

Følgerevaluering

– unntaksbestemmelser
for tilgjengelighet i TEK10

Forord

Denne rapporten er utarbeidet på oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) og presenterer første trinn av en følgeevaluering. Gjennom følgeevalueringen ønsker direktoratet å få kunnskap om virkninger av unntaksbestemmelser for tilgjengelighet i TEK10. Herunder,

- Hva har bestemmelsen resultert i?
- Benyttes den i praksis og hvordan?
- Hva betyr regelen for utformingen av de nye småleilighetene?

Prosjektet har vært utført våren 2017 og problemstillingene har blitt belyst gjennom en variasjon av metoder; Dokumentstudier, studier av plantegninger, intervjuer og workshop.

En stor takk til alle våre informanter som har stilt til intervju, til deltakerne på workshopen og til alle som har vært villig til å svare på spørsmål i ettertid.

HR Prosjekt (HRP) har vært prosjekteier og rapporten er utarbeidet av Malin Walday, Torer Berg og Siri Nørve.

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER.....	4
1.1 MANDAT.....	4
1.2 METODISK TILNÆRMING.....	4
1.3 RESULTATER.....	5
2 BAKGRUNN OG MANDAT	8
2.1 BAKGRUNN.....	8
2.2 MANDAT OG PROBLEMSTILLINGER.....	13
3 DESIGN, METODE OG GJENNOMFØRING.....	18
3.1 UTVALG AV PROSJEKTER OG INFORMANTER	18
3.2 ANALYSE AV UTVALGET AV BOLIGPROSJEKTER - KVALITET OG PRIS.....	19
3.3 METODISK TILNÆRMING.....	21
4 OBJEKTIVE KRITERIER FOR BOLIGKVALITET	24
4.1 MED MINSTESTANDARDEN SOM UTGANGSPUNKT	24
4.2 SMÅ BOLIGER – EN ORDINÆRBOLIG ELLER GJENNOMGANGSBOLIG?.....	24
4.3 TILPASNING AV MINSTESTANDARDEN	25
4.4 DE OBJEKTIVE KRITERIENE	26
5 CASEANALYSER – 3.....	28
5.1 GARTNERKVARTALET HUS 3	28
5.2 TIEDEMANNSSBYEN UTSIKTSKVARTALET	35
5.3 LØRENPORTEN HUS C2	44
6 UNNTAKSREGELN I PRAKSIS-EN SAMMENFATNING.....	51
6.1 PRAKTISERING AV UNNTAKSREGELN.....	51
6.2 BYGGEKOSTNADER	54
6.3 PRISBILDET – UNNTAKSBOLIGEN – EN BILLIGERE BOLIG?	55
6.4 BOLIGKVALITETER – NORM OG MARKED	58
7 DE NESTE TRINNENE I FØLGEEVALUERINGEN.....	61
7.1 ERFARINGER FRA TRINN 1	61
7.2 TRINN 2 OG 3.....	61
VEDLEGG I – REFERANSELISTE.....	63
VEDLEGG II – INTERVJUGUIDE.....	65

1 Sammendrag og konklusjoner

Det har funnet sted en rekke utredninger om og endringer av plan- og bygningslovens tekniske forskrift vedtatt i 2010 (TEK10). Dette prosjektet er en del av en følgeevaluering av endringen i Teknisk forskrifts § 12-2, første ledd, som ble gjeldende fra 1. januar 2015.

Endringen innebar en lemping av kravene for tilgjengelighet i små boliger. Det ble innført en unntaksbestemmelse for kravet om tilgjengelighet i Byggteknisk forskrift (TEK10) for 50 % av alle småleiligheter på under 50 kvm. Bakgrunnen for endringen var et mål om å redusere byggekostnadene og med dette øke antallet billige småleiligheter i markedet.

1.1 Mandat

Denne rapporten presenterer første trinn av en følgeevaluering, gjort på oppdrag for Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK). Gjennom følgeevalueringen ønsker direktoratet å få kunnskap om virkninger av unntaksbestemmelsen i TEK10. Den overordnede problemstillingen er hvilke ulike virkninger vi kan se av innføringen av denne unntaksbestemmelsen:

- Hva har bestemmelsen resultert i?
- Benyttes den i praksis og i tilfelle hvordan?
- Hva betyr regelen for utformingen av de nye småleilighetene?

Sentralt i oppdraget er effekten av unntaksbestemmelsene på byggekostnad og salgspris. Videre hvordan bestemmelsen har påvirket boligkvalitet og i hvilken grad bestemmelsen eventuelt skaper begrensninger for personer med funksjonsnedsetting.

Vi har valgt å kartlegge erfaringer og boligprosjekter i fire forskjellige områder for å dekke variasjoner i ulike bygge- og boligmarkeder. Vi valgte Oslo, Trondheim, Drammen og Kristiansand.

1.2 Metodisk tilnærming

Prosjektets problemstillinger har blitt belyst gjennom en variasjon av metoder. For det første har vi, gjennom dokument- og nettstudier, dannet oss et bilde av feltet og tidligere utredninger og vurderinger om emnet. I tillegg har vi skaffet oss informasjon om priser i større boligprosjekter.

Gjennom intervjuer med store utbyggere i fire ulike områder har vi kartlagt bruken av unntaksregelen i praksis, hva de vektlegger i prissetting av de ulike leilighetene og hvordan de tenker om leilighetsmiksen. Gjennom utbyggere og nettstudier har vi skaffet oss case som grunnlag for å vurdere hvordan utbyggere og utviklere har utnyttet regelen spesifikt, og vurdering av boligkvaliteten i de utvalgte casene. Hovedanalysen bygger på tre case.

For å fastsette objektive kriterier for boligkvalitet ble det gjennomført en workshop med relevante aktører fra feltet, både arkitekter og utviklere ble invitert til dette. Kriteriene ble videre benyttet for vurdering av boligkvaliteten i de valgte casene.

1.3 Resultater

PRAKTISERING AV UNNTAKSREGELN

Vi finner stor variasjon mellom de ulike områdene når det kommer til praktisering av unntaksregelen. I Oslo bygges så mange toroms- og småleiligheter som mulig og presset i boligmarkedet er svært høyt. Fortetting står i fokus og kundegruppen som kjøper slike småleiligheter antas for det meste å bestå av unge og nyetablerte, samt en del investorer. Her utnyttet unntaksregelen i stor grad, men denne bruken blir påvirket av mange ulike forhold. Blant annet må en utnyttelse av unntaksregelen passe inn i valgt leilighetsmiks. Alle prosjekter vi har skaffet oss oversikt over i Oslo (både gjennom nettstudier og intervjuer) har til en viss grad utnyttet unntaket. I de case vi har valgt å fokusere på har de ikke gjort dette fullt ut. De har altså valgt en tilpassing der under 50 % av leilighetene på mindre enn 50 kvm er bygget uten oppfylte tilgjengelighetskrav. Vi kan ikke si hvor typisk dette er.

For de andre valgte områdene har vi ikke funnet noen eksempler der unntaksregelen allerede er tatt i bruk, men noen av våre informanter har gitt uttrykk for at dette er noe de har vurdert. Valget om å ikke benytte seg av unntaksregelen for de få prosjektene der dette har vært mulig har både vært avhengig av størrelsen på prosjektene og av konseptvalg. For noen av områdene har våre informanter gitt uttrykk for at valgene er gjort med bakgrunn i antatt kundesegment for små boliger i området.

I casene der vi har sett bruk av unntaksregelen finner vi at småleilighetene ikke er svært små, men at småleilighetene med unntak ofte er noe mindre enn småleilighetene uten unntak. Av intervjuene kom det også frem at det ikke bygges mange småleiligheter ned mot 35 kvm, hverken med tilgjengelighet eller uten tilgjengelighet. Ellers er de ulike leilighetsstørrelsene fordelt jevnt over etasjene og med likeverdig orientering med hensyn til lys og støy, innsyn og utsikt. Unntaksleilighetene hadde også de samme kvalitetene som andre leiligheter og småleiligheter.

I ett av casene var alle småleilighetene samlet i et av byggene unntaksleiligheter, men fordelt over flere etasjer. Vi ser derfor ikke at dette skulle kunne føre til segregering.

Fordelingen av leilighetstyper mellom etasjer er likevel ikke identisk og ofte er de øverste etasjene benyttet til noe større leiligheter. For de nederste etasjene er dette noen ganger benyttet til familieboliger med hageflekk.

Oppsummert har småboliger bygget med og uten tilgjengelighet i våre case de samme kvalitetene med hensyn til lys, orientering, utsyn og støy som de store leilighetene, med få unntak.

BYGGEKOSTNADER OG PRISER

Vi finner at det ikke er noen enkel sammenheng mellom kostnader og pris ved produksjon og salg av leiligheter. Tidligere studier peker på at pris per kvm er høyere for mindre leiligheter enn for store.

Dette ser vi også av prisene i vår undersøkelse, men ved kalkulasjon og beregning av byggekostnader gjøres dette på et helt annet nivå enn per leilighet. Det kan gå på hele hus, etasjer eller byggeavsnitt. Dette var og er utfordringen når kostnader skal brytes ned på et nivå som for eksempel kostnadsreduksjon ved redusering av areal i en spesiell type leilighet i en boligblokk. Det var også dette svaret de utførende i våre intervjuer ga. Det var derfor ikke mulig å få ut konkrete kostnadsforskjeller brutt ned på leiligheter under 50 kvm i større utbyggingsprosjekter, vi tok derfor utgangspunkt i tidligere arbeid.

EBA gjennomførte i 2015 blant annet et arbeid med å dokumentere kostnadsøkningen som resulterte av overgangen fra TEK97 til TEK10, fordelt på ulike komponenter som kunne tilbakeføres til forskriftskrav. EBAs utredning bekrefter at tilgjengelighetskravene for småleiligheter fører til en viss økning i byggekostnadene men at det er andre og mer vesentlige forhold som dominerer kostnadsbildet, det vil si også kostnaden per arealenhet.

PRISBILDET – UNNTAKSBOLIGEN – EN BILLIGERE BOLIG?

Som nevnt er det vanskelig å trekke ut hvilken økning man får i byggekostnader av økt krav til tilgjengelighet, og således reduksjon i byggekostnader når man fjerner disse kravene for noen leiligheter. Basert på tall fra EBA ser vi at om man får en slik reduksjon vil dette kun utgjøre en mindre andel av den kostnadsøkningen som resulterte av økning i krav fra TEK97 til TEK10.

Når det kommer til pris, viser våre data også at det ikke nødvendigvis er noen systematisk sammenheng mellom prissetting for leiligheter med og uten unntak. I noen av casene våre ser vi en klar sammenheng mellom kvm-prisen og størrelsen på leilighetene, der de mindre leilighetene har en høyere kvm-pris enn de større. I andre case finner vi ikke denne sammenhengen mellom størrelse og pris per kvm like tydelig og det er flere eksempler på at større leiligheter har fått en kvm-pris som ligger over de mindre.

Vi finner videre en praksis med individuell prissetting for det som vurderes som kvaliteter i markedet, for eksempel gode lysforhold/ mange vinduer, endeleilighet, beliggenhet oppover i etasjene eller andre positive kvaliteter. Etterspørselen i markedet påvirker altså i stor grad prisene uavhengig av kostnader knyttet til oppføring av leiligheten og/eller byggekostnader.

Unntaksleilighetene kan derfor gjerne bli billigere, men hovedsakelig fordi unntaksbestemmelsene åpner for prosjektering av mindre leiligheter. Selv om prisen per kvm blir noe høyere vil dermed reduksjonen i størrelsen for disse leilighetene føre til lavere salgspris per enhet. Samtidig påvirker hvilke kvaliteter som er etterspurt på markedet i stor grad hvordan leilighetene blir prissatt.

En annen fordel med unntaksbestemmelsene kan være at det gir mulighet for oppføring av flere leiligheter innen samme fotavtrykk enn man hadde fått uten unntak. Bakgrunnen for dette er at dersom man får til en optimal prosjektering og plassering av unntaksleilighetene kan kvm som spares i disse leilighetene benyttes til en ekstra leilighet uten at dette går ut over fotavtrykket for utbyggingen som helhet. Muligheten til å forfølge slike løsninger er avhengig av hvordan man byggemelder et boligprosjekt. Om man klarer å utnytte slike muligheter fullt ut vil unntaksbestemmelsen i store boligprosjekter føre til flere boliger på markedet. Noen av dem vil være små og derfor billigere. Man får et tilbud til de som ønsker en liten bolig. Samtidig kan dette gi en gevinst for utbygger som får solgt ekstra enheter.

I tillegg til dette vises det videre at unntaket kan føre til fleksibilitet i prosjektering og planlegging. Man kan få inn unntaksleiligheter på arealer der det vanligvis ville vært vanskelig å nytte arealet uten å legge arealet til en tilgrensende bolig. Alternativet ville være

en annen disponering av arealet med hensyn til leilighetssammensetning. Man vil med andre ord kunne utnytte arealet innenfor fotavtrykket bedre grunnet den fleksibiliteten unntaksbestemmelsen gir.

BOLIGKVALITETER – NORM OG MARKED

Når vi skal se på kvaliteter i småboliger bygget med og uten unntak må vi sammenligne boliger i samme prosjekt. Ett og samme prosjekt kan ha ulike typer småboliger bygget med unntak.

Vi ser at både småleiligheter bygget med og uten unntak for tilgjengelighet kan variere i størrelse, men ingen av dem er svært små. Leiligheter vi har sammenlignet i det enkelte prosjekt, er ganske like i størrelse og har den samme muligheten for møblering i hovedrommene og viser den samme utstyrsstandard, som ligger over den normen vi satte i de objektive kriteriene våre. Forskjellen finner vi i hovedsak i inngangspartiet, soverommet og baderommet. Forskjellene kan være små, men fører til at noen av boligene bygges med unntak. I enkelte tilfeller mangler også snusirkel ved seng. Vi har gjort noen forsøk på å teste adkomst og baderom med en mindre snusirkel (1,40m), men boligene er fortsatt ikke tilgjengelige ut fra en redusert standard.

Unntaksboligene har bra tilgjengelighet til mange funksjoner, men det som er mest nødvendig for å motta besøk, er det som er dårligst ivaretatt. Ut ifra et normativt synspunkt har leiligheten bygget uten unntak til tilgjengelighet bedre kvalitet, men bare med tanke på tilgjengelighet.

Hva som faktisk bygges og intervju med aktørene viser en annen kvalitetsoppfatning og avveining av kvaliteter enn hva som ligger i TEK10. Både utbyggere og byggesaksbehandlere kom med utsagn om at unntaksboligene var mer attraktive. Innen samme ramme gir unntaksboligen en planløsning som mange foretrekker og som oppfattes som mer salgbar. Det lå også en antagelse hos flere av de intervjuede at av to «identiske» boliger bygget med og uten unntak, ville unntaksboligen etter hvert få den beste prisen i markedet. Det ble også pekt på at det ikke alltid ville være slik at de valgte å bygge mindre baderom. I noen markeder var større baderom mer attraktive. Slik sett er det markedet mer enn TEK10 som styrer valgene. Utbyggere kunne derfor ønske større frihet.

Situasjonen i dag (se case) er at man selger to marginalt forskjellige boliger, der den minste boligen (bygget med unntak) har mindre baderom, inngangsparti, soverommet og eventuelt andre små forskjeller og derfor blir noen kvadratmeter mindre. Kostnadene ligger i kvadratmeterne (gitt andre kvaliteter like) og unntaksboligen koster derfor noe mindre. Med en lavere pris (enn TEK10 boligen) og god arealfordeling kan unntaksboligen fremstå som mer attraktiv i markedet.

2 Bakgrunn og mandat

2.1 Bakgrunn

I perioden fram mot 2010 foregikk det en utredning og endring av plan- og bygningsloven med forskrifter. Da denne følgeevalueringen omhandler unntaksbestemmelser for tilgjengelighetskrav i TEK10 for halvparten av nybygde leiligheter på inntil 50 kvm, skal vi her komme inn på hva disse utredningene og reformene omhandlet.

I perioden var tre utvalg i arbeid, disse var Planlovutvalget, Bygningslovutvalget og Syseutvalget, som vurderte rettslig vern mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Planlovutvalget avga sine innstillinger i 2001 (NOU 2001:7) og (NOU 2003:14), Bygningslovutvalget avga sin første delinnstilling i 2003 (NOU 2003:24) og andre delutredning med lovforslag i 2005 (NOU 2005:12). Syseutvalget avga sin innstilling i 2005 (NOU 2005:8). Vi ser dermed at det er sterk samtidighet i dette utredningsarbeidet.

LIKEVERD OG TILGJENGELIGHET

Lov om forbud mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne slår fast i sin formålsparagraf at «Lovens formål er å sikre likeverd og fremme like muligheter til samfunnsdeltagelse for alle, uavhengig av funksjonsevne, og hindre diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne» (NOU 2005:8 s 15).

Syseutvalget pekte på at det fysiske, bygde miljøet som er rettet mot allmennheten, vil være den mest sentrale arenaen for samfunnsdeltagelse og dermed i kjerneområdet for et krav til universell utforming. Sentralt i arbeidet var derfor å hjemle krav til bygg og uteområder. Dette kravet er nedfelt i lovens § 11. De materielle kravene til bygninger ble overlatt til bygningslovgivningen og ivaretagelsen tillagt bygningsmyndighetene.

Videre pekte utvalget på at formålsbestemmelsen i den gjeldende plan og bygningsloven ikke hadde noen henvisning til hensynet til tilgjengelighet, noe de ønsket tatt inn i lovgivningen. De vektla at en slik tydeliggjøring kunne virke bevisstgjørende og bidra til at tolkning og praktisering av regelverket i større grad ivaretar hensynet til tilgjengelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne (ibid s 268).

MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVING

Bygningsutvalget fikk som del av sitt mandat å vurdere om lovgivningen ivaretar tilgjengelighet for funksjonshemmede på en god nok måte. Utvalget gjennomførte derfor en faktaundersøkelse og en analyse av data fra Folke- og bolig tellingen. Tellingene viste at 17 % av boligene i 2001 var tilgjengelig for folk som brukte rullestol. Alle boliger som er tilgjengelig for rullestolbrukere er på den annen side ikke egnet som bolig for en rullestolbruker.

Av samtlige boliger var kun 7 % både tilgjengelige og egnet som bolig. Utvalget fant det klargjort at hensynet til tilgjengelighet og brukbarhet ikke var tilstrekkelig synliggjort og ivaretatt i den gjeldende lovgivningen (NOU 2005:12, s 415).

Det er også verdt å merke seg deler av utvalgets begrepsdiskusjoner. Ut ifra sitt mandat skulle de vurdere om tilgjengeligheten for funksjonshemmede var godt nok ivaretatt. Den da gjeldende tekniske forskriften, TEK97, benyttet i hovedsak begrepet Brukbarhet. Kap X, Brukbarhet, i TEK97 tar for seg de generelle kravene til brukbarhet, og krav knyttet til utearealer, planløsninger, kommunikasjonsveier og beredskapshensyn.

Utvalget pekte på at dette begrepet ikke har noen legaldefinisjon, men relaterer sitt innhold til «bruksmuligheter». De pekte blant annet på at brukbarhetsbegrepet er et begrep som favner mye bredere enn tilgjengelighetsbegrepet. Brukbarhetskravet kan således ikke antas å være oppfylt dersom et areal eller en bygning ikke har en tilgjengelighet som angitt for den gruppen forskriften har som målgruppe.

«Selv om tilgjengelighetskravet på sin side er oppfylt for den/de som forskriften angir som målgruppe, kan et forsvarlig brukbarhetskrav neppe anses å være oppfylt dersom arealet eller bygningen frembyr andre hindringer for den angitte målgruppen som skal ha samme eller likestilte «bruksmuligheter»» (ibid. S. 408)

Litt forenklet: utvalget mener at selv om forskriftens tilgjengelighetskrav er oppfylt, kan det være andre forhold ved bygget som innebærer at målgruppen ikke kan bruke bygget på en likestilt måte (som andre personer).

Bygningslovutvalget, som Syseutvalget, sluttet seg til synspunktet om at prinsippet om universell utforming burde tas inn som særskilt hensyn i den nye plan- og bygningslovens formålsbestemmelse.

LOV OM PLANLEGGING OG BYGGESAKSBEHANDLING

Ny lov om planlegging og byggesaksbehandling ble vedtatt i 2008. Loven fikk en formålsbestemmelse i tråd med de omtalte utvalgenes innstilling. Lovens § 1-1 *Lovens formål*, nevner fem formål. Det femte formålet: «Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene».

Loven gir rammer for de de krav som stilles til planlegging, byggverk, og byggesaksbehandling og gir hjemler for forskrifter gitt av departementet. I vår sammenheng er det den tekniske forskriften som fastlegger de materielle kravene.

TEK97 TIL TEK10

Også forskriften fra 97 hadde krav til tilgjengelighet, men kravene i TEK97 var formulert på en annen måte enn i dagens forskrift. Disse tok utgangspunkt i begrepet brukbarhet, som Bygningslovutvalget mente favnet bredere enn tilgjengelighet. Hensynet til funksjonshemmede var formulert på følgende måte:

«Kap X. Brukbarhet. §10-1 Generelle krav til brukbarhet.

Bestemmelsene om brukbarhet skal sikre at enhver bygning kan nyttes til sitt forutsatte formål og at utformingen av bygningen gir gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.»

Kravene som ble stilt var i hovedsak funksjonsbasert, og få detaljkrav var tatt inn i forskriften. De ytelser som tilfredsstilte funksjonskravene ble lagt til forskriftens veiledning.

Veiledningen benyttet snusirkel for rullestol som et dimensjoneringskrav og kravet var sirkel med diameter på 140 cm, «rullestolkravet».

Forskriften med veiledning ble kritisert for å være for svak og for utydelig formulert. F.eks. hadde den ikke krav om at enhver bolig skulle ha toalett tilpasset orienterings- og bevegelseshemmede, men at boligen skulle ha en planløsning og være tilrettelagt slik at det var enkelt å innpasse toalett som kunne benyttes av bevegelseshemmede (§10-32, fjerde ledd). At dette kravet kunne tilpasses, skulle vises på byggemeldingstegningene. Det er blitt hevdet at dette sjelden ble gjort og heller ikke kontrollert (Christophersen og Denizou 2010). Enkeltstudier har også vist at småboliger ikke nødvendigvis oppfyller kravet (Nørve, Denizou og Knudsen 2006, s 131).

Dette innebærer at vi kan snakke om en sovende bestemmelse. Et annet problem med forskriften med veiledning, var at bare forskriften var rettsliggyldig og det oppstod derfor diskusjoner om løsninger som veiledningen viste og hvordan ulike forståelser skulle avveies. Hvor bred må en dør i et rom for varig opphold være for å være lett å bruke for alle brukergrupper?¹

TEK10

Ny teknisk forskrift ble vedtatt i 2010. Som med Plan- og bygningsloven innledes denne forskriften med en formålsbestemmelse som bidrar til tolkning av regelverket. En slik formålsbestemmelse hadde ikke TEK97.

I formålsbestemmelsen til TEK10 heter det at forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift TEK10) skal sikre at «tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut ifra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi (Lovdata, Byggteknisk forskrift). Forskriften trekker således opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge (Byggteknisk forskrift (TEK10), s. 1). Universell utforming nevnes spesielt.

Utformingen av TEK10 tar, som TEK97, utgangspunkt i funksjonskrav, men legger i tillegg inn en hel rekke konkrete krav. Sentralt er at dimensjoneringsverktøyet, rullestolsirkelen, ble tatt inn i forskriften og diameteren økt fra 140 cm til 150 cm. Videre angis også en rekke krav til størrelse på dusjsonen, fri passasje på 90 cm til dør og vindu utenfor møbleringssonen.² Forskriften angir også gulvplass på hver side av toalett (0,2 meter på den ene siden og 0,9 meter på den andre siden). Dette er ikke nye krav, men krav som er flyttet fra veiledning for TEK97 til forskrift i 2010.

Konsekvensene av disse økningene i kravet til snusirkel, krav til passasjer og tydeliggjøring av krav til baderom med økning av arealet til visse funksjoner på badet, samt tilgjengelighetskrav til andre rom enn bad/toalett, var en generell arealøkning.

Bransjen anslo denne økningen til rundt 3 – 4 kvm. Forskningsbaserte studier har gitt andre anslag og vurderinger. Se senere.

¹ Dette dreier seg om §10-37 Bevegelig bygningsdeler. Vi hadde her en sak fra Stavanger, se Nørve 2009:8 ,s89-91, som handlet om en utbygger som ikke aksepterte de normer Stavanger kommune nyttet for innvendige dører, også baddører. Saken gikk til fylkesmannen som ga utbygger tilslutning til sin tolkning av 60 cm døråpning var bred nok og lett å bruke, selv om formålsbestemmelsen for brukbarhet la til grunn at bygningen skulle gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede.

² For en mer utfyllende sammenligning av tilgjengelighetskravene i TEK 97 og TEK 10, Se Christophersen og Denizou 2010, s 9-10.

BYGNINGSPOLITIKK SOM VIRKEMIDDEL I KLIMAPOLITIKKEN

Det er flere målsettinger i offentlig politikk som nedfelles i bygningslovgivningen.

Likestilling og deltagelse for personer med nedsatt funksjonsevne er omtalt. Vel så viktig er mål knyttet til klimapolitikken som følger av Norges forpliktelser internasjonale avtaler og satsinger. Dette kommer til uttrykk i *St.meld.nr 34 (2006-2007) Norsk klimapolitikk og i forlengelsen av denne Ot.prp. nr. 45 2007-2008 Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen).*

Regjeringen foreslår derfor følgende mål i St.meld.nr 34:

- Norge skal være karbonnøytralt i 2050
- Norge skal fram til 2020 påta seg en forpliktelse om å kutte de globale utslippene av klimagasser tilsvarende 30 % av Norges utslipp i 1990
- Norge skal skjerpe sin Kyoto-forpliktelse med ti prosentpoeng til ni prosent under 1990-nivå.

Det heter i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) av at: "Norske bygg står for omtrent 40 prosent av energi bruken i Norge. Å redusere energibruken i bygg er derfor et viktig energi-, miljø- og klimapolitisk mål." Nye energikrav til bygninger trådte i kraft 1. februar 2007 og energikravene ble skjerpet med rundt 25 prosent i forhold til tidligere krav. Det ble også en uttrykt målsetting å videreføre miljøatsingen ved å vurdere energikravene minst hvert femte år.³

Et av de viktige konsekvensene av innskjerpingen var – i tillegg til vesentlig økning i isoleringen vegger, gulv, tak og tettheten i bygg, ble behovet for balansert ventilasjon. Tykkere konstruksjoner for å gi plass for isolasjonen og rom for omfattende kanalføring med aggregater for å sikre inneklimate drev byggekostnadene opp.

Kostnadsøkning og forenkling i plan- og byggesaker

Fokus har ligget på den samlede kostnadsøkningen som de nye kravene medførte, ikke minst i forhold til den nært foreliggende TEK17. Bransjen hadde blant annet flere møter med daværende kommunalminister (2010) og fremstilte selv kostnadsøkningen fordelt på de ulike kravstypene. I følge deres egne beregninger ville arealøkningen ved tilgjengelighetskravene bidra med rundt 1/3 av den samlede kostnadsøkningen. Den største merkostnaden lå imidlertid på energi og brannkrav.⁴

Denne merkostnaden ved tilgjengelighetskravene forutsatte en viss arealøkning, og da spesielt i småleiligheter. Det ble derfor gjennomført en studie der tilgjengelighetskravene i TEK10 ble testet på et lite utvalg av foreliggende leiligheter på 29 til 42 kvm.⁵ Med testingen ble det gjort konkrete vurderinger knyttet til nødvendig tilpasning for hver enkelt planløsning og det ble vist til mulige omdisponeringer og dermed om det var behov for arealøkning.

Resultatet viste at det i noen tilfeller ville være nødvendig med en økning av arealet for å oppfylle kravene, men hovedkonklusjonen var at TEK10 oftest kan innpasses med beskjedne

³ Det skjedde ingen vesentlig skjerping av kravene i TEK10, og næringens tilpasning til "TEK07-kravene" pågikk for fullt

⁴ se Kvinge m fl 2012, tabell 6.1 s 70

⁵ se Christophersen og Denizou 2010

kostnadsøkninger. Studien viste at en omdisponering av arealet, i noen tilfeller kombinert med en liten arealøkning, kunne løse det meste av økningen i kravene.

Arbeidet til Ryhl og Frandsen (2014) anslår en arealøkning i snitt på 2,6 kvm. Dette er en omfattende studie som tar for seg 37 case. Det interessante ved denne studien er at den også undersøker hvordan arealøkningen fordeler seg på ulike funksjonssoner⁶, og viser at arealøkningen ikke blir tatt fra oppholdsrommet som i snitt øker sitt areal med 0,8 kvm. Denne økningen blir vurdert som en kvalitet for den generelle brukbarheten av rommet. Studien bestrider også at arealøkningen skyldes kravene til snusirkel eller andre dimensjoneringskrav i TEK10. Arealøkningen er, ifølge forfatterne, betinget av organisering og dimensjonering av den enkelte funksjonssone, samt boligens overordnede planløsning (se s 38).

Det har blitt hevdet fra flere utbyggere at dersom man kunne redusere størrelsen på bad og inngangsparti, samt noen passasjer, ville det kunne bygges mindre leiligheter og teoretisk derfor være mulig å få flere småleiligheter inn på samme areal/etasjeplan. Dette kan gi mindre og dermed billigere leiligheter (med utgangspunkt i kostnad per kvm) samtidig som man får en merinntekt gjennom salg av flere enheter.

En åpenbar underliggende problemstilling det bør fokuseres på er dermed utbyggernes vurdering av de planløsningene som fremkommer når tilgjengelighetskravene i TEK10 tilpasses små leiligheter. Vi ser av Ryhl og Frandsens studie (2014) at en arealøkning fordeler seg på alle funksjonssoner, ikke bare baderom og entre og endrer ikke planløsningen vesentlig. Mange utbyggere har ut ifra sin markedsvurdering ønsket en annen arealfordeling i små leiligheter, der det er muligheter for å bygge badet og inngangspartiet mindre enn det som er nødvendig for å tilpasse seg kravet i TEK10. Dette vil gjøre oppholdsrommet større, i mange tilfeller lettere møblerbart og med det mer salgbart. Tilgjengelighetskrav står mot aktørenes markedsvurderinger.

Innføring av unntaksbestemmelser

For å bygge enklere og billigere boliger, ønsket regjeringen Solberg å gjøre en forenkling av plan- og bygningsloven. Regjeringen ønsket en gjennomgang av byggt teknisk forskrifts effekt på pris og byggeaktivitet for de miste boligene. De ville se på arealkrevende krav til tilgjengelighet inne i boligen, som størrelsen på snusirkel og krav til sideplass ved dør. Med mindre snusirkel vil også behovet for sideplass ved dør være mindre.

Tilgjengelighetskravene trekkes inn i diskursen om kostnadsreduksjoner.

Det allmenne kravet om tilgjengelig boenhet er formulert i § 12-2 første ledd:

«Boenhet i bygning med krav om heis skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Inngangsplanet skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av bestemmelser i forskriften».

For de nye kravene fra **1. januar 2015** ble det lagt til at:

«Det er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenheter på inntil 50 kvm BRA med ett eller to rom for varig opphold i bygning oppfyller kravene til tilgjengelig boenhet samt utforming av bad og toalett i §12-9 første ledd. Ved søknad om oppføring av flere bygninger gjelder unntaket samlet for alle bygningene.»

⁶ De viser at arealøkningen er fordelt med 1 kvm på soverom, 0,5 kvm på bad og 0,1 kvm på entre

For baderom bygget etter unntaksbestemmelsen innebar dette at alle målkrav for bad og toalett falt bort.⁷

Resultatet ble uendrete normer for «tilgjengelig boenhet» og rullestolsirkelen på 150 cm ble beholdt. Med virkning fra 1. januar 2015 ble det innført en unntaksbestemmelse i §12-2 som medfører at krav om tilgjengelig boenhet kun gjelder for 50 % av nye boliger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Dermed vil det oppnås en reell økning i antall tilgjengelige boenheter, men per i dag, ikke for alle boliger. Ved en styrking av tilgjengelighetsnormen i TEK10, ønsker man å oppnå flere boliger med en økt tilgjengelighetsstandard, selv om normen ikke vil gjelde for alle boliger.

Vi vil her trekke frem at det ikke ble gjort noen endring i §12-15 der det i ledd 2b heter «*Dør internt i boenheten skal ha en fri bredde på minimum 0,8 m.*» Dette kravet har betydning for alle passasjer og innebærer at en rullestol kan komme inn i boligen og passere alle døråpninger. Om dette er mulig avhenger av den valgte planløsningen og hvilket snuareal det er behov for ved de enkelte passasjer og funksjoner.

2.2 Mandat og problemstillinger

Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) ønsker å innhente kunnskap om virkninger av unntaksbestemmelsen i Byggteknisk forskrift 2010 § 12-2 om tilgjengelig boenhet. Virkningene skal belyses gjennom en evaluering som skal danne utgangspunkt for fremtidige målinger.

Den overordnede problemstillingen er hvilke ulike virkninger vi kan se av unntaksbestemmelsene for tilgjengelighet som trådte i kraft 1.januar 2015.

- Hva har bestemmelsen resultert i?
- Benyttes den i praksis og i så tilfelle hvordan? og
- Hva betyr den for utformingen av de nye småleilighetene?

Direktoratet ønsker spesielt å se på effekten unntaksbestemmelsene har hatt på byggekostnad og også salgspris for leiligheter der dette har kommet til anvendelse, samt hvordan det påvirker bokvalitet og i hvilken grad bestemmelsen skaper begrensninger for personer med funksjonsnedsettelse.

I oppdragsbeskrivelsen deler direktoratet spørsmålet i følgende fire temaer/problemstillinger som skal undersøkes:

- Hvordan unntaksregelen anvendes i praksis.
- Salgspris og byggekostnad for tilgjengelige og ikke tilgjengelige små boliger
- Identifisere målekriterier for bokvalitet
- Måling av bokvalitet og andre effekter for brukerne.

Målingen skal kunne repliseres over tid gjennom følgeevalueringer

⁷ «Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt: a) Størrelse og planløsning skal være slik at det er fri gulvplass til en snusirkel med diameter på minimum 1,5 m foran toalett, minimum 0,9 m fri gulvplass på den ene siden av toalettet og minimum 0,2 m på den andre siden. Det skal være fri passasjebredde på 0,9 m fram til fri plass ved siden av toalett. b) Det skal være mulighet for trinnfri dusjsone og c) Vegg i dusj og toalettssone skal gi festemulighet for ettermontering av nødvendig utstyr.»

UNNTAKSREGLENE I PRAKSIS

Regelendringen er relativt ny og det er derfor uklart hvor mange prosjekter som er bygget eller igangsatt bygging etter at regelendringen trådte i kraft. Hvordan unntaksregelen anvendes, er et ganske sammensatt spørsmål og det er flere mulige scenarier som berører både, pris, kvalitet og segregasjon

Vår første problemstilling vil derfor være å finne ut hvor og hvem som har benyttet seg av denne regelendringen og eventuelt om det er andre som planlegger prosjekter der denne vil komme til anvendelse. Er dette en regel som er like interessant alle steder i landet? Og er det forhold ved regelens formulering som gjør det vanskelig å utnytte den? Ved søknad om oppføring av flere bygninger gjelder unntaket samlet for alle bygningene. Dette kan eventuelt gjøre det vanskeligere å utnytte unntaksregelen på spesifikke måter.

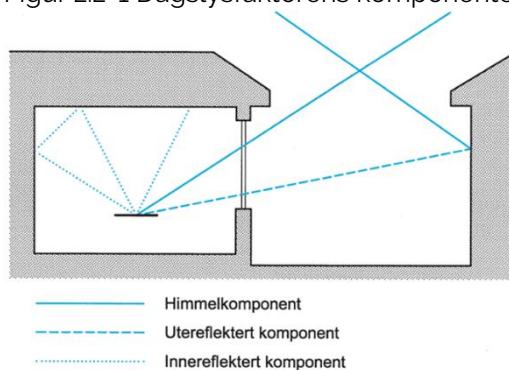
Regulering, markedet og teknisk forskrift i samspill

Vi må sette betydningen av teknisk forskrift og unntaksregelen inn i en sammenheng. Når vi ser på utforming av volumer og leilighetsfordelingen i et prosjekt, er det to andre forhold som må trekkes inn. Det ene er markedsforholdene og hvilke markedsvurderinger som gjøres i fastleggelsen av leilighetsmiksen. Det andre er kommunal regulering og kommunale bestemmelser som setter grenser for utnyttelsen av tomten på ulike måter. På den ene siden gir reguleringen rammer for det totale volumet gjennom bestemmelser av størrelse på fotavtrykk, gesims- og mønehøyder eller andre måter å regulere omfanget av bygget på.

Men det kan foreligge andre kommunale bestemmelser som styrer leilighetsfordelingen, noe kommunen har anledning til å fastsette ut ifra Plan- og bygningslovens § 12-6. 5.

Reguleringsplaner kan gi bestemmelser om antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov. Oslo kommune vedtok i september 2013 en veiledende norm for leilighetsfordeling som skal legges til grunn for reguleringsplanlegging i bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. I følge denne normen skal maks 35% av leilighetene i et prosjekt være små leiligheter mellom 35 og 50 kvm. Det heter videre at i større byutviklingsområder vurderer Plan- og bygningsetaten leilighetsfordelingen i hvert enkelt prosjekt ut i fra ønsket omvariasjon i boligstørrelse. Denne bestemmelsen regulerer både størrelsen på den enkelte småleilighet og omfanget av småboligbygging. Vi vet ikke hvor utbredt denne reguleringspraksisen er, men må undersøke dette i de kommuner vi søker etter prosjekter.

Figur 2.2-1 Dagslysfaktorens komponenter⁸



Et annet forhold som må nevnes er forskriftens krav til dagslys og utsyn. Dette ble nevnt for oss i flere intervjuer. Dagslyskravet setter rammer for utnyttelsen av areal til leilighetene. En av informantene hadde gjort en liten studie av effekten av TEK §13-12. Den viste at det arealet som tilfredsstillers lyskravene ligger inntil 3,4m inn fra fasaden. Dette er det "verdifulle" arealet. Det øvrige mørke arealet kan ikke utnyttes til

⁸ Byggforskserien 421.626 Beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor og glassareal

beboelsesrom og i dette arealet legges bad, entre og bod. I prinsippet legges disse rommene i "billigere" arealer.

Vi tar med en figur fra Byggforskserien som illustrerer noe av utfordringen med dagslys, uten å gå mer i detalj. Men fra intervjuene ble det nevnt utfordringer med balkonger som skjermer for dagslyset og derfor dels plasseres ved siden av vinduer, høyden på balkongrekkverk og avstanden til en nærliggende høyere bygning som også virker inn på disse forholdene.

Når vi skal undersøke hvordan unntaksregelen utnyttes, skjer utbyggerbeslutningen innen en ramme for hva reguleringen gir muligheter for å bygge, vurderinger av etterspørselen i boligmarkedet og de byggeregler som ligger i TEK, her unntaket for tilgjengelighet internt i boenheten som hjemles gjennom unntaksbestemmelsen. Det er derfor sentralt å få innblikk i byggherrens rasjonale for sine valg med tanke på bruken av unntaksbestemmelsen og antallet og plasseringen av «unntaksleilighetene».

SALGSPRIS OG BYGGEKOSTNAD FOR TILGJENGELIGE OG IKKE TILGJENGELIGE SMÅ BOLIGER

Vårt prosjekt skal undersøke hvorvidt lemping på krav gir lavere byggekostnad og lavere salgspris. Det er imidlertid ingen enkel sammenheng mellom markedspris og kostnad. Med tilgjengelighetskravene av 2010, forutsatt at kravene tas ut som økt areal i den enkelte småleilighet, vil man få færre leiligheter innen samme volum. For utbygger er dette mer et inntektstap enn en kostnadsøkning.⁹ Kvadratmeterprisen er høyest for de små leilighetene fordi de faste kostnader knyttet til bad og kjøkken nesten er helt uavhengig av størrelse. Pris er som nevnt også knyttet til leilighetens plassering i bygget (etasje, orientering ol). Den enkelte utbyggers konsept med hensyn til hvordan små boliger integreres i bygget vil derfor ha betydning for prissettingen. Dermed vil det være problematisk å sammenligne leiligheter bygget med og uten tilgjengelighetskrav uavhengig av beliggenhet i bygget.

Like viktig er også en annen del av prispolitikken. Selv om kostnader per kvm i utgangspunktet er høyest for de små leilighetene, er prisforskjellen mellom små og store leiligheter mye større enn det kostnadsforskjellen per kvm skulle tilsi.¹⁰ Fordi etterspørselen etter små boliger sentralt i de store byene er så stor kan småboligene selges til en pris langt over det det koster å produsere dem. Gevinsten brukes ifølge denne studien, til å «subsidiere» de store leilighetene som er vanskeligere å få solgt. Det vil derfor ikke bare være sentralt å kartlegge pris på småboliger av ulike størrelser og med variasjon på andre kvaliteter (etasje, orientering), men også intervju utbyggere om deres politikk for prising av småboliger.

Som det framgår av det overstående er det ikke uproblematisk å kartlegge kostnader pr enhet eller i hvilken grad en lavere kostnad fører til en lavere pris innen ett prosjekt, alle andre kvalitetsfaktorer holdt konstant (størrelse, orientering, etasje og tilgjengelighet).

Langsiktig prisutvikling

Når det gjelder mer langsiktige virkninger av unntaksbestemmelsen på pris, vil denne være mer usikker og avhengig av hvordan aktørene i byggenæringen tilpasser sine utbyggingsporteføljer. En mulig konsekvens av unntaksbestemmelsen vil kunne være lavere

⁹ Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbudet?», Kvinge. Langslet og Nørve (2012) NIBR notat 2012:112

¹⁰ Kvinge 2012 s73

gjennomsnittlige byggekostnader for små boliger under 50 kvm. Lavere byggekostnader i kombinasjon med gunstig salgspris gjør at slike boliger vil kunne fremstå som mer attraktive for utbyggere. Dette kan føre til at denne typen boliger øker i utbyggernes porteføljer, og det vil eventuelt kunne bli en overetablering av denne kategorien boliger.

På lang sikt vil en eventuell overetablering kunne resultere i en utflating av prisene for denne typen kategori boliger relativt til andre boliger. Det er begrenset i hvor stor grad vi kan klare å belyse dette temaet gjennom følgeevalueringens første trinn. Det vi primært kan kartlegge i denne runden, er prissettingen av småleiligheter bygget med og uten unntak for tilgjengelighetskravet, som leilighetspris og som kvadratmeterpris. I et trinn 2 vil man kunne ta utgangspunkt i noen av småleilighetene i våre case, bygget med og uten unntak og kartlegge prisutviklingen ved videresalg. Vi antar at prisutviklingen er en god indikator for attraktiviteten for de ulike kvalitetene.

KVALITETSFORSKJELLER?

Oppdragsgiver ønsker å kunne kartlegge bokkvalitetsforskjeller for små leiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser. Det underliggende spørsmålet er om unntaksleilighetene kan sies å få dårligere boligkvalitet. For å gjøre en slik kartlegging ligger det til undersøkelsen å etablere målekriterier for bokkvalitet, både objektive og om mulig subjektive kriterier.

Hva er så boligkvalitet? Det gjøres i enkelte undersøkelser en differensiering mellom bokkvalitet og boligkvalitet¹¹ og det er forskjeller på hvordan omgivelseskvaliteter trekkes inn. I vår sammenheng benyttes et tradisjonelt boligkvalitetsbegrep som er knyttet til selve boligen. For å gjøre en vurdering av ulikhet i kvalitet i små leiligheter, bygget med og uten unntak for tilgjengelighet, må det settes opp kriterier for sammenlikning. Det er ikke mulig å be om beboervurderinger i leiligheter som knapt er innflyttet.

Den første vurderingen som må gjøres, er om det er systematiske forskjeller i sentrale variabler for små og store leiligheter. Har små leiligheter generelt dårligere kvalitet enn andre leiligheter? Deretter kan vi sammenlikne leiligheter bygget med og uten unntak.

Dersom småleiligheter bygget med og uten bruk av unntaksregelen skal være som «alle andre boenheter», vil de ligge spredt i bygningsmassen med om lag den samme fordelingen når det kommer til hvilken etasje de er plassert i og dermed lysforhold og orientering. Det kan være forhold ved utnytting av bygningsvolumet eller andre årsaker til at dette ikke skjer.

Dersom vi sammenligner småleiligheter bygget med og uten tilgjengelighet, med hensyn til lysforhold støy, innsyn og plassering i bygget er det interessant å se om de har de samme kvalitetene, tilgjengeligheten unntatt.

Vi har da to kvalitetsproblemstillinger, en knyttet til lokalisering av småboliger generelt i forhold til større boliger og en knyttet til kvalitetsforskjeller mellom småboliger med ulik tilgjengelighet. Dersom småboliger systematisk lokaliseres til første etasje eller andre deler av bygget som av markedsmessige årsaker kan være mindre attraktive, er det ikke unntaksregelen som styrer sentrale kvaliteter ved småboligene, men heller byggherrebeslutninger.

¹¹ Barlindhaug 2012 s117

SEGREGERING?

Dersom man velger en modell der man samler leilighetene som er bygget med unntak, vil dette kunne føre til en segregering mellom beboergrupper. Det er ikke gitt at unntaksboligene har en gitt størrelse og det er bare boliger godt under 50 kvm eller med spesielt ugunstig beliggenhet som kan gi merkbart utslag i pris.

Det er dermed ikke så godt å vite hva slags segregering som kan oppstå mellom hybelleiligheter og familieleiligheter, mellom unge og etablerte eller eventuelt mellom dem med minst kjøpekraft og de øvrige. For å belyse dette spørsmålet må boligene være bygget og innflyttet. Dette er ikke tilfellet for de boligene vi i dag har klart å kartlegge. Denne problemstillingen vil det derfor være hensiktsmessig å belyse i senere trinn av følgeevalueringen (Trinn 2 og 3).

Det vi imidlertid til en viss grad kan kartlegge i første trinn er i hvilken grad valg i plassering av småleilighetene og leiligheter med og uten unntak kan sies å være samlet og dermed kunne se ut til å føre til slik segregering i fremtiden. Dette er forsøkt belyst senere i rapporten.

3 Design, metode og gjennomføring

3.1 Utvalg av prosjekter og informanter

I dette prosjektets første trinn belyses, som trukket frem over, hva som faktisk bygges og utbygges vurdering med hensyn til å ta nytt regelverk i bruk, prising (faktisk pris og policy) av småleiligheter, samt vurdering av boligkvaliteter i småleiligheter etter objektive kriterier. I prosjektets trinn to og tre kan brukererfaringer med småboliger og mulig segregeringseffekt kartlegges, og utviklingen med hensyn til bygging av småboliger og bruken av og erfaringer med unntaksregelen kan følges opp. Vi har lagt opp til en undersøkelse med utvalg på tre nivåer:

- Boligmarkeder
- Utviklere/utbyggere
- Utvalg av leilighetsplaner for kvalitetsvurdering

1. Boligmarkeder og beliggenhet

Tidligere studier¹² har vist at den store mengden av små boliger bygges i større byer. Men boligmarkedene i større byer kan også være forskjellige og utbyggerne kan se på og anvende unntaksbestemmelsene på ulike måter. De enkelte byer og bydeler kan også være underlagt generelle bestemmelser eller reguleringsbestemmelser som sier noe om andelen av småboliger det er tillatt å bygge. Vi var også nødt til å velge kommuner der det bygges mange boliger. Vi hadde på forhånd gjort noen undersøkelser på nettet om boliger som ligger ute for salg. Ut ifra dette valgte vi følgende kommuner: Oslo, Trondheim, Kristiansand og Drammen.

2. Valg av utviklere/utbyggere

For å få belyst den første problemstillingen, hvordan unntaksregelen anvendes i praksis og hva som eventuelt hindrer bruken, samt hvordan boliger med og uten tilgjengelighet fordeles i det enkelte prosjekt (i byggetrinn, etasjer, orientering mm) var det viktig å intervjuet et bredt utvalg av utviklere. Under dette punktet ligger også utvikleres oppfatning av om regelen bidrar til økt utbygging dvs. om regelen fører til at det kommer flere boliger på markedet.

¹² Jukvam (2009) , s.70

Det er to ulike måter å få frem informasjon om utvikling av et boligprosjekt. Hvilken fremgangsmåte man benytter er avhengig av hva slags utvikler/utbygger man er. Dette påvirker hvilken informasjon vi kunne få fra de ulike informantene.

- 1) Utbyggerne/utviklere kan velge å selv utvikle prosjekter ut ifra reguleringsbetingelser, tomtens form og beskaffenhet, orientering osv. samt vurderingen av markedsbetingelsene og salg. Med dette som grunnlag gjør de en grov «bestilling» på antallet og fordelingen mellom store og små leiligheter. De engasjerer arkitekter til den delen av utfordringene som er knyttet til form og innhold i byggene. Konseptene/skisseprosjektene og i noen sammenhenger forprosjektet, legges ut i (total)entreprisekonurranser. For denne gruppen vil utbyggerens fremgangsmåte for å ta hensyn til/utnytte uttaksbestemmelse(n)e være i fokus i intervjuene. Selve prissettingen vil også være sentral.
- 2) I andre prosjekter kan «bestillingen» gå direkte til **totalentreprenører** som har egne arkitekter som spesialiserer seg på alle muligheter og utfordringer som ligger i utvikling/optimalisering av boligutbyggingsprosjekter. Det er i denne gruppen av flerfaglig ekspertise vi antar (med den kjennskapen de har til alle sider ved boligbygging: fra regulering, alternative skisseprosjekter med planløsninger og optimalisering av leilighetskombinasjoner og ikke minst produksjonsteknisk og praktisk erfaring) at vi vil kunne hente ut de mest relevante opplysningene om hvordan unntaksbestemmelsene utnyttes, samt hvordan kostnadseffektene slår inn. For denne gruppen vil produksjons- og prosessstekniske forhold stå sentralt i intervjuene, i tillegg til produksjonskostnader og begrunnelser for eventuelle besparelser.

For begge gruppene av respondenter regnet vi med å få fremlagt løsninger som illustrerer hvordan de har utnyttet regelverkets muligheter.

Flere av de store utbyggere/utviklere bygger i flere markeder. Men vi ønsket likevel å intervju samme utbygger i ulike markeder fordi utviklere også er lokalt situerte. Vi har derfor henvendt oss til et utvalg av større utbyggere og totalentreprenører i Oslo og et utvalg av utbyggere i Trondheim, Drammen og Kristiansand.

Henvendelsene i Oslo er gjort etter søk på nettet og kunnskap om prosjekter under arbeid. Når det gjelder Drammen, Kristiansand og Trondheim har vi tatt kontakt med den kommunale byggesaksavdelingen for å få innspill til hvilke aktører som har større prosjekter under arbeid.

3. Valg av prosjekter og boligplaner for boligkvalitetsvurderinger

Vi vil ta ut et mindre utvalg boligprosjekter/planløsninger for analyse mht. boligkvalitet. Dette må være prosjekter der unntaksregelen er anvendt.

3.2 Analyse av utvalget av boligprosjekter - kvalitet og pris

BOLIGKVALITET

Analysen av boligkvalitet er utført i to trinn:

1a Vi har laget en oversikt over alle leiligheter og leilighetenes fordeling i bygget mht. *størrelse, etasje og orientering*. Denne oversikten vil vise om småleilighetene generelt er gitt en beliggenhet som ikke gir de samme kvalitetene som for de større leilighetene.

1b Videre sammenligner vi småleiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser og undersøker om det er slik at f.eks. de minste småleilighetene er bygget etter unntaksbestemmelsene. Dette vil vi også intervjuer utbyggerne om. Videre registreres andre systematiske variasjoner for større og mindre småleiligheter etter de kriterier som er nevnt overfor.

2 Videre har vi tatt ut et mindre utvalg av boligplaner og gjort en vurdering av i hvilken grad småleilighetene ivaretar objektive boligkvalitetskrav (se forslag til objektive kriterier). Vi har i undersøkelsen utformet en «besøksstandard» der vi ta utgangspunkt i kravene i TEK97 med hensyn til areal for snusirkel, 1,4 m, altså en redusert standard i relasjon til TEK10. Leiligheter bygget etter unntaksregelen i TEK10 gir ingen unntak for kravet til dørbredder. Det er dermed ikke gitt at utbyggerne tar ut en arealreduksjon i inngangspartiet eller at en ikke kan komme inn på badet.

PRIS- OG KOSTNADSBILDET

Salgspriser er innhentet ved dels åpen informasjon på prosjektenes nettsted og/eller etter samtaler/ kontakt med aktører som har vært ansvarlig for salg.

Vi fokuserer på forskjeller i prisene i prospektene og kvadratmeterprisen for de ulike leilighetstypene.¹³ For å se på effekten på salgspriser må det skilles mellom pressområder og ikke- pressområder, da priser mellom slike områder kan variere mye. Det var ennå ingen prosjekter med leiligheter bygget med unntaksbestemmelsen utenfor Oslo da undersøkelsen ble gjennomført.

Sammenligningen av priser mellom tilgjengelige og ikke-tilgjengelige boliger forutsetter dermed at:

- Boligene er på samme størrelse
- Boligene er innenfor samme område og aller helst innenfor samme byggeprosjekt
- At boligene har noenlunde samme beliggenhet og orientering i bygget: å sammenligne en bolig på første etasje med en bolig på tredje etasje gir ikke mening da prisen vil påvirkes av innsyn, utsikt og andre kvaliteter som skiller de to leilighetene fra hverandre.

Dersom det overstående er oppfylt vil det være mindre sannsynlig at prisen påvirkes av andre forhold utover forskjell i tilgjengelighet.

Langsiktig tilpassing av portefølje og utvikling i prisbildet er også temaer som er gjennomgått i intervjuer med utviklere/utbyggere.

WORKSHOP - KRITERIER FOR BOLIGKVALITET

Gjennom en workshop med relevante aktører i sektoren, hovedsakelig arkitekter og prosjekterende ingeniører, ble objektive kriterier for boligkvalitet kvalifisert og til dels

¹³ Vi er ikke kjent med utviklingen av prisene frem til ferdigstilling. Vi må forvente at det er en prisutvikling over tid i tråd med markedet. I to av prosjektene fikk vi oversendt de opprinnelige utbudsprisene.

utarbeidet. Det er ikke mulig for en liten undersøkelse å bygge opp et eget normgrunnlag for objektive kriterier og det ble derfor tatt utgangspunkt i de normkildene som allerede eksisterer for dette arbeidet.

Det ble utarbeidet objektive kriterier for boligkvalitet innenfor følgende områder:

1. Lysforhold og innsyn
2. Boligen inne – utstyr og møblering
3. Baderom
4. Kjøkken og mat
5. Stue /hovedoppholdsrom
6. Tilgjengelighet og besøksstandard

En ytterligere beskrivelse av normgrunnlaget og utgangspunktet for workshopen er lagt til *kapittel 4.2 Objektive kriterier for boligkvalitet*.

3.3 Metodisk tilnærming

For å belyse problemstillingene har vi metodisk benyttet oss av en blanding av intervjuer, nett- og dokumentstudier, og workshop. I det følgende beskrives disse aktivitetene ytterligere.

DOKUMENT- OG NETTSTUDIER

Gjennom dokument- og nettstudier har vi søkt å få oversikt over eksisterende og tidligere forskning og utredninger som omhandler temaet. Dette har innebåret både teknisk forskrift, plan- og bygningsloven, samt meldingsarbeid. Dokumentstudiene har blant annet dannet utgangspunktet for bakgrunnskapittelet i denne rapporten, men også i forbindelse med utarbeidningen av grunnlaget for de objektive kriteriene for boligkvalitet har slike dokumentstudier vært sentrale.

Videre har det vært gjort en omfattende gjennomgang av boligprosjekter på nettet for å finne frem til egnede objekter og gode data. Dette ble gjennomført i et omfang som ikke var planlagt. Vi hadde planlagt samtaler med en rekke utbyggere/utviklere, men det var vanskelig å skaffe informanter. Vi hadde dermed behov for ytterligere informasjon om prosjekter enn det vi klarte å skaffe oss gjennom kontakt med utbyggere og entreprenører.

INTERVJUER

Vi har gjennomført samtaler og intervjuer med en rekke utbyggere og entreprenører. Vi har intervjuet utbyggere og entreprenører som ikke har benyttet seg av regelen ennå. Andre aktører som er intervjuet, spesielt i Oslo, har benyttet unntaksregelen. Samlet viser disse intervjuene og samtalene i hvilken grad unntaksregelen benyttes og hvilke strategiske valg som er tatt ved bygging av småboliger etter denne regelen. Sentralt er også hvordan regelendringen utnyttes i prosjektering/konseptutvikling. Gjennom intervjuene har vi også tatt opp om regelen er utformet slik at den er anvendbar og om det oppleves at bruken av regelen gir flere leiligheter (økt utbygging).

Hensikten med intervjuene var også å både gi oss et bilde av prising og priser i de aktuelle prosjektene. I undersøkelsesopplegget gjorde vi et skille mellom utbyggere/utviklere og

totalentreprenører ut fra den posisjonen de har i et prosjekt og hvilken informasjon de sitter på. Det viste seg at store utbyggere/utviklere ikke prioriterte eller ønsket og delta. Det er de som sitter på prisingen og prisene. De totalentreprenører vi har intervjuet bygger også i egen regi og kunne derfor gi informasjon om prising. Men i et av de valgte prosjektene, var de selv ikke utbygger og hadde ikke salgsprisene. Utbygger var her ikke behjelpelig ut over å gi oss priser på to småleiligheter, en bygget med og en bygget uten unntaksbetingelser. For vår analyse er dette utilstrekkelig. Vi ønsker også å se på prising av store versus små boliger for å se variasjoner i kvadratmeterpris av boliger med ulike størrelse og beliggenhet i et prosjekt. Derfor måtte vi nytte andre datakilder for å få tak i priser.

Men intervjuer med totalentreprenører knyttet til tre store og gjennomførte prosjekter har gitt oss god informasjon om betingelser for byggeprosjektet og de valg som er foretatt, herunder hvordan unntaksregelen er anvendt. Gjennom samtaler har vi funnet frem til de leilighetene bygget etter unntaksbestemmelser som skal danne utgangspunkt for analysene av objektiv bokvalitet senere i evalueringen.

NETTSTUDIER AV PRISER

Det er kun prosjekter med priser fra case i Oslo.

For alle prosjektene i utvalget lå prospekter av hele eller deler av utbyggingen tilgjengelig på nettet, med husene, leilighetenes planløsning. Prisene per leilighet lå «aktivt» tilgjengelig på prosjektenes egne nettsted. Men prisene ble skjult da leiligheten(e) ble solgt. Vi gikk derfor til utbyggerne for å få de opprinnelige prislistene oversendt. Det fikk vi for to av casene, mens dette i det tredje caset var problematisk. Vi kunne derfor ikke gjøre komplette sammenstillinger for denne casen. Vi kunne likevel utnytte at noen av leilighetene fremdeles ikke var solgt og prisene dermed fremdeles oppgitt. Vi satt opp tabellene og la i tillegg inn priseksempel fra et annet hus i samme prosjekt, oppgitt av utbygger, som illustrasjon.

I tabellene for casene sammenligner vi først priser for tilnærmet like toromsleiligheter med og uten unntak mht. til orientering i huset og etasje. Deretter sammenligner vi de samme leilighetene uten unntak med andre (treroms) leiligheter i huset i en ny tabell.

I utgangspunktet ønsket vi lignende data fra flere prosjekter og forberedte dette. Utbyggerne valgte imidlertid å ikke svare på våre gjentatte henvendelser og vi kunne derfor ikke ta med disse prosjektene som case.

Vi vurderer de to komplette casene som svært gode mht. å vise hvordan «markedet» gjennom utbyggerne/meglerens prisfastsettelse legger leilighetens størrelse til grunn (kvm-prisen), setter økende priser oppover i bygget, men også prissetter andre kvaliteter som f.eks. stor terrasse/uteplass. Når størrelsen på leilighetene øker i andre rom enn bad og kjøkken reduseres kvadratmeterprisene og salgsprisen i tråd med dette.

GJENNOMFØRING

Det ble laget en oversikt over utbyggere og totalentreprenører det var aktuelt å ta kontakt med, både angående spørsmål om hvordan regelen var tatt i bruk og hvordan den eventuelt var omsatt i praksis. Vi ønsket også forslag til egnede prosjekter og en oversikt over priser.

I Drammen hadde vi forslag på sju utbyggere der fem ble kontaktet, i Trondheim hadde vi forslag på seks utbyggere og i Kristiansand to. Oslosituasjonen var noe annerledes da vi fant flere prosjekter med deler av de samme aktørene involvert, enten som utbygger eller som

totalentreprenør, eventuelt med bygging i egen regi. Vi fikk dermed kontaktet noen større utbyggere som samlet hadde mange prosjekter i markedet.

I Drammen oppnådde vi kontakt med fire av fem utbyggere og ingen av disse hadde aktuelle prosjekter for vårt utvalg, eventuelt ikke tid til å bistå oss.

I Trondheim oppnådde vi kontakt med tre utbyggere som heller ikke hadde aktuelle prosjekter. Det var generelt vanskelig å få kontakt per telefon eller over mail.

I Oslo var situasjonen spesielt vanskelig da de største utbyggerne ikke har svart på våre henvendelser, til tross for at det er blitt gjort forsøk på å nå dem gjennom ulike posisjoner og kontaktpersoner. Ellers har vi hatt god kontakt med tre totalentreprenører som både bygger for de store utbyggerne og i egen regi. De har stilt opp til intervju og også annen bistand, samt funnet frem egnede prosjekter.

4 Objektive kriterier for boligkvalitet

4.1 Med minstestandarden som utgangspunkt

Som en del av oppdraget skulle det utarbeides objektive kriterier for boligkvalitet som var egnet for en sammenligning av småboliger bygget med og uten unntaksbestemmelser. I oppdraget skulle det inngå en workshop. Den ble benyttet til å diskutere objektive kriterier for boligkvalitet for bruk på små boliger. Gjennom workshopen fikk vi kvalifisert og kartlagt objektive kriterier for vurdering av boligkvalitet som anvendes i de caseanalysene som følger i neste kapittel. Når vi skal diskutere objektive kvalitetskriterier, kan vi ikke starte fra bunnen av. Vi må ta utgangspunkt i de mest anerkjente normer og standarder.

Ser vi på normative studier, er det i stor grad Husbankens minstestandard som legges til grunn for boligkvaliteten. Denne standarden har vært utviklet over flere år og har ligget til grunn i Husbankens låne- og tilskuddsordninger for å sikre kvalitet i boligbyggingen. Den aktive bruken av standarden opphørte i 2005, men i forsknings- og utredningsarbeider er det denne standarden det refereres til. Intervju med aktørene viste at de var godt kjent med Husbankens minstestandard.

Minstestandarden satte en boligstandard for vanlige 2-, 3- og 4-roms boliger. Kravene er formulert som funksjonskrav der ett krav kan oppfylles på flere måter. Hvert funksjonskrav følger av en norm for eksempel for plass, innredning og utstyr. Plassbehovet i boligen er normert ut fra boligens totale størrelse og kapasitet, dvs. antall personer boligen er planlagt for. Den gjør rede for funksjonskrav og norm for boligens ulike rom/funksjoner. Følger man normen vil en toromsleilighet normalt utgjøre et areal på 45 -55 kvm.¹⁴

Vi ser derfor at normen ikke uten videre lar seg anvende på småleiligheter. Det er heller ikke utviklet en egen norm for mindre boliger.

4.2 Små boliger – en ordinær bolig eller gjennomgangsbolig?

Et spørsmål det er viktig å stille i undersøkelser av boliger som spenner fra 20 til 50 kvm er om disse skal betraktes som ordinære boliger eller om slike boliger heller skal regnes som midlertidige- eller gjennomgangsboliger? Da er det nærliggende å spørre hvor mange boliger det dreier seg om, hvor de er lokalisert og hvem som bor i dem?

¹⁴ Små boliger. Byggforskserien Høst 2007 330.114

Tar vi utgangspunkt i SSBs statistikk over boligmassen fra 2007, finner vi at ett- og toromsboliger utgjør 17,5 % av de registrerte boligene.¹⁵ Det finnes ca. 100 000 ettromsboliger og nesten halvparten av dem ligger i Oslo og Akershus. I følge Juvkam er småboliger i stor grad et storbyfenomen¹⁶, og atten prosent av disse er bygget etter 1990.

Hvordan utviklingen har vært de siste årene vet vi ikke sikkert, men Barlindhaugs gjennomgang av foreliggende statistikk viser at 70-80 % av boligene under 50 kvm leies ut.¹⁷ Arealfordelingen for fullførte boliger i 2005 viser at nesten halvparten av ettromsboligene var under 29 kvm. Av toromsboligene var 47 % under 50 kvm og må derfor regnes som småboliger. Det synes, ifølge Schmidt, å ha foregått en utvikling mot flere småboliger med mer enn ett rom, samt at arealet i småboliger har vært synkende.¹⁸

Når det kommer til hvem som bor i disse boligene er den lett tilgjengelige statistikken ikke ny og bildet kan være noe endret i dag. Hovedfunnet til Juvkam er at småboliger (under 40 kvm) i hovedsak bebos av aleneboende under 44 år,¹⁹ men også en viss andel av par uten barn. Videre fremgår det at seks av ti i den laveste inntektsgruppen bor i leiligheter med ett eller to rom (en toromsbolig i denne sammenheng er ikke nødvendigvis en småbolig på under 50 kvm).

Ser vi dette samlet virker det som at småboliger i stor grad er et midlertidig fenomen for mange, men vil for enkelte, spesielt med lav inntekt, være en mer varig boligtilpasning. Det foreligger også mer anekdotisk empiri om små byboliger som familieboliger, som følge av livsstilsendringer i befolkningen. Dette vet vi mindre om. Effekten av at andelen slike boliger av boligmassen øker er dermed usikker.

Vi kan dermed ikke uten videre vurdere småboliger som et overgangsfenomen. Dette innebærer at for å utvikle objektive boligkvalitetskriterier må vi søke å tilpasse kriteriene til det foreliggende normgrunnlaget, til minstestandarden.

4.3 Tilpasning av minstestandarden

Ved avviklingen av Husbankens minstestandard i 2005 falt kvalitetskravene ned på hva som hjemles i TEK. Minstestandarden var bygget opp fra funksjonskrav, normen for å oppfylle kravene og en veiledning om hvordan oppfylle normen. Teknisk forskrift bygger også på funksjonskrav, men inneholder færre normer for hva en bolig skal inneholde. Den sier ikke hva boligen skal inneholde av møbler og utstyr. Det funksjonskravet knyttet til boligens brukbarhet som er sterkest normert er kravet til tilgjengelighet.

Hensikten med utforming av objektive kvalitetskrav i dette prosjektet, er å kunne sammenlikne småleiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser mht. boligkvalitet. Det finnes imidlertid få normeringsgrunnlag å ta utgangspunkt i og det beste utarbeidede normsettet er minstestandarden. I foreliggende forskning- og utredningsarbeider er det denne standarden som er benyttet. Standarden dekker imidlertid småboliger dårlig.

Normen var i praksis en standard for boliger med flere rom, og da minst 50 kvm. Vi har her tatt utgangspunkt i arbeidet til Christophersen og Denizou (2010) om TEK10 og

¹⁵ Barlindhaug 2009 s103

¹⁶ Juvkam 2009 s 70

¹⁷ Barlindhaug 2009 s. 104

¹⁸ Schmidt 2009 s148

¹⁹ Juvkam 2009 s.85

konsekvenser for arealbruk i småleiligheter. De benytter minstestandarden, men reduserer møbleringsmengden. Reduksjonen knyttet til kjøkken er betydelig (ibid s 15).

Normgrunnlaget dannet utgangspunkt for diskusjonen mellom entreprenører, arkitekter og Direktoratet for byggkvalitet.

4.4 De objektive kriteriene

For diskusjonen hadde vi delt kvalitetskriteriene inn i tre grupper:

- Lysforhold og innsyn
- Boligen inne – utstyr og møblering
- Tilgjengelighet

LYSFORHOLD OG INNSYN

Det vil være ulikhet i lysforholdene, avhengig av blant annet hvor i bygget en leilighet er plassert. Imidlertid er lyskravene i TEK10 så sterke at det ikke foreligger noen grunn til å stille ekstra krav. Imidlertid kan det oppstå situasjoner der kravet i praksis ikke fylles, for eksempel dersom det finnes ensidig belyste småleiligheter med vindu til svalgang som skjermes. Eller i tilfeller der småboliger i første etasje ikke har skjermet uteområde og derfor ikke skjermes for innsyn.

BOLIGEN INNE – UTSTYR OG MØBLERING

Vi tok her utgangspunkt i det utstyret og de møbelmålene som brukes av Christophersen og Denizou

Figur 4.4-1 Mål benyttet av Christophersen og Denizou (2010)

<i>Boligens rom</i>	Norm
<i>Soverom</i>	Enkelt seng 0,9x2,1 / dobbeltseng 1,6x2,1 (etter NS 11001) Garderobeskap 1,0 lm x 0,6 m pr sengeplass
<i>Kjøkken og mat</i>	Kjøleskap 0,6x0,6 Komfyr 0,6x0,6 Benk med underskap minst 0,4x0,4x0,6
<i>Baderom</i>	Dusj, Klosettskål, servant og vaskemaskin
<i>Stue/oppholdsrom</i>	Sofagruppe 2,1 x0,9 med sofa, sofabord og lenestol Frastillingsmøbel 1,5x0,3
<i>Inngangsparti</i>	Mulighet for lett oppbevaring

Soverom

Her følger vi den oppgitte normen

Baderom

Vi ser her bort fra å gjøre noen normering. Her styrer markedet hvilke kvaliteter/utstyr som tilbys og leiligheter i dag er ikke salgbare uten de nevnte funksjoner.

Kjøkken og mat

Å kunne lage og oppbevare mat er en sentral funksjon. Den normen som er foreslått, er knapp. Den normen som er foreslått for kjøkken og mat, vurderes opp mot de løsningene vi finner. Her må en ikke se på størrelsen på den enkelte modul, men på helheten av løsningen.

Stue / oppholdsrom

Til diskusjonen om hvilke funksjoner som skal inn (i en liten bolig) ble det påpekt betydningen av å kunne motta besøk. Det bør derfor kunne være god plass til 4 (kanskje 6) rundt et bord.

De foreslåtte møbler og møbleringsmål for stue/hovedoppholdsrom er derfor greie.

TILGJENGELIGHET OG BESØKSSTANDARD

En tilgjengelig bolig er en kvalitet i seg selv. Når vi skal vurdere kvaliteter i boliger bygget etter unntaksbestemmelsene, er det klart at de ikke tilfredsstillter kravene i TEK10. Men hvor god er tilgjengeligheten? Oppdragsbeskrivelsen peker på at livskvalitet påvirkes av mulighetene for å kunne besøke hverandre uten urimelige hindringer. Kan en bevegelseshemmet komme på besøk? Kan en bevegelseshemmet kommer rundt i leiligheten, åpne kjøleskapet, bevege seg ut på balkongen ol? Er det mulig å bo i boligen dersom man har varige eller midlertidige funksjonstap?

Det refereres ofte til en besøksstandard, en ikke-offisiell standard. Besøksstandard innebærer ifølge Husbanken at en rullestolbruker får tilgang til og kommer inn i boenheten (H.B.8.C.6 Veileder 2011) og har mulighet til å benytte toalettet dvs. at visse funksjoner er tilgjengelige. Workshopen sluttet seg til prinsippet om at en ny bolig burde ha en besøksstandard.

Begrepet ble tidligere brukt i relasjon til TEK97 som nyttet rullestolsirkelen på 1,40 m for å fastlegge om det var mulig å komme inn i boligen og nytte toalettet (mot 1,50 m i TEK10). TEK10s dørkrav på 90 cm (det gis ikke unntak for dette) fører til at muligheten for tilgjengelighet etter TEK97-standarden kan være til stede for visse funksjoner også for mindre leiligheter unntatt kravet om tilgjengelighet.

Vi har i dette prosjektet også testet noen av unntaksboligene mot tilgjengelighetskravene i TEK97 som en «besøksstandard». Vi tar dermed for oss noen leilighetsplaner i unntaksboliger og gjør en enkel vurdering mht. besøksmuligheter for personer med redusert funksjonsevne. Ettersom dørbreddene er tilfredsstillende, er det i praksis snuarealet for rullestol som er det kritiske punktet.

5 Caseanalyser – 3

I det følgende presenteres tre spesifikke caser som er gjennomgått og diskutert med utbyggere/utviklere i løpet av prosjektet. I gjennomgangen av hver case har vi, der det har vært mulig, fokusert på å få frem:

- Hvor stor andel av leilighetene i prosjektet som klassifiseres som småleiligheter (<50 kvm)
- I hvor stor andel av disse unntaksregelen er utnyttet.
- Hvordan utbygger/utvikler begrunner de valgene som er gjort i prosjektet (flere leiligheter, økt fleksibilitet).
- Kvalitetsvurdering av noen eksempelleiligheter, basert på de objektive kvalitetskriteriene identifisert over.
- Begrunnelser for prissetting og prissammenligning av småleiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser. Herunder forskjeller i kvadratmeterpriser. Vi har også foretatt en sammenligning med større leiligheter

Resultatene fra denne delen vil tas videre i sammenstillingen og diskusjonene i kapittel 5.

5.1 Gartnerkvartalet Hus 3

GARTNERKVARTALET PÅ LØREN I OSLO

For dette prosjektet er utbyggere/entreprenør OBOS Nye Hjem og Veidekke Eiendom (50-50%) og selve prosjektet bygges av Veidekke Entreprenør. Byggetrinnet består av to hus med totalt 138 boliger, garasjekjeller samt næringslokaler. Gartnerkvartalet er en del av utbyggingen av Gartnerkvartalet og vil når det står ferdig, bestå av rundt 540 boliger i syv blokker fordelt på flere byggetrinn.

Samlet salgsverdi for boligene i Gartnerkvartalet blir rundt 2,5 milliarder kroner. De tre første husene er nesten utsolgt, to er i produksjon og de første beboerne flytter inn sommeren 2018.

Grunnlaget for analyse og intervju med Veidekke Eiendom er Hus 3 med selveierleiligheter.

Figur 5.1-1 Illustrasjon av Gartnerkvartalet og Hus 3



Hus 3

Huset er på 7 etasjer, har to oppganger og til sammen 73 leiligheter, leilighetene fordeler seg på følgende måte:

- 12 toroms unntatt tilgjengelighetskrav
- 22 toroms med TEK10s krav om tilgjengelighet
- 27 treroms
- 12 fireroms

FORDELING OG PLASSERING I BYGGET

Fig 2 viser skissen Hus 3s orientering og plassering i forhold til de øvrige husene i kvartalet (vist på 2. etasjes plan).

Figur 5.1-2 Skisse av en typisk etasje (andre etasje) og plassering på Gartnerkvartalet.



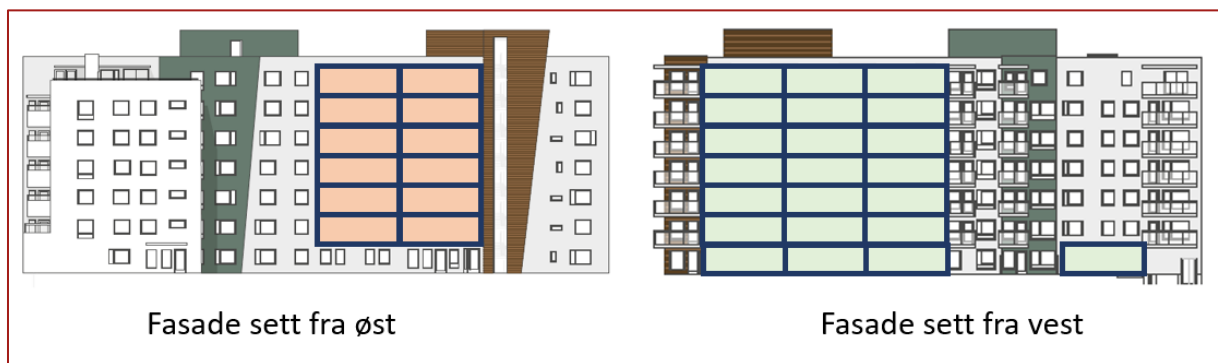
Tabell 5.1-1 Leilighetsoversikt i hus 3. Antall leiligheter fordelt på etasjer. Andelen leiligheter under 50kvm med og uten unntak

Etg.	Leil. <50m2 m/unntak	Leil <50 m2	Andre leil.	Sum
7	2	3	4	9
6	2	3	6	11
5	2	3	6	11
4	2	3	6	11
3	2	3	6	11
2	2	3	6	11
1	0	4	5	9
Sum	12	22	39	73
Andel	16 %	30 %	53 %	100 %

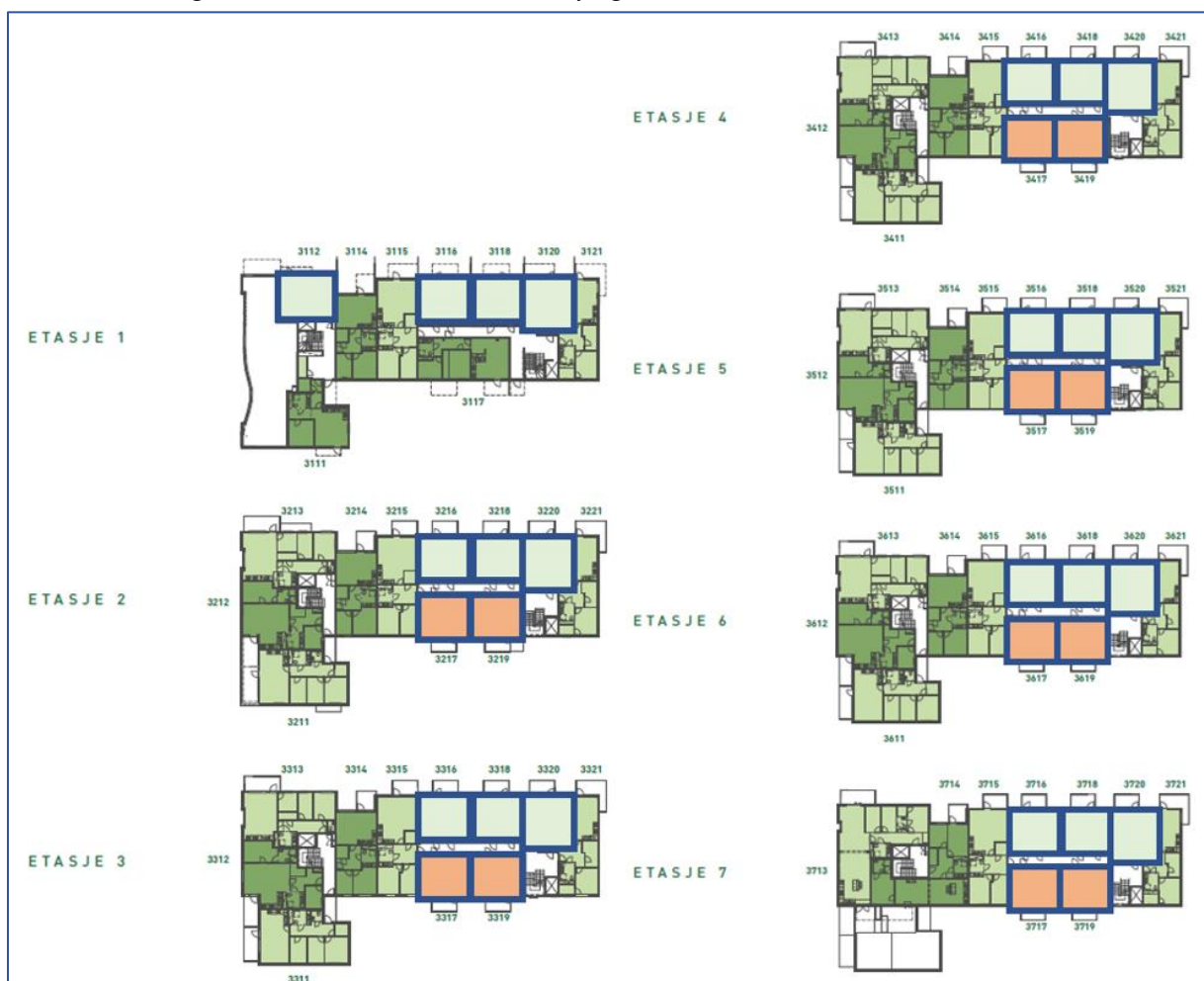
Prosjektet forholder seg til gjeldende leilighetsnorm for Oslo, dvs. maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA og minst 40 % leiligheter over 80 m² BRA for hele Gartnerkvartalet. Vi kjenner ikke den totale fordeling i den delen av prosjektet som var byggemeldt samlet og kan derfor ikke si noe om andelen under 50 kvm i prosjektet som helhet eller hvor stor andel av denne som er bygget med unntak.

Videre ser vi at toroms-boligene er fordelt over etasje etter samme nøkkel som de større boligene, både de bygget med og uten unntak. Det oppstår derfor ingen segregering av de mindre leilighetene, selv om de er overrepresentert i hus 3.

Figur 5.1-3 Toromsleilighetenes plassering i etasjene. Leilighetene med unntak markert med oransje, de øvrige under 50 kvm markert med lys grønt.

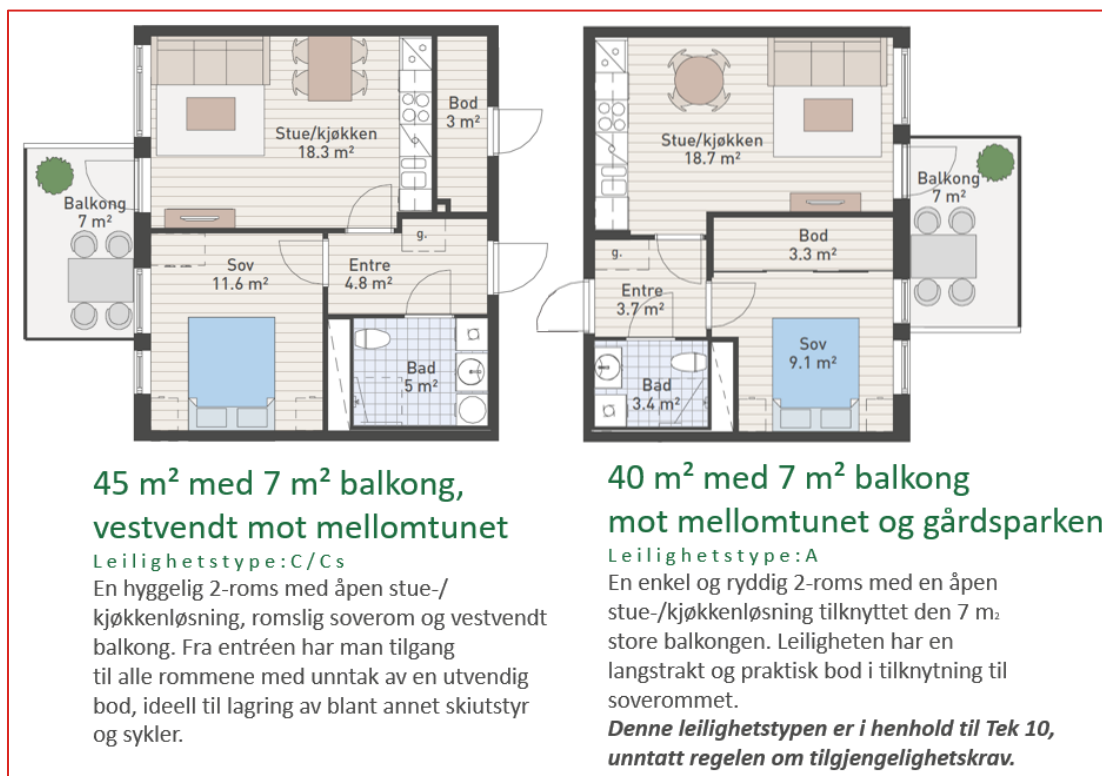


Figur 5.1-4 Toromsleilighetenes plassering i hvert plan. Leilighetene med unntak markert med oransje, de øvrige under 50 kvm markert med lys grønt.



Vi ser den samme fordelingen av leilighetstyper på hvert plan. Toromsleilighetene unntatt tilgjengelighetskrav er plassert på samme side av huset, mot øst, to leiligheter i hver etasje fra 2. til 7. (12 leiligheter). De øvrige toromsleilighetene (under 50 kvm) er plassert mot vest. I tillegg kommer én i første etasje, til sammen 22 leiligheter.

Figur 5.1-5 Toromsleilighetenes illustrasjon av to typiske leilighetene som går igjen i huset. Den med unntak til høyre. Figurer og tekst er hentet fra prospektet.



Toromsleilighetene unntatt tilgjengelighetskrav er like og på 40 kvm BRA. Av de tre uten unntak (i hver etasje) er to like og 45 kvm, den tredje er på 44 kvm. Den fjerde toromsleiligheten (i 1. etasje) er på 46 kvm BRA.

LYSFORHOLD – ETASJE OG ORIENTERING

Med hensyn til plassering i huset og lysforhold er det ingen kvalitetsforskjell mellom de små leilighetene og de øvrige leilighetene. Alle har balkonger med solinnfall, men leilighetene mot vest har er noe bedre forhold ettermiddag/kveld. Beliggenhet i første etasje kan, avhengig av opparbeidingen av utearealer, gi innsyn. Det er ingen vesentlige forskjeller mellom små leiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser. De tilgjengelige småleilighetene er orientert mot nordvest, unntaksleilighetene er orientert mot sydøst. På grunn av utforming av bygningen er det vanskelig å si noe om orienteringen gir kvalitetsforskjeller. De forskjellene mellom leiligheter som er knyttet til etasjetallet, er de samme for alle leilighetstyper. Ingen av leilighetene i 1 etasje var bygget med unntaksbestemmelser.

LIKHETER OG FORSKJELLER MELLOM TO-ROMS BOLIGER UNDER 50 KVM.

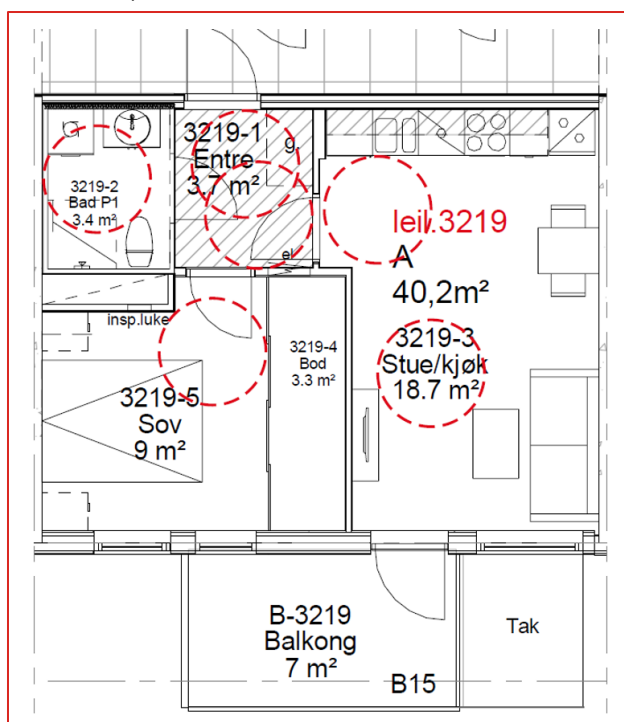
Fig 5.1-5 viser planløsningene for de to leilighetstypene under 50 som ligger overfor hverandre på hver sida av midtkorridor, slik de er presentert i prospektet.

I prospektet gjøres det også oppmerksom på at leiligheten (til høyre på figuren) er en unntaksleilighet: «Denne leilighetstypen er i henhold til TEK10 unntatt reglen om tilgjengelighetskrav». Størrelsen på leilighetene varierer fra 40 kvm for den unntatt krav om tilgjengelighet til 45 kvm for den andre.

Forskjellene i størrelse slår ut i entréen 3,7 mot 4,8 kvm, på badet 3,4 mot 5,0 kvm og i soverommet 9,0 mot 11,6 kvm. Men stue/kjøkken er nesten like 18,7 mot 18,3 kvm, med den større i den minste leiligheten. Ellers er det forskjeller, som noe større plass for kjøkkeninnredning i leiligheten med unntak og en annen plassering av boden, inne som del av soverommet og med skyvedører (3,3 kvm) og ikke med atkomst/dør fra korridor som i leiligheten uten unntak (3 kvm). Vi ser at den større leiligheten har plass til mer utstyr på badet og på soverommet, mens den mindre leiligheten har bedre plass til kjøkkeninnredning. Vi ser at leilighetene har ulike kvaliteter.

TILGJENGELIGHET

Figur 5.1-6 Presentasjon av toromsleiligheten unntatt tilgjengelighetskravet, med inntegnede snusirkler på 1,4 m.



Leiligheten på Figur 5.1-6 er unntatt krav om tilgjengelighet etter TEK10. Vi har i dette prosjektet også testet noen av unntaksboligene mot tilgjengelighetskravene i TEK97 som en «besøksstandard». viser at selv om vi bruker en redusert tilgjengelighetsstandard oppstår det problemer ved entre, bad og soverom. Det innebærer at leiligheten ikke har besøksstandard, ifølge de kriteriene vi benytter i dette prosjektet.

PRIS – STYKKPRIS OG KVADRATMETERPRIS

Vi vil i det følgende vise priser og prisforskjeller mellom større og mindre boliger og mellom 2-romsboligene i dette prosjektet bygget med og uten unntak for tilgjengelighetsnormen fra TEK10.

Prissetting og plassering i huset

Tabell 5.1-2 viser prinsippene for prising av leilighetene:

- Økende priser oppover i etasjene.
- Forskjellen i priser på leiligheter unntatt tilgjengelighetskrav og de bygget i tråd med TEK10 ligger på kr 250.000,- for leilighetene fra 2 til 6 etasje og kr 300.000,- mellom den i 7. etasje.
- Men leilighetene unntatt tilgjengelighetskravene ligger med en høyere pris per kvm.

Det siste skyldes i hovedsak «samme kostnad» for våtrom og kjøkken og rimeligere kvm for øvrig areal. Dette kommer tydeligere frem i forholdet mellom toromsleiligheter og treromsleiligheter slik det går fram av Tabell 5.1-3.

Tabell 5.1-2 Sammenligning av priser på leiligheter unntatt tilgjengelighetskrav (merket med oransje) med leiligheter i tråd med TEK10 (merket med grønt), plassert i samme etasje i huset, både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm BRA.

Etg.	Pris leil. <50m2			Pris leil <50 m2			Differanse pr m2 BRA
	m/unntak	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2		
7	kr 3 550 000	40	kr 88 750	kr 3 850 000	45	kr 85 556	kr 3 194
7	kr 3 500 000	40	kr 87 500	kr 3 800 000	45	kr 84 444	kr 3 056
6	kr 3 350 000	40	kr 83 750	kr 3 600 000	45	kr 80 000	kr 3 750
6	kr 3 300 000	40	kr 82 500	kr 3 550 000	45	kr 78 889	kr 3 611
5	kr 3 250 000	40	kr 81 250	kr 3 500 000	45	kr 77 778	kr 3 472
5	kr 3 200 000	40	kr 80 000	kr 3 450 000	45	kr 76 667	kr 3 333
4	kr 3 150 000	40	kr 78 750	kr 3 400 000	45	kr 75 556	kr 3 194
4	kr 3 100 000	40	kr 77 500	kr 3 350 000	45	kr 74 444	kr 3 056
3	kr 3 050 000	40	kr 76 250	kr 3 300 000	45	kr 73 333	kr 2 917
3	kr 3 000 000	40	kr 75 000	kr 3 250 000	45	kr 72 222	kr 2 778
2	kr 2 950 000	40	kr 73 750	kr 3 200 000	45	kr 71 111	kr 2 639
2	kr 2 900 000	40	kr 72 500	kr 3 150 000	45	kr 70 000	kr 2 500
1				kr 3 150 000	45	kr 70 000	
1				kr 3 100 000	45	kr 68 889	
Sum	kr 38 300 000	480	kr 79 792	kr 47 650 000	630	kr 75 635	

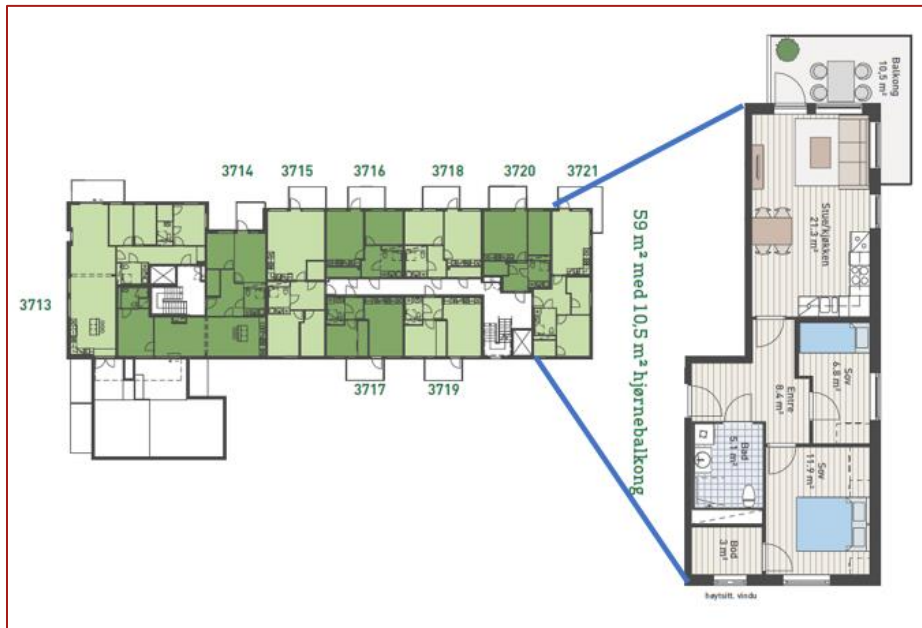
Tabell 5.1-3 Sammenligning av priser på leiligheter mindre enn 50 kvm (merket med grønt og i tråd med TEK10) og treromsleiligheter plassert i samme etasje i samme hus; både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm.

Etg.	Pris leil <50 m2			Pris leil 3-roms			Differanse pr m2 BRA
	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2			
7	kr 3 850 000	45	kr 85 556	5 990 000	74	kr 80 946	kr 4 610
7	kr 3 800 000	45	kr 84 444	5 000 000	59	kr 84 746	-kr 301
6	kr 3 600 000	45	kr 80 000	5 000 000	81	kr 61 728	kr 18 272
6	kr 3 550 000	45	kr 78 889	4 950 000	74	kr 66 892	kr 11 997
5	kr 3 500 000	45	kr 77 778	4 850 000	81	kr 59 877	kr 17 901
5	kr 3 450 000	45	kr 76 667	4 800 000	74	kr 64 865	kr 11 802
4	kr 3 400 000	45	kr 75 556	4 750 000	81	kr 58 642	kr 16 914
4	kr 3 350 000	45	kr 74 444	4 700 000	74	kr 63 514	kr 10 931
3	kr 3 300 000	45	kr 73 333	4 650 000	81	kr 57 407	kr 15 926
3	kr 3 250 000	45	kr 72 222	4 600 000	74	kr 62 162	kr 10 060
2	kr 3 200 000	45	kr 71 111	4 500 000	81	kr 55 556	kr 15 556
2	kr 3 150 000	45	kr 70 000	4 500 000	74	kr 60 811	kr 9 189
1	kr 3 150 000	45	kr 70 000	4 500 000	74	kr 60 811	kr 9 189
1	kr 3 100 000	45	kr 68 889	4 100 000	69	kr 59 420	kr 9 469
Sum	kr 47 650 000	630	kr 75 635	kr 66 890 000	1 051	kr 63 644	kr 11 991

Det som fremgår av Tabell 5.1-3, foruten en bekreftelse på økte forskjeller i kvm-prisen, det vil si lavere pris når leilighetene øker i størrelse, er at enkelte leiligheter, for eksempel den på 59 kvm beliggende i 7. etasje, har en høy pris også sammenlignet med de mindre leilighetene med høyest kvm-pris (kun litt lavere enn toromsleilighetene i samme etasje).

Eksemplet i bekrefter praksisen med individuell prissetting for det som vurderes som kvaliteter i markedet, i dette tilfellet trolig at treromsleiligheten på 59 kvm er plassert i enden av huset, er gjennomgående, har vinduer på tre sider og hjørnebalkong. De tilsvarende leilighetene nedover i etasjene er også høyt priset.

Figur 5.1-7 Treromsleiligheten i 7. etasje, en av dem med høyest kvm-pris i huset.



5.2 Tiedemannsbyen Utsiktskvartalet

UTSIKTSKVARTALET, DEL AV TIEDEMANNSSBYEN²⁰

Utsiktskvartalet bygges på et høydedrag i den nye Ensjøbyen, med tilgang til flott utsikt over byen. Prosjektet utvikles og bygges ut i fellesskap av Skanska Eiendomsutvikling og Ferd Eiendom. Skanska Norge AS har ansvaret for gjennomføringen. Utsiktskvartalet består av totalt 251 leiligheter hvorav 106 leiligheter i trinn 1, 52 leiligheter i trinn 2, 58 leiligheter i trinn 3 og 35 leiligheter i trinn 4.

Figur 5.2-1 Illustrasjon av Utsiktskvartalet som del av Tiedemannsbyen i Oslo. Hus A til høyre og hus B til venstre på bildet.



Hus A

Huset er på 6 etasjer, har tre oppganger, A1, A2, og A3, til sammen 52 selveierleiligheter. Leilighetene fordeler seg på følgende måte:

- 17 toroms unntatt tilgjengelighetskrav
- 1 toroms over 50 kvm
- 34 andre leiligheter

De 52 leilighetene utgjør ca. 3 400 kvm BRA og en salgspris på noe over kr 220 000 000,-

Hus B

Huset er på 7 etasjer, har to oppganger B1 og B2, og til sammen 106 leiligheter

- 8 toroms unntatt tilgjengelighet
- 24 toroms
- 74 andre leiligheter

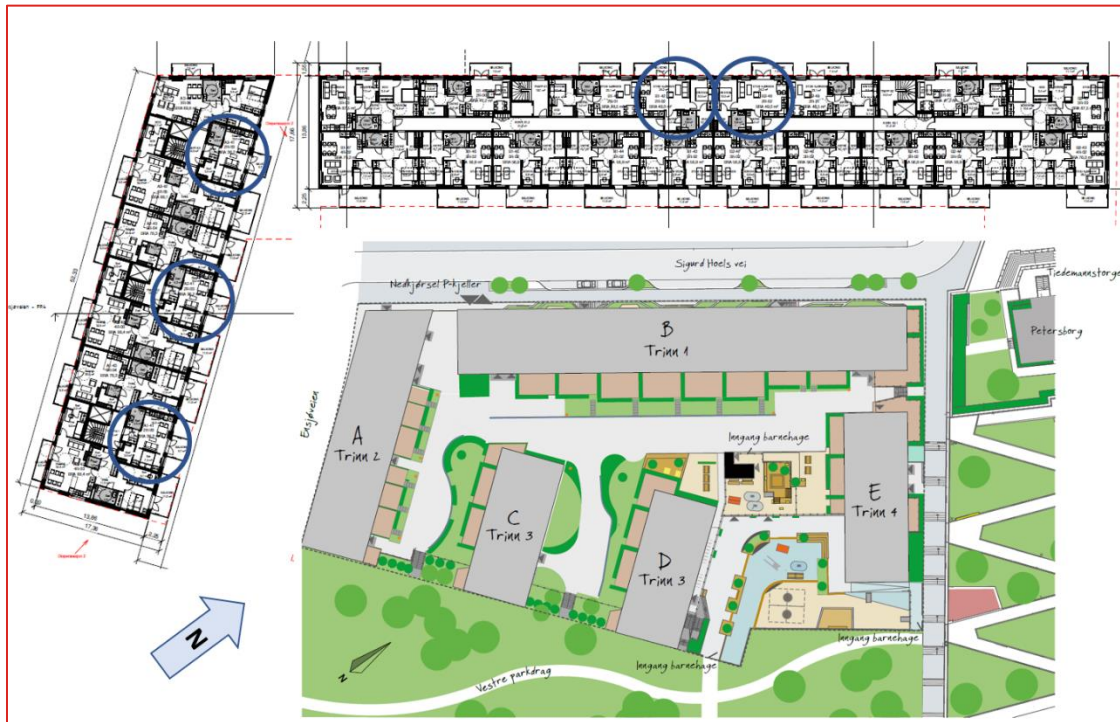
²⁰ Skanska Eiendomsutvikling/ Ferd Eiendom. Skanska Norge AS

De 106 leilighetene utgjør ca. 6 250 kvm BRA og en salgspris på noe over kr 390 000 000,-

FORDELING OG PLASSERING I BYGGET

Figur 5.2-2 viser skissen Hus 3 og 5s orientering og plassering i forhold til de øvrige husene i kvartalet (vist på 2. etasjes plan).

Figur 5.2-2 Illustrasjon av en typisk etasje som også viser hvor leilighetene med unntak til tilgjengelighet er plassert samt plasseringen i Utsiktskvartalet.



Tabell 5.2-1 Leilighetsoversikt i hus A

Etg.	Leil. <50m2 m/unntak	Leil.<50m2	Andre leil	Sum
6	3	0	6	9
5	3	0	6	9
4	3	0	6	9
3	3	0	6	9
2	3	0	6	9
1	2	0	5	7
Sum	17	0	35	52
Andel	33 %	0 %	67 %	100 %

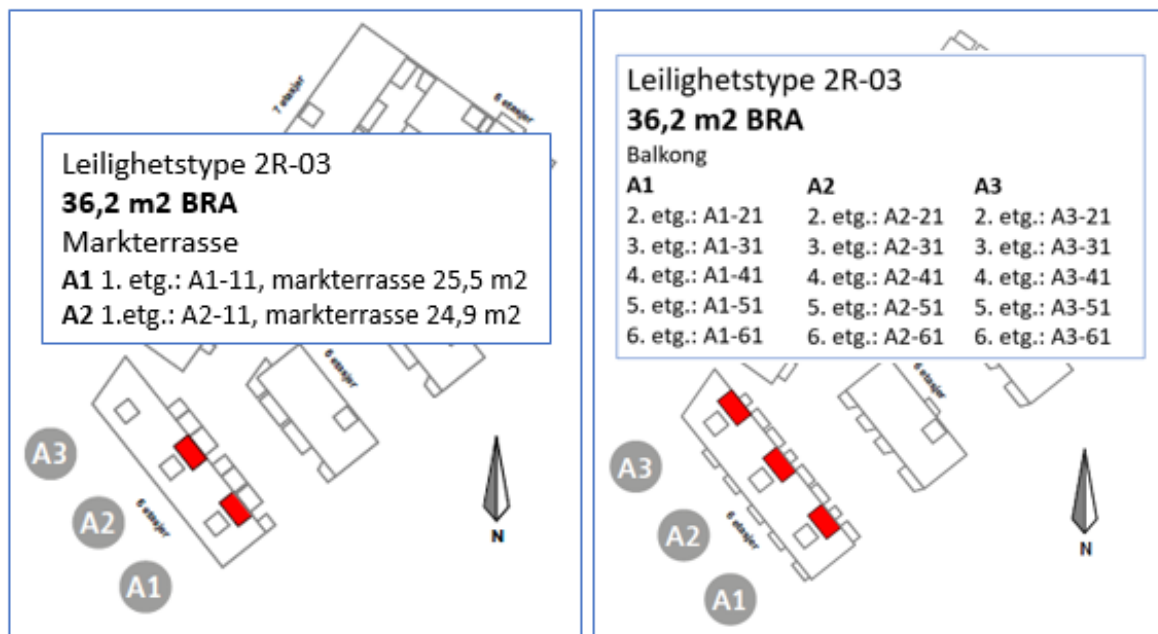
Tabell 5.2-2 Leilighetsoversikt i hus B

Etg.	Leil. <50m2 m/unntak	Leil.<50m2	Andre leil	Sum
7		2	6	8
6		4	12	16
5	2	4	12	18
4	2	4	12	18
3	2	4	12	18
2	2	4	12	18
1		2	8	10
Sum	8	24	74	106
Andel	8 %	23 %	70 %	100 %

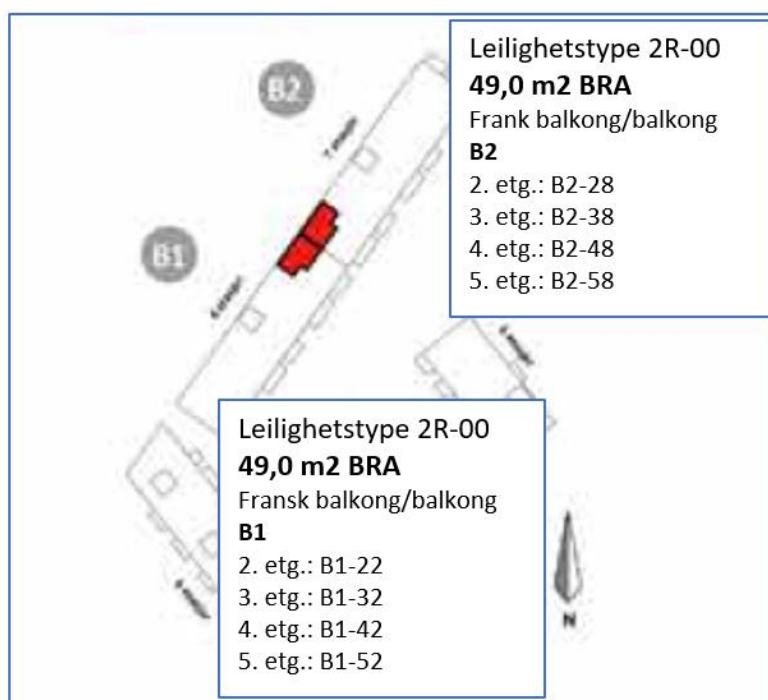
Av Tabell 5.2-1 og Tabell 5.2-12 ser vi at det er plassert 17 leiligheter under 50 kvm i hus A, kun leiligheter unntatt tilgjengelighetskravet. I hus B er det 32 en andel på 31% og av dem 8% med unntak.

Det er innenfor én rammesøknad krav om 50% ikke tilgjengelig/tilgjengelige leiligheter skal tilfredsstilles. Av det samlede antallet toroms i hus A og B, 49 stykker, er 25 av disse unntaksleiligheter. Da det i de tre øvrige husene C, D og E er flere «tilgjengelige» toromsleilighetene oppover i etasjene, ligger andelen med unntak innenfor den «lovlige andelen».

Figur 5.2-3 Toromsleilighetenes plassering i plan (merket med rødt) og etasjene i hus A



Figur 5.2-4 Toromsleilighetenes plassering i plan (merket med rødt) og etasjene i hus B.



Av Figur 5.2-3 og Figur 5.2-4 ovenfor ser vi at det er den samme fordelingen av de mindre leilighetstypene på hvert plan i begge husene bortsett fra i første etasje i hus A, der en større toroms på 61 kvm er plassert nær næringsarealet i enden av huset.

Alle toromsleilighetene er unntatt tilgjengelighetskrav i hus A og plassert på samme side av huset, mot øst inn mot gården, tre leiligheter i hver etasje fra 2. til 6. en i hver oppgang og to i første etasje, til sammen 17 leiligheter. De har også samme størrelse, 36,2 kvm BRA.

I hus B med to oppganger B1 og B2 er toromsleilighetene med unntak plassert samlet i midt i huset i enden av korridorene.

LYSFORHOLD – ETASJE OG ORIENTERING

Med hensyn til plassering i huset og lysforhold er det en kvalitetsforskjell mellom de små leilighetene og de øvrige leilighetene. I hus A er alle de små kun orientert nord-øst. De øvrige leilighetene i hus A er gjennomgående. I hus B har alle småleilighetene samme orientering, mot vest. De øvrige leilighetene er i hovedsak østvendt. Alle har balkonger, terrasser (eller franske balkonger). I hus B er det noen leiligheter som har store markterrasser.

De forskjeller mellom leiligheter som er knyttet til etasjetallet, er de samme for alle leilighetstyper bortsett fra balkonger/terrasser.

LIKHETER OG FORSKJELLER MELLOM TO-ROMS BOLIGER UNDER 50 KVM.

Da det i hus A ikke er andre leiligheter under 50 kvm, enn de med unntak (se Tabell 5.2-1) kan vi ikke gjøre sammenligninger med toroms uten unntak beliggende internt i huset, men sammenligner dem med leilighetene i hus B. Felles for unntaksleilighetene i begge husene er at de enten utnytter det reduserte arealet ved (bak) oppgangene (hus A oppgang A1, A2 og A3) eller plassen i av enden i korridor (hus B).

Vi velger å viser leilighetsplanen for leilighet 2R-03 i hus A som alle er like bortsett fra at de i 1. etasje har markterrasse i stedet for balkong. I leiligheten til høyre, 2R-00 i hus B er det vist en fransk balkong. I 3.- 4.-og 5. etasje er det vanlig balkong på 7,5 kvm.

Figur 5.2-5 Figuren viser toromsleiligheten som er unntatt kravet om tilgjengelighet i hus A.



Toromsleiligheten i hus A som er plassert "bak" trapperom er av de mindre, denne er på 36,2 kvm.

Figur 5.2-6 To toromsleiligheter i hus B



Figur 5.2-6 viser to toromsleiligheter i hus B, den til høyre er unntatt kravet om tilgjengelighet og den til venstre følger TEK10

I prospektet for Utsiktskvartalet gjøres det ikke oppmerksom på at leilighetene er unntatt tilgjengelighetskravene i TEK10. Som vi kan se av planløsningen er de fleste funksjoner godt ivaretatt og ikke nødvendigvis med redusert areal.

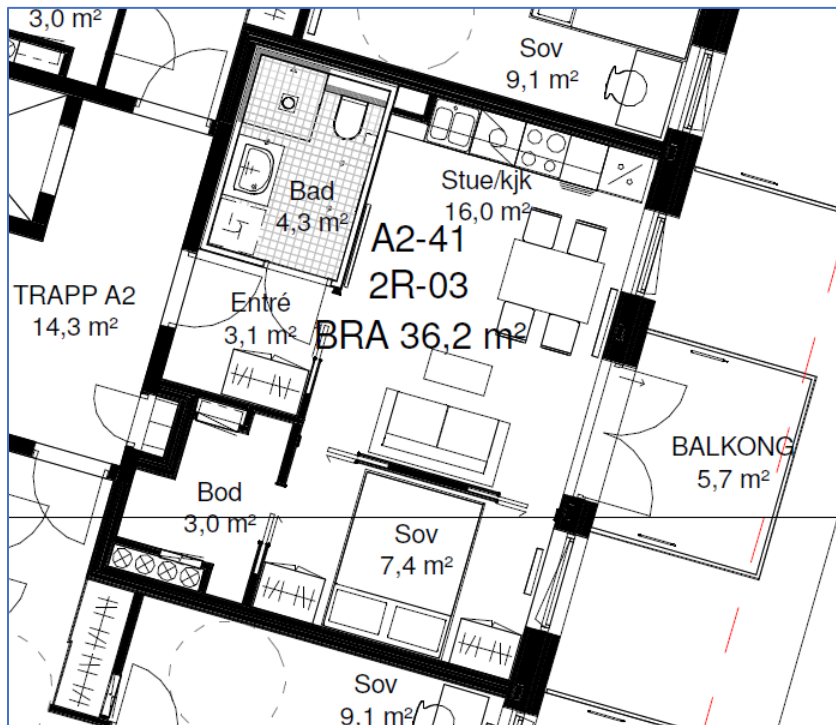
Utfordringen i leilighetene er baderom, entre og passasjer. I den minste leiligheten (i hus A på 36,2 kvm) er det passasjen som er utfordringen. I den andre (i hus B på 49,0 kvm) er det badet. Men ingen av løsningene ser ut til å vurderes som problematisk ut i fra prissettingen (se 6.3). Men forskjellen på stue- og kjøkkenarealene er over 8 kvm, 24,2 kvm mot 16,0.

TILGJENGELIGHET

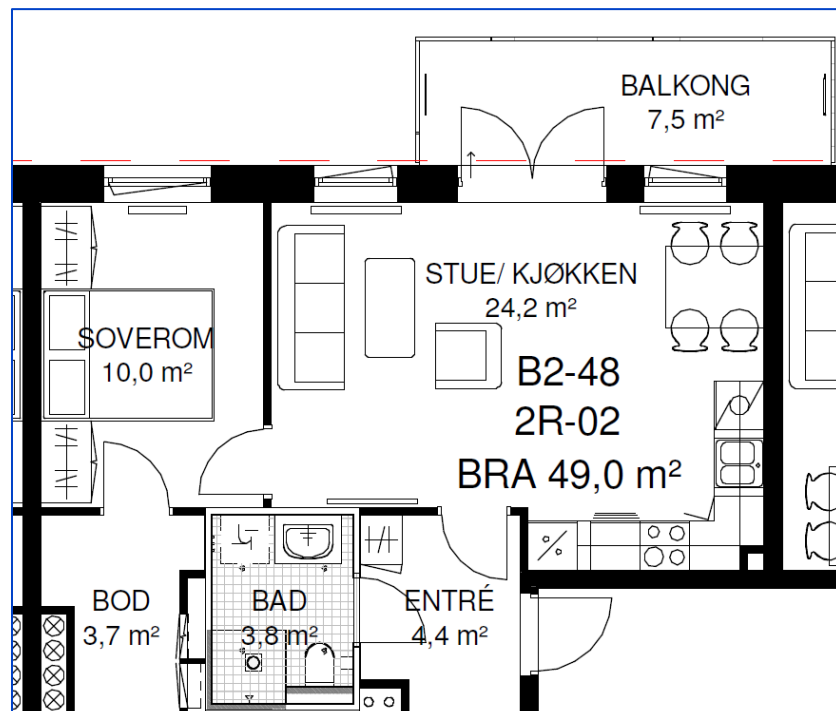
Figur 5.2-7 og Figur 5.2-8 viser en mer detaljert tegning av to leilighetstypene som ikke er tilgjengelig etter TEK10. Selv om vi bruker en redusert tilgjengelighetsstandard ser det ut til å være problemer ved entre, bad og soverom. Det innebærer at leiligheten ikke har besøksstandard.

På grunn av den reduserte avstanden mellom trapperom/korridor og yttervegg må badet «legges på langs» i Hus A og tilgjengeligheten reduseres. Passasjen til balkongen blir også knapp med normal møblering.

Figur 5.2-7 Presentasjon av toromsleiligheten i hus A unntatt tilgjengelighetskravet



Figur 5.2-8 Presentasjon av toroms leiligheten i hus B unntatt tilgjengelighet



Badet er også utfordringen i unntaksleiligheten i hus B, men her er rom og planløsning ellers etter vanlig toromsstandard. Det er romslige passasjer, rommene er relativt store, boden er over minimumskravet og balkongen er heller ikke liten.

PRIS – STYKKPRIS OG KVADRATMETERPRIS

I Utsiktskvartalet vil vi gjøre gjennomgangen for hus B (da det ikke er toromsleiligheter uten unntak i hus A å sammenligne med). Vi følger samme mønsteret som for Gartnerkvartalet. Vi vil i det følgende vise priser og prisforskjeller mellom toromsboligene bygget med og uten unntak for tilgjengelighetsnormen fra TEK10 og mellom mindre og større leiligheter.

PRISSETTING OG PLASSERING I HUSET

Vi viser prissettingen i både hus A og B i Utsiktskvartalet

Tabellen for hus A blir litt spesiell da det kun er toromsleiligheter med unntak i dette huset

Vi velger derfor kun å vis sammenligninger mellom toromsleiligheter med og uten unntak for hus B i Utsiktskvartalet. Se tabell på neste side

Tabell 5.2-3 Priser og toromsleiligheter i hus A. i motsetning til de andre tabellene over leilighetspriser viser denne kun priser, størrelse og pris per kvm for unntaksleiligheter. Årsaken er at det ikke er toromsleiligheter med fulle TEK10-krav i dette huset

Etg.	Pris leil. <50m ² m/unntak	Størrelse BRA m ²	Pris/m ²
7			
7			
6	kr 3 200 000	36,2	kr 88 398
6	kr 3 100 000	36,2	kr 85 635
5	kr 3 000 000	36,2	kr 82 873
5	kr 2 900 000	36,2	kr 80 110
4	kr 2 900 000	36,2	kr 80 110
4	kr 2 800 000	36,2	kr 77 348
3	kr 2 800 000	36,2	kr 77 348
3	kr 2 700 000	36,2	kr 74 586
2	kr 2 700 000	36,2	kr 74 586
2	kr 2 600 000	36,2	kr 71 823
1	kr 2 500 000	36,2	
1	kr 2 500 000	36,2	
Sum	kr 33 700 000	434,4	kr 77 578

Som det går fram av Tabell 5.2-3 er det en forskjell i leilighetene på kr 100 000,- fra 2. etasje og oppover på samme plan, uten at vi har undersøkt nærmere årsaken til dette. Ellers følger prisene mønstret med økende priser oppover i etasjene.

Tabell 5.2-4 Sammenligning av priser på leiligheter unntatt tilgjengelighetskrav (merket med oransje) med leiligheter i tråd med TEK10 (merket med grønt), plassert i samme etasje i hus B, både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm BRA. I kolonnen for differanse vil minusverdier vise at leilighetene som ikke har unntak har en høyere kvm-pris enn de med.

Etg.	Pris leil. <50m2 m/unntak	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Pris leil <50 m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Differanse pr m2 BRA
7				kr 3 600 000	47,2	kr 76 271	
7				kr 3 600 000	47,2	kr 76 271	
6				kr 3 300 000	47,2	kr 69 915	
6				kr 3 300 000	47,2	kr 69 915	
5	kr 3 150 000	49,0	kr 64 286	kr 3 150 000	48,5	kr 64 948	-kr 663
5	kr 3 150 000	49,0	kr 64 286	kr 3 050 000	47,2	kr 64 619	-kr 333
4	kr 2 950 000	49,0	kr 60 204	kr 2 950 000	48,5	kr 60 825	-kr 621
4	kr 2 950 000	49,0	kr 60 204	kr 2 900 000	47,2	kr 61 441	-kr 1 237
3	kr 2 850 000	49,0	kr 58 163	kr 2 850 000	48,5	kr 58 763	-kr 600
3	kr 2 850 000	49,0	kr 58 163	kr 2 550 000	47,2	kr 54 025	kr 4 138
2	kr 2 500 000	49,0	kr 51 020	kr 2 350 000	48,5	kr 48 454	kr 2 567
2	kr 2 500 000	49,0	kr 51 020	kr 2 400 000	47,2	kr 50 847	kr 173
1				kr 2 350 000	47,2	kr 49 788	
1				kr 2 350 000	48,5	kr 48 454	
Sum	kr 22 900 000	392	kr 58 418	kr 40 700 000	667	kr 60 992	

Tabell 5.2-4 som viser prisene for toromsleilighetene i hus B, følger også mønstret med forskjeller avhengig av oppgang og økende priser oppover i etasjene. Forskjeller kan slå ut i høyere kvadratmeterpris i leiligheter, til dels fordi de er mindre, men også fordi de kan ha bli vurdert som mer attraktive ved prissettingen.

Fra 5. etasje og oppover øker prisen fra kr 3 050 000 i 5. til kr 3 600 000 millioner i 7. etasje. Leilighetene unntatt tilgjengelighetskravene ligger med en høyere pris i de lavere etasjene, men er også fra 0,6 til 1,8 kvm større.

Av oppstillingen ser vi at leilighetene med og uten unntak ikke varier særlig i pris. Men for et par leiligheter i samme etasjer og nær identisk størrelse er variasjonen større. Ut fra det tegningsmaterialet og de prislisterne vi har, ser vi ikke grunnen til at en av leilighetene uten unntak er priset 150 000,- lavere i 2. og 300 000,- lavere i 3. etasje. Dette slår ut med relativt store forskjeller i kvm-prisene.

