIGHETER

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18) og dataportabilitet (art. 20).

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

#### FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og eventuelt rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

#### MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: <https://www.nsd.no/personverntjenester/fylle-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema> Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

#### OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet i tråd med den behandlingen som er dokumentert.

Kontaktperson hos NSD: Olav Rosness, rådgiver. Lykke til med prosjektet!



## Vedlegg 2. Informasjonsskriv og samtykkeerklæring:

### Vil du delta i forskningsprosjektet

## FORTETTING I BYDEL STOVNER?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å forske på hvordan tilgjengelig areal, deriblant både uteareal, tak og kjeller på borettslag i bydel Stovner kan benyttes til fortetting, og samtidig hvilke muligheter og utfordringer dette medfører. Det skal også tas stilling til de miljømessige fordelene og ulempene ved en slik utbyggingsstrategi. I dette skrivet gir jeg deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

### Formål

Formålet med dette forskningsprosjektet er gjennomførelsen av en masteroppgave som skal omhandle temaet fortetting, der følgende problemstillinger skal analyseres og besvares:

Hvordan kan tilgjengelig areal (både uteareal, tak og kjeller) i borettslag benyttes til fortetting?  
Hvilke muligheter og utfordringer medfører dette?  
Hvilke miljømessige fordeler og ulemper vil man ha av en slik utbyggingsstrategi?

Det utvalgte området for oppgaven er bydel Stovner. Der det gjøres et strategisk utvalg på tre forskjellige borettslag i bydelen og ansatte i Oslo kommune som behandler plan- og byggesaker i Stovner bydel.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet NMBU (Ås) er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål om å delta hvis du oppfyller en av de følgende kriteriene for utvalget:

- Bor i et borettslag i bydel Stovner
- Du er beboer
- Du er styre- medlem/-leder
- Du er ansatt i Oslo kommune og arbeider med plan og byggesaker i Stovner bydel

Hva innebærer det for deg å delta?

Ved å delta i denne studien samtykker du til å delta i et intervju. Grunnet Covid19 kan intervjuene bli gjennomført per telefon, Zoom eller Teams, men kan også gjennomføres med fysisk oppmøte om ønskelig. Antatt tidsbruk vil være ca. 1 time. Intervjuet vil etter planen gjennomføres i februar/mars 2022.

Jeg vil gjøre lyd-/videoopptak og ta notater under intervjuet.

Du vil være helt anonym i masteroppgave avhandlingen slik at informasjon du oppgir ikke kan spores tilbake til deg. Jeg vil derfor kun definere din rolle i selskapet, men utelukke andre opplysninger som kan knytte deg til et bestemt borettslag eller etat.

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.

- Det er kun masterstudent og prosjektansvarlig veileder som vil ha tilgang til opplysningene.
- Ingen uvedkommende vil få tilgang til personopplysningene, disse skal anonymiseres og det vil

bli brukt koder istedenfor navn. Datamaterialet vil bli lagret på en forskningsserver.

- Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i publikasjonen av prosjektet.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene anonymiseres når prosjektet avsluttes/oppgaven er godkjent, noe som etter planen er 15. juli 2022. Dersom du samtykker til det, vil dine persondata og opptaket av intervjuet bli lagret på en sikker server ved NMBU i inntil 5 år.

Formålet med oppbevaringen av dine personopplysninger og intervjuet etter avslutningen av prosjektet er arkivering for senere forskning av prosjektansvarlig Knut Boge. Eventuell bruk av dine personopplysninger og intervjudata til senere forskning etter

avslutning av min studie må godkjennes av meg. Dersom du ikke samtykker til lagring av dine data etter avslutning av prosjektet, vil dine persondata, notater og opptaket av intervjuet bli slettet i forbindelse med avslutningen av prosjektet.

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 NMBU (Ås) 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 (Ås) ved Sarim Chohan (masterstudent). E-post: sarim.chohan@nmbu.no, Tlf: +47 93602954.
- Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet (Ås) ved Knut Boge (Prosjektansvarlig veileder). E-post: knut.boge@nmbu.no, Tlf: +47 67231262.
- Vårt personvernombud: Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet (Ås) ved Hanne Pernille Gulbrandsen. E-post: personvernombud@nmbu.no Tlf: +47 40281558.