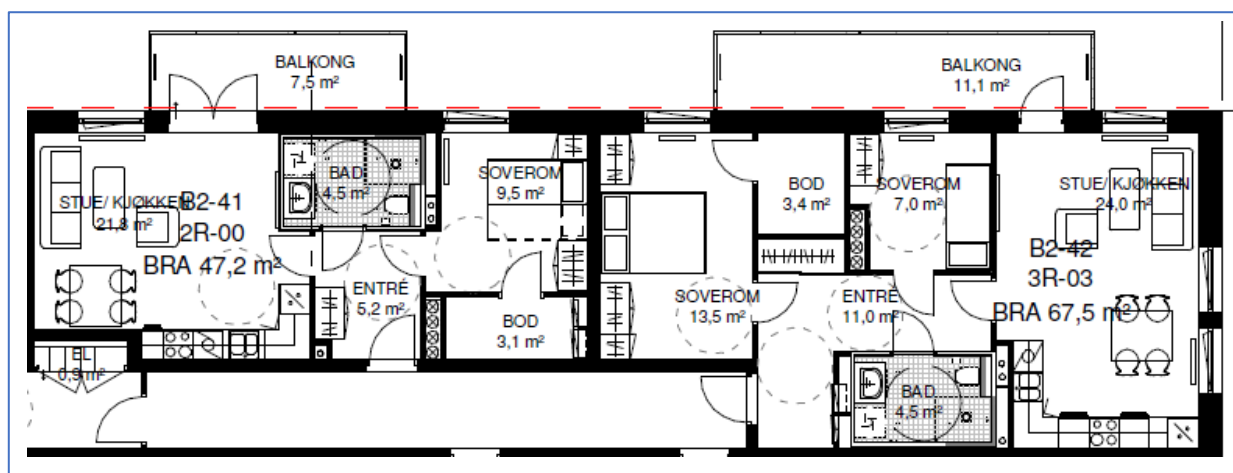
Gjennomsnittlig kvm-pris i utvalget vårt, viser at leilighetene uten unntak ligger drøyt 2 000,- høyere enn de som er unntatt tilgjengelighet. Dette skyldes trolig at leilighetene med unntak også er plassert i 6. og 7. etasje på «utsiktssiden» og av dem som er høyest priset.

Tabell 5.2-5 Sammenligning av priser på leiligheter mindre enn 50 kvm (merket med grønt og i tråd med TEK10) og treromsleiligheter plassert i samme etasje i samme hus; både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm. Igjen er det hus B som er valgt.

Etg.	Pris leil <50 m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Pris leil 3-roms	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Differanse pr m2 BRA
7	kr 3 600 000	47,2	kr 76 271	4 200 000	56,9	kr 73 814	kr 2 457
7	kr 3 600 000	47,2	kr 76 271	4 500 000	67,5	kr 66 667	kr 9 605
6	kr 3 300 000	47,2	kr 69 915	3 900 000	56,9	kr 68 541	kr 1 374
6	kr 3 300 000	47,2	kr 69 915	4 250 000	67,5	kr 62 963	kr 6 952
5	kr 3 150 000	48,5	kr 64 948	3 750 000	56,9	kr 65 905	-kr 957
5	kr 3 050 000	47,2	kr 64 619	4 000 000	67,5	kr 59 259	kr 5 359
4	kr 2 950 000	48,5	kr 60 825	3 650 000	56,9	kr 64 148	-kr 3 323
4	kr 2 900 000	47,2	kr 61 441	3 900 000	67,5	kr 57 778	kr 3 663
3	kr 2 850 000	48,5	kr 58 763	3 550 000	56,9	kr 62 390	-kr 3 627
3	kr 2 550 000	47,2	kr 54 025	3 600 000	67,5	kr 53 333	kr 692
2	kr 2 350 000	48,5	kr 48 454	3 480 000	56,9	kr 61 160	-kr 12 706
2	kr 2 400 000	47,2	kr 50 847	3 600 000	67,5	kr 53 333	-kr 2 486
1	kr 2 350 000	47,2	kr 49 788	3 700 000	56,9	kr 65 026	-kr 15 238
1	kr 2 350 000	48,5	kr 48 454	3 450 000	56,9	kr 60 633	-kr 12 179
Sum	kr 40 700 000	667	kr 60 992	kr 53 530 000	860	kr 62 230	-kr 1 238

Fra Tabell 5.2-5 ser vi at det ikke er en klar og systematisk sammenheng mellom større leiligheter og lavere kvm-pris (bortsett fra de to øverste etasjene). Dette ser en ved negative forskjeller i differansen. Vi har satt et rødt merke på noen, der forhold som f.eks. stor markterrasse til treromsleilighetene i første etasje og som sammenlignes med toroms med fransk balkong, eller treroms endeleilighet med vinduer mot to sider som sammenlignes med en «vanlig» toroms på langsiden (vist på figur 7) prises opp.

Figur 5.2-9 viser to leiligheter som sammenlignes i Tabell 5.2-5



Leilighetene i Figur 5.2-9 finner man igjen i 2. etasje og oppover, toromsleiligheten på 47,2 kvm og treromsleiligheten på 67,5 kvm.

5.3 Lørenporten Hus C2

LØRENPORTEN PÅ LØREN I OSLO

Utbyggere er Selvaag Bolig ASA og prosjektet prosjekteres og bygges av Betonmast Selvaagbygg AS. Lørenporten vil ved ferdigstilling bestå av 7 bygg med tilsammen ca. 440 selveierleiligheter. Alle leilighetene vil få gode balkonger/terrasser, i tillegg til at enkelte av 4-roms leilighetene i de øverste etasjene får store takterrasser. Heis og parkering i garasje. Innflytting fra 4. kvartal 2018

Grunnlaget for analyse og intervju med Betonmast Selvaagbygg er hus C2.

Figur 5.3-1 Illustrasjon av Lørenporten.



Hus C2

Huset er på 10 etasjer, de to øverst inntrukket. Det er toromsleiligheter i alle etasjer bortsett fra den tiende. Det er 131 leiligheter til sammen i huset.

- 40 toroms unntatt tilgjengelighetskrav
- 51 toroms med TEK10s krav om tilgjengelighet
- 40 andre leiligheter

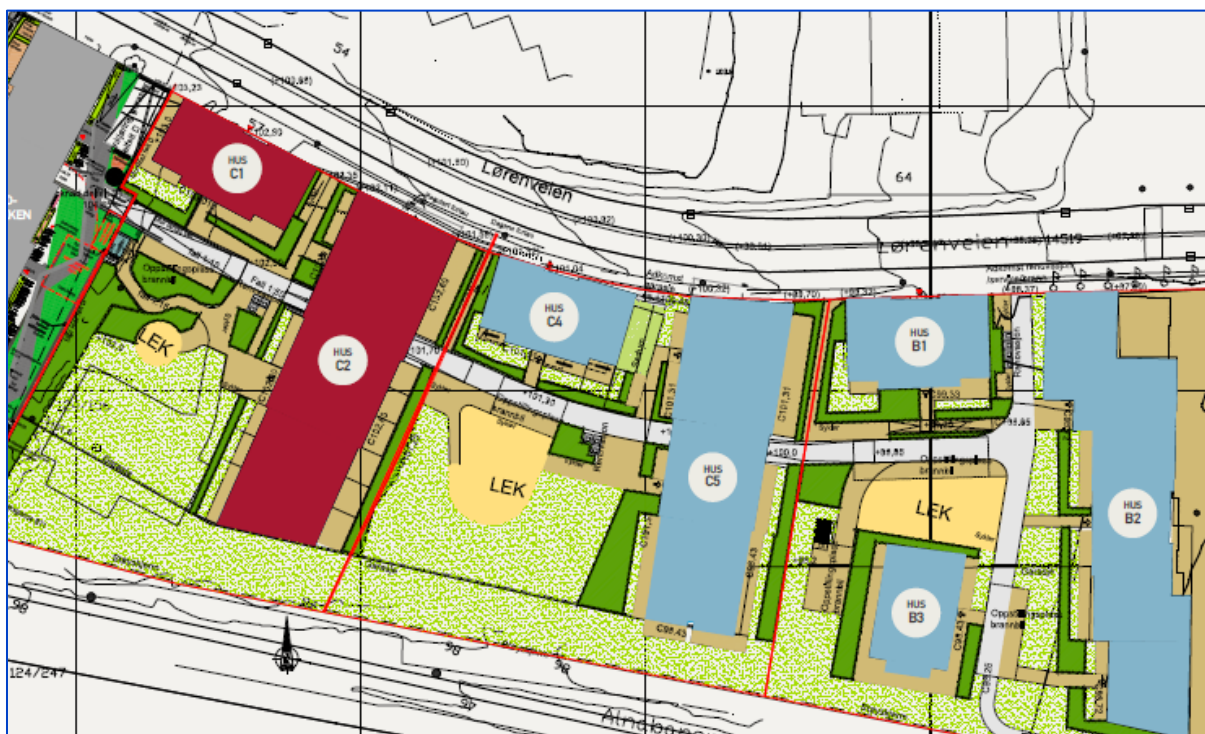
FORDELING OG PLASSERING I BYGGET

Figur 5.3-2 viser utsnitt av situasjonskartet for Lørenporten med hus C2 sin orientering, samt et typisk etasjeplan.

Figur 5.3-2 Situasjonsskart med skissen som viser hus C2s orientering og plassering i forhold til de øvrige husene i prosjektet. Etasjeplan



Figur 5.3-3 Situasjonsskart over hele Lørenporten. Helt til høyre B-husene som vi også har priseksempler fra på side 49²¹.



²¹ Da vi fikk prisene fra prosjektet var de fleste leilighetene i hus C2 solgt og dataene derfor noe mangelfulle. For å belyse forskjeller i pris på leiligheter der unntaksreglene var benyttet og ikke fikk vi også priseksempler fra leiligheter i B-husene (se s. 49).

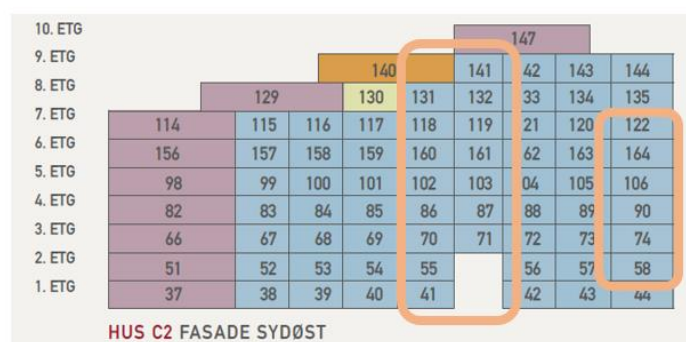
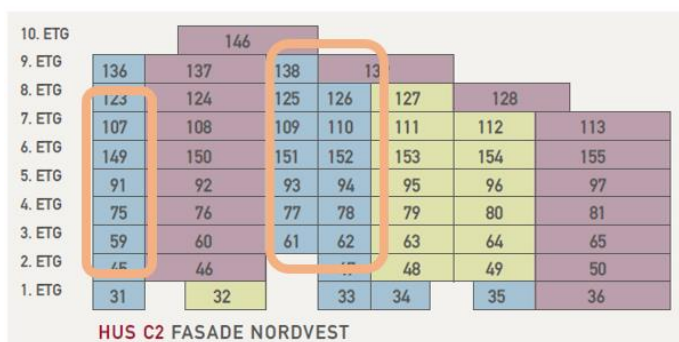
Tabell 5.3-1 Leilighetsoversikt i hus C2

Etg.	Leil. <50m2 m/unntak	Leil <50m2	Andre leil	Sum
10			2	2
9	2	4	3	9
8	4	5	4	13
7	6	5	5	16
6	6	5	5	16
5	6	5	5	16
4	6	5	5	16
3	6	5	5	16
2	2	8	4	14
1	2	9	2	13
Sum	40	51	40	131
Andel	31 %	39 %	31 %	100 %

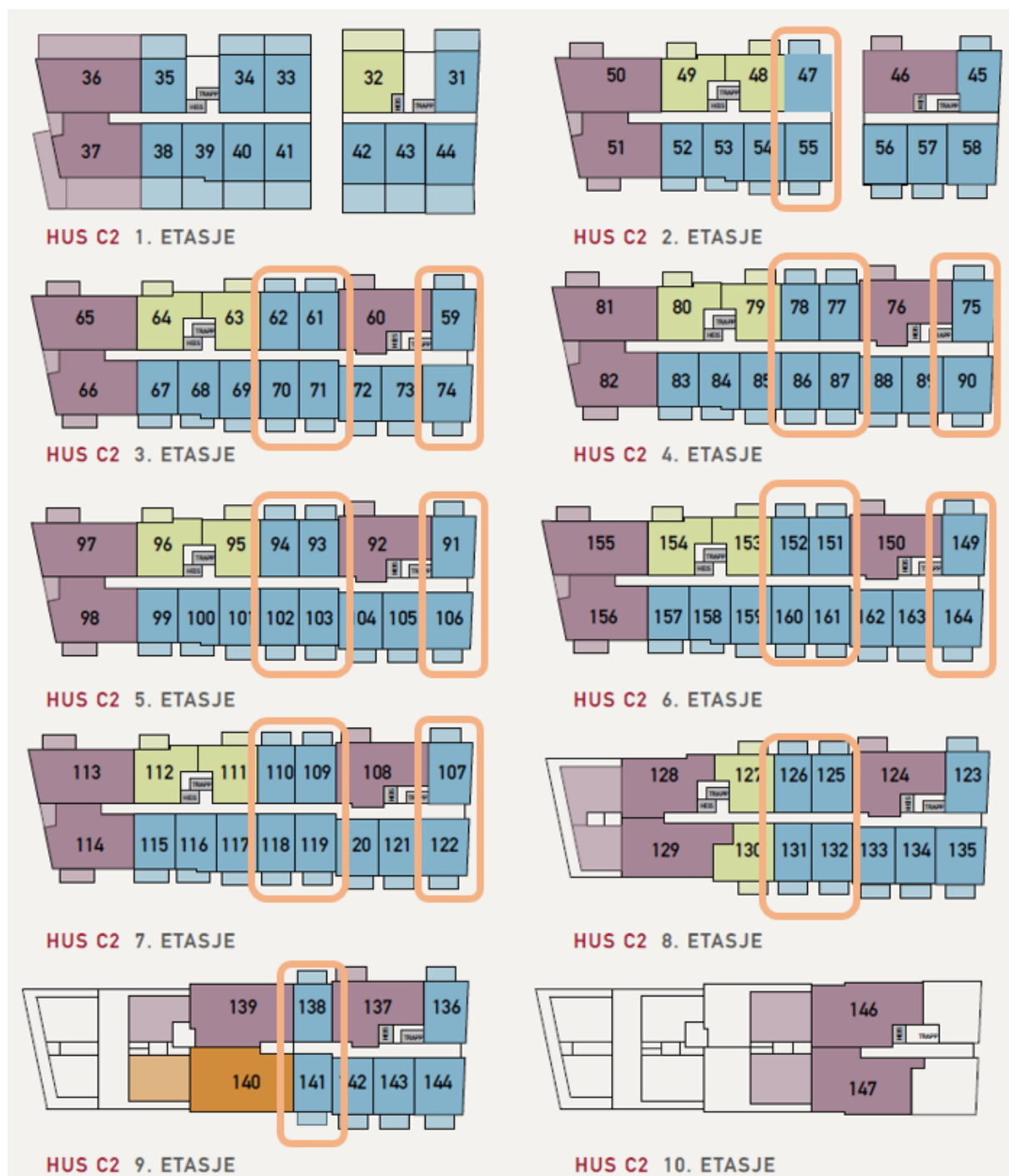
Av tabell 1 ser vi at det er plassert 40 leiligheter (eller 31 %) under 50 kvm og med unntak i hus C2.

Samlet for Lørenporten er det en fordeling på 99 leiligheter under 50 kvm som er unntatt tilgjengelighetskravet og 109 som er under 50 kvm er bygget uten unntak om tilgjengelighet. Unntaksregelen er dermed ikke utnyttet fullt ut. Videre ser vi at toromsboligene er fordelt over etasje etter samme nøkkel som de større boligene, både de bygget med og uten unntak. De små leilighetene er overrepresentert i hus C2, men de utgjør likevel en mindre andel. Det oppstår derfor neppe noen segregering som følge av leilighetsfordelingen.

Figur 5.3-4 Toromsleilighetene er markert med blå farge og plassert i alle etasjer bortsette fra den 10. Toromsleilighetene med unntak er markert med en oransje ramme. Treroms er angitt med lys grønn, fireroms med fiolett og femroms med gul/grønn farge.



Figur 5.3-5 Samme farger er brukt på de ulike leiligheten som i fig 3a. Toromsleilighetene med unntak er også her markert med en oransje ramme. Treroms er angitt med lys grønn og fireroms med fiolett farge.²²



Samme fordeling av leilighetstyper går igjen i de fleste etasjene, bortsett fra 1. og 2. etasje der det er en gjennomgående passasje. De tre øverste etasjene er inntrukket og har en annen disponering av arealene.

²² NB. Vår opptelling kan avvike noe fra den endelige fordelingen da vårt grunnlag for "tellingen" ikke alltid bygger på de sist innsendte og godkjente tegningene

Toromsleilighetene unntatt tilgjengelighetskrav er plassert i de to aksene ved inngangspartiet og i den ene gavlen, og tilpasset byggelinjen og kravene om sprang i fasaden (krav i reguleringsbetingelsene). De er like oppover i etasjene. De øvrige toromsleilighetene (under 50 kvm) er plassert i et stort antall i alle etasjene bortsett fra toppetasjen.

Toromsleilighetene unntatt tilgjengelighetskrav er alle litt over eller under 42 kvm BRA. De uten unntak (i hver etasje) er av samme størrelse eller litt større. Kun noen få er mellom 46 og 53 kvm pga. tilpasninger ved trapperom/passasje gjennom huset.

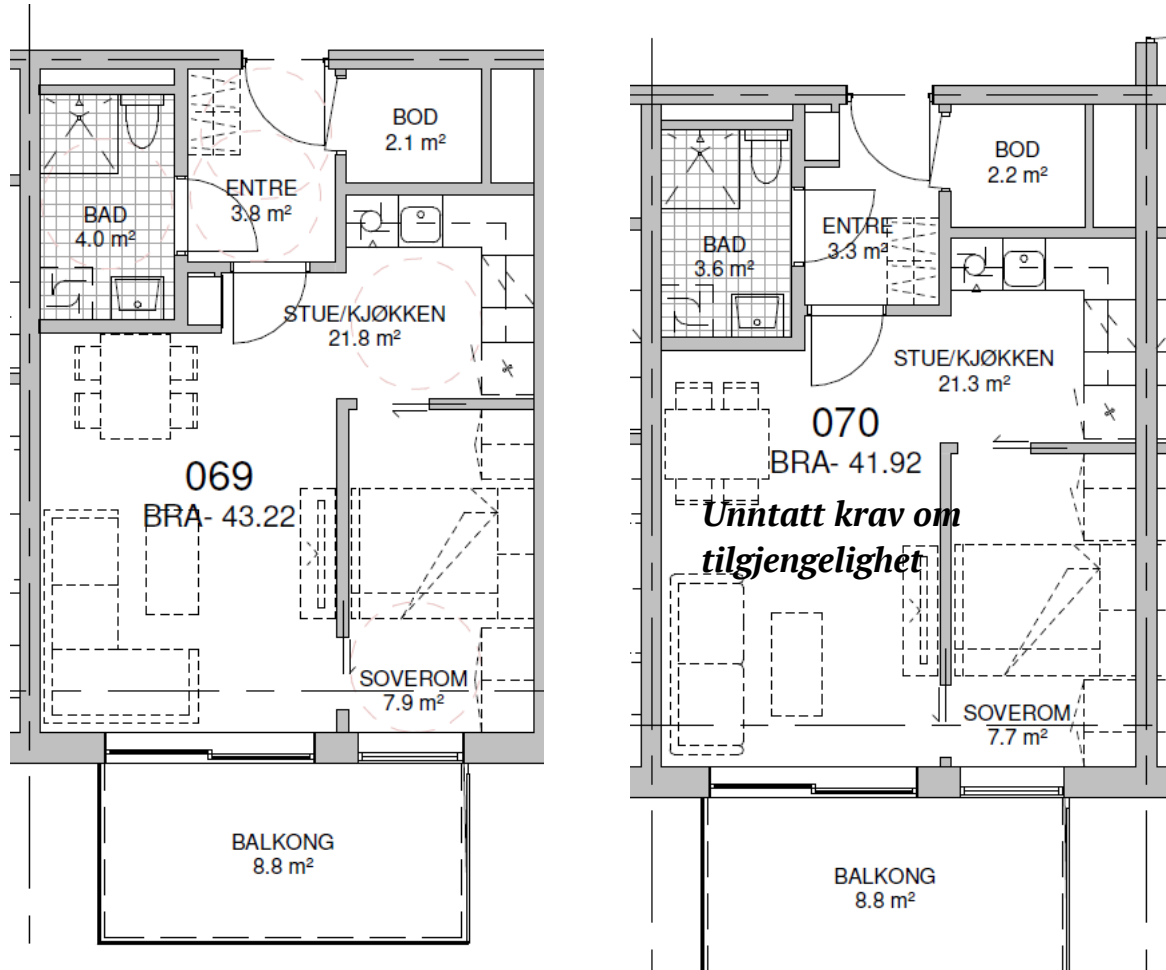
LYSFORHOLD – ETASJE OG ORIENTERING

Det er ingen kvalitetsforskjell mht. lysforhold og plassering mellom de små leilighetene og de øvrige leilighetene. Alle har balkonger med solinnfall, men leilighetene mot vest har noe bedre forhold ettermiddag/kveld. Beliggenhet i første etasje kan, avhengig av opparbeidingen av utearealer, gi innsyn. Det er ingen vesentlige forskjeller mellom små leiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser. De forskjeller mellom leiligheter som er knyttet til etasjetallet, er de samme for alle leilighetstyper.

LIKHETER OG FORSKJELLER MELLOM TOROMSBOLIGER UNDER 50 KVM.

I prospektet til Lørenporten gjøres det ikke oppmerksom på hvilke leiligheter som er unntatt kravene om tilgjengelighet etter TEK10. I en orientering gjøres det oppmerksom på at enkelte toromsleiligheter følger unntaksregelen og at en får vite hvilke ved å kontakte selger. Vi sammenligner her småleilighetene med og uten unntak plassert midt i bygget.

Figur 5.3-6 Utsnitt av plan 3.-7. etasje der seks leiligheter unntatt tilgjengelighetskravet i hver etasje. Eksemplene ligger midt i bygget med en tilsvarende leilighet på andre siden av korridoren.



De to leilighetene 069 og 070 (unntaksleiligheten) ligger mellom ulike akser pga. tunnelløsningen i første og andre etasje (5730 mm mot 5900 mm), se Figur 5.3-6. Dette resulterer i mindre "plass" for leilighet 070, som igjen fører til et mindre bad, smalere entre og trangere passasje mot balkong. Kjøkkenløsningene er identiske, soverommene nesten like, det samme er stue/oppholdsrom og bod.

TILGJENGELIGHET

Av Figur 5.3-6 ser vi at leilighetene er nesten identiske. Den til høyre har problemer i entreen på grunn av bredden på entreen som begrenses av en sjakt. Den har derfor ikke besøkstandard.

PRIS - STYKKPRIS OG KVADRATMETERPRIS

Da vår undersøkelse startet etter at nesten alle leilighetene var solgt og vi ikke fikk tilgang til den opprinnelige prislisten, er sammenligningen blitt svært mangelfull. Likevel er det interessant å se at prisingen av leilighetene unntatt tilgjengelighet og leiligheter bygget i tråd med TEK10 er svært like.

Tabell 5.3-2 Sammenligning av priser på leiligheter unntatt tilgjengelighetskrav (merket med oransje) med leiligheter i tråd med TEK10 (merket med grønt), plassert i samme etasje i huset, både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm BRA.

Etg.	Pris leil. <50m2 m/unntak	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Pris leil <50 m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Differanse pr m2 BRA
8	Solgt	42	-	Solgt	42	-	-
8	Solgt	42	-	Solgt	43	-	-
7	Solgt	42	-	Solgt	42	-	-
7	Solgt	42	-	Solgt	43	-	-
6	kr 4 350 000	42	kr 103 571	kr 4 350 000	42	kr 103 571	kr 0
6	kr 4 300 000	42	kr 102 381	kr 4 250 000	43	kr 98 837	kr 3 544
5	Solgt	42	-	Solgt	42	-	-
5	Solgt	42	-	Solgt	43	-	-
4	Solgt	42	-	Solgt	42	-	-
4	Solgt	42	-	Solgt	43	-	-
3	Solgt	42	-	Solgt	42	-	-
3	Solgt	42	-	Solgt	43	-	-
2				Solgt	46	-	-
2	Solgt	46	-	Solgt	43	-	-
1				Solgt	46	-	-
1	Solgt	46	-	Solgt	44	-	-

Dialog med utbygger ga et par tilleggsopplysninger som de mener belyser forholdet mellom leilighetene med og uten unntak:

"Aktuelle leiligheter er fra felt B på Lørenporten.

Her kommer det tydelig frem av boligene er rimeligere uten tilgjengelighet pga. færre kvadratmeter. Vi merker for øvrig også at betalingsviljen er større for små leiligheter uten tilgjengelighet fordi planløsningene blir bedre for de som ikke bruker rullestol. Dette blant annet pga. bedre arealeffektivitet.

Leilighet 69: 3 300 000 36 Kvm Uten Tilgjengelighet Hus B2

Leilighet 14: 3 950 000 43 Kvm Med Tilgjengelighet Hus B1"

Kvadratmeterprisen på disse to leilighetene blir kr 91 667,- for den uten tilgjengelighet og kr 91 860,- for den "med".

I dette prosjektet som i de andre (selv med få priseksemppler) følger prissettingen et mønster med høyere priser oppover i etasjene og for større leiligheter. Det siste skyldes i hovedsak "samme kostnad" for våtrom og kjøkken og rimeligere kvm for øvrig areal. Dette kommer tydeligere fram også i forholdet mellom toromsleiligheter og treromsleiligheter slik det går fram av Tabell 5.3-3.

Tabell 5.3-3 Sammenligning av de få priser vi har tilgang til på leiligheter mindre enn 50 kvm i tråd med TEK10 (merket med grønt) og større leiligheter plassert i samme etasje i samme hus; både utbudspris og pris pr kvm, samt differanse i pris per kvm.

Etg.	Pris leil <50 m2	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Pris leil 3-roms	Størrelse BRA m2	Pris/m2	Differanse pr m2 BRA	Merkn.
10				Solgt	71	-	-	
10				Solgt	69	-	-	
9				Solgt	70	-	-	
9				Solgt	54	-	-	
8	Solgt	42	-					
8	Solgt	43	-					
7	Solgt	42	-	Solgt	54	-	-	
7	Solgt	43	-	Solgt	52	-	-	
6	kr 4 250 000	42	kr 101 190	7 545 000	92	kr 82 011	kr 19 180	4-roms
6	kr 4 350 000	43	kr 101 163	7 195 000	89	kr 80 843	kr 20 320	4-roms
5	Solgt	42	-	Solgt	54	-	-	
5	Solgt	43	-	Solgt	52	-	-	
4	Solgt	42	-	Solgt	51	-	-	
4	Solgt	43	-	Solgt	52	-	-	
3	Solgt	42	-	Solgt	54	-	-	
3	Solgt	43	-	7 145 000	92	kr 77 663	-	4-roms
2	Solgt	46	-	Solgt	54	-	-	
2	Solgt	43	-	Solgt	52	-	-	
1	Solgt	46	-				-	
1	Solgt	44	-	Solgt	65	-	-	

Tabellen er ikke utfyllende slik som for de andre casene, derfor er det lagt inn et merknadsfelt som viser til leilighetstyper en sammenligner prinsene med (fireroms, ikke treroms).

I dette prosjektet som i de andre (selv med få priseksemppler) følger prissettingen et mønster med høyere priser oppover i etasjene og for større leiligheter. Det siste skyldes i hovedsak "samme kostnad" for våtrom og kjøkken og rimeligere kvm for øvrig areal. Dette kommer tydeligere fram også i forholdet mellom toromsleiligheter og treromsleiligheter slik det går fram av Tabell 5.3-3.

6 Unntaksregelen i praksis-en sammenfatning

I dette kapittelet vil vi søke å samle trådene. Oppdragsbeskrivelsen nevner fire hovedtema for undersøkelsen:

- Hvordan unntaksregelen anvendes i praksis
- Salgspriser og byggekostnader for tilgjengelige og ikke tilgjengelige små boliger
- Målekriterier for bokkvalitet
- Måling av bokkvalitet og andre effekter for brukerne, objektive og evt. subjektive kriterier

Utforming av objektive målekriterier for boligkvalitet er redegjort for i eget kapittel og anvendt i caseanalysene. I denne undersøkelsen har vi ikke sett på subjektive kriterier eller brukertilfredshet siden boligene vi analyserer er under bygging og få boliger derfor ferdig bygget og innflyttet etter unntaksreglene trådte i kraft.

Dette avslutningskapitlet vil derfor omhandle hva vi har funnet med hensyn til praktisering av unntaksregelen. Er unntaksregelen tatt i bruk av aktørene, i hele landet og i hvilke prosjekttyper?

Er det store forskjeller i kvaliteter med tanke på beliggenhet i bygget mellom større og mindre boliger og er det forskjeller (fordelinger) av kvaliteter mellom småleiligheter bygget med og uten tilgjengelighet?

En leilighet bygget etter unntaksbestemmelsene er i de fleste tilfeller noe mindre enn andre småleiligheter i samme prosjekt. I hvilken forstand kan vi så si at en leilighet bygget etter unntaksbestemmelsene gir en billigere bolig? Senker den byggekostanden?

Dersom man kan bygge mindre små leiligheter som følge av unntaksregelen, innebærer det at en får flere leiligheter i markedet?

Fører bygging av unntaksleiligheter til uønskede effekter som segregasjon mellom beboere eller hindringer og begrensninger for beboer med funksjonsnedsettelse? Vi vil her fokusere på det å kunne motta og gå på besøk og har derfor forsøksvis formulert en «besøksstandard».

6.1 Praktisering av unntaksregelen

Et kjernepunkt har vært å finne ut om regelen overhode brukes og deretter hvordan den anvendes. At regelen er i bruk er forutsetningen for å kunne kartlegge erfaringer med bruken. Fordi unntaksregelen var relativt ny, var vi i utgangspunktet i tvil om vi ville finne mange byggeprosjekter/ prosjekter rammesøkt etter denne regelen.

Som redegjort for i metodedelen har vi kartlagt bruken av regelen gjennom samtaler med bransjeaktører i fire områder, Trondheim, Drammen, Kristiansandsområdet og Oslo. Vi har her fått hjelp i noen kommuner av kommunenes byggesaksavdeling for å finne fram til større aktører i området. Dessverre var ikke alle aktører lett å få i tale og vi benyttet derfor også nettstudier av prosjekter. Vi fant fram til salgsprospekter som lå ute og der bygget var byggemeldt etter at unntaksregelen var trådd i kraft. Ut fra dette materialet har vi dannet oss et bilde av bruken av regelen.

Videre har vi trukket ut tre caseprosjekter som vi har gransket ut fra tegninger og der vi har intervjuet aktørene om bruken av regelen og hva som evt hindrer eller begrenser anvendelsen. Disse studiene viser hvordan de små leilighetene, bygget med og uten unntaksbestemmelsene er plassert i bygningsmassen mht til etasjer og orientering, både i relasjon til større leiligheter og om det er forskjeller i plassering av småleiligheter bygget med og uten unntak for tilgjengelighet. Det vi søker å vise er om det er kvalitetsforskjeller med tanke på lys og beliggenhet mellom større og mindre leiligheter og mellom små leiligheter bygget med og uten tilgjengelighet.

REGIONALE FORSKJELLER

Måten unntaksregelen blir benyttet i praksis skiller seg mye mellom de ulike områdene/byene.

I Oslo bygges så mange toromsleiligheter som mulig. Presset på boligmarkedet er stort, fortetting står i fokus og gruppen som kjøper leiligheter på under 50 kvm antas å bestå av unge, nyetablerte på boligmarkedet, samt investorer. De utnytter unntaksregelen i stor grad, men det er flere forhold som påvirker bruken. Det må passe i forhold til leilighetsmiksen mm. Alle prosjekter vi har sett²³ har benyttet unntaksregelen. Men vi ser gjennom våre case, at de ikke har benyttet den fullt ut, det vil si, på 50 %. Det er altså mindre enn 50 % av småboligene som er bygget etter unntaksregelen.

Vi har ikke funnet noen eksempler der unntaksregelen allerede er tatt i bruk i noen av de andre områdene vi har sett på, likevel har noen utbyggere eller entreprenører gitt uttrykk for at de har vurdert å benytte denne. Dette handler dels om at de prosjekter de har arbeidet med ikke har vært spesielt store og ikke boliger i blokk. Vi har også funnet et prosjekt i Trondheim, byggemeldt etter januar 2015 der bygget har småleiligheter, men unntaksregelen ikke er benyttet.

I Kristiansandsområdet er kundesegmentet for denne typen leiligheter annerledes enn i Oslo og en større andel av gruppen leilighetskjøpere består av eldre som tidligere har bodd i større boliger og nå ønsker å etablere seg på noe mindre plass og nærmere sentrum. En gruppe karakterisert av disse kjennetegnene vil i større grad ønske å kjøpe leiligheter på mer enn 50 kvm. Men denne kjøpegruppen kjøpte også de mindre leilighetene der de hadde forutsatt at kjøpergruppen var ungdom. Deres erfaring er også at maksimum 5-10 % av kjøperne i et prosjekt, er førstegangsetablerere. Boliger på 50 kvm ble for dyre for denne målgruppen og de vurderte derfor å bygge også mindre boliger. Vanligvis bygget de om lag 20 % småleiligheter i et prosjekt. Prosjektene kan variere i størrelse, og kan være prosjekter på åtte boliger og oppover. Prosjektstørrelsene er svært forskjellige når vi sammenlikner Oslo og resten av landet.

²³ Gjennom nettstudier

Vi har sett på ett prosjekt bygget i sør-regionen der unntaksregelen ikke er nyttet. Bygget har seks boligetasjer med noe ulik leilighetsinndeling i de ulike etasjene. Dette er ett av tre byggetrinn. Det er en leilighet på 50 kvm i etasje 1-4. De tre øvrige leilighetene er større. De to øverste etasjene har færre og større leiligheter, det øvre planet med inntrukken front og store terrasser. Det er flere grunner til at man ikke har benyttet unntaksregelen her. Den ene grunnen er at prosjektet var Husbankfinansiert. Husbanken setter derfor egen standard som grunnlag for lånet; Boligprosjektene skal være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet²⁴. Teknisk forskrift stiller også krav om universelt utformet uteareal for alle boligprosjekter med heis.

I dette tilfellet var det heller ikke noe arealmessig å tjene på å benytte unntaksregelen, det var ikke mulig å få inn flere leiligheter på planet. I og med at etasjene 1-4 var like, ville det vært upraktisk og kostandsdrivene og benytte andre løsninger for to av de små leilighetene.

Men utbygger har i et annet prosjekt vurdert å bygge småleiligheter etter unntaksbestemmelsene for å kunne utnytte kvadratmeterne på en annen måte, med større stue og mindre bad, og dermed få en bedre planløsning. Å gå ned på størrelsen på badet hadde de ikke opplevd som noe problem overfor deres eldre kundesegment. Mange av disse kom flyttende fra 70-tallboliger og var vant med små badetrom.

Selv om de bygget småboliger etter unntaksregelen, ville unntaksleilighetene ha den samme balkongadkomsten som de øvrige boligene grunnet valgt byggesystem. Store og gode balkonger var prioritert i denne regionen med mange soltimer.

HVA BLE BYGGET I OSLO?

Vi har i casene gjennomgått fordelingen av leilighetsmassen, fordeling i volumet og sett på plasseringen av småleiligheter i bygget, både de bygget med og de uten unntaksbestemmelser. Når det gjelder Oslo, har deler av byen spesielle regler for leilighetsfordeling på størrelse og for minste godkjente størrelse. De prosjektene vi har sett på har ligget innenfor dette området. Det innebærer at ingen småleiligheter kan være under 35 kvm. Det kan også ligge andre reguleringer som berører kvalitet i reguleringsvilkårene. Disse har vi ikke systematisk gjennomgått for våre case.

Men ser vi på reguleringsvilkår for Lørenveien 55-65 omhandler kap. 3.4 leilighetsfordeling og bokkvalitet, her heter det: «Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side».

Vi kjenner ikke det totale antallet leiligheter byggemeldt innenfor hvert prosjekt, men ut ifra hva vi ser, ligger andelen småleiligheter på rundt 35 %, som er maks begrensning i gjeldende leilighetsnorm i Oslo. Av disse er 50 % eller færre bygget med unntak.

Småleilighetene er ikke svært små, her ligger det begrensninger i den foreliggende reguleringen. Småleilighetene uten unntak ligger i størrelse på 42 – 50 kvm, mens småleiligheter bygget med unntak ligger på 36 -49 kvm. Forskjellene i hvert enkelt prosjekt er mindre. I ett av casene er toroms med tilgjengelighet 49 kvm og leilighetene bygget etter unntaksbestemmelsen mellom 49 og 48,5 kvm (Tiedemannsbyen). Det kom fram av intervjuene at det ikke bygges mange småleiligheter ned mot 35 kvm. Selv om det gjøres unntak for tilgjengeligheten skal leiligheten ha det som ble betegnet som «en vanlig

²⁴ Husbanken HB 7.B.9 Februar 2017 Retningslinjer for grunnlån i Husbanken.

standard», altså god brukbarhet. Man ønsker å produsere boliger av god kvalitet, ikke bare teknisk kvalitet.

To av casene viste to ulike typer av småleiligheter bygget etter unntaksbestemmelsene. I det ene caset var de to typene fordelt i to ulike bygg. I det andre tilfellet var de to typene representert i samme bygg og samme etasjer. De to unntaksleilighetstypene var om lag like store. Det interessante var at den ene typen var endeleiligheter med tosidig belysning og var tilgjengelig i entre og baderom, men var bygget med unntak av andre årsaker, for å lage en spesifikk planløsning.

I våre case fant vi at de ulike leilighetsstørrelsene var fordelt jevnt over etasjene og med likeverdig orientering med hensyn til lys og støy, innsyn og utsikt. Unntaksleilighetene hadde samme kvaliteter som de andre småleilighetene og andre leiligheter.

I ett case var unntaksleilighetene samlet i ett bygg, men fordelt over flere etasjer (Figur 5.2-3). Samlingen av småleiligheter, med unntak spesielt, er så liten at en diskusjon og segregasjon (av beboere) ikke er en aktuell problemstilling. Men vi ser at det er mulig i store prosjekter å samle for eksempel små boliger, både med og uten tilgjengelighet i egne bygg. Her bør en følge den videre utviklingen av bruk av unntaksregelen i større prosjekter.

Vi ser likevel at fordelingen av leilighetstyper mellom etasjer ikke er identisk. Ofte er den/ de øverste etasjene benyttet til større leiligheter og terrasser. Men det forekommer også små leiligheter i de øvre etasjene. Det framkom også av intervjuene at utbyggere i visse tilfeller benytter alle leiligheter i første etasje til familieboliger med hageflekk. I andre tilfeller kan det være at det legges flere små leiligheter ved inngangspartiet, som kan gi en mindre attraktiv beliggenhet i bygget. Når det gjelder orientering, vil i mange tilfeller familieboliger bli prioritert med best orientering, framfor småboligene. Men vi kan ikke se at det ikke ble gjort forskjell på små boliger bygget med eller uten tilgjengelighet.

I våre case har småboliger bygget med og uten tilgjengelighet om lag de samme kvalitetene med hensyn til lys, orientering og utsyn, med få unntak. Støyforholdene på stedet ut fra tilgrensende vegsystemer var det vanskeligere å vurdere. Kvalitetsforskjellen ligger i tilgjengeligheten.

6.2 Byggekostnader

Denne undersøkelsen skal belyse om lempingen av tilgjengelighetskravene gir lavere byggekostnader og lavere salgspris. Er det slik at man får lavere kostnader ved å bygge småleiligheter med unntak? Som vi har pekt på i innledningen er det ingen enkel sammenheng mellom kostnader og pris ved produksjon og salg av leiligheter.

Tidligere studier peker på at pris per kvm er høyere for mindre leiligheter enn for store. Dette ser vi også av prisene i vår undersøkelse, men ved kalkulasjon og beregning av byggekostnader gjøres dette på et helt annet nivå enn per leilighet. Det kan gå på hele hus, etasjer eller byggeavsnitt. Noe av dette ligger til grunn når entreprenørene kritiserer krav om å bli bedt om å legge fram/dokumentere faktiske byggekostnader på leilighetsnivå ved bygging av boligblokker

Kostnadsoppfølgingen gjøres etter andre kriterier igjen, avhengig av bedriftenes krav og tradisjoner, vanligvis i henhold til etablerte kalkyler.

Dette var og er utfordringen når kostnader skal brytes ned på et nivå som for eksempel kostnadsreduksjon ved redusering av areal i en spesiell type leilighet i en boligblokk. Det var også dette svaret de utførende i våre intervjuer ga. Det var derfor ikke mulig å få ut konkrete kostnadsforskjeller brutt ned på leiligheter under 50 kvm i større utbyggingsprosjekter.

Men noe som gir et referansemateriale finnes. EBA gjennomførte i 2015²⁵ et arbeid med å dokumentere kostnadsøkningen som resulterte av overgangen fra TEK97 til TEK10, fordelt på ulike komponenter som kunne tilbakeføres til forskriftskrav. For bygg i Osloområdet lå kostnaden i 2015 på 32 100 per kvm. En indikasjon på dagens byggekostnad kan være å justere EBAs 2015-tall med byggekostnadsindeksen som har vært 4,8% i perioden fra januar 2015 til januar 2017. Med utgangspunktet kr 32 200,- i 2015 vil kvm-kostnaden i 2017 (for EBA-blokka med samme løsninger og kvaliteter) ligge på kr 33 746,-. I ett av intervjuene ble det bekreftet at kvm-prisen på bygget i det ene caset, lå i dette prisleie.

For å gi en antydning av merkostnadene ved innføring av TEK10, presenteres nøkkeltall fra EBAs undersøkelse i det følgende. De største relative økningene ligger på:

- Yttervegger: over 17% (bedret U-verdi, tykkelse, tetthet også for vinduer/dører),
- Dekker: 8% (økt flate pga. boder og snusirkel),
- Tak/himling: 27% (bedret U-verdi, økt etasjehøyde, trinnfri atkomst til terrasser),
- Tekniske installasjoner: 73% (flere/større utsparinger, branntetting, fullsprinkling, balansert ventilasjon, økt antall el.-punkter, alarm, målere, heis i alle blokker over 3 etg., med økt kupémål og talevarsling).

Også EBAs utredning bekrefter at tilgjengelighetskravene for småleiligheter fører til en viss økning i byggekostnadene men at det er andre og mer vesentlige forhold som dominerer kostnadsbildet dvs. også kostnaden pr arealenhet.

Kostnader og kostnadsøkninger/kostnadsreduksjoner kan vanskelig tilbakeføres til den enkelte bolig. Det vi kan ta utgangspunkt i er pris per kvm.

6.3 Prisbildet – unntaksboligen – en billigere bolig?

Hvilken effekt får vi så av unntaksbestemmelsene på ulike parametere? Her oppsummeres hovedfunn om hvilken effekt unntaksbestemmelsen kan ha på pris, valgt konsept og mulig fleksibilitet i prosjekteringsfasen.

Gir unntaksbestemmelsene for tilgjengelighet billigere leiligheter? Som nevnt over er det vanskelig å trekke ut/beregne hvilken økning man får i byggekostnader av økte krav til tilgjengelighet, og derfor også vanskelig å beregne reduksjonen i byggekostnader ved å benytte unntaksbestemmelsen for noen leiligheter. Basert på tall fra EBA ser vi at om man får en slik reduksjon vil dette kun utgjøre et mindretall av den kostnadsøkningen som resulterte av økning i krav fra TEK97 til TEK10.

²⁵ <https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tek10-til-tek17/eba.pdf>

Lavere pris grunnet mindre leiligheter

Vi har samlet priseksempler fra tre prosjekter, med komplette oversikter fra to av dem. Et begrenset, men detaljert materiale.

Våre informanter presiserer at det er individuell prissetting for hver leilighet, men mønstret om høyere kvm-pris for de mindre (unntaksleilighetene) går igjen. I eksemplet fra Gartnerkvartalet er forskjellen i størrelse 5 kvm mellom leiligheter med og uten unntak og leilighetene er like oppover i etasjene. Prisforskjellen mellom dem varierer fra kr 250 000,- for dem i andre etasje til kr 300 000,- i 7. og øverste etasje. (Figur 5.1-2).

I dette caset ser vi også en klar sammenheng mellom kvm-prisen og størrelsen på leilighetene, der de mindre leilighetene har en høyere kvm-pris enn de større, med en variasjon fra kr 2 500 per/kvm (2. etasje) til 3 370 per/kvm (6. etasje). Dette skyldes, som nevnt, at enhetskostnader for eksempel for bad og kjøkken, er i samme størrelsesorden uavhengig av størrelsen på leiligheten, selv om leilighetene prises individuelt.

I andre case finner vi ikke denne sammenhengen mellom størrelse og pris per kvm like tydelig og det er flere eksempler på at større leiligheter har fått en kvm-pris som ligger over de mindre. I noen tilfeller ser vi ikke grunnen til dette valget, mens det i andre tilfeller går det klart frem at det er andre kvaliteter på leiligheten som gjør at disse ses på som mer attraktive/salgbare og dermed prises høyere. For eksempel at disse ligger i en av de øvre etasje.

Vi ser generelt at der unntaksleilighetene er mindre enn leilighetene der unntaksregelen ikke er benyttet selges disse for en lavere totalpris, selv om kvm-prisen er høyere, fordi disse er mindre. Der unntaksleilighetene og leilighetene som oppfyller tilgjengelighetskravet har samme størrelse er prisene også på samme nivå.

På spørsmålet om leilighetene med unntak kunne bygges med en lavere produksjonskostnad viser ikke vårt materiale noen klar sammenheng. Det går mer på å kunne utnytte arealet (fotavtrykk) som ellers vil være vanskelig å «selge». Men vi ser kanskje et mønster i Tiedemannsbyen? Der er «plassen» bak trapp/heisområdet utnyttet til unntaksleilighetene i hver etasje. Det er kun toroms med unntak i dette huset. Her har de trolig utnyttet mulighet for en systematisert og rasjonell byggeproduksjon – noe som er helt avgjørende for å kunne senke byggekostnader. Men som prissammenligningen i Figur 5.2-4 viser, er disse unntaksleilighetene relativt store (49 kvm). Leiligheter uten unntak og som ligger i andre hus i prosjektet har stor variasjon i kvm-pris sammenlignet med disse. Tiedemannsbyen er et stort prosjekt som åpner for en slik fordeling av toromsleiligheter.

I samtaler med informanter utenfor Oslo går det frem at de sjelden gjennomfører prosjekter av en slik størrelse at det gir mulighet til å utnytte unntaksreglen på en rasjonell måte, og neppe for kun for å redusere byggekostnaden.

EBAs beregninger av byggekostnader viser at det er forhold som reduksjon av energikostnader, tekniske anlegg som bl.a. balansert ventilasjon og heis samt ulike tiltak for å sikre mot og/eller hindre brann som utgjør vesentlige deler av byggekostnadsøkningen sett over tid. En mindre reduksjon av arealer - som er av de «billige» å produsere, slår ikke ut i den samlede produksjonskostnaden.

Eksemplet fra Tiedemannsbyen er kanskje den beste bekreftelsen på praksisen med individuell prissetting for det som vurderes som kvaliteter i markedet, for eksempel gode lysforhold/ mange vinduer, endeleilighet, beliggenhet i høyere etasje eller andre positive

kvaliteter. Etterspørselen i markedet påvirker altså i stor grad prisene uavhengig av kostnader knyttet til oppføring av leiligheten og/eller byggekostnader.

Vi ser i arbeidet vårt at unntaksleilighetene gjerne kan bli billigere, men hovedsakelig fordi unntaksbestemmelsene åpner for prosjektering av mindre leiligheter. Selv om prisen per kvm blir noe høyere vil dermed reduksjonen i kvm for disse leilighetene føre til lavere salgspris per enhet. Samtidig påvirker hvilke kvaliteter som er etterspurt på markedet i stor grad hvordan leilighetene prissettes.

Når arbeidet med denne rapporten er i avslutningsfasen antydes det at boligmarkedet i Oslo er i ferd med å endres. Det er ikke lenger like lange køer når leiligheter legges ut for salg. Neste trinn i følgeevalueringen vil kanskje gi mer utdypende svar på spørsmålene ovenfor.

GIR BESTEMMELSEN FLERE BOLIGER?

En annen fordel med unntaksbestemmelsene kan være at det gir mulighet for oppføring av flere leiligheter innen samme fotavtrykk enn man hadde fått uten unntak. Bakgrunnen for dette er at dersom man får til en optimal prosjektering og plassering av unntaksleilighetene kan kvm som spares inn i disse leilighetene benyttes til ekstra leiligheter oppover i etasjene uten at dette går ut over fotavtrykket som helhet.

Muligheten til å forfølge slike løsninger er avhengig av hvordan man bygger et boligprosjekt (om man bygger flere hus samtidig åpner dette for flere muligheter til slik utnyttelse), hva slags byggesystem man benytter seg av og hva slags løsning man har for de enkelte etasjene.

Om man klarer å utnytte slike muligheter fullt ut vil unntaksbestemmelsen føre til flere boliger på markedet og med det flere og billigere leiligheter. Samtidig kan dette gi en gevinst for utbygger som får solgt et antall ekstra bolig, men slike løsninger er som nevnt betinget av andre faktorer, bl.a. at det er større prosjekter med flere byggetrinn/hus.

I tillegg til dette vil unntaket kunne føre til fleksibilitet i prosjektering og planlegging. Dermed kan man få inn unntaksleiligheter på arealer der det vanligvis ville vært vanskelig å legge en leilighet. Man vil med andre ord kunne utnytte arealet innenfor fotavtrykket bedre grunnet den fleksibiliteten unntaksbestemmelsen gir. Eksempler kan være arealer der fasaden er ytterligere inntrukket eller ligger rett ved et inngangsparti. Men alle leiligheter må tilfredsstillende kravene om dagslys.

ANDRE FORDELER MED UNNTAK

Bedre og fleksible planløsninger

Andre ting som kan påvirke prisen har kommet frem i flere av dialogene med utbyggere. Disse vektlegger at betalingsvilligheten for de små leilighetene uten tilgjengelighet er større fordi planløsningene oppleves som bedre for dem (de aller fleste) som ikke har behov for denne typen kvalitet. Unntaket kan med andre ord føre til andre fordeler i markedet, som mer attraktive planløsninger. Av intervjuer har det kommet frem at unntaksregelen ikke bare brukes til å presse ned prisen ved å bygge mindre enheter, men også til å frigi kvadratmeter til andre rom i boligen fra for eksempel et stort bad, gang/entre og soverom. Dette kan i følge utbyggere i noen tilfeller gi bedre planløsninger, f.eks. større stue/oppholdsrom.

6.4 Boligkvaliteter – norm og marked

Kvalitetsforskjeller

Hva er egentlig forskjellene mellom små boliger bygget med og uten unntak? Har unntaksboligene andre og dårligere kvaliteter? Vi har tidligere sett på boligens beliggenhet i bygget. Her skal vi se på arealfordelingen og tilgjengeligheten i boligplanen. Når vi skal se på småboliger med og uten unntak mht. kvaliteter, må vi sammenligne boliger i samme prosjekt. Men vi finner også at ett og samme prosjekt kan ha ulike typer småboliger bygget med unntak.

Ser vi på caset Gartnerkvartalet Figur 5.1-5, skiller det 5 kvm på størrelsen på de to boligene og forskjellen ligger i bad, entre og soverom. Leilighetene er vist med den samme møblering – og utstyrsstandard og den er bedre enn den norm vi satte opp i de objektive kriteriene. Men forsøket på å lage en besøksstandard med snusirkel 1,40m, går ikke. Kvalitetsforskjellen ligger i ankomst og adgang baderom, de funksjoner som er de mest sentrale for å etablere en besøksstandard

Ser vi på caset Tiedemansbyen Figur 5.2-7 og Figur 5.2-8, er de to sammenliknbare leilighetene bygget med og uten unntak, omtrent like store, det skiller 0,5 kvm i størrelse. Både stue/kjøkken og soverom er noe større i leiligheten med unntak og unntaksleiligheten har en større og mer rikholdig kjøkkenløsning, samt noe bedre oppbevaring på soverommet. Det er baderomsløsningen som fører til at den ene leiligheten sorterer under leiligheter bygget med unntak. Dette caset viser også en annen type unntaksleilighet som er plassert bare i det ene bygget. Denne er mindre og baderommet er ikke tilgjengelig. Både den lille og den store unntaksleiligheten har en utstyrsstandard som ligger over de krav vi satte opp. I dette caset har de små leilighetene i ett av byggene dårligere lysforhold enn de større leilighetene.

Caset Lørenporten (se Figur 5.3-6) viser to nesten identiske leiligheter, 43 kvm i TEK10 leiligheten og 42 kvm for unntaksleiligheten. De små forskjellene som gjør at den ene leiligheten ikke er tilgjengelig, ligger i entre og baderom. Leilighetene viser ellers den samme muligheten for møblering og utstyrsstandard.

Alle de viste boligene har den samme balkongløsningen og også adgang til balkong. Poenget er som tidligere nevnt i dette kapittelet, at det ikke vil være rasjonelt å lage ulike balkongløsninger, da det ikke er noe å spare på å lage egne unntaksløsninger for balkongadkomst og bruk av balkong.

Vi ser at både småleiligheter etter TEK10 og småleiligheter bygget etter unntaksbestemmelsene kan variere i størrelse, men ingen av dem er svært små. Den minste er 36 kvm. Hadde vi hatt flere case, hadde vi også funnet flere variasjoner over temaet. Som vi har nevnt, ønsket utbygger å bygge med god brukbarhet selv om tilgjengelighetskravet faller bort og dette tilsier at en ikke bygger mange leiligheter helt ned mot 35 kvm.

Leiligheter som vi kan sammenlikne i det enkelte prosjekt, er ganske like i størrelse og har den samme muligheten for møblering i hovedrommene og viser den samme utstyrsstandard, som ligger over den norm vi satte. Forskjellen finner vi i hovedsak i inngangspartiet og baderommet. Forskjellene kan være små, men fører til at noen av boligene bygges ut fra unntaksbestemmelsene. I enkelte tilfeller mangler også snusirkel ved

seng. Vi har gjort noen forsøk på å teste adkomst og baderom med en mindre snusirkel (1,40m), men boligene er fortsatt ikke tilgjengelige ut fra en redusert standard(norm).²⁶. *Ut ifra et normativt synspunkt har småleilighetene med tilgjengelighet bedre kvalitet enn unntaksleilighetene, men bare med tanke på tilgjengelighet..*

Hindringer og begrensninger.

Er det slik at byggingen av små boliger med unntak for tilgjengelighet fører til hindringer og begrensninger for beboerne? Oppdragsbeskrivelsen reiser spørsmålet om det mulig å ta imot besøk og omgås uten urimelige hindringer. Det paradoksale er at unntaksboligene har bra tilgjengelighet til mange funksjoner, men det som er mest nødvendig for å motta besøk, plassforhold i entre og baderom, er det som er dårligst ivaretatt. Leilighetenes rom har alle full dørbredde, er terskelfrie og etter enkelt utbyggers mening tilfredsstillende en «besøksstandard» selv om snuarealet noen steder er mindre enn hva TEK10 krever. Ut fra den norm vi har anvendt på casene, tilfredsstillende ikke boligen en besøksstandard. Fordi det ikke eksisterer en definisjon på besøksstandard, vil ikke utbyggerne nødvendigvis være enige i vår vurdering. Bygging av boliger etter unntaksbestemmelsene for tilgjengelighet kan medføre problemer med å motta besøk av personer med sterke funksjonsnedsettelse. Dette er en begrensning for den som bor i leiligheten, men i like stor grad for personer med funksjonsnedsettelse som utelukkes fra å besøke visse boliger. Dette er ingen ny problemstilling, en stor del av norske leiligheter er ikke tilgjengelige. Vi tror det kan være nyttig å se på hva som skal til for å gi små leiligheter en besøksstandard. Med heisatkomst og nye bestemmelser knyttet til dørbredder har mange av disse småleilighetene gode tilgjengelighetsforutsetninger. Vi tror at det vil være nyttig om direktoratet avklarte hva som skal til for å motta besøk og ikke overlate vurderingen til utbyggers subjektive skjønn.

Arealfordeling i småboliger – ulike kvalitetsforståelser

Går vi tilbake til Ryhl og Frandsens undersøkelse²⁷, viste de at det var mulig å oppfylle TEK10s tilgjengelighetskrav i små boliger med en liten arealøkning og at denne økningen fordelte seg forholdsmessig i alle funksjonssoner. Også oppholdsrommet ble gjort noe større. Dette er da den arealfordeling som ligger i «TEK10» boligen. Det er denne kvaliteten som er normen og den kvalitet som byggesreglene legger opp til.

Hva som faktisk bygges og intervju med aktørene viser en annen kvalitetsoppfatning og avveining av kvaliteter enn hva som ligger i TEK10. Den løsningen vi ser i casene, er at unntaksboligene blir gjort mindre (og derved billigere) ved primært å ta areal fra entre, bad og soverom. Både utbyggere og byggesaksbehandlere kom med utsag om at unntaksboligene hadde mer attraktive planløsninger. Innen samme ramme gir unntaksboligen en planløsning som mange foretrekker og som oppfattes som mer salgbar. Det lå også en antagelse hos flere av de intervjuede at av to «identiske» boliger bygget med og uten unntak, ville unntaksboligen etter hvert få den beste prisen i markedet. Det ble også pekt på at det ikke alltid ville være slik at de valgte å bygge mindre baderom. I noen markeder var større baderom mer attraktive. Slik sett er det for aktørene markedet heller enn TEK10 som styrer deres valg. Utbyggere kunne derfor ønske større frihet.

²⁶ Entre eller inngangsparti har vi ikke kommentert. Den bør gi avsetningsplass for yttertøy og våte støvler, men også for rullator og barnevogn²⁶. Vi har ikke hatt mulighet for å teste dette i planløsningene, men det kan synes som at plassen vil være knapp i de fleste småboliger, bygget med eller uten unntaksbestemmelser

²⁷ Ryhl og Frandsen 2014

Situasjonen i dag (se case) er at en selger to marginalt forskjellige boliger, der den minste boligen (bygget med unntak) har mindre baderom, inngangsparti, soverom og eventuelt andre små forskjeller og derfor blir noen kvadratmeter mindre. Kostnadene ligger i kvadratmeterne (gitt andre kvaliteter like) og unntaksboligen koster derfor noe mindre. Med en lavere pris (enn den tilgjengelige boligen) og god arealfordeling kan unntaksboligen fremstå som mer attraktiv i markedet.

7 De neste trinnene i følgeevalueringen

7.1 Erfaringer fra Trinn 1

PRAKTISERING AV UNNTAKSBESTEMMELSENE

Vi har erfart at unntaksbestemmelser for tilgjengelighet for småboliger i hovedsak benyttes i Osloområdet. Bestemmelsene benyttes ved større utbyggingsprosjekter, noe det ikke er så mange av i landet forøvrig. Det synes heller ikke å være den samme etterspørselen etter småleiligheter i en del av de andre boligmarkedene. Dette kan imidlertid forandre seg i fremtiden.

BYGGEKOSTNAD OG PRIS

Vi har erfart at kostnader og kostnadsøkninger/kostnadsreduksjoner vanskelig kan tilbakeføres til den enkelte bolig eller elementer som inngår. Det synes heller ikke å være en enkel sammenheng mellom byggekostnader og priser.

Vi fant at der unntaksleilighetene var mindre enn leilighetene der unntaksregelen ikke var benyttet selges disse for en lavere totalpris, selv om kvm-prisen er høyere, fordi disse er mindre. Der unntaksleilighetene og leilighetene som oppfyller tilgjengelighetskravet har samme størrelse er prisene også på samme nivå. Intervjuene viser at det er mange forhold som påvirker prissettingen. Prissettingen gjøres i de fleste tilfeller individuelt for hver enkelt leilighet. Det vi kan si noe om er prisutviklingen for leiligheter bygget med eller uten unntak, angitt som pris per kvm.

I samme prosjekt ser vi også en utvikling av priser over tid, noe som følger den generelle prisutviklingen i boligmarkedet.

BOLIGKVALITET

Vi har funnet at kvalitetsforskjeller mellom leiligheter med og uten tilgjengelighet er svært små. Situasjonen i dag (se case) er at en selger to marginalt forskjellige boliger, der den minste boligen (bygget med unntak) har mindre baderom, inngangsparti, soverom og eventuelt andre små forskjeller og derfor blir noen kvadratmeter mindre.

7.2 Trinn 2 og 3

Erfaringene fra Trinn 1 påvirker de valgene vi gjør og tilnærming i påfølgende trinn 2 og 3:

Boligkvalitet

I utgangspunktet var det tenkt at vi ved en oppfølgingsstudie også skulle kunne måle subjektiv opplevelse av boligkvalitet. Vi mener i midlertid at dette ikke er hensiktsmessig i dette prosjektet. Det er flere grunner til dette: For det første fant vi kun marginale forskjeller i kvalitet mellom småleiligheter bygget med og uten unntak. For det andre er det flere

forhold som vil påvirke opplevelsen av boligkvalitet, som området man bor i, tilgang til parkanlegg og utforming av uteområder, områdestøy o.l. Vi vil tro at dette gir større forskjeller i den opplevde boligkvaliteten enn de små forskjellene vi finner mellom småboliger bygget med og uten unntaksbestemmelser. Det vil dermed være mindre interessant å intervju beboere om kvalitetsforskjeller mellom leiligheter bygget med og uten unntak.

Praktisering av unntaksregelen

For videre kartlegging av praktiseringen av unntaksregelen vil vi følge to spor:

1. Vi vil ta utgangspunkt i de Oslobaserte aktørene vi tidligere har intervjuet om videre bruk av unntaksregelen. I og med at TEK 17 iverksettes innebærer dette at kravet om innvendig bod faller bort. Dette kan påvirke størrelsen på småleiligheter, samt arealfordelingen i disse leiligheten. Dette poenget må vi ta med oss i de videre samtalene med utbyggere.
Størrelse og arealfordeling kan også påvirke boligkvaliteten. Dersom vi finner småboliger som skiller seg vesentlig fra de allerede kartlagte boligene vil vi gjøre nærmere analyser av disse, både med hensyn til boligplan og med hensyn til beliggenhet i bygget/byggene.
2. Vi vil følge opp de samme områdene utenfor Oslo som vi har hatt som utgangspunkt for trinn 1, for å undersøke i hvilken grad unntaksregelen nå er anvendt i disse områdene og utbyggeres erfaringer med utformingen av unntaksregelen.

Vi vil også følge opp i hvilken grad praktiseringen av unntaksregelen fører til segregering mellom beboergrupper.

Byggkostnad og pris

Det vi kan følge opp hva gjelder byggkostnad og pris er prisutviklingen for småboliger bygget med og uten unntaksbestemmelser. Dette vil vi gjøre gjennom å følge opp omsetningen av de småboligene vi har registrert i de tre prosjektene og kjenner opprinnelig salgspris på. Vi kan da vise om prisutviklingen er lik eller forskjellig for de to kategoriene av småboliger. Dette er et lite materiale, men vil gi en indikasjon på prisutviklingen for et gitt sett av boliger.

I tillegg vil vi be de samme utbyggerne om tilgang på sammenlignbare boliger i nye prosjekter. Dette vil si noe om deres prissetting av de samme kvaliteter noen år senere. Samtidig vil dette materialet kunne sammenlignes med prisutviklingen på de boligene vi allerede har registrert.

oOo

Samlet vil dette materialet vise prisutviklingen for de to typene småboliger, og diskutere om unntaksregelen har ført til lavere pris for boliger bygget med unntak (per enhet og kvm.) – om regelen har gitt «billigere» boliger.

Vedlegg I – Referanseliste

Barlindhaug, Rolf (2009) «Markedet for små boliger» i Lene Schmidt (red) 2009 *Små boliger - en kunnskapsoversikt*. NIBR- rapport 2009:s 98-111

Barlindhaug, Rolf m. fl (2012) *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags boligkvalitet tilbys?* NIBR-rapport 2012:31

Byggforskserien 421.626. Beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor og glassareal

Byggforskserien 330.114. Små boliger

Christophersen, Jon og Karin Denizou (2010) *Ikke så dyrt likevel. Konsekvenser av TEK10 for arealbruk i småboliger*. SINTEF Byggforsk revidert rapport november 2010

Husbanken HB 7.B.9 2017 Retningslinjer for grunnlån i Husbanken
Husbankens Minstestandard. HB 7.B.1.3.

Jukvam, Dag (2012) «Hvem bor i små boliger?» I Lene Schmidt (red) 2009 *Små boliger - en kunnskapsoversikt*. NIBR- rapport 2009:

Kvinge, Torunn, Bjørg Langset og Siri Nørve (2012) *Hva betyr kvalitetskrav for byggekostnader og boligtilbudet?* NIBR-notat 2012:112

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan og bygningsloven) av 27. juni 2008 nr 71

Norges offentlige utredninger 2001:7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven

Norges offentlige utredninger 2003:14 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II. Planlovutvalgets utredning med lovforslag.

Norges offentlige utredninger 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning

Norges offentlige utredninger 2005:12 Mer effektiv bygningslovgivning II. Bygningsutvalgets andre delutredning med forslag

Norges offentlige utredninger 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet. Rettslig vern mot diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Bedretilgjengelighet for alle.

Nørve, Siri, Karine Denizou og Wibeke Knudsen (2006) *På veg mot universell utformede boliger? Utviklingen belyst fra tilbudssiden i boligmarkedet*. Byggforsk prosjektrapport 408.

Nørve, Siri (2009) *Boligkvalitet og kommunal planlegging. Erfaringer fra bruk av det kommunale plansystemet for å fremme universell utforming*. NIBR-rapport 2009:8

Om Tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift). Forskrift av 26. mars 2010 nr 489. Cappelen 2010

Ryhl, Camilla og Anne Kathrine Fransen (2014) *Konsekvenser av TEK10 i små boenheter. En kvalitativanalyse av areal og brukbarhet*. København, SBI Aalborg universitet.

Små boliger. Byggforskserien Høst 2007 330.11

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997. kommunal- og regionaldepartementet. Bolig- og bygningsavdelingen.

Schmidt, Lene (2009) «Planløsninger – kunnskapsstatus og forskningsspørsmål». I Lene Schmidt (red) 2009 *Små boliger - en kunnskapsoversikt*. NIBR- rapport 2009:

Vedlegg II – Intervjuguide

HENSIKTEN MED INTERVJUET:

Hensikten med intervjuet er å kartlegge måten regelendringen utnyttes i prosjektering/konseptutvikling, i tillegg til hvordan en generelt greier å møte utfordringen om små "arealeffektive", men gode leiligheter.

I tillegg til dette er vi interessert spesifikke byggeprosjekter hos dere som er rammesøkt eller prosjektert der unntaksbestemmelsen er benyttet. Derfor veldig fint hvis dere kan ta med noen eksempler, gjerne med plantegninger hvis dette finnes.

Vi kommer til å gå gjennom følgende temaer i intervjuet:

- **Om unntaksregelen**
- **Prosjektet som er bygget/prosjektert etter de nye unntaksreglene – eventuelle kasus**
- **Hva som er oppnådd gjennom bruk av unntaksregelen**
- **Problemer ved bruk av unntaksregelen**
- **Byggekostnader**
- **Pris og prising**

OM UNNTAKSREGLELEN:

Ta utgangspunkt i «før»-situasjonen. Det er åpnet opp for unntak for en større del av små boliger (under 50 kvm).

- Er småleiligheter en stor del av deres prosjekter de siste årene (område/markeder mm)?
- Dersom dere legger inn en del småleiligheter, er de «små» eller «svært små» (<30 kvm)
- Har dere noen konsepter/strategier for hvor disse småleiligheten fordeles i bygningsvolumet?
- I hvilke situasjoner vil unntak fra tilgjengelighetsreglene knyttet til badrom, inngangsparti og balkong ha betydning?

Har dere bygget/prosjektert etter de nye unntaksreglene – har dere noen kasus?

Se på tegninger dersom de foreligger i møtet.

- Hvor store er slike typiske småleiligheter?
- Hvordan er de fordelt i deres prosjekter?
- Hvor ligger leilighetene bygget etter unntaksbestemmelsen? (Områder/plassering i bygg?).
- Er det noen plassering slike leiligheter typisk ikke vil ha?
- Mer om de valgene som er gjort med hensyn til fordeling etter etasje og orientering, evt. i forhold til svalgangsløsninger.

Hva oppnådde dere gjennom bruken av unntaksbestemmelsen?

- Hvilken effekt har disse reglene hatt på hvordan dere har utnyttet volumet?

- (Har det resultert i flere leiligheter innenfor samme areal eller har det påvirket leilighetssammensetningen på noen annen måte? Eller har det påvirket størrelsen på småleilighetene?)
- Kostnadsreduksjon – på hvilken måte?

Hvilke problemer ser dere ved å utnytte unntaksbestemmelsen?

- Har dere noen standarder/konsepser/standardmåter dere løser ting på som ikke passer overens med unntaksbestemmelsene?
- Hva kan ellers unntaksbestemmelsene ha å si for produksjonstekniske forhold? Gjør det produksjonen lettere/vanskeligere?
- Kan det noen ganger være mer gunstig å benytte samme regler på alle småleiligheter innen ett konsept slik at man ikke får utnyttet eventuelle fordeler med unntaksbestemmelsene?
- Er det noen andre ulemper/fordeler med at unntaksbestemmelsene som er trådt i kraft?
 - Har det, slik dere ser det, noen effekt på kvaliteten til de småboligene som bygges?
 - Har det noen effekt på prisen? Ser dere noen potensiell effekt på den langsiktige utviklingen i markedet? Kortsiktig?

BYGGEKOSTNADER

Noe av hensikten med unntaksbestemmelsen var å senke byggekostnaden (for småleiligheter). For en utenforstående kan det se ut som det er minimale forskjeller på to like store leiligheter bygget med og uten unntaksbestemmelser.

- Kan dere belyse hvor slike eventuelle kostandreduksjoner ligger?
- Eventuelt i hvilke situasjoner og for hvilke leilighetstyper vi får en kostnadsreduksjon?
- Får dere for eksempel inn flere enheter?
- Får dere en bedre utnyttelse av et gitt volum?
- Er det slik at dere får mer salgbare enheter (det vil si at gevinsten ikke kommer som en kostnadsreduksjon, men heller som en økning i pris?)
- Hvor stor er tomtekostnaden relativt til byggekostanden for konseptene som er trukket frem? Når erhvervet dere disse tomtene?
- Har dere mange forskjellige byggesystemer som dere kan velge mellom/slik at det kan tilpasses?

PRIS OG PRISING

Med utgangspunkt i foreliggende prosjekter (trukket frem under intervjuet, for eksempel plantegninger), hvordan er småleilighetene priset?

Hva betyr mest for denne prisen?

- Størrelse?
- Unntak og arealfordeling?
- Beliggenhet i bygget (sol, utsikt, innsyn)?
- Forekomst av balkong?

Hvordan står denne prisen på småleilighetene i relasjon til de større leilighetene?

Er det mulig å vise at en eventuell kostnadsreduksjon for små leiligheter bygget etter unntaksbestemmelsen også gir en prisreduksjon for første kjøper?

Vil eventuelle prisforskjeller mellom småleiligheter bygget med og uten unntak for tilgjengelighet jevne seg ut i markedet avhengig av andre kvaliteter ved boligene?