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

- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS på epost ([personvertjenester@nsd.no](mailto:personvertjenester@nsd.no)) eller på telefon: 53 21 15 00. Med vennlig hilsen

Knut Boge Sarim Chohan

(Forsker/veileder). (Masterstudent)

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet Fortetting i bydel Stovner, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i et Intervju
- at mine opplysninger kun kan brukes dersom de anonymiseres
- at opplysninger om meg kan brukes i prosjektet, på en slik måte at jeg kan gjenkjennes i prosjektet
- at det blir tatt lyd/video-opptak av meg
- at mine personopplysninger kan lagres i inntil 5 år etter prosjektslutt for bruk i videre forskning

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet (Signert av prosjektdeltaker, dato)

### Vedlegg 3. Intervjuguide for ansatte i Oslo Kommune:

## Intervjuguide for ansatte i Oslo Kommune

- Fortell litt om deg selv og ditt syn på fortetting i bydel Stovner?
- Hva tenker du om fortetting gjennom bygging på borettslagenes eiendommer?
- Er denne typen eiendomsutvikling realistisk i bydel Stovner, hva er eventuelt mulighetene og utfordringene?
- Hvilke planer har kommunen for bydel Stovner, når det gjelder by- og eiendomsutvikling, hvilken type utvikling ønsker kommunen?
- Hvilket potensiale har bydel Stovner utfra et eiendomsutviklings perspektiv, kan bydelen bidra til en bærekraftig boligbygging?
- Stovner er en bydel med god tilgang til kollektiv-trafikk, tror du ledige parkeringsarealer kan benyttes til fortetting til fordel for miljøet?
- Er det noe mer du ønsker å legge til?
- Er det noen andre du vil anbefale meg å snakke med?

Varighet ca. 40 min.

## Vedlegg 4. Intervjuguide for Borettslag styrene:

### Intervjuguide for borettslag styret

- Kan du fortelle litt om deg selv, ditt forhold til borettslaget og din rolle i borettslaget.
- I hvilken grad bærer bygningsmassen preg av den tiden den ble bygget, isåfall på hvilke måter?
- Hvordan finansieres vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av borettslagets bygningmasse?
- Har den typiske beboer i borettslaget økonomisk kapasitet til å finansiere oppgraderinger gjennom en økning i fellesutgiftene?
- Har borettslaget noen økonomiske utfordringer når det kommer til vedlikehold og eventuell oppgradering av bygningsmassen?
- Oslo Kommune har som et mål at nyutvikling av boliger skal skje gjennom fortetting, hva er dine synspunkter på dette?
- Har du noen kjennskap til fortetting som en utbyggingsstrategi?
- Har dere som sitter i styret selv vurdert fortetting som alternativ for å finansiere oppgradering og modernisering av borettslagets bygningmasse?
- Hvilken effekt vil dette isåfall ha på felleskostnadene?
- Kunne du tenkt deg at borettslagets eiendom kan bli benyttet som en inntekts- og finansieringskilde gjennom fortettingsprosjekter for en bedre økonomi (når det gjelder oppgradering og kostnader)?
- Er det arealer på borettslagets eiendom som du mener kan utnyttes på en mer økonomisk tjenlig måte, isåfall hvordan?
- Kan en slik oppgradering føre til økt tilflytting til området og en bedre

nabolagskvalitet, i så fall på hvilke måter?

- Hvordan kan fortetningsprosjekter bidra til et områdeløft for deres bydel?
- Tror du man kan forhindre fraflytting fra borettslaget dersom man tilbyr flere ulike former for boliger (av ulike størrelser)?
- Har du noen formening om at parkeringsarealer kan bli benyttet til boligbygging, til fordel for økt bruk av det gode kollektiv-trafikk nettverket i bydel Stovner?
- Hva er den ønskede formen for fortetting?
- Er det noe mer du ønsker å legge til, eller lurer på?
- Er det noen andre du vil anbefale meg å snakke med?

Varighet for intervju, ca. 1 time



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway