

KPA 2027



KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Boligbygging og bokvalitet.
En utredning til KPA 2027

planID 71740000

mars 2026



BERGEN
KOMMUNE

SAMMENDRAG

Bystyret vedtok 22.10.2025 planprogrammet for ny kommuneplanens arealdel (KPA 2027). Her forutsettes at det skal gjennomføres en utredning om boligbygging og bokvalitet. Utredningen **skal belyse forhold som kan bidra til å sikre tilstrekkelig boligvolum, og identifisere hvordan KPA2027 bør innrettes for at Bergen både bygger nok boliger og sikre god bokvalitet.**

Et sentralt premiss for arbeidet er *Et nystemt Bergen* - Kommuneplanens samfunnsdel (KPS 2025), vedtatt 24.09.2025. KPS er kommunens overordnede styringsdokument og angir retning for hvordan Bergen skal møte framtidens utfordringer, med mål som skal følges opp i arealdelen og i øvrige kommunale planer.

Boligen er en av de viktigste rammene for livskvalitet. Gode boliger og bomiljøer er avgjørende for en trygg, attraktiv og klimabestendig by. Samtidig må kvalitetskrav og hensyn til nærmiljø balanseres mot behovet for flere – og mer økonomisk tilgjengelige - boliger, i tråd med politiske ambisjoner om økt befolkningsvekst. Alle de tre dimensjonene av bærekraftig utvikling – miljømessig, sosial og økonomisk - er sentrale for utviklingen av boligsektoren.

Utredningen klargjør hvilke deler av boligbyggingen KPA påvirker, hvilke forhold som ligger utenfor planens styringsmuligheter, og hvilke virkemidler som kan bidra til fortetting med kvalitet.

Rapporten er strukturert i tre hovedkapitler: **boligmarkedet, folkevekst og boligbehov, og bokvalitet.**

Først redegjøres for sammenhenger mellom KPA, boligmarkedet og byggekostnader. Deretter drøftes boligbehov i lys av forventet befolkningsutvikling, usikkerhet knyttet til denne, og hvilke boligtyper Bergen trolig vil ha behov for fremover. Til slutt vurderes hvilke kvaliteter som er nødvendige for gode bomiljøer og den gode byen, og i hvilken grad disse bør forankres i KPA.

Kombinasjonen av disse tre kapitlene danner grunnlaget for et sett med anbefalinger til bestemmelser i KPA.

Anbefalinger

- **Dagens minstekrav til boligstørrelse bør videreføres**
Dagens nedre grense vurderes som nødvendig av hensyn til bokvalitet, funksjonalitet og sosial bærekraft over tid.
- **Størrelsesfordeling bidrar til mangfoldig by, men krav kan justeres**
Variasjon i leilighetsstørrelser er viktig for å sikre et mangfoldig boligtilbud. Størrelseskrav bør fortsatt stilles på kommuneplannivå, men kan gis en geografisk differensiering, slik at KPA i større grad sikrer nødvendige minimumskrav der behovet er størst. Andelen små boliger kan økes noe, men fortsatt begrenses for å sikre stabile bomiljø og tilstrekkelig tilbud av mellomstore boliger, i dag og i fremtiden.
- **Studentboliger bør få egne krav**
Endringer i plan- og bygningsloven åpner for egne krav for studentboliger. Siden dette er midlertidige boliger, kan mindre enheter og tilpassede utearealkrav tillates. Samtidig bør det vurderes å stille krav til innendørs fellesarealer som kan sikre møteplasser og nødvendige tjenester.

- **Uteoppholdsarealkrav på bakkenivå må fastholdes, men samlet krav kan reduseres**

Krav til uteareal på bakkenivå gir forutsigbare rammer for utnytting og bidrar til gode møteplasser, og romslige og brukbare utearealer i tett by. Samtidig kan det samlede arealkravet reduseres noe for å gi større fleksibilitet. Dette kan muligens bidra til bedre stedstilpasning, for eksempel i færre takterrasser og altaner, rimeligere boliger, og mer variert arkitektur.

- **Det kan stimuleres til fellesfunksjoner inne, men uten krav i KPA**

Innendørs fellesareal kan bidra til gode bo- og bymiljø, men det vurderes som lite hensiktsmessig å stille et generelt krav på kommunepennivå, med unntak av større prosjekter der det er særskilt relevant. Kommunen kan i stedet stimulere til slike løsninger gjennom dialog, planfaglige vurderinger og tilrettelegging for sambruk av sosial infrastruktur.

- **Andre kvalitetskrav bør revurderes**

Det vurderes ikke som nødvendig å videreføre krav om at enkelte store boliger skal ligge i første etasje. Andre boligtyper, særlig småhus og rekkehus, kan dekke mye av etterspørselen etter store boliger med direkte bakkekontakt.

Kvaliteter som planløsning, antall rom, takhøyde, mm, har stor betydning for hvordan boliger oppleves og brukes over tid. Selv uten detaljerte krav i KPA bør kommunen fortsatt fremme høy bokvalitet gjennom dialog med utbyggere, planfaglige vurderinger og bruk av kvalitetskrav i konkrete reguleringsplaner.

Krav knyttet til arkitektur, byform og møte med byen bør videreføres, men øvrige kvalitetskrav bør samordnes og tydeliggjøres. Særlig bør oppmerksomheten rettes mot rommet mellom bygningene, der samspillet mellom bygg og byrom former byen som helhet.

Bergen, 20.03.2026

INNHALDSFORTEGNELSE

Sammendrag	2
Anbefalinger	2
Innholdsfortegnelse	4
1. Innledning	5
1.1. Bakgrunn og formål med delutredningen	5
1.2. Føringer fra Kommuneplanens samfunnsdel	6
1.3. Mål for kommuneplanens arealdel	7
2. Boligmarkedet	8
2.1. Lav boligbygging	8
2.2. Sterk økning i byggekostnadene	10
2.3. Byggteknisk forskrift (TEK17) har omfattende krav til byggverk.....	11
2.4. Kommunale krav og prosesser er en del av rammebetingelsene for boligbygging	12
2.5. Eierlinjen – og de som faller utenfor	12
2.6. Oppsummering av boligmarkedets utvikling og KPAs handlingsrom	15
3. Folkevekst og boligbehov	16
3.1. Befolkningsframskrivninger	16
3.2. Bergenserne blir eldre	19
3.3. Dagens boliger	20
3.4. Flyttekjeder	22
3.5. Oppsummering av framtidig boligbehov	23
4. Bokkvalitet	24
4.1. Boligstørrelse og sammensetning	25
4.2. Andre kvaliteter ved bygningen og boligen	30
4.3. Nærmiljø og uteareal	38
4.4. Kvaliteter i møtet med byen - stedstilpasning og visuelle kvaliteter	47
5. Anbefalinger	49
Dagens minstekrav til boligstørrelse bør videreføres	49
Størrelsesfordeling bidrar til mangfoldig by, men krav kan justeres	49
Studentboliger bør få egne krav	50
Uteoppholdsarealkrav på bakkenivå må fastholdes, men samlet krav kan reduseres noe	50
Det kan stimuleres til fellesfunksjoner inne, men uten krav i KPA	51
Andre kvalitetskrav bør revurderes	51
Referanser	52

1. INNLEDNING

1.1. Bakgrunn og formål med delutredningen

Bystyret vedtok 22.10.2025 planprogrammet for ny kommuneplanens arealdel (KPA 2027). Her forutsettes at det skal gjennomføres en utredning om boligbygging og bokvalitet. Utredningen **skal belyse forhold som kan bidra til å sikre tilstrekkelig boligvolum, og identifisere hvordan KPA2027 bør innrettes for at Bergen både bygger nok boliger og sikre god bokvalitet.**

Vedtaket av planprogrammet angir også prioriterte temaer som skal ligge til grunn for arbeidet med bestemmelsene. Følgende punkter er særlig relevante for denne utredningen:

- **Punkt A: Boligbygging**

Oppsummering: Bergen bør ha som målsetting å legge til rette for at det reguleres og bygges et stort antall boliger i årene som kommer, i lys av nasjonale mål om høyt boligbyggingstempo. Dette bør reflekteres i utformingen av bestemmelsene. Samtidig må bokvalitet vektlegges, og boligtypene må være tilpasset innbyggernes behov.

- **Punkt C: Sosial infrastruktur**

Oppsummering: Behovet for arealer for lek og rekreasjon, trygge veier, kriminalitetsforebyggende tiltak og sosial infrastruktur skal tillegges større vekt i planarbeidet. Bystyret ber om at det vurderes hvordan bestemmelsene kan ivareta disse hensynene.

- **Punkt G: Økonomisk bærekraft i byggeprosjekter**

Oppsummering: Bestemmelsenes krav til kvalitet må veies mot at nye prosjekter må være gjennomførbare og økonomisk bærekraftige. I motsatt fall risikerer man at planer og prosjekter ikke realiseres. Det må legges til rette for boliger som sluttbrukerne har råd til å kjøpe.

Boligen er en av de viktigste rammene for livskvalitet. Gode boliger og bomiljøer er avgjørende for en trygg, attraktiv og klimabestendig by. Samtidig må kvalitetskrav og hensyn til nærmiljø på den ene siden balanseres mot behovet for flere – og mer økonomisk tilgjengelige - boliger på den andre siden, i tråd med politiske ambisjoner om økt befolkningsvekst.

I denne utredningen forsøker vi å klargjøre hvilke deler av boligbyggingen KPA påvirker, hvilke forhold som ligger utenfor KPA som styringsverktøy, og hvilke virkemidler som kan bidra til fortetting med kvalitet.

Rapporten er strukturert i tre hovedkapitler: **boligmarkedet, folkevekst og boligbehov, og bokvalitet.**

Først redegjør vi for sammenhenger mellom KPA og boligmarkedet, samt byggekostnader. I det neste kapittelet omtaler vi boligbehov ut fra forventet befolkningsutvikling, usikkerhet knyttet til denne, og hvilke boligtyper Bergen trolig har behov for fremover. Til slutt går vi inn på de kvalitetene som er nødvendige for å skape gode bomiljøer og den gode byen, og i hvilken grad disse bør forankres i KPA.

Kombinasjonen av disse tre kapitlene danner grunnlaget for et sett med anbefalinger til bestemmelser i KPA, der hovedfunnene fra utredningen oppsummeres.

1.2. Føringer fra Kommuneplanens samfunnsdel

[Kommuneplanens samfunnsdel](#) gir oss fire overordnede mål for utviklingen av Bergen. Målene skal følges opp i arealdelen, og i øvrige kommunale planer. Til hvert mål er det definert satsingsområder og strategier som skal bidra til måloppnåelse. Figuren under viser de fire målene i KPS, sammen med de strategiene som er særlig relevante for denne utredningen om boligbygging og bokvalitet.

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

Relevante strategier fra KPS for utredning om boligbygging og bokvalitet.

1

For å bli **BERGEN FOR ALLE** skal vi:

- Jobbe for at alle opplever Bergen som en trygg og inkluderende by
- Jobbe for at Bergen skal bli universelt utformet
- Gi alle mulighet til å leve meningsfylte liv gjennom fritidsaktiviteter, utdanning, opplæring og arbeid
- Skape levende og attraktive lokalsamfunn, med god sosial infrastruktur
- Jobbe for at gange, sykkel og kollektivtransport blir trygge og enkle hverdagsvalg
- Legge til rette for varierte og gode boliger for alle, og forebygge boligsosiale utfordringer
- Verne om demokratiet, styrke kritisk tenking og legge til rette for at alle kan bli hørt

2

For å styrke **BERGEN MED SÆRPREG** skal vi:

- Ta vare på og videreutvikle byens identitet, historiske særpreg, arkitektur og kulturmiljø
- Utvikle Bergen sentrum som bosted og som regionens møteplass
- Gi alle tilgang til natur og naturopplevelser i sitt nærmiljø

3

For å sikre at **BERGEN SKAPER MULIGHETER** skal vi:

- Legge til rette for befolkningsvekst gjennom en storstilt satsning på boligbygging og flere arbeidsplasser i hele byen
- Satse på transformasjonsområdene, ved å bygge høyere, tettere og smartere
- Legge til rette for fremtidsrettede og attraktive næringsarealer
- Sikre infrastruktur for samferdsel og energi som bidrar til et løft for by- og regionutviklingen
- Tiltrekke oss og beholde studenter og talenter
- Ivareta Bergen som havneby i utvikling og transformasjon av havneområder

4

For å ruste **BERGEN FOR FREMTIDEN** skal vi:

- Gi barn og unge en trygg og god oppvekst
- Prioritere samfunnssikkerhet i areal- og samfunnsplanleggingen for større trygghet for innbyggerne, og styrket evne til å håndtere fremtidens utfordringer
- Vurdere tilfluktsrom i forbindelse med fremtidens byutvikling
- Være pådriver i det grønne skiftet og jobbe aktivt med klimatilpasning og utslippsreduksjon
- Bevare og ta i bruk mer kulturlandskap, jordbruksareal og matjord
- Ta vare på viktige naturområder og biologisk mangfold
- Utvikle en økonomisk bærekraftig kommune
- Øke kommunens innovasjons- og omstillingsevne, og arbeide for samordning og digitalisering

Bærekraftig verdiskaping

Alle de tre dimensjonene av bærekraftig utvikling – miljømessig, sosial og økonomisk - er sentrale for utviklingen av boligsektoren. Boligbygging må skje på en måte som ivaretar disse hensynene, både for byen og for enkeltaktører.

Bergen kommune har som mål å legge til rette for videre vekst. En by i vekst har behov for nye boliger, men kommunen er i liten grad selv utbygger. Med unntak av et avgrenset antall kommunale boliger er kommunens rolle først og fremst å være tilrettelegger for private aktører. KPS understreker at *Bergen utvikles gjennom samarbeid*. Kommunen vil legge til rette for at lokale og nasjonale aktører finner det attraktivt å delta i utviklingen av nye boliger med særpreg og langsiktige kvaliteter.



Figur 1 De tre dimensjonene av bærekraftig utvikling er sentrale for utviklingen av boligsektoren

Kommunen må både forstå utbygges behov for økonomisk bærekraftige prosjekter og ivareta allmennhetens interesser, inkludert hensynet til naboer, nærmiljø og fremtidige innbyggere. Utvikling som bidrar til en trygg og inkluderende by med god sosial infrastruktur kommer hele byen til gode, og skaper en næringsvennlig attraktiv by. De fysiske strukturene som understøtter dette – som byrom, møteplasser og tilgjengelige tjenester - inngår i kommunens ansvar i plan- og utbyggingsprosesser. Det private næringslivet etterspør tydelige og forutsigbare rammer, slik at den gode byen blir et fellesprosjekt der alle parter tar ansvar, og man unngår at enkelte nyter godt av resultatene uten å bidra.

1.3. Mål for kommuneplanens arealdel

Ved fastsetting av planprogrammet, understreket bystyret i sitt vedtak at «Hovedmålet med revisjonen av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.»

For øvrig er målene for planarbeidet:



Figur 2 Mål for ny KPA. Planprogram KPA 2027

Alle målene er relevante for denne utredningen, men særlig mål om Godt styringsverktøy; Flere boliger; Fortetting med kvalitet; og Effektiv saksbehandling er førende.

Planprogrammet slår fast at gjeldende arealstrategi og plankart videreføres.

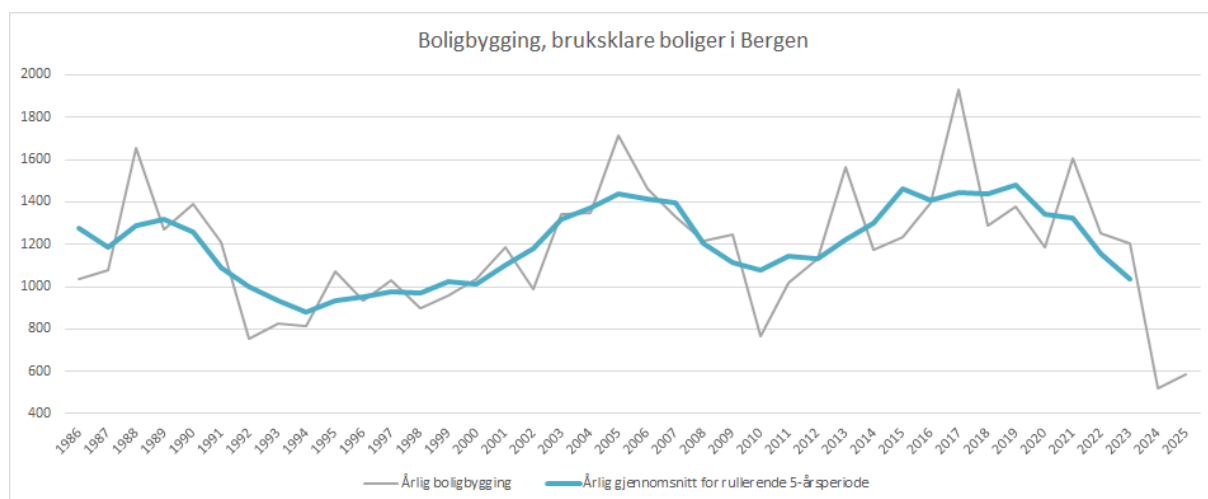
2. BOLIGMARKEDET

Dette kapitlet handler om at

- Det bygges få boliger og at det har vært en sterk økning i byggekostnader
- TEK17 har omfattende tekniske krav til byggverk
- Økt korttidsleie og salg av utleieleiligheter reduserer tilgangen på leieboliger
- Og økt tilfang av brukte boliger hemmer nybyggingen

Flere av faktorene som bidrar betydelig til å presse boligmarkedet, er forhold som ligger utenfor styringsrammene for kommuneplanens arealdel; som nasjonale regler, skattepolitikk og markedskrefter.

2.1. Lav boligbygging



Figur 3 Årlig boligbygging: ferdigstilte boliger (kilde: matrikeluttrekk januar 2026). Rullerende snitt beregnes med bakgrunn i antallet boliger to år før og etter.

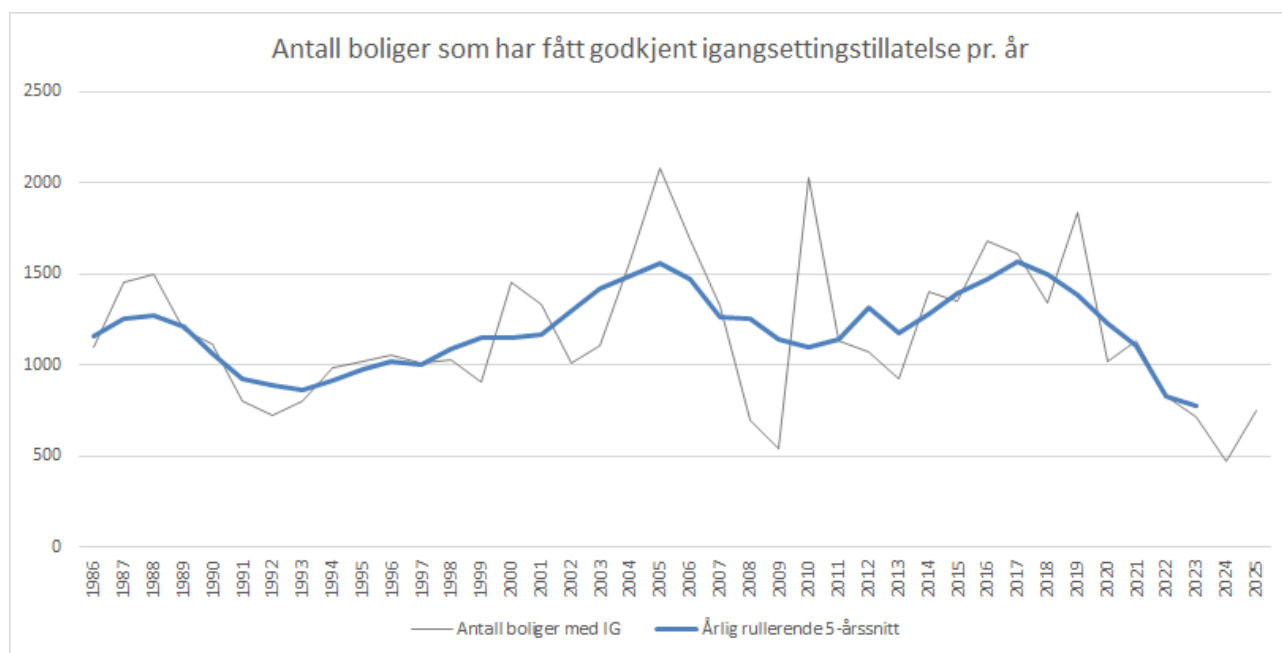
Den årlige boligbyggingen varierer, avhengig bl.a. av ferdigstillingstidspunkt for store prosjekt. Gjennomsnittlig årlig boligbygging i Bergen siste 10 år er ca. 1.200 boliger pr. år.

2024 var et bunnår i antall nye, ferdigstilte boliger. 2025 viser en beskjeden økning, men fortsatt lavt sammenliknet med årlig volum siste tiårene. Det ferdigstilles få boliger både i Bergen og i resten av landet for tiden. Dette har et komplekst årsaksbilde.

Normalt tar det omtrent to år fra en søknad om bolig godkjennes, til den er klar til bruk. Det er særlig de store prosjektene som trekker denne tiden opp. De fleste store byggeprosjekt godkjennes gjennom en totrinnsprosess, der byggesøknaden først får en rammetillatelse – selve godkjenningen. Deretter gis igangsettingstillatelse.

Kommunens telling av godkjenninger i byggesaker, viser et bunnivå av antall boliger i 2022, og deretter vekst. Så ser det ut til at igangsetting for en del saker har blitt utsatt. I enkelte tilfeller er det også sendt inn ny rammesøknad fordi det har vært ønskelig å endre prosjektet.

Opptelling av godkjente igangsettingstillatelser, gir derfor mer stabile datasett. Telling av igangsettinger viser et bunnivå i 2024, mens det er oppgang i 2025. Tallene for 2025 kan gi grunnlag for forsiktig optimisme. Vi vet ikke status for pågående prosjekt, om de faktisk er under oppføring eller om det vil komme endringer i prosjektene. Ca. 60 % av de registrerte igangsettingstillatelsene i 2025 ble gitt siste kvartal. Men det kan være grunn til å forvente at antall ferdigstilte boliger vil fortsette å øke de neste årene.



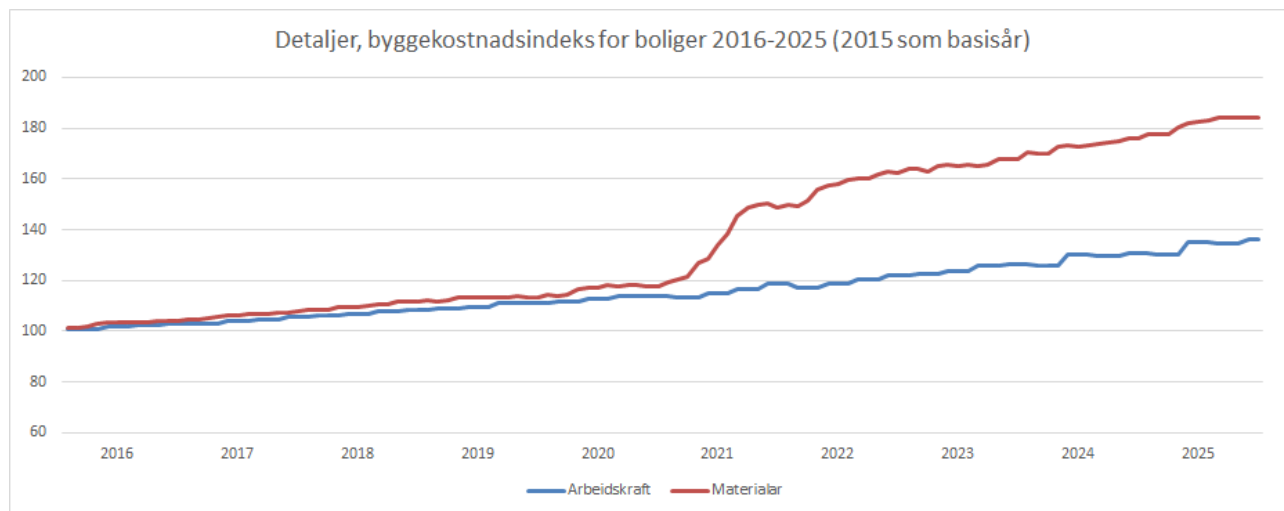
Figur 4 Igangsetting av boliger siste 30 år, etter antall boliger¹. Rullerende snitt inkluderer to år før og etter oppgitt årstall.

Pr. januar 2026 er det gitt igangsetting på nesten 1100 boliger som enda ikke er ferdig. I tillegg er det 1400 boliger med rammetillatelse uten igangsettingstillatelse.

¹ Grunnlaget for figuren, samsvarer med SSBs statistikk for Igangsatte boliger, tabell 05940. Det vil være noe avvik da SSB teller på bakgrunn av «registrert dato», her er telling gjort på bakgrunn av faktisk IG-dato.

2.2. Sterk økning i byggekostnadene

Byggekostnadene har økt betydelig de siste 10 årene. Det gjelder både materialer og arbeid.

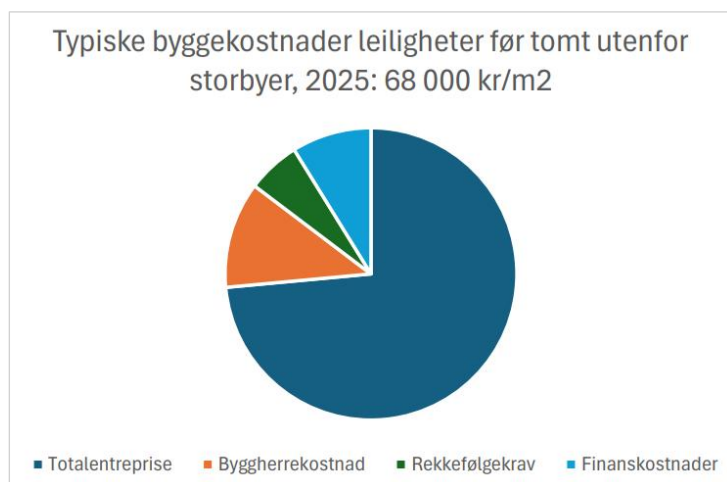


Figur 5 Den månedlige økningen i byggekostnader med 2015 som basisår (2015 = 100) (SSB: Tbl. 08651)

Økte priser på innsatsfaktorene har ført til økte priser på nye boliger, og gjort det enda mer utfordrende for førstegangskjøpere å komme inn på boligmarkedet. Dette har ført til redusert lønnsomhet for byggebransjen. Flere har også gått konkurs.

Samfunnsøkonomisk analyse sin rapport «*Bolighorisont 2030: Hva bremser boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten?*» inneholder en illustrasjon på hvordan byggekostnader for leiligheter (før tomt) utenfor storbyer fordeler seg.

I figuren har de brutt ned byggekostnader i ulike komponenter som en illustrasjon på en typisk situasjon, etter samtaler med aktører i bransjen. Den komponenten som drar mest opp, er totalentreprisen, dvs kostnadene ved det fysiske bygget, inkludert materialer og lønn til arbeidskraft. Også byggherrekostnader, finanskostnader og rekkefølgekrav er betydelige bidragsytere.



Figur 6 Typiske byggekostnader leiligheter før tomt utenfor storby (Samfunnsøkonomisk analyse "Bolighorisont 2030")

Rapporten viser deretter til gjennomsnittlig bruktboligpris, og sammenstiller det med byggekostnader. For at et prosjekt skal være lønnsomt, må salgsprisen dekke både byggekostnader, tomtekostnad og profitt. Rapporten peker på at et profittkrav i Bergen på 14.000 per m², tilsvarende som for Oslo, vil gi en nyboligpris på omtrent 100.000 kroner pr. kvadratmeter dersom tomtekostnad er rundt 20.000. Rød Larsen påpeker at byggekostnadene dermed er så høye i forhold til bruktboliger, at det flere steder er vanskelig å selge nye prosjekt. «Det er ikke økonomisk forsvarlig for en utbygger å bygge». (Bolighorisont 2030). For 4.kvartal i 2025 var den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for brukte boliger i hele Bergen 60 547 kr. (SSB, tbl. 14310).

Kvadratmeterprisene varierer imidlertid betydelig geografisk. Ifølge rapporten fra Samfunnsøkonomisk analyse, kan denne variasjonen blant annet forklares gjennom den såkalte sentralitetsprisfunksjonen. Den viser sammenhengen mellom reisetid til sentrum og boligpris, og gir en indikasjon på betalingsvillighet for sentralitet.

For Bergensområdet viser rapporten at kvadratmeterprisen i Bergen sentrum ligger på om lag 66.000 kroner. I Bergen sør ligger den litt over 50 000 kroner, i Bergen vest på 45 000 kroner og i Bergen nord rett under 40 000 kroner. På Stord er prisen rundt 29 000 kroner. I Bjørnafjorden er kvadratmeterprisen om lag 38 000 kroner, med en reisetid til Bergen sentrum på rundt 60 minutter. Dette illustrerer hvordan betalingsvilligheten avtar med økende avstand til sentrum.

2.3. Byggteknisk forskrift (TEK17) har omfattende krav til byggverk

Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi.

Direktoratet for byggkvalitet er forvaltningsmyndighet for TEK17. Det er disse statlige kravene, sammen med prisene på innsatsfaktorene, som har størst betydning for totalentreprisen. Totalentreprisen inneholder prosjektering og utførelse.

Det hevdes at TEK har for ambisiøse og kostnadsdrivende krav, og regjeringen har startet arbeid med å forenkle og modernisere forskriften. Revisjonen inngår i regjeringens satsing på å sikre tilstrekkelig boligbygging og et forsvarlig kostnadsvinå.

Regjeringen trekker frem at enkelte i byggebransjen opplever tekniske krav i Norge som en vesentlig kostnadsdriver sammenlignet med våre naboland. Samtidig kan det også ligge forklaringer i ulike markedssituasjoner, og at kundene i det norske markedet etterspør prisdrivende kvaliteter.

05.02.26 la regjeringen frem et første forslag til endringer i TEK17 på høring, med endringer blant annet knyttet til energi- og klimakrav.

Tema i Teknisk forskrift av 2017:

- Dokumentasjon av byggevarer og forvaltning, drift og vedlikehold
- Beregnings og måleregler
- Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- Opparbeidet uteareal
- Ytre miljø
- Konstruksjonssikkerhet
- Sikkerhet ved brann
- Planløsning og bygningsdeler i byggverk
- Inneklima og helse
- Energi
- Installasjoner og anlegg
- Sikkerhetskontroll av heis
- Klima og livsløp.

2.4. Kommunale krav og prosesser er en del av rammebetingelsene for boligbygging

Omfanget av krav i KPA kan ha betydning for den samlede prosjektøkonomien. Noen aktører i entreprenør / utbyggerbransjen hevder at særlig krav til uteoppholdsareal er kostnadsdrivende fordi de begrenser muligheten for ønsket tetthet. Her vises det til kvalitetsdiskusjonen i kap. 4.

Parkering er også en prisdrivende kvalitet ved boligbygging i tette områder. Det er utarbeidet et eget kunnskapsgrunnlag om parkering, der det går frem at en parkeringsplass i bygg normalt koster omtrent en halv million. Der parkeringen er under bakken er kostnaden vesentlig høyere.

Enklere og færre KPA bestemmelser kan påvirke byggherrekostnaden positivt. Byggherrekostnader omfatter alle kostnader utover selve entreprenørkostnadene, blant annet arbeid og materialer, konsulenttenester, tillatelser og forsikringer. Færre og tydeligere krav kan bidra til mer forutsigbare og enklere prosesser.

Raskere prosesser kan redusere finanskostnadene. Finanskostnader omfatter renter og gebyr knyttet til lånefinansiering. Oversikt fra Norges bank viser at styringsrenten de siste fire årene har lagt vesentlig høyere enn gjennomsnittet for de foregående 20 årene. Kostnadene for prosjekter med bundet kapital har dermed økt betydelig.

Rekkefølgekrav er tiltak som etter planen må være på plass før utbyggingen kan finne sted. Konkret handler det gjerne om nødvendige tilbud til myke trafikanter, som fortau, andre tiltak i vegnettet eller infrastruktur som strøm, vann og avløp. Rekkefølgekrav fastsettes normalt på reguleringsplannivå. De eneste rekkefølgebestemmelsene som ligger i gjeldende KPA gjelder Grimstad, Åsane Nord og Hjellevad/ Milde. Alle gjelder vegutbedring. For Grimstadvegen gjelder det også offentlig avløp.

Andelen kostnader til rekkefølgekrav i forhold til de totale kostnadene jfr. **Figur 6**, ser ut til å være begrenset på de prosjektene Røed Larsen har forsket på. Rekkefølgekrav sier ikke noe om kostnadsdeling, men uten gode, konkrete løsninger, kan kostnaden fort havne på den første som skal bygge i medhold av den aktuelle planen. Utbyggingsavtaler skal bidra til kostnadsfordeling, men risiko ved manglende innbetaling kan fort havne på det offentlige. Den nye lovhjemmelen som gir mulighet til samfinansiering av tiltak via grunneierbidrag, kan gi en mer rettferdig fordeling av kostnader og redusere gjennomføringsrisikoen. Det åpner derfor i større grad for at den enkelte aktør kan gjennomføre tiltak i samsvar med egne porteføljebehov.

2.5. Eierlinjen – og de som faller utenfor

Med eierlinjen menes at det er et mål at flest mulig skal eie sin egen bolig. *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024* beskriver den såkalte eierlinjen slik:

«Eierlinjen står sterkt, og så mange som åtte av 10 eier sin egen bolig. Samtidig er om lag 179 000 personer vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere skal kunne eie sin egen bolig – og leie skal være et trygt alternativ.»

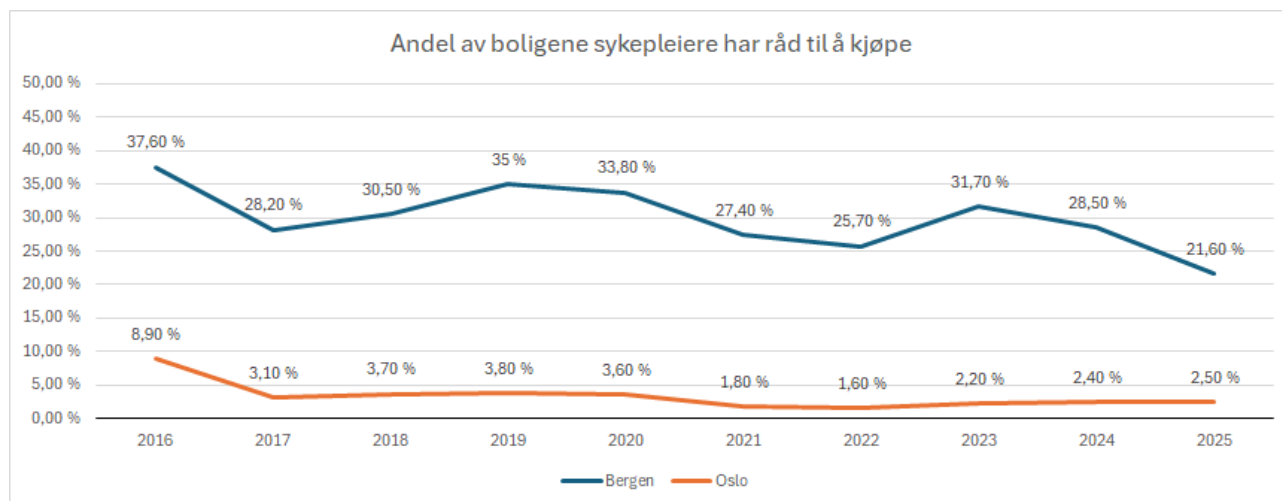
Viktige offentlige virkemidler for å støtte opp under eierlinjen er

- Startlån og tilskudd
- Skattefordeler (rentefradrag og ingen formueskatt på primærbolig, lav beskatning v salg av egen bolig).
- Husbanken

I 2024 eide 81,5 % av nordmenn egen bolig (SSB). I Bergen er andelen som eier lavere. I 2024 var eierandelen 71 % i Bergen, omtrent som Trondheim og Oslo med 69 % (SSB tbl 11084).

Turner og Aarland (2023) problematiserer eierlinjen i et forskningsnotat hvor boligkarrierer på leiemarkedet er tema. Registerdata fra 1960 til 2018 er brukt. Det er altså en kvantitativ studie. Studien viser at økonomi er den variabelen som best forklarer overgang til eid bolig. Dernest kommer familie/barn, Videre kommer utdanning / arbeid. Jo høyere utdanning og høyere yrkesdeltaking, jo mer sannsynlig er det at man eier. Turner og Aarland mener at den sterke eierlinjens bakside, er en svak «leielinje». Leiemarkedet er ikke bare for unge som ennå ikke har råd til sin første bolig. Både voksne enslige aleneboende og enslige foreldre med barn er stadig oftere leietakere.

Sykepleieindeksen er en halvårlig undersøkelse som analyserer sykepleieres betalingsevne i forhold til tilgjengelige boliger. Sykepleierlønnen er hverken på topp eller bunn i inntektsstatistikken, men en «normal» lønn. (Eiendom Norge, 2025)



Figur 7 Sykepleierindeks: Andel av boligene sykepleiere har råd til å kjøpe (Eiendom Norge 2025)

Sykepleierne har råd til hver 5. bolig i Bergen, men kun 2,5 % av boligene i Oslo. Det er også verdt å merke seg utviklingen over tid her. På ni år har boliger i Bergen som var tilgjengelige med sykepleierbudsjett blitt redusert fra 37,6 til 21,6 %.

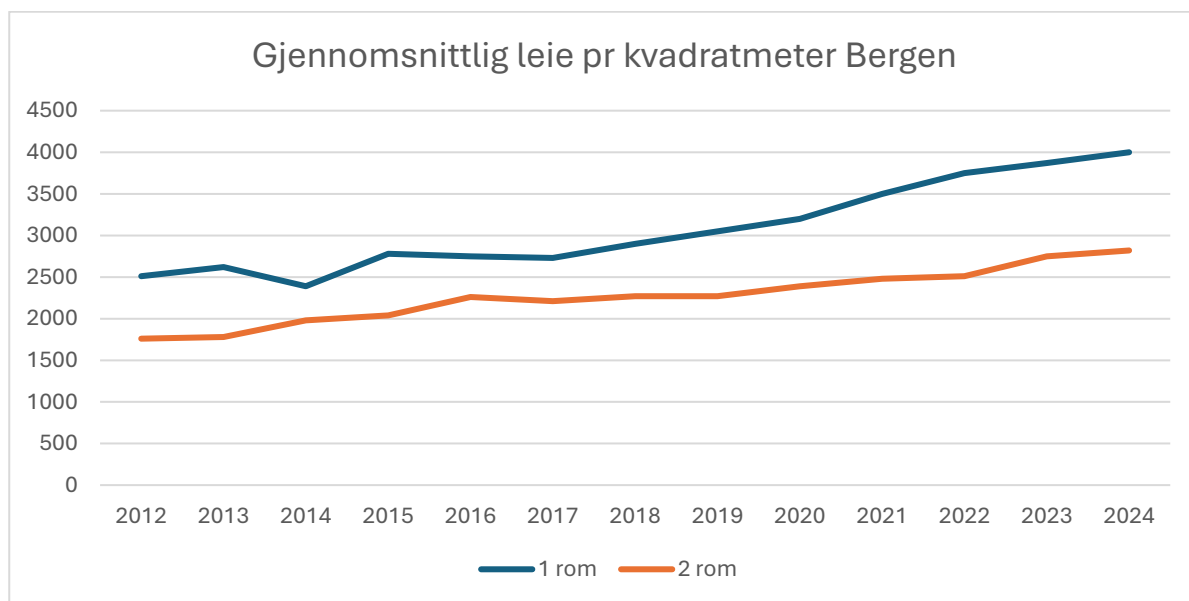
Mange yrkesgrupper har langt lavere inntekt enn sykepleierne og det kan være krevende for disse å bli eier av egen bolig.

Korttidsutleie presser leieprisene

Korttidsutleie til turister har fått et betydelig omfang og leieprisene i det ordinære langtidsleiemarkedet har steget kraftig. BT melder 15. juli 2025 at det siste halvår var 5724 utleieenheter tilgjengelig i Bergen, en dobling siden 2022. En del av korttidsutleietilbudet er utleie

av rom i egen bolig og utleie i korte perioder, men en vesentlig del ser ut til å være permanent utleie til turister.

Færre utleieboliger tilgjengelig rammer studenter og andre med lav betalingsevne. I noen strøk i sentrum opplever beboere en forringelse av sitt bomiljø.



Figur 8 Gjennomsnittlig leiepris per kvadratmeter pr. år i Bergen (SSB, tbl 09895)

Nedsalg av boliger fra store utleieaktører

Både i Oslo og Bergen har mange både store, profesjonelle aktører og privatpersoner solgt sine utleieobjekter. Det henger sammen med høye finanskostnader/ høyt rentenivå og at sekundærboliger verdsettes fullt ut (100 %) for formueskatt. Det er ikke lenger nødvendigvis lønnsomt å være utleier. Skattepolitikken er nasjonal styrt, på samme måte som TEK17. Bergen kommune har ikke råderett over den nasjonale politikken.

Bruktboligprisen er lavere enn nyboligprisen. Økt tilbud av brukte boliger har dempet prisveksten i bruktboligmarkedet og gjort forskjellen mellom nybolig- og bruktboligpris større. Det gjør det mer utfordrende å selge ny bolig som har en høyere kvadratmeterpris, og igangsetting av nye prosjekt reduseres.

At flere store, seriøse utleiere nå selger unna utleieleiligheter er også dårlige nyheter for de som leier. Det er færre objekter på markedet og da øker prisene. Ettersom også boligbyggingen påvirkes, får ikke byen påfylling av like mange boliger som en ellers ville fått, og dette går i sin tur ut over de som har minst å disponere økonomisk til boligformål.

2.6. Oppsummering av boligmarkedets utvikling og KPAs handlingsrom

De siste årene har det blitt bygget færre boliger enn det som trengs for å håndtere folketallsveksten, samtidig som utleieobjektene blir færre. En stor del av forklaringen er økonomisk. Høyere priser på innsatsfaktorene i byggeriet, svekker lønnsomheten i prosjektene og øker boligprisene. Samtidig med at utleieboliger som selges som bruktboliger selges til langt lavere kvadratmeterpriser enn de nye boligene. Det innebærer økt risiko for utviklerne. De siste årene har det vært ca. 3-4000 regulerte boliger i Bergen hvor bygging ikke er igangsatt. De to hendelsene har sammenfalt med en kraftig økning i styringsrenten. KPA-bestemmelser har ikke innvirkning på noen av disse faktorene.

Skattepolitikken favoriserer eierlinjen. Med økende priser, vil det være stadig flere som har utfordringer med å kjøpe og som er prisgitt et mindre mangfoldig og mer kostbart leiemarked.

Forenkling som resulterer i klargjøring, samt økt forutsigbarhet gjennom hele prosessen, kan redusere saksbehandlingstiden og dermed finanskostnadene til utbygger. Fra byggebransjen hevdes det at for omfattende offentlige krav, både nasjonale som TEK 17 og kommunale krav, gir unødvendig dyrt byggeri. TEK 17 er statens kvalitetskrav. Disse er under revisjon og kan bli endret. Kvalitetskravene i KPA-bestemmelsene drøftes i kap. 4 om bokvalitet, der hensynet til økonomisk og sosial bærekraft balanseres.

3. FOLKEVEKST OG BOLIGBEHOV

Dette kapittelet handler om:

- Befolkningen; i dag og i fremtiden
- En gjennomgang av boligene vi har
- Hvordan folk fordeler seg i boligene, med prognoser for fremtiden
- En pekepinn på hvilke og hvor mange boliger vi trenger

Det er behov for økt boligbygging de nærmeste årene, på grunn av historisk lav byggeaktivitet fra 2021. Veksten i befolkningen vil i all hovedsak komme i de eldste aldersgruppene. Denne gruppen, som i hovedsak bor i husholdninger med 1 eller 2 voksne, etterspør enkle boliger i form av leiligheter av noe størrelse.

3.1. Befolkningsframskrivninger

En befolkning i vekst og aldring – i hele landet

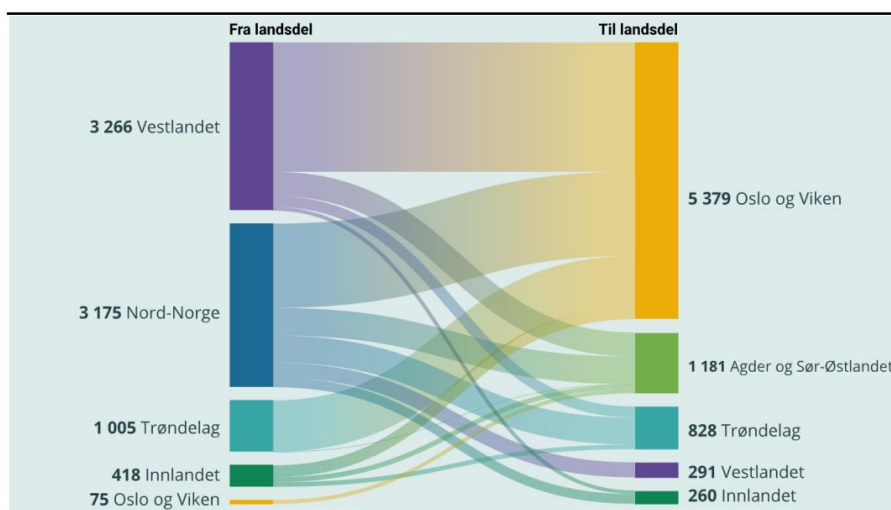
I SSBs regionale framskrivninger fra 2024, er det ventet en sterk befolkningsvekst på 10 % fra 2024 til 2050, særlig som følge av sterk innvandring bl.a. fra Ukraina.

To moment går frem av SSB sin framskriving av hovedalternativet:

- **Sentralisering** av befolkningen fortsetter. De mest sentrale og ofte mest folkerike kommunene har høyest prosentvis vekst. De store bykommunene vokser mest i antall. I de minst sentrale kommunene er det flere steder ventet befolkningsnedgang.
- **Aldring** av befolkningen skjer i alle landets kommuner, men er særlig sterk i distriktskommuner. De store byene er forventet å ha lavest andel eldre i 2050.

Vestlandet har flyttetap til hele landet unntatt Nord-Norge

SSB viser gjennomsnittlig netto flyttestrømmer for årene 2014 – 2023 i prognoserapporten. Vestlandet er den landsdelen med størst gjennomsnittlig netto flyttetap. Det er særlig Oslo og Viken som peker seg ut som destinasjon for flyttingen i perioden, men Vestlandet har netto flyttetap til alle landsdeler utenom Nord-Norge.



Figur 9 SSBs fremstilling av regional nettoflytting i perioden 2014 - 2023.

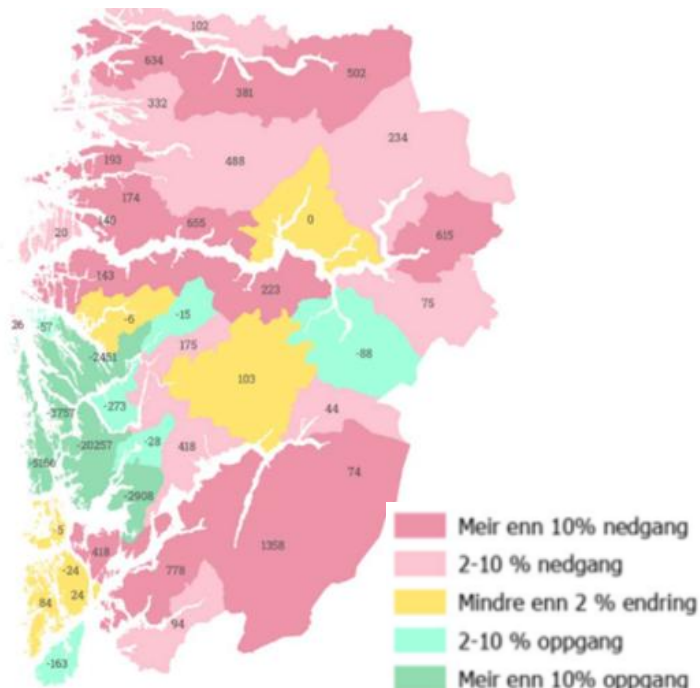
Bergen kommune er og skal være motoren i regionen. Mange av tilflytterne til regionen kommer først til Bergen, for senere å bosette seg ut i de nære omegnskommunene. For noen år siden var dette veldig tydelig i flyttestrømmene for Bergensområdet. De siste årene har mønsteret endret seg, med vesentlig økt flyttetap til Osloområdet, også fra Bergen kommune. For å styrke veksten i Bergensregionen, er det nødvendig å demme opp for flyttetapet til det sentrale østlandsområdet.

Bergensregionen har folkevekst

Selv om Vestlandet har flyttetap i de fleste retninger, er det stor forskjell på situasjonen ulike steder på Vestlandet. I Bergen og nabokommunene er det forventet vekst. Figuren til venstre viser Vestland fylkeskommune sin modellering av boligbehov på kommunenivå for perioden 2025-2050. Ved å modellere framtidig innbyggertall og -sammensetning, gir modellen et boligbehov i Bergen på ca. 20.260 boliger fram til 2050. For nabokommunene med sterkest vekst; Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy og Alver, viser modellen til fylket et boligbehov på totalt ca. 14.300 boliger.

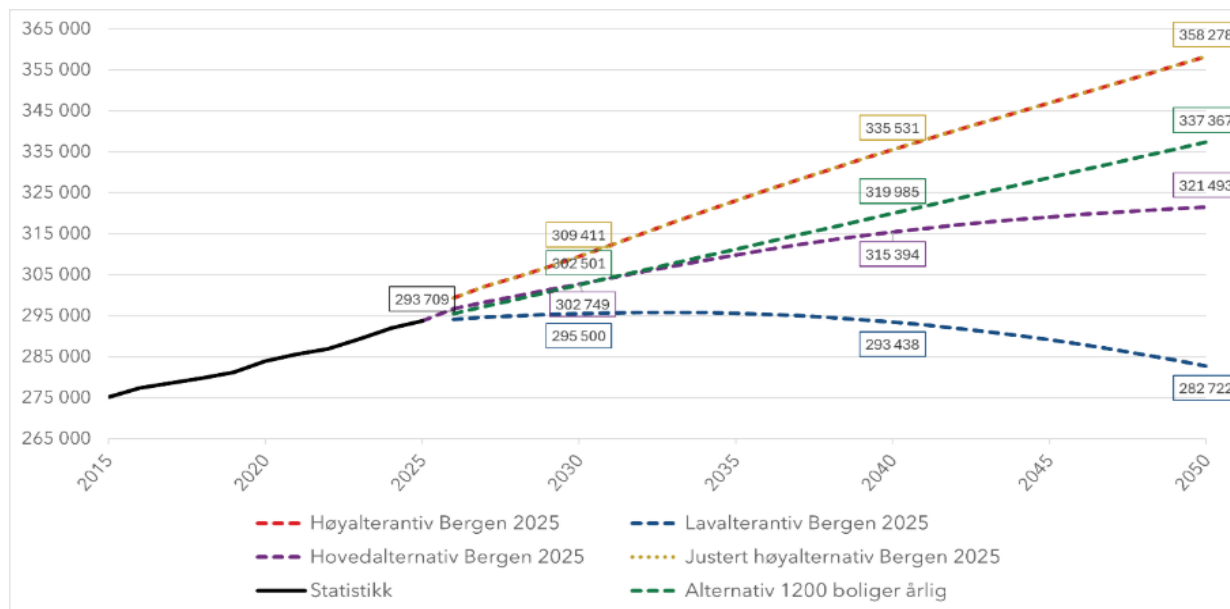
Figur 10 Boligetterspørsel i Vestland fylke 2025-2050, modellert av fylkeskommunen

Prosentvis vekst/nedgang i etterspørsel 2025-2050
Faktisk overskudd/underskudd vist med tall i kartet



Framskrivinger for Bergen

I Bergen kommune er det ventet en vekst omtrent på landsgjennomsnittet for perioden 2024-2050, altså ca. 10 %. Veksten er sterkest i starten.



Figur 11 Framskrivinger av befolkningen i Bergen kommune. Kilde: Befolkningsprognose BK/SSB/Kompas

Kommunens befolkningsframskrivinger har fire alternativer og i tillegg en justert variant av ett av dem. Høy- og lavalternativene viser usikkerheten i framskrivingene. I 2040 skiller det mer enn 40.000 innbyggere, en utvikling som forsterkes ytterligere mot 2050.

Hovedalternativet samsvarer med SSBs middelalternativ for Bergen, slikt det er modellert i regionale vekstanalyser. I dette scenariet vokser innbyggertallet i Bergen med 27.784 personer til 321.493 i 2040. Hovedalternativet er modellert for å samsvare med SSB. En forenklet beskrivelse av modellalternativet, er at det er bygget opp med folketallet fra SSBs framskriving som ytre ramme, mens lokal statistikk og fordeling av vekst intern i kommunen virker sammen for å framskrive bl.a. demografisk sammensetning. Modellkjøringen viser at scenariet baserer seg på et behov for 21.120 nye boliger totalt i perioden fram til 2050.

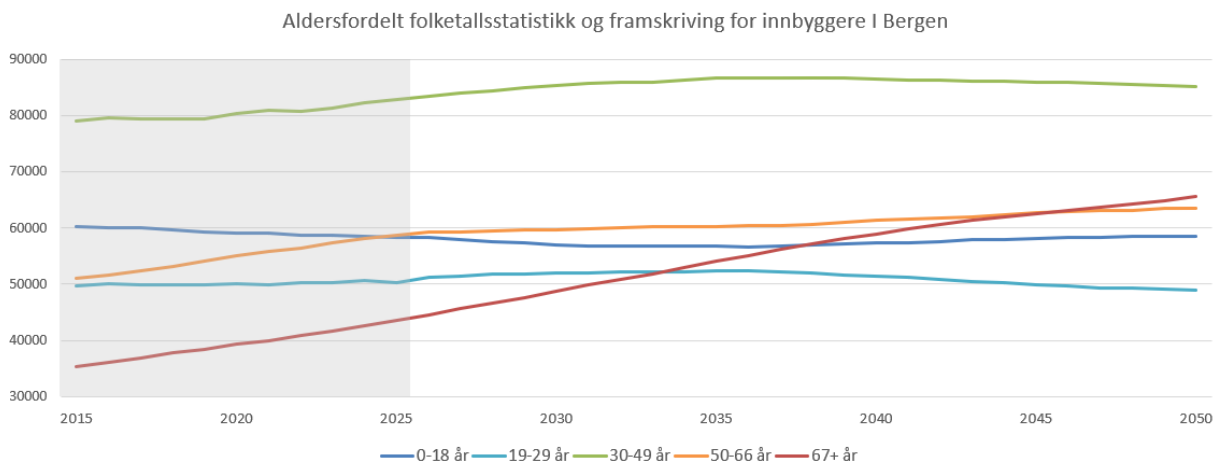
Det er et politisk mål å oppnå større folkevekst enn SSB forventer. Den avtakende vekstraten mot slutten av perioden er usikker og avhenger av situasjonen i Europa og i verden for øvrig. I alternativet «**Fast boligbygging**», er folketallsutviklingen modellert med en byggetakt på 1.200 boliger per år, i tråd med kommunens *temaplan for bærekraftig boligforsyning*. Dette innebærer at volumet av nye boliger legges inn i en modell som fordeler nye boliger etter statistiske variabler og internt flyttemønster. Det gir en vekst på 43.658 innbyggere og et folketall på 337.367 i 2050. Totalt legges de inn 31.200 boliger i modellen.

Hovedalternativet og alternativet **1200 boliger/år** følger hverandre tett i folketallsutviklingen de første ti årene. Når SSB forventer avtagende vekst etter 2040, øker forskjellen mellom dem.

På bakgrunn av framskrivingene er det rimelig å legge til grunn et boligbehov på omkring 1.200 pr. år, i alle fall i første del av perioden.

3.2. Bergenserne blir eldre

Som i resten av landet er det først og fremst den eldre delen av befolkningen i Bergen som vokser i antall. Etter flere år med nedgang i fruktbarhet/fødselstall, viste 2025 et oppsving, og kommunens folketallframskrivninger har justert fruktbarheten i modellkjøringene. Det veier likevel ikke opp for at vi – heldigvis – lever stadig lengre og at den eldste delen av befolkningen, særlig etterkrigsgenerasjonen, blir flere enn tidligere.



Figur 12 Aldersdelt folketall, historisk og fremskrevet.

Av figuren kan vi lese at det er forventet omtrent det samme antallet barn og ungdom i Bergen i 2050 som i dag. Veksten i befolkningen kommer i hovedsak i de eldste aldersgruppene. De fleste voksne over 60 år bor enten alene eller sammen med én annen voksen.

I dag bor det i gjennomsnitt 2,2 personer pr. bolig i Bergen. Fordi veksten i befolkningen i hovedsak er eldre mennesker, er det grunn til å anta at husholdningene i snitt består av færre personer fremover.

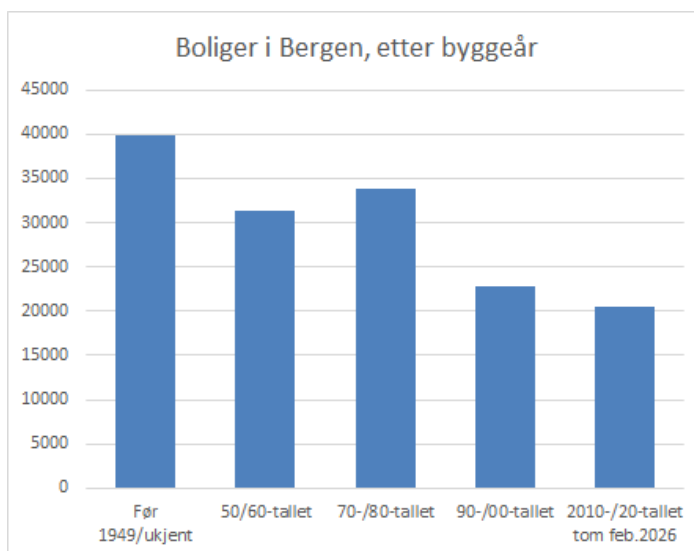
Veksten i den eldste delen av befolkningen er noenlunde sikker. Dette er i all hovedsak innbyggere som bor her allerede, som blir eldre for hvert år. I de yngre aldersgruppene er framskrivingene mer usikker. Figur 12 viser – på litt sikt – en nedgang i aldersgruppen 19 – 29 år. Det er i denne aldersgruppen Bergen tradisjonelt har hatt stor tilflytting, av unge voksne som begynner å studere eller flytter hit for å jobbe. For å sikre vekst på lengre sikt, er det nødvendig at byen fortsatt kan tiltrekke seg unge voksne.

3.3. Dagens boliger

Ved inngangen til 2025 var det registrert 147.465 boliger i Bergen kommune. Her skal vi se nærmere på hvilke boliger Bergen har.

Byggeår

Generelt kan vi slå fast at bygninger i Norge er solide, og blir stående i lang tid. Nesten halvparten av boligene i Bergen er bygget før 1960.

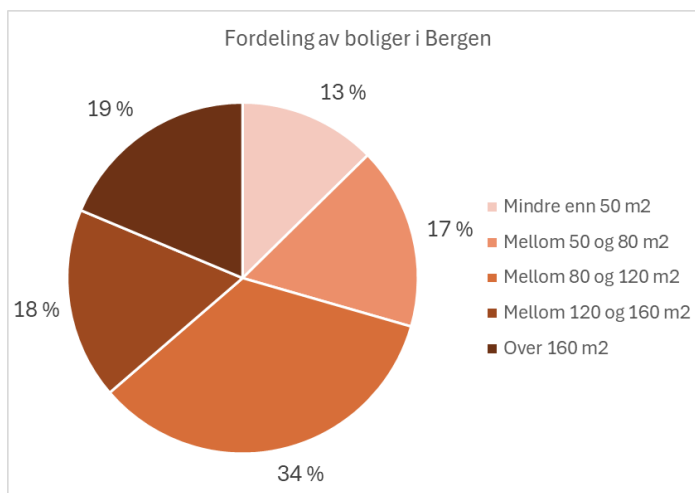


Figur 13 viser fordeling av boliger etter alder. Siste søyle inkluderer også boliger som har fått igangsettingstillatelse pr. februar 2026.

Boligstørrelse

Størrelsen – i form av (gulv)areal – er en sentral egenskap ved en bolig. Gjennom forskrift har vi en standardisert metode for å måle areal i boliger, knyttet til bl.a. takhøyde og romfunksjoner.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige gulvarealet i en bolig som følger definerte målekrav.

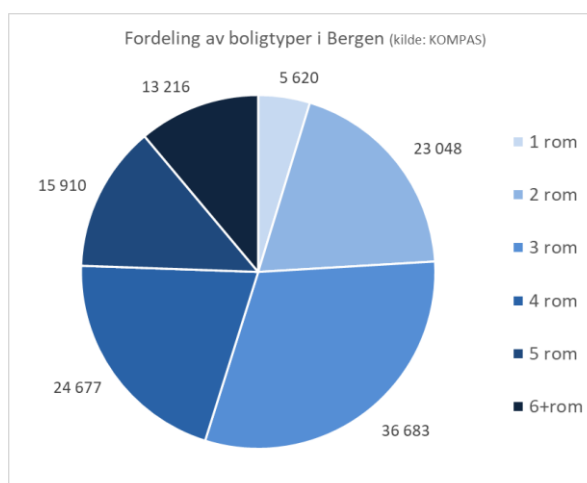


Figur 14 Fordeling av boliger etter bruksareal.

Hvordan en bolig kan brukes, og hva som får plass, er særlig knyttet til størrelsen på boligen. Normalt måler vi størrelse i m². I denne rapporten vil vi bruke BRA som mål for størrelse, med mindre annet er presisert. Volum kan også være relevant for opplevelsen av hvor romslig en bolig er. Det er forskjell på en bolig som er 2,30 vs. 2,60 under taket.

Brukbarhet er imidlertid også knyttet til andre faktorer enn boligstørrelse, og planløsning er sentral for funksjonaliteten.

Kvadratmeterpris på solgte boliger viser at en 3-roms bolig på 55 m² normalt har høyere pris pr. kvadratmeter enn en 2-roms bolig med lik størrelse.



Figur 15 Fordeling av boliger etter antall rom.

Trangboddhet

Enkelte land har måltall, retningslinjer eller liknende på hvor mye areal det bør være pr. person i en bolig. I Norge har det historisk vært et avgrenset problem med trangboddhet, særlig de siste 50 årene. Vi har ingen klare føringer, men SSB bruker følgende kriterier til sin statistikk om trangboddhet:

- Antall rom i boligen er mindre enn antall personer, eller én person bor på ett rom
- Og antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 m² per person

Med denne avgrensingen er det ca. 12 % av innbyggerne som bor trangt i Bergen. Et nivå omtrent som i de andre store byene, noe lavere enn Oslos ca. 19 %. Det er overvekt av unge som bor trangt, men i Bergen ligger også aldersgruppen 40-49 år over snittet, med 13 % trangboddhet.

For å unngå trangboddhet betyr det at personer i enehusholdninger må ha en bolig med eget soverom, og at husholdninger på to personer må bo i en bolig på minst 50 m².

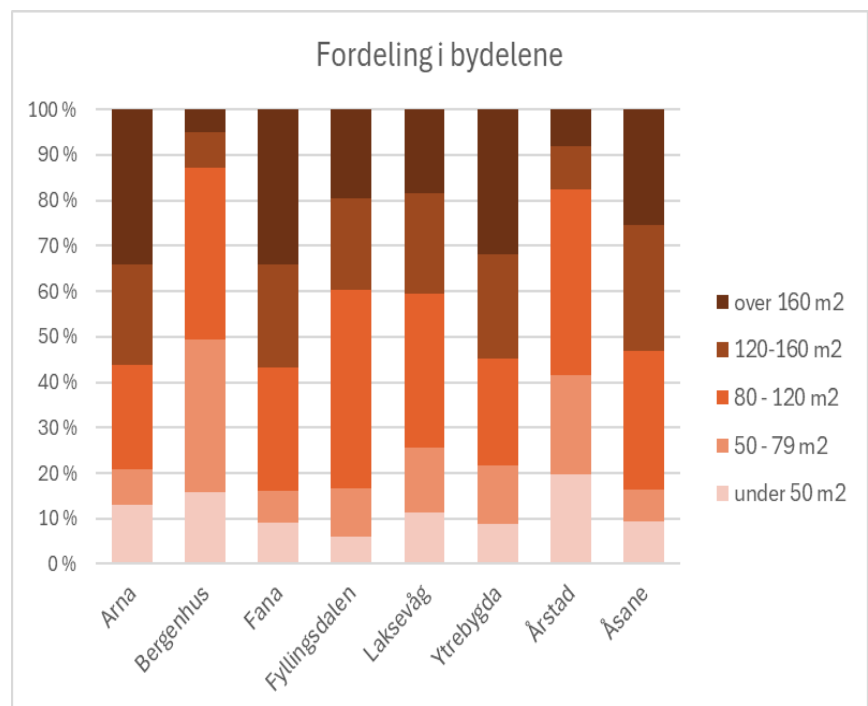
Se kapittel 4 for mer om boligstørrelse.

Geografisk variasjon

Bergen er en sammensatt by. Deler av sentrum er middelalderby, og enkelte områder er landbruksområder. Vi har drabantbyer fra 60-tallet og industrisamfunn fra 1800-tallet. Variasjoner finnes både i liten og stor geografisk skala.

For boligstørrelse, ser vi noen veldig klare geografiske trekk. To bydeler skiller seg klart fra de andre. I Bergenhus og Årstad er det hhv. 13 og 18 % av boligene som er over 120 m², mens 40-50 % er mindre enn 80 m².

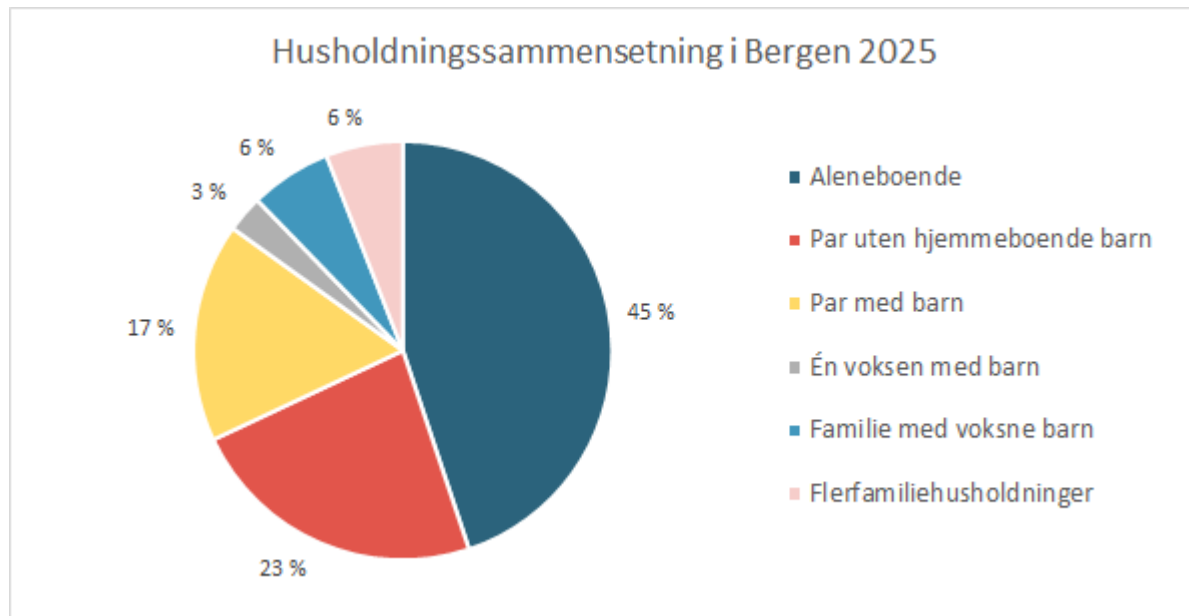
Foruten Fyllingsdalen og Laksevåg, har de andre bydelene mer enn halvparten av boligene i størrelsesklasse over 120 m². Omtrent 20 % eller færre av boligene er mindre enn 80 m².



Figur 16 Fordeling av boligstørrelse pr. bydel.

To tredeler av husholdene består av en eller to voksne uten barn

Innbyggerne i Bergen fordeler seg i dag på ca. 150.000 husholdninger, etter dette mønsteret:



Figur 17 Husholdningssammensetning i Bergen i 2025. Kilde: bearbeidet fra SSB-tabell 06070

Barn med skilte foreldre har én hovedadresse, så noen av husholdningene med én eller to personer, er i realiteten foreldre som har barn i hjemmet deler av tiden. Likevel, i omtrent 2/3 av boligene bor det én eller to voksne mennesker.

3.4. Flyttekjeder

En boligkarriere gjør det mulig å bo i en bolig som passer godt til gjeldende livsfase, og så flytte videre når behovene endrer seg. Flytting utløser flyttekjeder. Når noen forlater en bolig, blir den tilgjengelig for andre.

I 2019 gjennomførte Bergen kommune en undersøkelse om boligpreferanser blant eldre mellom 60 og 79 år, og blant voksne 30-44 år med og uten barn. Undersøkelsen viste at de fleste var ganske fornøyd med egen bolig, og særlig gjaldt dette de eldre.

I undersøkelsen ble det spurt om flyttemotiv for dem som oppgav at de nylig hadde flytte eller gikk med flytteplaner. Av dem som nylig hadde flyttet var «en enklere/mer tilrettelagt bolig» og «endret livssituasjon» de eneste alternativene respondentene sa seg enig i som flyttemotiv. Ønsket om en enklere bolig var også klart avgjørende for om noen av de eldre hadde flytteplaner. Kun 25 % av de spurte som oppgav at boligen der de bor i dag, var godt tilpasset for en alderdom med dårligere helse.

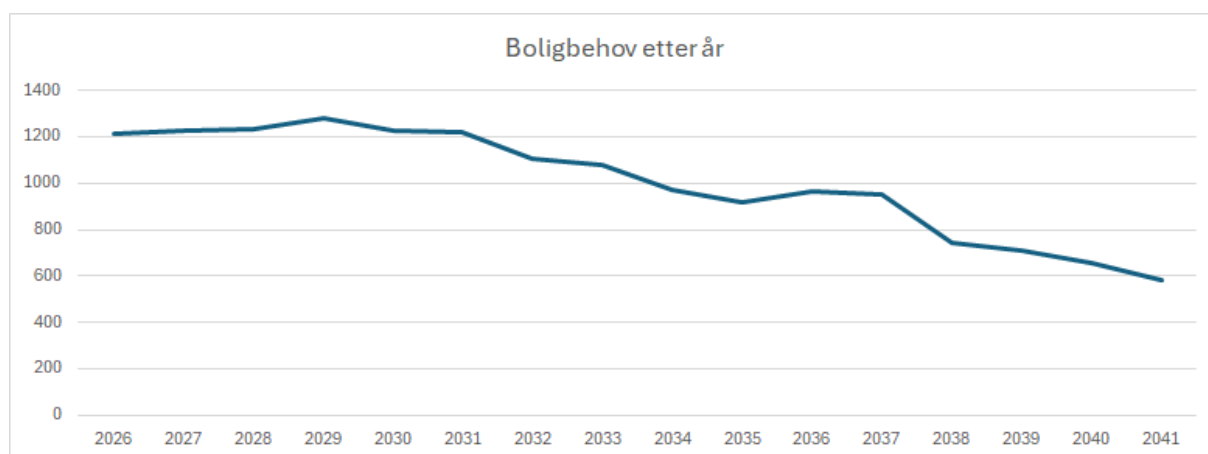
3.5. Oppsummering av framtidig boligbehov

Ut fra befolkningsveksten i kommunens framskrivinger, kan det se ut til å være et fortsatt behov for omtrent 1.200 boliger pr. år kommende tiårsperiode. Gitt at volumet av nye boliger de siste årene har lagt lavere, er det nødvendig å øke byggetakten over dette gjennomsnittlige nivået fremover, for å imøtekomme behovet.

Svingninger er normalt, men avvik over flere år gir et underskudd av boliger.

Fylket sin modellering viser et behov for rett i overkant av 1.200 boliger pr. år de første 6 årene, deretter rundt 1.000 boliger de neste 6 årene før behovet er ventet å synke.

Grunnlaget for fylkets modellering viser at allerede om to-tre år, utgjør personer over 70 år mer enn halvparten av veksten i husholdninger. Før 2040 har denne andelen vokst til over 70 %. Antall husholdninger der eldste person er under 30 år, er ikke ventet å øke. På denne bakgrunn vil boligbehovet i første rekke være knyttet til vekst i eldre-gruppen.



Figur 18 Boligbehovet i Bergen, fra Vestland fylkeskommune sin modellering av boligbehov med Panda-modellen. Bystyret har mål om å opprettholde veksten på samme nivå i hele perioden.

Om det bygges boliger som passer for nye tilflyttere til byen, betyr det at eksisterende innbyggere må bli boende i dagens bolig.

Med den demografiske profilen på vekst, er det gunstig om en relativt stor andel av nye boliger er tilpasset/egnet for de eldre aldersgruppene. Det betinger at denne gruppen tar nye steg i sin boligkarriere i form av å kjøpe nye boliger, og samtidig utløse flyttekjeder som tilbyr brukte boliger i markedet for andre grupper.

Vi er i en periode med et behov som overstiger tilbudet, og byggetakten må opp. Ser vi 5-10 år frem i tid, er behovet for nye boliger ventet å synke, med mindre kommunen lykkes i å skape økt attraktivitet og derigjennom økt tilflytting.

4. BOKVALITET

Dette kapittelet handler om:

- Hva som menes med bokvalitet, og hvilke nivåer den berører
- Gjeldende bestemmelser i KPA som påvirker bokvalitet
- Hvordan dagens krav fungerer i praksis og vurdering av om kravene bør videreføres, justeres eller løses på andre måter

Boligkvalitet er et komplekst tema som berører flere nivåer: områder og bomiljøet, bebyggelsen, den enkelte bolig og tilhørende uterom. Opplevelsen av god bokvalitet varierer med livsfase, livsstil, og samfunnsmessige forventninger til bomiljø.

Det finnes en rekke studier som drøfter prinsipper for god bokvalitet, og både nasjonalt og lokalt er det utarbeidet krav og retningslinjer med sikte på å sikre bokvalitet. Samtidig viser flere undersøkelser at selv om den tekniske boligstandarden i Norge generelt er høy, mangler mange nye boliger sentrale felleskvaliteter – blant annet knyttet til estetikk og stedsidentitet, nærhet til service eller kvaliteter i uterom. Enkelte boligfunksjoner som kjøkken og lagringsplass er redusert, og minstekrav til dagslys og utsyn gradvis svekket. Andre studier argumenterer på sin side for at summen av dagens krav kan ha blitt så omfattende at de bidrar til å fordyre boligbyggingen.

Kapittelet gjennomgår bestemmelser i gjeldende KPA med direkte betydning for bokvalitet, med særlig vekt på; boligstørrelser og sammensetning; andre kvalitetskrav ved bygningen og boligen; nærmiljø og kvaliteter utenfor boligen.

Bokvalitet er et sentralt virkemiddel for å følge opp målene i KPS, da den har betydning for innbyggernes trivsel, trygghet og tilhørighet, og samtidig er en forutsetning for byens attraktivitet, befolkningsvekst og økonomiske bærekraft. Relevante mål og strategier i KPS legges derfor til grunn som vurderingskriterier i kapittelet, herunder hensyn til boligstørrelse og -variasjon, stedsidentitet og robuste bomiljøer over tid.

Hva er bokvalitet og boligkvalitet?

En bolig skal være et sted vi kan være trygge, finne hvile og være varm og tørr. Det er en grunnleggende kvalitet ved boligen at den er et lunt rede; et hjem.

For mange er den viktigste kvaliteten ved en bolig likevel beliggenhet, altså hvor boligen er plassert og dels dens omgivelser. Mange tar til takke med boliger som ikke alltid føles komfortable, mot at de ligger i rett område.

For enkelte er boligen også et investeringsobjekt.

Boligpreferanser

Folk har ulike preferanser, men det finnes en del gjennomgående trekk som i stor grad er felles for enkelte grupper.

Unge boligkjøpere / førstegangskjøpere

- Svært prissensitive, må prioritere strengt.
- Legger vekt på sentral beliggenhet, kollektivtilgjengelighet og gjerne bolig nær arbeidsplass/studiested.
- Ellers prioriteres det arealet de har råd til. Sjelden aktuelt med ytterligere kvaliteter.
- Balkong og uteplass er ikke viktig
- Parkering er ikke viktig og/eller ikke prioritert

Eldre boligkjøper

- Har en eksisterende, brukbar bolig. Ønsker noe enklere, mindre og mer sentralt.
- Ønsker relativt store leiligheter, med minst to soverom, helst mer enn ett bad, stor stue/samlingsrom, privat uteplass med sol, parkering, og bolig i 2. etasje eller høyere.

Figur 19 Boligpreferansene er sammenstilt på bakgrunn av informasjon i gjennomførte samtaler med meglerbransjen. Tilbakemeldingene derfra samsvarer med funn i Boligpreferanseundersøkelse (2020) som ble gjennomført i Bergen kommune i 2019.

4.1. Boligstørrelse og sammensetning

Minstestørrelser og boligsammensetning i KPA – hva har vi i dag?

I gjeldende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er det fastsatt både (a) minstekrav til boligstørrelse og (b) krav til boligsammensetning for prosjekter med mer enn 15 boenheter i byfortettingssonen:

- a. Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA + bodareal.
- b. Maksimalt kan 20 % av boenhetene ha bruksareal under 50 m², mens minimum 20 % skal ha bruksareal over 80 m².

Bestemmelsene legger til rette for variasjon i boligtyper og vektlegger boliger som kan fungere for barnefamilier. Kravene er begrunnet i hensynet til bokvalitet og har som formål å sikre boliger som er brukbare over tid og kan dekke behov i ulike livsfaser.

Om krav til minstestørrelse

Plass til hverdagslivet

Boligens størrelse er en grunnleggende kvalitet som i stor grad avgjør muligheten for å bo komfortabelt i egen bolig. Selv om ønsket om plass ofte kan overstige det arealet som er innenfor budsjettet til den enkelte, er likevel areal blant det siste man velger bort fra en lang liste av drømmekvaliteter. En god bolig bør ha plass til å sove, lage mat og ha middagsbesøk. Det må være rom for oppbevaring av klær, kjøkkenutstyr og normal møblering. Mulighet for vask og tørk av klær må være sikret, enten i egen bolig eller gjennom tilgang til felles vaskerom.

Kompaktboliger eller trangboddhet?

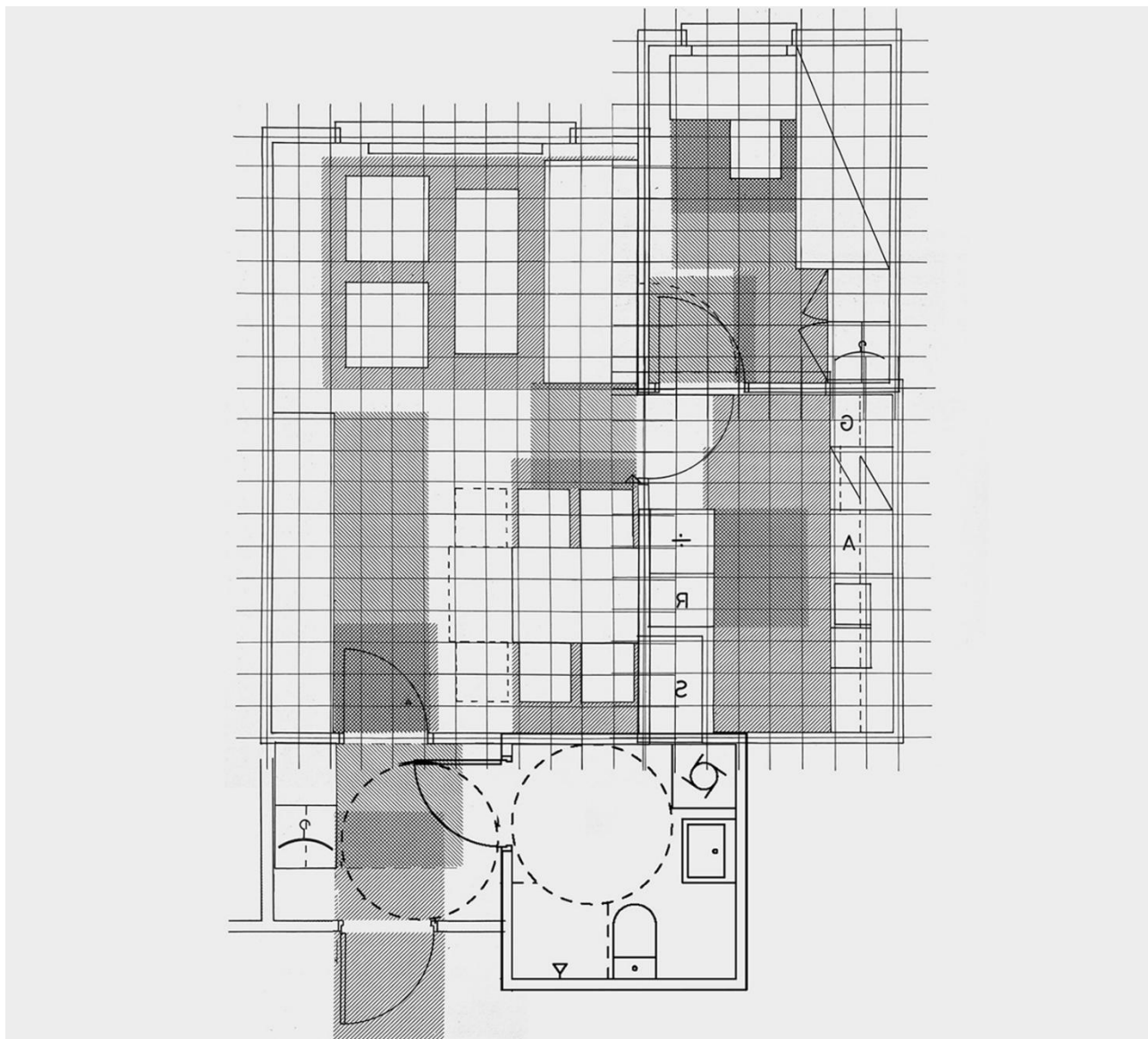
Som en reaksjon på krisen i boligmarkedet og det faktum at det er utfordrende for førstegangskjøperne å komme inn på boligmarkedet – spesielt i Oslo, har det oppstått et press, særlig fra aktører i byggenæringen, om å redusere krav til minstestørrelse på leiligheter. Samtidig reiser svært små boliger spørsmål om bokvalitet, brukbarhet og mulighet for varig bosetting.

Dette belyses blant annet i NIBR-rapporten *Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet* (2012), der forskerne Lene Schmidt og Jonn Guttu, på oppdrag fra Husbanken, dokumenterer konsekvenser av svært små boliger i form av trangboddhet og overmøblerte leiligheter. Rapporten konkluderer med at boliger i størrelsesorden 20 – 30 m² har så store mangler at de vanskelig kan anses som egnet til varig boformål. Dette budskapet er senere gjentatt av Lene Schmidt i artikkelen *Boligers brukskvalitet*, publisert i tidsskriftet *Ny Boligplan* nr.2 (2024).

Også i tidsskriftet *Ny boligplan*, har arkitekt Jonas Løland undersøkt konsekvensene av å senke minstekravet i Oslos leilighetsnorm fra 35 til 30 m². I et intervju med tidsskriftet *Arkitektur* uttaler han seg slik:

«Mitt inntrykk fra undersøkelsen og faglitteraturen er at 35 kvadratmeter også er for lite, men hvis du har en «god» plan på 35, så kan du i hvert fall ha et eget soverom. Det går ikke med 30 kvadratmeter. I hvert fall ikke med moderne krav til bad. Ikke at store bad er problemet! De viser bare at krav i TEK faktisk fungerer i å sikre brukbarhet.» (juni 2024)²

² [Bokvaliteten smuldrer opp på vår vakt](#), 2024



Figur 20 Den norske arkitekten Elsa Svennar, kartla på 70-tallet minimumsbehov for rom og møbler i boliger. I denne illustrasjonen har Jonas Løland kombinert Svennar's minimum rom- og møbelmål for enslige med et baderom som oppfyller dagens krav. Resultatet er en teoretisk minsteleilighet på rundt 42 m².

«Boligbehov, i motsetning til boliggetterspørse, peker da mot et høvelig «førstegangskjøp», på minst 42 kvadratmeter», skriver Løland i sin artikkel. | Illustrasjon: Jonas Løland, Kilde: Arkitektur 19.juni 2024

Samlede vurderinger

Samlet sett peker dette mot at det kan være hensiktsmessig å videreføre dagens minstekrav til boligstørrelse, av hensyn til bokvalitet, funksjonalitet og sosial bærekraft over tid.

Samtidig kan det åpnes for at **boliger som er ment for midlertidig bruk, som studentboliger, kan ha lavere arealkrav.** Dette bør i så fall håndteres gjennom regulering til eget formål, i tråd med plan- og bygningslovens virkemidler, og baseres på konkrete planvurderinger. Slike vurderinger bør blant annet se på lokalisering, lokale levekårsutfordringer og risiko for forsterket fraflytting av barnefamilier.

Om krav til boligsammensetning

Små boliger som respons på pris og etterspørsel

Små boliger kan være en hensiktsmessig løsning for flere ulike grupper, som unge i etableringsfasen eller de som ønsker å skalere ned boligen sin. Når vi i tillegg vet at pris er avgjørende for mange som skal inn på boligmarkedet, og at boligpris er nært knyttet til boligstørrelse, er mindre boliger ofte det eneste økonomisk tilgjengelige alternativet for mange. Det kan derfor forventes at etterspørselen etter mindre boliger vil øke ytterligere.

Som det fremgår av et planløsningsblad fra SINTEF Byggforsk (2007), om små boliger:

«I et bærekraftperspektiv er det viktig å planlegge arealeffektive boliger, samtidig som man ivaretar brukbarhet for alle, fleksibilitet og generalitet. Det er behov for boliger av ulik størrelse som kan huse mennesker i ulike livsfaser, også faser når man ikke har så god råd eller ikke trenger så stor plass.»

Mange små boliger - risiko ved ensidig beboersammensetning

Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at den store etterspørselen etter små boliger i stor grad henger sammen med hva folk har råd til. Erfaringer viser imidlertid at boligområder med en høy andel svært små boliger ofte preges av stort gjennomtrekk og mindre stabile bomiljøer. Det gjør at folk i mindre grad investerer tid og penger i det fysiske miljøet, eller i sosiale relasjoner. Dette beskrives også i samme planløsningsblad fra SINTEF Byggforsk:

«Men små boliger blir ofte bebodd midlertidig, blant annet fordi kvaliteten kan være så dårlig at beboeren velger å se boligen som midlertidig eller fordi beboeren har et midlertidig boligbehov i en avgrenset fase av livet.»

Et uregulert frislipp av små boliger kan dermed utfordre målet om sosialt bærekraftige nabolag, i tråd med KPS ambisjon om varierte og gode boliger for alle og forebygging av boligsosiale utfordringer. En slik utvikling kan føre til en ubalansert boligsammensetning, med for mange små boliger, begrenset fleksibilitet og mangel på noe større boliger. Dette kan også være et hinder for å starte flyttekjeder gjennom å bygge nye boliger som er etterspurt av den voksende eldre gruppen. Konsekvensen kan være at flere blir boende i boliger som ikke er tilpasset deres behov, eller at enkelte grupper presses ut av byen.

Boligstørrelse og tilgjengelighet: Små boliger vanskeliggjør universell utforming

I tillegg vet vi at små boliger gjør det vanskelig å tilfredsstille UU-krav. Personer med behov for å bruke hjelpemidler inne i egen bolig, eller som trenger hjelp til stell, vil ha utfordringer ved å bo i små boliger. Byrådsavdeling for eldreomsorg og helse har gjennom innspill til KPA-arbeidet trukket frem at enkelte eldre har måttet flytte til institusjon tidligere enn de ellers ville trengt fordi det ikke har vært mulig å gi tilstrekkelig hjelp i den boligen de hadde.

Gode boliger for flest mulig

I rapporten *Gode boliger for alle*. Anbefalinger fra en tverrfaglig gruppe innen bolig-, eiendom- og byggenæringen diskuteres hva aktører innen boligutvikling legger i begrepet «bokvalitet». Rapporten presenterer fem overordnede råd for økt bokvalitet, hvor det første er:

«Sørg for tilstrekkelig variasjon i boenheter (størrelse, kvaliteter, design, utforming, eieformer, etc.). Dette vil bidra til at ulike mennesker kan bosette seg i samme område og bidra til mangfold, integrering og fellesskap.»

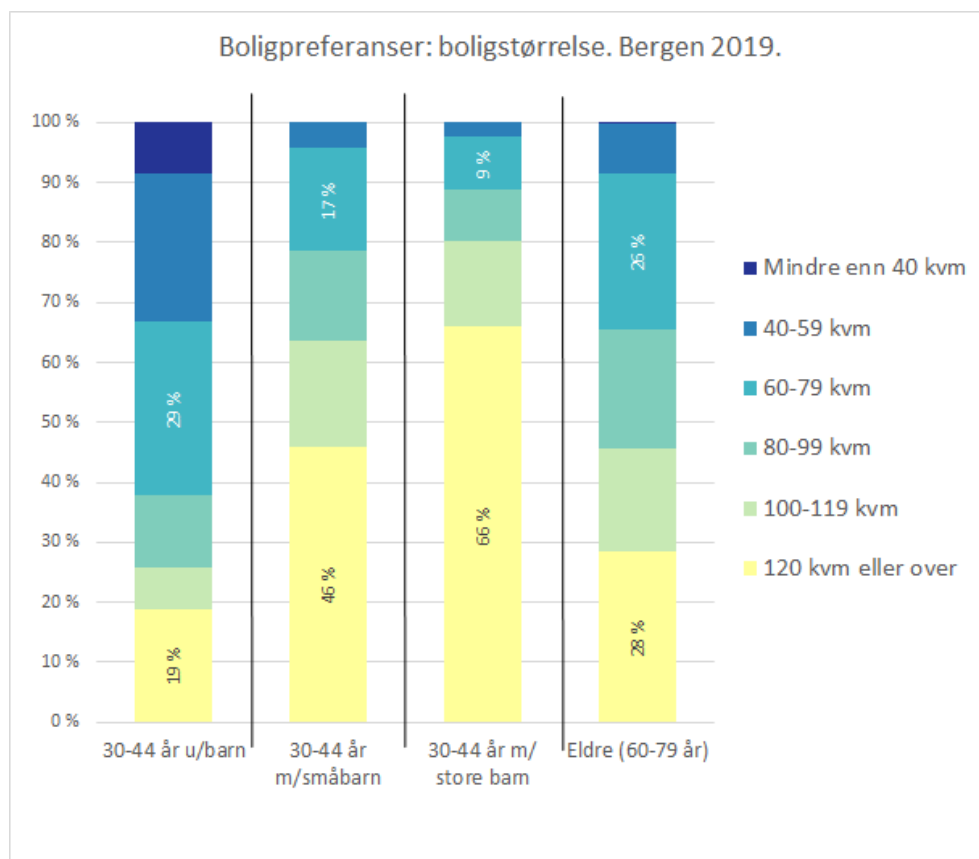
Store boliger – behov og bykontekst

I gjeldende KPA er grensen for «store boliger» satt til 80 m². Mange vil oppfatte dette som en beskjeden boligstørrelse, eller akkurat passe for et voksent par. Samtidig viser boligstatistikk at hoveddelen av boligene i Bergen i dag er større enn 80 m², og en betydelig andel er over 120 m². Ut fra en ren størrelsesbetraktning fremstår det derfor ikke som et generelt behov for å stille krav om flere store boliger.

Det er samtidig verdt å merke at mange boliger som imøtekommer ønsker fra husholdninger med barn, i dag bebos av voksne og eldre uten hjemmeboende barn. For denne gruppen kan det være ønskelig å flytte til leilighet med mindre vedlikeholdsbehov og økt tilgjengelighet, men fortsatt med en størrelse som overstiger det som i KPA defineres som stor bolig. Dette er ofte boliger med annen beliggenhet og utforming enn de store boligene som dominerer dagens boligmasse.



Figur 21 Trange boliger kan fort gå ut over livskvaliteten. Romslige boliger er fleksible og kan fortsatt brukes når behovene endrer seg. Tegninger: Ole A: Krogness. Kilde: «Gode boliger for alle»



Figur 22 I kommunens boligpreferanseundersøkelse fra 2019, går det frem at de aller fleste ønsker seg en bolig på over 60 m². For par med barn og for eldre, ønsker de fleste seg en bolig som er enda større.

Samlede vurderinger

Å legge til rette for bygging av flere små boliger kan bidra til økt tilgjengelighet og gjøre det mulig for flere å etablere seg i egen bolig. Men det er viktig å unngå at enkelte byområder i hovedsak preges av en høy andel svært små boliger, av hensyn til attraktiv og sosial bærekraftig byutvikling.

Å sikre en betydelig andel mellomstore boliger, i størrelsesorden 50–80 m², fremstår som særlig viktig for å oppnå fleksibilitet og stabilitet i boligområder, i tråd med målene i KPS.

For å bidra til tilstrekkelig sirkulasjon i boligmarkedet er det nødvendig å legge til rette for at det kan bygges større boliger der etterspørselen tilsier det. Samtidig, bør krav om store boliger begrenses til områder der de er, eller forventes å bli, en mangelvare på kort sikt, særlig i sentrale pressområder. Dette bidrar til å unngå unødvendige krav, samtidig som det legges til grunn at markedet i stor grad håndterer sterk etterspørsel i enkelte segmenter.

4.2. Andre kvaliteter ved bygningen og boligen

Andre kvalitetskrav til boligen i KPA – hva har vi i dag?

I gjeldende kommuneplanens arealdel er det ikke fastsatt egne kvalitetskrav til boligene utover krav til boligstørrelse og boligsammensetning. Samtidig legges det til grunn at det i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i levekårssoner med høy barneutflytting skal legges særlig vekt på tilrettelegging for familieboliger. I byfortettingssone stilles det i tillegg krav om at minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken.

Der plangrunnlaget etterspør familieboliger, angir retningslinjene flere kvaliteter som skal vektlegges. Følgende er direkte knyttet til bygningen og den enkelte bolig:

- tilstrekkelige og lett tilgjengelige bodarealer
- parkering for sykler og barnevogner i tillegg til bodareal
- vaskerom
- flere soverom

Bestemmelsene er begrunnet i hensynet til barnefamilier, og har som formål å bidra til stabile, trygge og funksjonelle bomiljøer over tid.

Behov for familieboliger?

I retningslinjene til krav om store boliger i første etasje begrunnes dette med behovet for å tilrettelegge for barnefamilier. Samtidig presiseres det at ikke hele boenhetens bruksareal må ligge på bakkenivå, men at bakkekontakt kan sikres ved at deler av boligen ligger i første etasje. Selv om dette ikke er nærmere utdypet i planbeskrivelsen, bygger bestemmelsen på en antakelse om at slike boliger er særlig viktig for variasjon i boligtilbudet, sosial bærekraft og stabile bomiljøer.



Figur 23 Boligprosjektet Wergeland hageby, ferdigstilt i 2021, er et eksempel på boliger med direkte bakkekontakt. Prosjektet innebær at to eneboliger ble revet og erstattet med fem flermannsboliger med til sammen 11 boliger, i en kombinasjon av rekkehus og leilighetsbygg. Prosjektet omtales i eksempelsamlingen til Bergens Arkitektur- og byformingsstrategi som et godt eksempel på stedstilpasset fortetting i et etablert villaområde. Reguleringen ble imidlertid vedtatt i 2017, før KPA2018 og kravet om minimum 10% store boliger på bakkeplan ble innført.

Bilde til venstre: Domantas Stukas. Bilde til venstre: Tag arkitekter/ Sweco architects. Kilde: Bergen kommune arkitektur- og byggingstrategi.

En nærmere analyse av forventet befolkningsutvikling og framtidige boligbehov i Bergen gir imidlertid ikke et tilstrekkelig faglig grunnlag for å opprettholde et så spesifikt krav i kommuneplanens arealdel. Det eksisterende boligtilbudet, særlig i form av småhus og rekkehus, vil kunne dekke mye av etterspørselen etter boliger med direkte bakkekontakt også fremover.

Innspill fra utbyggere viser videre at kravet om store boliger i første etasje kan medføre økte byggekostnader og redusert fleksibilitet i bygningsutforming. Dette kan påvirke prosjektøkonomien og begrense muligheten for å utvikle gode helhetsløsninger i tette byområder. I dagens situasjon fremstår det derfor som lite hensiktsmessig å videreføre kravet, særlig når målsettingen om familievennlige boliger kan nås gjennom andre og mer overordnede virkemidler.



Figur 24 Utbyggingen av Birkebeinerkvartalet på slutten av 1980-tallet var del av en områdestrategisk byfornyelse, med riving av bakgårder, opprusting av leiegårder og etablering av nye byboliger i tett by. Prosjektet omfatter 84 leiligheter, fra toroms med romslig stue og kjøkken til fireroms i to plan, (hvor de største boligene ikke har direkte tilgang til uteareal). Utearealet er organisert som et offentlig tilgjengelig gårdsrom. I tillegg rommer prosjektet næringsarealer, barnehage, seniorsenter og felles garasjeanlegg. Bilde: Johan-Ditlef Martens Kilde: Store norske leksikon.

Samlet vurdering

Behovet for familieboliger kan ivaretas gjennom krav til boligstørrelse/sammensetning og andre kvaliteter. **Det vurderes per i dag ikke som nødvendig å fastsette bestemmelser om at noen store boliger må lokaliseres i første etasje. Barnfamilier med behov for boliger på 80m² eller mer kan også bo godt over bakkeplan, forutsatt god tilgjengelighet, funksjonelle planløsninger og nærhet til utearealer og tjenester.**

Likevel er det behov for liv, aktivitet og visuell kontakt mellom bygninger og byrom i første etasje. I enkelte tilfeller vil dette bedre ivaretas gjennom næringsarealer, fellesfunksjoner eller innganger med god kontakt med utearealene, fremfor store familieboliger med mer tilbaketrukkne og private fasader. Krav til universell utforming kan også håndteres gjennom tilrettelagte bygg og boliger, uten at dette nødvendigvis kobles til store boliger på bakkeplan.

Om andre kvalitetskrav - helhetlig vurdering av bokvalitet

Hva kjennetegner en velfungerende bolig? En rekke kvaliteter knyttet til helse, sikkerhet og komfort er allerede regulert gjennom byggteknisk forskrift (TEK), herunder krav til inneklima, dagslys, støy, energieffektivitet, brannsikkerhet, tilgjengelighet og universell utforming. Disse kravene utgjør et nødvendig minimumsnivå og sikrer at nye boliger oppfyller en fastsatt teknisk og helsemessig standard.

Samtidig peker både forskning og fagmiljøer på at bokvalitet i praksis også handler om kvaliteter som i mindre grad lar seg fullt ut regulere gjennom tekniske minstekrav alene. Dette gjelder blant annet planløsning og rommenes brukbarhet, møblerbarhet, forholdet mellom private og felles arealer, opplevelse av lys og utsyn, samt hvordan boligen fungerer i hverdagen over tid og gjennom ulike livsfaser. Som det uttrykkes i den felles politiske plattformen for arkitekturfeltet, utarbeidet av de norske arkitektorganisasjonene innen arkitektur, interiør- og landskapsarkitektur:

«Minstekrav sikrer et forsvarlig nivå på enkeltdele, men det er sammenstillingen av mange kvaliteter som gir gode boliger.»

Dette forutsetter, ifølge plattformen, økt samarbeid mellom offentlige og private aktører for å fremme god boligkvalitet og riktig kompetanse i alle ledd av utviklingen. Blant boligkvaliteter som ofte trekkes frem, kan det nevnes gjennomgående leiligheter, antall rom, takhøyde og planløsningens fleksibilitet. Disse kan ha stor betydning for opplevd bokvalitet, daglysforhold, ventilasjon, brukbarhet og muligheten til å tilpasse boligen over tid. Ved små, kompakte boliger er det enda viktigere å finne gode kvalitetsmessige løsninger.



Figur 25 I en serie artikler i Aftenposten i 2018 undersøkte avisen kvaliteten i flere nye boliganlegg i Oslo. I plantegningene for leiligheter i Lørenporten ble det visst små leiligheter på totalt 37,9 m² med kjøkken dypt inne i et hjørne, uten direkte tilgang til daglys fra et vindu.

I utbyggers redegjørelse til PBE i Oslo kommune ble kjøkkenkroken vurdert som en del av gangsonen, og daglys via åpen soveromsdør ansett som tilstrekkelig.

Løsningen ble møtt med betydelig kritikk i fagmiljøene, blant annet fra daværende direktør i PBE Oslo, Ellen de Vibe. Sivilarkitekt Caroline Støvring og eiendomsutvikler Peter Groth uttalte til Aftenposten at «grensen bør være nådd for hvor små, mørke og klønete nye leiligheter kan være».

Bilde: selvaagbolig.no | Kilde: [Aftenposten](#)



Figur 26 I rapporten *Arealeffektive boliger med god bokvalitet* (2017), utarbeidet av Hille Melbye arkitekter i samarbeid med Høygskolen i Oslo og Akershus og Husbanken, undersøkes kompakte boligtypologier som kan bidra til nytenkning rundt planløsning og bokvalitet. Forfatterne legger til grunn at det er mulig å oppnå høy bokvalitet også i mindre boliger, gjennom utradisjonelle grep knyttet til rominndeling, etasjehøyde og fleksibel bruk av arealer over døgnet og gjennom ulike livsfaser.

Det presenteres boenheter i ulike størrelser, der de minste leilighetene tar utgangspunkt i Oslo kommunes daværende minstestørrelse på 35 m² BRA og er ensidig belyst. Et sentralt grep er inndeling i funksjonelle soner som kan lukkes av om natten og åpnes mot fellesarealer på dagtid, for å øke fleksibiliteten i bruk. Illustrasjonene viser typologi A og B. Typologi A er en dobbelthøy leilighet med grunnflate på 24 m² og mesanin på 12 m², med etasjehøyde på 4,3 meter. Høy takhøyde og store glassflater gir romlige kvaliteter i en kompakt bolig. Mesaninen kan benyttes som soveallkove. Det er også mulig å etablere garderobe på mesaninen eller å bruke deler av den som kontor. Typologi B er en leilighet på 35 m² på ett plan, med full tilgjengelighetsstandard og takhøyde på 2,7 meter, delt inn i fleksible oppholdssoner med skyvevegg som går fra gulv til tak og som kan innskrenkes eller utvides etter behov.

Samtidig finnes det noe ulik vektlegging i fagmiljøene når det gjelder hvilke av disse kvalitetene som bør vektlegges sterkest, og hvordan de eventuelt bør operasjonaliseres i regelverk. Flere av de kvalitetene er også sterkt avhengige av prosjektets kontekst, tomtens forutsetninger og den samlede arkitektoniske løsningen. **Ingen boligprosjekter er perfekte, og det vil ofte være nødvendig å gjøre stedstilpassede vurderinger der ulike kvaliteter veies opp mot hverandre.**

I rapporten «Gode boliger for alle» beskrives dette gjennom bruk av en såkalt «kvalitetsrose», der ulike kvaliteter tillegges ulik vekt. Parametrene som inngår er blant annet areal, funksjon og fleksibilitet, lys, støy og luft, materialbruk og materialkvalitet, estetikk, beliggenhet og nærområde, uteområder, privatliv og sosialt liv. En stor samlet flate indikerer høy bokvalitet og et prosjekt som imøtekommer behovene til flere ulike befolkningsgrupper.



Figur 27 Illustrasjonen viser et eksempel der det skåres høyt på beliggenhet, nærområde og sosialt liv, men lavere på funksjon og fleksibilitet – for eksempel en liten og trang bolig med sentral beliggenhet. Kvalitetsrosen kan dermed fungere som et verktøy for å synliggjøre styrker og svakheter ved konkrete boligprosjekter, og understreker behovet for helhetlige vurderinger av bokvalitet. Illustrasjon: «Gode boliger for alle»

Å fastsette detaljerte krav til slike forhold i kommuneplanens arealdel vil derfor kunne redusere handlingsrommet i planleggingen og svekke muligheten for helhetlige og stedstilpassede løsninger. Slike krav kan også medføre økte byggekostnader og påvirke prosjektøkonomien, særlig i komplekse byutviklingsområder. Selv om det er opp til den enkelte kommune å vurdere hvilke tilleggskrav til boligkvalitet som eventuelt bør stilles i egne planer, kan en omfattende bruk av lokale særkrav bidra til økt kompleksitet og redusert forutsigbarhet for bransjen i møte med plan- og byggesaksprosessene. Dette vil være lite hensiktsmessig i en situasjon der det foreligger nasjonale forventninger om økt boligbygging og mer effektive planprosesser.

Samlede vurderinger

Bergen kommune kan og bør fortsatt fremme høy bokvalitet gjennom planfaglige vurderinger, dialog med utbyggere og bruk av kvalitetskrav i konkrete reguleringsplaner, selv uten å fastsette detaljerte krav i KPA. Dette forutsetter godt samarbeid med private aktører og riktig kompetanse i alle ledd av utviklingen.

Videre utvikling av krav til boligkvalitet kan også vurderes i en bredere nasjonal kontekst, der det er bedre forutsetninger for kunnskapsutvikling og faglige avveininger. I en slik sammenheng kan det vurderes om enkelte kvaliteter egner seg for eventuell innarbeiding i byggeteknisk forskrift. En nasjonal tilnærming kan gi større forutsigbarhet, samtidig som KPA kan konsentreres om overordnede rammer og mål for arealbruk og byutvikling.

Sosiale boformer og krav til innendørs fellesareal

De siste årene har det vært økende oppmerksomhet rundt sosiale boformer og boligprosjekter med utvidede innendørs fellesarealer, både i fagmiljøer, forskningslitteratur og i boligmarkedet.

Bakgrunnen for denne utviklingen er sammensatt, men kan blant annet knyttes til demografiske endringer, økt andel enslige husholdninger, en aldrende befolkning, økt boligprispress i byene og et ønske om å motvirke ensomhet og sosial isolasjon.

I Oslo kommune har Plan- og bygningsetaten utviklet et eget temahefte om sosiale boformer³, med mål om å inspirere utbyggere og framtidige beboere til å ta initiativ til flere boligprosjekter tilrettelagt for deling og nabofellesskap. Også i Trondheim og Bergen har sosiale boformer vært et sentralt tema gjennom Bopilot – et forskningsbasert innovasjonsprosjekt gjennomført i perioden 2018-2022. Prosjektet hadde som mål å utvikle metoder og verktøy for en mer aktiv og kunnskapsbasert dialog mellom kommuner og aktører i boligmarkedet, og var et samarbeid mellom SINTEF, NTNU, Norske arkitekters landsforbund (NAL), Husbanken samt Bergen og Trondheim kommune.

I Bergen rettet Bopilot-initiativet særlig oppmerksomheten mot hvordan deleløsninger og fellesfunksjoner i boligprosjekter kan bidra til å styrke sosialt fellesskap. Medvirkning var en sentral del av arbeidet. For å videreføre Bopilot-initiativet etablerte Byarkitekten i Bergen Bopilotkontoret, som fungerte som en møteplass for innbyggere som ønsket å bo mer sosialt, og for utbyggere som planla slike boligprosjekter. Her kunne interesserte få informasjon, påvirke utformingen av kommende boligprosjekter og komme i kontakt med potensielle samarbeidspartnere. Initiativet har bidratt til økt interesse for boliger med fellesskapsløsninger, som i økende grad er blitt forsøkt integrert i planer og prosjekter rundt i byen.



Figur 28 Sosiale boformer- et temahefte utviklet av Oslo Kommunen | BOPILLOT i Bergen – et forskningsbasert innovasjonsprosjekt

³ Les mer: [Sosiale boformer](#)

Et eksempel er boligprosjekt Liaparken i Åsane, ferdigstilt i 2023, med 129 boliger. Prosjektet inneholder to gjesteleiligheter, treningsrom, hobbyrom, verksteder, kajakkrom samt forsamlingslokale med kjøkken. Et annet eksempel er Delegården, med planlagt salg og bygging i 2026, bestående av 25 leiligheter mellom 37,5 og 80 m². I første etasje etableres næringslokaler rettet mot hele nabolaget, i tillegg til fellesarealer for beboerne. Foreslåtte funksjoner omfatter blant annet nabolagskafé med sauna, kontorlokaler, pop-up-arealer, utstillinger, kursvirksomhet, vaskeri og gjesteleilighet. På BOBs nettsider opplyses det at både beboere og nabolaget skal være med på å bestemme hvordan fellesarealene skal brukes, og at kjøpere som kommer tidlig inn i prosjektet får særlig mulighet til å påvirke utformingen.



Figur 29 Til venstre: Liaparken, bilde: Kyrre Sundal. Til høyre: Delegården, illustrasjon: BOBs prosjektnettside

Erfaringer så langt fra Bergen viser at det finnes markedsetterspørsel etter delearealer, og at eiendomsutviklere både ser potensialet for å skape attraktive prosjekter og har vist vilje til å utforske og videreutvikle denne typen løsninger.

Sosiale boformer og boligprosjekter med innendørs fellesarealer kan være en hensiktsmessig typologi i bestemte sammenhenger og for bestemte målgrupper. Slike løsninger kan være særlig relevante i større boligprosjekter med behov for sosiale møteplasser, samt i fortetningsområder og sentrale bystrøk der tilgangen på private arealer til funksjoner som hjemmekontor og gjesterom ofte er begrenset. Denne typen prosjekter kan blant annet bidra til:

- mer effektiv arealbruk og bedre ressursutnyttelse gjennom deling av rom, funksjoner og utstyr
- økt fleksibilitet i boligtilbudet
- styrking av sosiale nettverk og felleskap i hverdagen

Det kan likevel stilles spørsmål ved om det er hensiktsmessig å kreve sosiale boformer eller innendørs fellesarealer i alle nye boligprosjekter. Boligmarkedet og beboernes behov er mangfoldige, og byen bør legge til rette for valgfrihet og rom for ulike livsfaser, husholdningstyper og preferanser. Mens unge voksne og eldre kan foretrekke slike løsninger, kan barnefamilier helst prioritere antall soverom og private arealer fremfor innendørs fellesarealer. For denne gruppen er

det ofte også viktig med gode muligheter for uformelle møter utendørs, ettersom mye av hverdagslivet foregår ute sammen med barna.

I stedet for å innføre generelle krav til sosiale boformer, kan det være mer formålstjenlig å etablere rammebetingelser som åpner for utprøving innenfor denne typologien. Dette kan blant annet gjøres ved å:

- åpne for å stimulere til etablering av fellesfunksjoner i boligprosjekter der dette kan styrke bokvaliteten innenfor rammene for god byforming og arkitektur. Slike løsninger kan avlaste små leiligheter gjennom tilgang til allrom for barneburdager, fellesmiddager, møter og andre aktiviteter. Der det er hensiktsmessig, kan arealene også leies ut og gi inntekter til beboerne.
- vurdere krav eller forventninger til innendørs fellesarealer i større boligprosjekter, for eksempel med mer enn 100 boliger. Slike arealer kan bidra til viktige møteplasser i nabolaget, eksempelvis et nabolagshus tilrettelagt for barn og unge.



Figur 30 Nymark grendahus ligger sentralt til på en stor tomt ved krysset Idrettsveien – Roald Amundsens vei. Deler av bygget stammer fra brakkebebyggelse som ble oppført etter bybrannen i Bergen i 1916. Etter sterkt engasjement i nærmiljøet ble bygget om til grendahus og sto ferdig i slutten av 1990-årene.

Grendahuset er i bruk hele uken til ulike aktiviteter, fra barneaktiviteter til markeringer og samvær. Det leies også ut til lag, foreninger og private arrangementer. Med sin sentrale beliggenhet er det et viktig og attraktivt møtested for nabolaget.

Bildet viser et arrangement i forbindelse med starten på adventstiden. Bilde: Nymark velforening

Samtidig må det legges vekt på utvikling av åpne og inkluderende byområder, og det må unngås at boligprosjekter med omfattende interne fellesarealer utvikler seg til lukkede eller eksklusive enklaver, enten fysisk eller sosialt isolert fra omgivelsene. En bærekraftig og trygg by forutsetter åpne byrom, tilgjengelige møteplasser og funksjoner som er tilgjengelige for allmennheten.

Det er derfor viktig å se innendørs fellesarealer i boligprosjekter i sammenheng med byens samlede sosiale infrastruktur. Mange av kvalitetene som etterspørres gjennom fellesarealer – som møteplasser, aktivitetstilbud og hverdagsfunksjoner – kan også oppnås gjennom bedre tilrettelegging for sambruk av offentlige bygg og anlegg, som skoler, barnehager samt kultur- og idrettsanlegg. I tillegg kan offentlige–private samarbeid og tilrettelegging for lokale funksjoner og næring i nabolagene, som kaféer og arealer for frivillige organisasjoner, bidra til å styrke lokalsamfunn og skape mer aktivitet i nærmiljøet. Slike løsninger kan samtidig gi mer effektiv arealbruk og kan ses i sammenheng med mål og strategier i KPS.

Samlede vurderinger

Samlet sett kan sosiale boformer og innendørs fellesarealer være et viktig supplement i boligtilbudet og byutviklingen, og inngå som del av en bredere strategi for bokvalitet, sosial bærekraft og byliv – ikke som et generelt krav, men som en mulighet der forholdene ligger til rette for det.

4.3. Nærmiljø og uteareal

Uteoppholdsareal – hva krever KPA i dag?

KPA2018 innebar flere endringer i krav til uteoppholdsareal. Særlig to endringer var sentrale.

Gjennom noe tid var det kommet tilbakemeldinger om at fortetting langs bybanestoppene fremsto for tett. «Kasser uten særpreg» er en ikke ukjent betegnelse på både gode og mindre gode prosjekter oppført det siste tiåret. En gjennomtakende kritikk var manglende byrom med kvalitet. **I arbeidet med gjeldende KPA ble det derfor vurdert som nødvendig å øke utearealkravene i fortetningsområder, for leilighetsbygg, for å sikre bedre romlighet og høyere bokvalitet.** Fortsatt er mye av nybygging som ferdigstilles eller under oppføring, hjemlet i planer etter tidligere KPA. Først de siste to-tre årene har det også kommet prosjekter som i sin helhet er planlagt etter gjeldende planbestemmelser.

Den andre sentrale endringen i gjeldende KPA var å fjerne differensiering av utearealkrav etter bygningstype. Beboerne i en og samme bolig endrer seg over tid. En leilighet kan bebos av både enslig, par og barnefamilier, og det samme kan vi finne i eneboliger. Funksjonene uteoppholdsarealer skal dekke – opphold, lek og rekreasjon, sosial kontakt, natur- og økosystemtjenester, og estetisk hensyn – er i første rekke knyttet til *beboernes* behov, ikke bygningen. Det ble derfor vurdert som mer hensiktsmessig å sikre disse funksjonene gjennom felles minimumskrav til hver bolig.

I forrige kommuneplanprosess var det også etterlyst større variasjon i bygningsmassen, og særlig rekkehus var ønsket. Rekkehus oppfattes av mange som en god kombinasjon av tetthet og bomiljø, og egnet for ulike livsfaser. Å justere innretningen på utearealkravene, skulle legge til rette for å bygge rekkehus med høyere utnyttingsgrad enn tidligere. I KPA 2010 ble det i fortetningsområder stilt krav om 22–32 m² uteareal for leiligheter i større bygg, mens rekkehus måtte ha opptil 125 m² uteareal per bolig.

I gjeldende plan (KPA2018) er kravet i byfortettingssonen satt til 40 m² uteoppholdsareal per bolig, uavhengig av om boligen ligger i et småhus eller større boligbygg. Et noe høyere krav enn eldre KPA skulle sikre mer kvalitet i leilighetsprosjekter, og et minimum av uteoppholdskvaliteter. Samtidig innebar det en vesentlig reduksjon i arealkravene for rekkehus og andre småhus.

Gjeldende bestemmelser stiller for øvrig krav om at utearealene skal opparbeides og møbleres slik at de fungerer for «alle grupper». Det er fastsatt minimumskrav til uteareal på bakkeplan på henholdsvis 12,5 m² i sentrumskjerne S2–S32, 20 m² i byfortettingssonen og 45 m² i ytre fortettingssone. Tidligere normer om bl.a. småbarnslekeplass, ungdomslekeplass eller ballbinge ble ikke videreført. Planen trekker imidlertid frem at arealer som reguleres til offentlige friområder, allment tilgjengelige lekeplasser eller liknende, kan regnes med som uteareal for tilleggende boliger.

Hvorfor er utearealer viktige for gode bomiljø?

I KPS står det at Bergen skal oppleves som en trygg og inkluderende by, med levende og attraktive lokalsamfunn og god sosial infrastruktur. Det skal legges til rette for varierte og gode boliger for alle og forebygges boligsosiale utfordringer. For å nå disse målene er det avgjørende å sikre gode bomiljø.

Et godt bomiljø handler ikke bare om kvaliteten innenfor boligens fire vegger, men om boligen i en større sammenheng, og særlig om det nære uteområdet rundt boligen. Uteoppholdsarealer er en viktig del av et godt bomiljø. Slike arealer trenger ikke å være på egen eiendom, eller del av et boligprosjekt. Eksisterende parker, byrom og grønne lunger kan dekke mange behov, men når nye boliger bygges, er det i de fleste områder nødvendig å sikre at utbyggingen også bidrar med nye tilgjengelige og brukbare utearealer.

Hvorfor er arealene viktig? Det finnes flere ulike innganger til spørsmålet. Å oppholde seg ute er i seg selv en viktig bokvalitet, særlig i enkelte livsfaser. Alle de kommunale medvirkningsrådene trekker frem betydningen av utendørs møteplasser og parker. Utearealene har betydning både for individets helse, fellesskapet i et byområde og ulike samfunnshensyn:

- **Barn og unge:** Kravene sikrer at barn har trygge og tilstrekkelige arenaer for lek og uformell aktivitet, noe som er en sentral del av et godt oppvekstmiljø.
- **Eldre:** Etter hvert som vi eldes, reduseres ofte mobiliteten. Da blir tilgjengelige utearealer tett på boligen særlig viktige, både for sanseopplevelser, fysisk aktivitet og sosial kontakt.
- **Folkehelse:** Tilgang på grønne og funksjonelle uterom kan bidra til å forebygge ensomhet, styrke naboskap og øke den samlede bokvaliteten.
- **Økosystemtjenester:** Utearealer kan bidra til overvannshåndtering, biologisk mangfold og klimatilpassing.
- **Naturhensyn:** Utearealenes hovedfunksjon er knyttet til menneskers nytte og glede. Men vegetasjon og grønne strukturer kan samtidig styrke økologiske sammenhenger for ulike arter. Trær og busker kan f.eks. være nyttige landingsplasser og korridorer for småfugler og insekter på vei fra et skogsområde til et annet.
- **Vakre omgivelser:** Pent opparbeidede uteområder kan gi visuelle kvaliteter og bidra positivt til nabolagets identitet og attraktivitet.

Verdien av utearealer på bakken

For å ivareta de funksjonene og kvalitetene som er beskrevet over, er uteoppholdsarealer på bakkenivå som særlig viktige. Arealer på bakkeplan gir bedre forutsetninger for tilgjengelighet, fleksibel bruk og sosial interaksjon enn utearealer plassert over bakken, for eksempel takterrasser, og har dermed høy bruksverdi for et bredt spekter av beboere.

Kommunen har et ansvar for at byutviklingen ivaretar allmenne interesser og skjer i trå med nasjonale føringer og overordnede kommunale mål. Uteoppholdsarealer på bakkenivå kan forstås som et slikt fellesgode. Slike arealer bidrar til romslighet, grønnstruktur og møteplasser i tettbygde områder, og er et sentralt virkemiddel for å motvirke utvikling av monotone og lite attraktive boligområder med svært høy tetthet.

Godt utformede utearealer på bakkeplan legger til rette for variert bruk gjennom dagen og året, og for uformell kontakt mellom naboer. De kan romme både rolige soner for opphold og mer aktive soner for lek og bevegelse, og gir bedre forutsetninger for universell utforming enn takterrasser. Erfaringer fra både forskning og praksis viser at takterrasser i hovedsak brukes av voksne, ofte

uten barn, og at småbarnsfamilier sjelden benytter disse arealene. Takterrasser er ofte mer utsatt for vind og sol, og oppleves som mindre egnet til daglig lek og variert bruk, se for eksempel Isdahl (2007).

Utearealer på bakkenivå bidrar også til å sikre luft og avstand mellom bygg, noe som er avgjørende for opplevd bokvalitet i fortetningsområder. Å redusere eller fjerne krav til uteoppholdsareal på bakkeplan kan gi insentiver til uønsket høy utnyttelse, med risiko for lavere bokvalitet og mer konfliktfylte planprosesser. Krav til uteareal på bakkenivå gir derimot en forutsigbar ramme for utbygging, og bidrar til at fortetting skjer på en måte som ivaretar både beboernes behov og byens langsiktige utviklingsmål.

Disse vurderingene er i tråd med målene i KPS, som blant annet legger vekt på at Bergen skal oppleves som en trygg og inkluderende by, gi alle tilgang til natur og naturopplevelser i nærmiljøet, og skape levende og attraktive lokalsamfunn med god sosial infrastruktur. Uteoppholdsarealer på bakkenivå fremstår dermed som et sentralt virkemiddel for sosialt bærekraftige boligområder over tid. **Dette tilsier at det kan være hensiktsmessig å videreføre kravet til uteareal på bakken, selv om samlet utearealkrav vurderes justert.**



Figur 31 Utearealer på bakkeplan gir gode forutsetninger for tilgjengelighet, fleksibel bruk og sosial interaksjon. Øverst til venstre: Boligprosjektet Haus A, Zurich. Bilde: Archilovers; øverst i midten: Gårdsrom ved Paradis Hage; øverst til høyre: Flottmansplass, Bergen; nederst til venstre: Damsgård lekeplass, Bergen. Bilde: Bymiljøetaten; nederst i midten: utearealet ved nabolagshuset Petersborg, Ensjø, Oslo. Bilde: Ferd Eiendom; nederst til høyre: Fyllingsdalen, Bergen.

Fra arealkrav til brukbarhet – nødvendige kvalitetskrav i KPA

Arealkrav alene er imidlertid ikke tilstrekkelig for å sikre gode og funksjonelle uteoppholdsarealer. For å oppnå ønsket bokvalitet og bidra til sosialt bærekraftige bomiljø, er det nødvendig å stille krav som også vektlegger utearealenes faktiske brukbarhet og kvalitet.

I veileder til byggt teknisk forskrift (TEK) presiseres det at hensikten med å avsette et minste uteoppholdsareal i arealplaner er å sikre tilstrekkelige og brukbare arealer til lek, opphold og rekreasjon. Arealer som i hovedsak er avsatt til tekniske funksjoner som søppelanlegg, sykkelparkering eller ferdsel, regnes ikke som egnet uteoppholdsareal. Videre understrekes det at utearealene bør utformes slik at de legger til rette for sosialt samvær, varierte aktiviteter og bruk gjennom hele året, og at det skal kunne benyttes av ulike aldersgrupper og livsfaser, uavhengig av funksjonsevne.

I TEK 17 §8-3 stilles det i tillegg krav om uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at det oppnås god kvalitet med hensyn til sol- og lysforhold og støy- og annen miljøbelastning. Dette understreker at kvalitet ikke kun handler om arealets størrelse, men også om dets lokalisering, orientering og utforming.

Solforhold

Solforhold er en grunnleggende kvalitet for uteoppholdsarealer. God tilgang på sol bidrar til økt bruk, bedre mikroklima og høyere opplevd kvalitet, særlig i Bergens klima og breddegrad med lav solvinkel. Solkrav er derfor et viktig virkemiddel for å sikre at utearealer faktisk kan tas i bruk, og ikke fremstår som restarealer med begrenset oppholdsverdi.

Det er opp til den enkelte kommune å konkretisere solkrav innenfor rammene som følger av forskriften, og tilpasse disse til lokale forhold, bystruktur og klimatiske forutsetninger. I gjeldende KPA er kravet at minst halvparten av minimum uteoppholdsareal (MUA) skal ha sol i minimum fire timer ved vårjevndøgn. Bestemmelsen åpner for at solkravet kan oppfylles på ulike tidspunkt i løpet av dagen, og gir dermed prosjektene fleksibilitet til å tilpasse løsninger til stedets orientering, topografi og omkringliggende bebyggelse.

Denne fleksibiliteten ble innført for å legge bedre til rette for fortetting i en by med krevende solforhold, og for å unngå at solkrav i praksis blir et absolutt hinder for utvikling i sentrale områder. Tidligere krav i eldre KPA, som stilte krav om sol kl.15 ved vårjevndøgn, var i mange tilfeller vanskelig å oppfylle, særlig i områder med bratt terreng og tett struktur.

Bergen var blant de første kommunene som innførte denne typen tidsmessig fleksibilitet, og har i dag et solkrav som, sammenlignet med andre større byer, fremstår som relativt balansert. I Stavanger stilles det krav om at 50 prosent av uteoppholdsarealet skal ha sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. I Trondheim kreves det at 50 prosent av arealet har sol i minimum tre timer ved vårjevndøgn, etter kl. 12, samt kl. 18 midtsommers. I Oslo varierer kravet mellom 20 og 50 prosent av utearealet avhengig av område, med krav om totalt fem timer sol 1. mai, hvorav minst tre timer mellom kl.15 og 20.

Sett i lys av dette fremstår solbestemmelsene i KPA som et balansert kompromiss mellom ambisjonsnivå og gjennomførbarhet. Bestemmelsen gir rom for stedstilpassede løsninger og sikrer et minimum av solkvalitet. **Med begrenset erfaring fra praksis siden innføringen i 2019, taler dette for å avvente ytterligere evaluering før eventuelle justeringer vurderes.**

Private og felles eller offentlige utearealer – hvor mye bør KPA styre?

Det er liten tvil om at mange ønsker seg en privat uteplass. For mange oppleves det som en viktig del av bokkvaliteten. I den tette byen og i de fleste fortettingsprosjekter betyr dette som regel balkong. Men balkonger er ikke alltid en udelt fordel. Store, like balkonger kan gi monotone og tunge fasader som ikke nødvendigvis passer godt inn i omgivelsene. Krav til størrelse og tilgjengelighet kan også påvirke byggekostnadene. Det er derfor grunn til å stille noen grunnleggende spørsmål:

Trenger alle leiligheter en privat uteplass? Og er det egentlig nødvendig at KPA bestemmer om utearealet skal være privat eller felles/ offentlig – så lenge kvaliteten er god?

I byutviklingsdebatten har det vært pekt på at strenge balkongkrav kan begrense både arkitektonisk frihet og økonomisk handlingsrom. I Aftenposten (13.04.2025) argumenterer arkitekt Trine Kvaal Leren, daglig leder i DARK Arkitekter, for en mer variert tilnærming. Hun peker på at mange attraktive europeiske byer i større grad bruker mindre eller franske balkonger. Det gir lys og luft, uten at fasadene domineres av store utkragede konstruksjoner. Samtidig kan det gi mer spennende arkitektur og lavere kostnader:

«I en tid hvor det for mer enn en million nordmenn ser ut til å være lettere å vinne i Lotto enn å komme seg inn på boligmarkedet i de store byene, er det åpenbart at mange ville satt pris på en urban leilighet med gode bokkvaliteter – også uten balkong.»

I dag stiller KPA krav om at minst 50 prosent av boligene i større prosjekter i byfortettingssonen skal ha privat uteoppholdsareal. I ytre fortettingssone skal alle boliger ha en privat uteplass. Samtidig har vi i denne utredningen løftet frem betydningen av gode utearealer på bakken. Slike arealer kan gi romslighet, gode møteplasser og høy samlet brukskvalitet – særlig i tett by.

I lys av behovet for flere boliger, diskusjonen om kostnader og ønsket om bedre arkitektonisk kvalitet, kan det derfor være grunn til å vurdere om KPA kan være mindre detaljert når det gjelder eierform.

En mer fleksibel tilnærming kan gi større rom for stedstilpasning, mer varierte fasader og bedre arkitektoniske løsninger – samtidig som planen i større grad bør sikre at det etableres tilstrekkelig og brukbart uteareal totalt sett, og i mindre grad styre om det er privat eller felles.

Utforming og plassering av lekeplasser

Å sikre brukbare arealer til lek er en viktig del av kravet om uteoppholdsareal. Dette følger av TEK, der veilederen understreker at utearealer bør utformes slik at de legger til rette for **sosialt samvær, varierte aktiviteter og bruk gjennom hele året. Det skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og livsfaser, uavhengig av funksjonsevne.**

Gjeldende KPA stiller, i tillegg til kravet om at en del av utearealet skal ligge på bakkeplan – og dermed være bedre egnet som lekeareal – krav om at barn og unges behov skal ivaretas i utformingen. Noe av utearealet skal også ligge nært boligene, innen maksimalt 100 meter trafikkikker gangavstand. Solkravet åpner for at arealer med formiddagssol kan regnes med. Det gjør det mulig å legge til rette for bruk tidlig på dagen, som er spesielt aktuelt i helger og i områder der ettermiddagssol kan være begrenset.

Det finnes en rekke retningslinjer og veiledere for etablering av lekeplasser. Begreper som nærlekeplass, småbarnslekeplass, kvartalslek, nabolagspark, nærmiljøpark, ballbane og lekefelt brukes ofte for å skille mellom tilbud til ulike aldersgrupper – fra de minste barna (1–6 år) til større

barn og ungdom. Samtidig er mange av disse anbefalingene utviklet med utgangspunkt i nye boligfelt i en mer tradisjonell drabantbystruktur. I tett by, og særlig i transformasjonsområder, kan det være krevende – og noen ganger lite hensiktsmessig – å følge slike arealnormer direkte.

I Bergen inneholdt tidligere KPA (2010) konkrete retningslinjer om lekeplasser, men disse gjaldt kun nye utbyggingsområder utenfor senterområdene:

- Småbarnslekeplass: minst 100 m² lekeplass ved etablering av 8 - 39 nye boenheter. Deretter en ny småbarnslekeplass for hver 20. boenhet.
- Lekeplass for større barn: minst 600 m² ved etablering av minst 50 nye boenheter.
- Ballbane/lekefelt: minst 900 m² (pluss buffersone mot bebyggelse) ved etablering av minst 100 nye boenheter, i tillegg til de øvrige lekeplassene.

Spørsmålet er om slike faste arealkrav er riktig virkemiddel i dagens byutvikling. I tette områder kan kvalitet, tilgjengelighet og sambruk være viktigere enn eksakt størrelse.

I rapporten *På taket, i gården, i parken*, utarbeidet for Norsk form og Husbanken, skriver Bård Isdahl:

«Det voksendefinerte funksjonsskillet mellom lekeplass og omgivelser stemmer dårlig overens med barns opplevelse og bruk av uterommene. For det første bør hele den delen av uterommet som barn har adgang til, betraktes og behandles som deres potensielle lekeområde. For det andre bør den tradisjonelle lekeplassen redefineres. Anlegg for barn kan også ha bruksmessige og estetiske kvaliteter som appellerer til andre aldersgrupper og inviterer til møter over aldersgrensene.

Prinsippene som fremdeles legges til grunn for lekeutstyr i de fleste nye boliganlegg, er modne for revisjon: Monofunksjonelle lekeapparater som huske, vippedyr o.l. kan med fordel erstattes av mer skulpturelle anlegg. Hvis disse utformes flerfunksjonelt, gir de muligheter for komprimering av arealet. Det bør også være mulig å bygge inn endringsmuligheter i utstyret (f.eks. utforming med bevegelige deler?). Her ligger en utfordring for landskapsarkitekter, designere, billedkunstnere og produsenter.»

Det kan derfor være mer hensiktsmessig at KPA beholder dagens krav til brukbarhet og nærhet som åpner for fleksible løsninger når det gjelder utforming og organisering – særlig der lekearealer kan kombineres med møteplasser, parker, skolegårder eller annen sosial infrastruktur. En slik tilnærming kan gi rom for bedre stedstilpasning.

En utfordring som ofte trekkes frem i forskning og praksis, er knyttet til trafikk og parkering. I mange nye utbyggingsprosjekter fører inn- og utkjøring til parkeringskjellere til at uteområder blir brukt som kjøreareal. I Bergen sentrum har gater historisk vært brukt som uterom, men i kombinasjon med økt biltrafikk fungerer ikke detteslike løsninger. Det peker på behovet for å redusere trafikkbarrierer og etablere flere områder med minimal biltrafikk, særlig innenfor byfortettingssonene. Slik kan det legges bedre til rette for lek og opphold, og dermed til mer attraktive, helsefremmende og sosialt bærekraftig nabolag, i tråd med intensjonen i KPS.

Fagmiljøet i Bergen – både konsulentbransjen innen planlegging og landskapsarkitektur, samt offentlige aktører som Statsforvalteren og fylkeskommunen – har ved flere anledninger etterlyst en tydeligere satsing på lekearealer i byfortettingsområder. Det er et gjennomgående inntrykk at kvaliteten og tilgjengeligheten varierer, og at tilbudet enkelte steder ikke er godt nok. København

trekkes ofte frem som eksempel på en by der kommunen har prioritert offentlige lekeplasser som en sentral del av byens uterom.

De siste årene har Bymiljøetaten, gjennom satsingen *Barnas byrom*, arbeidet for å gjøre sentrale byområder mer attraktive for barn og barnefamilier. Dette har blant annet omfattet utvikling av lekeplasser og temaparker både i sentrum og i bydelene. Satsingen er imidlertid avhengig av tilgjengelige midler.

I rapporten *Fortett med vett* (2008) skriver forskerne Jon Guttu og Lene Schmidt:

«Når uterommene er små og trange, blir det vanskelig å ivareta større barns behov for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skating, aking og lignende.

(...)

Kommunene bør ha et overordnet ansvar for å sikre barns behov gjennom opparbeiding av parker, plasser og friområder egnet for lek og opphold, og sørge for atkomst til disse.»

Forskerne peker på at finansiering av egnete områder kan skje på ulike måter, deriblant med bidrag fra utbyggere, og at bruk av rekkefølgebestemmelser kan sikre at områdene blir opparbeidet.

Støy

I henhold til støyveileder skal minste uteoppholdsareal tilfredsstillende oppgitte nivåer av støy. I mange prosjekt kan det være utendørsarealer med støyverdier over fastsatt minstenivå, men slike arealer kan ikke telle med i beregning av minimumskrav til uteoppholdsareal.

Veitrafikk er den vanligste støykilden i byområder. Flere steder ser vi at viktige byrom og møteplasser i byen har støy over angitt grenseverdi. Flere av disse stedene har likevel viktige kvaliteter. I planlegging av nye områder har det en del steder vist seg å være utfordrende å kombinere gode plangrep med tilfredsstillende støynivå i åpne og inviterende byrom.

Støybestemmelsen er teknisk krevende, og det er arbeidet med denne for seg. Foreløpig anbefaling er å videreføre at uteoppholdsareal må tilfredsstillende grenseverdi for støynivå i veilederen, men at offentlige arealer som skal inngå i beregning av MUA for bolig kan ha støynivå på inntil 3 dB mer enn grenseverdien.

Blågrønn struktur

Standard Norge har utviklet en *Norsk standard for blågrønn faktor*. Hensikten er å «gjøre det enklere for kommuner å stille krav om klimatilpasninger ... [og] at naturbaserte løsninger velges oftere». Mer konkret skal blågrønn faktor (BGF), bidra til mer robust overvannshåndtering, og til bevaring, forbedring og opparbeidelse av vegetasjon. Planter, grøntarealer og åpne vassdrag er eksempler på naturbaserte løsninger. Naturbaserte løsninger bidrar med en rekke økosystemtjenester. Standard Norge lister blant annet opp at slike løsninger renses luft; binder støy; har estetiske verdier, kan redusere stress hos mennesker og beriker og ivaretar biologisk mangfold. Norsk standard peker på at en høy faktor kan være lite formålstjenlig i enkelte tilfeller, og at det er naturlig at krav til blågrønn faktor er differensiert, avhengig av områdets utnyttingsgrad.

I Bergen kommunes Naturstrategi, er det vedtatt å se på innføring av blågrønn faktor ved rullering av kommuneplanens arealdel. Det er lagt til grunn at kommunen skal teste ut verktøyet i enkeltsaker frem mot rulleringen, som grunnlag for å fastsette rett faktornivå. Det har dessverre ikke vært ressurser til å gjennomføre denne testingen i særlig monn.

I tråd med arealstrategien er KPA innrettet mot fortetting og økt utbygging i områder med god tilgjengelighet, og med eksisterende bebyggelse. Det betyr blant annet at det er ønskelig at det bygges på grå flater. I slike områder, og med utbygging med høy tetthet, kan det være vanskelig å oppnå en høy blågrønn faktor. I slike situasjoner er det ønskelig at ny utbygging kan bidra med nye kvaliteter, dvs. at blågrønn faktor kan være høyere enn for gjeldende situasjon. Men en økning i blågrønn faktor er kanskje ikke riktig for alle tomter. Samtidig kan det være tomter i fortettingssonene som har kvaliteter som gjør at en relativt høyere blågrønn faktor er riktig der. Å finne en felles faktor som er rett minstenivå for alle prosjekt er vanskelig.

Krav knyttet til blågrønn struktur kan dermed bidra til å sikre at uteoppholdsarealer både ivaretar miljøhensyn og fungerer som attraktive oppholdsrom for beboere. Samtidig kan dette være hensyn som står mot hverandre. Et stort antall trær i gårdsrommet, kan gi skygge på alle oppholdssoner, og på fasader der en ønsker sollys. Et regnbed gir høyere blågrønn faktor enn et lekeområde eller bord og benker, det samme gjelder for en gangadkomst med grusdekke, fremfor en mer universelt utformet adkomst med mindre permeabelt, men fastere dekke. Grønne tak er et virkemiddel for å bedre blågrønn faktor som kan være i konflikt med kulturmiljøhensyn.

For utbygging i de områdene som i mindre grad skal fortettes, kan det være både enklere og riktigere å sette en samlet faktor for et minstenivå i kommuneplanen. Dette gjelder i første rekke for ytre fortettingssone. Gjeldende kommuneplan peker på følgende i ytre fortettingssone:

«Ved fortetting skal det legges vekt på gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrumskjernen og hensyn til landskap, grønnstruktur og eksisterende bebyggelse.» (s. 16 planbeskrivelse KPA 2018)

Et minstekrav til blågrønn faktor kan være et nyttig verktøy for å sikre et minstenivå av grønt og naturbaserte overvannsløsninger, av hensyn til naturmangfold. Et krav til blågrønn faktor i denne sonen kan også gi et grunnlag for å vurdere krav til blågrønn faktor i andre soner senere.

I øvrig byggesone er det i større grad et hensyn å bevare områdene med dagens utbyggingsmønster. Her er det omfattende arealer med naturlig terreng og tilhørende vegetasjon. Mulighetene til å oppnå en høy blågrønn faktor er store, og et krav om minstefaktor kan være et verktøy for å sikre mer av eksisterende natur. Områdene er likevel ulike. Et krav til minste blågrønn faktor må settes så høyt at den ikke automatisk kan oppnås ved å oppfylle krav om maksimal utnyttingsgrad. Samtidig er bestemmelser om maksimal utnyttingsgrad et effektivt verktøy for å sikre at områder ikke bygges for mye ned.

Fordelen ved å stille krav til minste blågrønn faktor, er å sikre at hensynet tas inn tidlig i planprosesser. Det viktigste da er å sikre arealene som kreves. En utfordring ved å stille krav til minste blågrønn, er at hensynet til den endelige faktoren kan bli viktigere enn de faktiske kvalitetene, uten at det er sikkerhet for hvordan faktorene håndteres ved ferdig utbygging, eksempelvis skjøtsel av trær og andre vekster.

Samlede vurderinger

Det er ikke tilstrekkelig kunnskap til å angi et minstenivå for krav til en felles blågrønn faktor for sentrumsområder i kommuneplanen, dvs. sentrumskjerner og byfortettingssone, som i tilstrekkelig grad også ivaretar andre viktige hensyn. En for lav faktor vil kommunisere et for lavt ambisjonsnivå, mens et krav som legges for høyt kan komme i konflikt med andre viktige hensyn som tilpassing i kulturmiljø, fremkommelighet for myke trafikanter eller ønske om økt aktivitet på allerede grå flater.

Blågrønn faktor kan være et nyttig middel til å sikre naturbaserte løsninger i nye utbyggingsprosjekt i ytre fortettingssone. På bakgrunn av det vi vet nå, og med erfaringer fra andre byer, kan en riktig faktor for minstekrav i ytre fortettingssone i så fall være i området 0,7 eller 0,8.

For øvrig byggesone, der planen åpner for utbygging av småhus i form av ene- og tomannsboliger, bør et minstekrav til blågrønn faktor ligge på 1 eller høyere. I disse områdene er det særlig stor andel eksisterende natur innenfor byggesonen, i områder som ofte ligger som korridorer mellom større, sammenhengende naturområder.

Det kan være aktuelt å be om innspill på bruk av blågrønn faktor i høringsfasen, særlig i avveininger mellom å stille krav om å ta i bruk nye verktøy, opp mot ønsket om raskere og enklere saksprosesser.

4.4. Kvaliteter i møtet med byen - stedstilpasning og visuelle kvaliteter

Bokvalitet i relasjon til sted om omgivelser

Når både markedsverdi og kjøperpreferanser i stor grad påvirkes av beliggenhet, er det rimelig å anta at bokvalitet ikke kan forstås uavhengig av karakteren på området boligen inngår i, eller av bygningens utvendige kvaliteter. Kvaliteter knyttet til byform, arkitektonisk utforming og samspillet mellom bygningen og omgivelser er sentrale for hvordan bokvalitet oppleves og verdsettes over tid.

Ulike preferanser – felles fysiske kvaliteter

Hva som oppfattes som et godt område varierer imidlertid betydelig, og er nært knyttet til individuelle estetiske, sosiale og kulturelle preferanser. Noen søker et mangfoldig, urbant og pulserende bymiljø, mens andre foretrekker mer tilbaketrukne og rolige omgivelser. Dette er et komplekst tema som vanskelig lar seg drøfte uttømmende innenfor rammen av denne utredningen.

Samtidig peker både forskning, markedsanalyser og planfaglige veiledere på enkelte fysiske forhold som gjennomgående viktige for opplevd bokvalitet:

- Mulighet for privatliv, herunder skjerming mot innsyn fra passerende
- Uteområder og bygningers ytre flater med et tilfredsstillende visuelt og materialmessig nivå
- Helhetlig utforming, samspill med omgivelsene, samt bevissthet rundt drift og vedlikehold

Overordnede føringer – hva har vi i dag?

Gjeldende kommuneplan, vedtatte kommunedelplan for kulturmiljø i Bergen og arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen gir allerede føringer for hvordan nye tiltak skal forholde seg til byform, stedets egenart og visuelle kvaliteter. KPA vektlegger aktive og inkluderende byrom, sambruk og flerbruk av arealer, sammenhengende blågrønne strukturer samt gode forbindelser for gående og syklende. Kulturmiljøplanen peker i retning av mer ombruk og transformasjon, og fremhever kulturmiljøet som ressurs i bærekraftig stedsutvikling og som grunnlag for identitet og tilhørighet. Arkitektur- og byformingsstrategien understreker betydningen av menneskets opplevelse fra gateplan, med innbydende fasader, åpne førsteetasjer og bevisst håndtering av overganger mellom private og offentlige rom. Forslag til ny arkitekturveileder, levert fra fagetaten i desember 2025, har som mål å bidra til at ny bebyggelse utvikles i samspill med eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske verdier.

Krav om innledende stedsanalyse i reguleringsplaner er et sentralt virkemiddel i denne sammenhengen. En godt gjennomført stedsanalyse bidrar til å avdekke områdets viktigste kvaliteter, utfordringer og utviklingspotensial, og gir et faglig grunnlag for å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende by- og landskapsstruktur. Dette er særlig viktig i områder med sammensatt karakter, der overganger mellom nye og eksisterende bebyggelse krever bevisste arkitektoniske og byformmessige grep.

I den nye nasjonale arkitekturstrategien *Rom for kvalitet*, lansert i juni 2025, pekes det på fire innsatsområder: **varierte nabolag, varige kvaliteter, varsom ressursbruk og vakre omgivelser**. Et gjennomgående budskap er at god arkitektur bidrar til omstillingen til et lavutslippssamfunn, er forebyggende og helsefremmende, og styrker sosial samhandling og stedstilhørighet. Bygningens utforming, særlig i møte med tilstøtende byrom, har stor betydning for brukskvalitet, trygghet og opplevelsen av stedet.

Strategien tydeliggjør også forventningen om at kommunene bruker arkitektur aktivt som verktøy i samfunnsutviklingen, og definerer lokale ambisjoner for arkitektur og byggeskikk. Dette bidrar til forutsigbarhet og gir handlingsrom for at utbyggere, i dialog med kommunene, kan sikre kvalitet gjennom reguleringsplan- og byggesaksprosesser. Ambisjonen er at tydelige kvalitetsmål tidlig i prosessen ikke skal forsinke eller fordyre utbygging, men tvert imot bidra til bedre løsninger og mer effektive prosesser.

Samlede vurderinger

Gjeldende KPA inneholder allerede flere relevante bestemmelser knyttet til byform, arkitektur og stedstilpasning. Disse kravene er viktige å videreføre for at bomiljøer skal oppleves som velfungerende, trygge og verdifulle over tid, i tråd med nasjonale føringer og overordnede mål i KPS. Samtidig er det viktig å erkjenne at høy kvalitet, både byroms- og bygningsmessig, vanskelig kan oppnås likt på alle steder og i alle prosjekter. Kvalitetskrav i kommuneplanen må derfor balansere hensynet til bokvalitet og gode byrom opp mot behovet for gjennomførbare prosjekter.

Det bør vurderes om enkelte bestemmelser kan tydeliggjøres eller samordnes bedre, for å unngå gjentakelser og sikre at intensjonene bak kravene kommer klart frem i plan- og byggesaker. Krav til kvalitet bør i særlig grad rettes mot rommet mellom husene. Dette handler ikke bare om brukbarhet og tilgjengelighet i utearealer, men også om hvordan bygninger og byrom sammen former byen som helhet.

5. ANBEFALINGER

Retningen for KPA bør være å sikre robuste og funksjonelle boliger som fungerer godt i hverdagen og gjennom ulike livsfaser, uten at summen av krav bidrar til unødvendig høye byggekostnader eller redusert gjennomførbarhet. Samtidig skal planen legge til rette for utbygging som bidrar til å gjøre byen attraktiv i hele byggets levetid. Dette er i tråd med KPS' mål om varierte og gode boliger for alle, sosial bærekraft og en økonomisk bærekraftig byutvikling.

Et viktig premiss i arbeidet med KPA 2027 har vært at krav og regler som allerede er ivaretatt gjennom annet lovverk, i størst mulig grad tas ut av kommuneplanens bestemmelser. En del av byggekostnadene er knyttet til nasjonale krav til byggverk, blant annet gjennom byggeteknisk forskrift. Slike krav bør reguleres nasjonalt. Et tydelig eksempel er universell utforming, som i dag er godt ivaretatt gjennom nasjonale lov- og forskrifter. For å unngå dobbelreguleringer og potensielle motstridende føringer, anbefales det derfor ikke å stille egne krav til universell utforming utover det som følger av nasjonale regler.

Regjeringen har også bestilt en gjennomgang av regelverket, og det er viktig at KPA er utformet slik at eventuelle fremtidige endringer eller forenklinger raskt kan få virkning lokalt, uten at kommunen holder fast ved utdaterte eller overlappende regler.

Samtidig er det kvaliteter som er viktige for eksisterende og framtidige innbyggere, og for samfunnet som helhet, og som verken sikres fullt ut gjennom nasjonalt regelverk eller gjennom markedsmekanismer alene. På disse områdene kan krav i KPA være et effektivt virkemiddel som gir forutsigbarhet for både offentlige og private aktører.

På bakgrunn av en samlet faglig vurdering av behov, kvaliteter og kostnader foreslås følgende anbefalinger for nye bestemmelser i KPA:

Dagens minstekrav til boligstørrelse bør videreføres

Det anbefales å videreføre dagens minstekrav til boligstørrelse, av hensyn til bokvalitet, funksjonalitet og sosial bærekraft over tid. Samtidig kan det åpnes for lavere arealkrav for boliger som er ment for midlertidig bruk, som studentboliger, jf. eget punkt nedenfor.

Størrelsesfordeling bidrar til mangfoldig by, men krav kan justeres

Det anbefales økt fleksibilitet i krav til fordeling av boligstørrelser, samtidig som enkelte grunnleggende krav videreføres. Variasjon i leilighetsstørrelser er viktig for å sikre et mangfoldig boligtilbud og legge til rette for ulike livsfaser og husholdningstyper. Størrelseskrav bør stilles på kommuneplannivå for å ivareta et samlet behov. Bestemmelsen bør samtidig gis en geografisk differensiering, slik at KPA i større grad sikrer nødvendige minimumskrav der behovet er størst.

Begrensning av andel små boliger er viktig for sosialt bærekraftige bomiljø

Små boliger under 50 m² kan fungere som en viktig inngang til boligmarkedet. For noen vil dette være boliger man kan bo i over lang tid, men erfaring viser at slike boliger ofte har høy omsetningshyppighet, da mange vil ønske seg videre til en større bolig etter noe tid. Mange små boliger i samme område kan dermed gi grobunn for mindre stabile bomiljø.

Ved å videreføre begrensning på andelen boliger under 50 m², der en relativt stor del kan ligge rett over denne grensen, legges det bedre til rette for den sosiale bærekraften som ligger i gode,

stabile nabolag. Det anbefales at andelen små boliger kan økes noe, til 25 – 30 % av nye boliger. Kravet kombineres fortsatt med et innslagspunkt på 15 boliger. Ombygging av eksisterende bygning, med færre boliger, er dermed unntatt fra krav til størrelsesfordeling.

En viktig begrunnelse for å begrense andelen små boliger, er også den demografiske utviklingen, som peker mot økt behov for boliger til den økende eldre delen av befolkningen. For husholdninger som på sikt kan ha behov for hjemmetjenester/-pleie, vil små boliger ikke være egnet til å motta slike tjenester.

Krav om store boliger er nødvendig i sentrale pressområder, men kan markedsstyres andre steder

I de mest sentrale pressområdene, i og rundt Bergen sentrum, er det i dag en lav andel store boliger. For å sikre demografisk variasjon og legge til rette for flyttekjeder, anbefales det å videreføre et minstekrav til store boliger. Det foreslås fortsatt å definere store boliger som «boliger over 80 m²», selv om slike boliger ikke nødvendigvis oppfattes store nok for alle husholdninger.

I øvrige deler av kommunen finnes det allerede et relativt høyt antall av store boliger. Her kan etablering av nye, større leiligheter være viktig for å utløse flyttekjeder, men etterspørselen er ofte stedsspesifikk og markedet mer usikkert. Det anbefales derfor at omfanget av store boliger i disse områdene i større grad reguleres av markedet.

Studentboliger bør få egne krav

Endringer i plan- og bygningsloven åpner for egne krav for studentboliger. I en studentbolig bor folk for en midlertidig periode. Det anbefales derfor at studentboliger unntas fra de generelle kravene til boligstørrelse og gis egne, tilpassede krav, inkludert til uteoppholdsareal.

Samtidig bør det vurderes om det er behov for å stille krav til innendørs fellesarealer som kan sikre møteplasser og nødvendige tjenester.

Uteoppholdsarealkrav på bakkenivå må fastholdes, men samlet krav kan reduseres noe

Det anbefales å redusere det samlede uteoppholdsarealkravet noe, men samtidig videreføre minimumskravet til uteareal på bakkenivå. Arealkrav på bakkenivå gir forutsigbare rammer for utnyttingsgrad og bidrar til gode møteplasser, tilstrekkelig luft og rom i bebyggelsen.

Erfaring viser at det ofte er andre forhold enn utearealkravet som begrenser utnyttelsen i prosjekter, som hensyn til kulturminner, støy eller lysforhold eller nabointeresser. Utearealkravet er dermed ikke den største begrensningen. En stor reduksjon av kravet til uteareal på bakken kan derfor gi uheldige insentiver til for høy utnyttelse og mer konfliktfylte prosesser. Det vil igjen føre til lang saksbehandlingstid. Ved å redusere totalkravet, men sikre bakkeareal, gis det samtidig større fleksibilitet i bygningsutforming. Dette kan muligens bidra til bedre stedstilpasning, for eksempel i færre takterrasser og altaner, rimeligere boliger, og mer variert arkitektur.

Det kan stimuleres til fellesfunksjoner inne, men uten krav i KPA

Innendørs fellesareal kan bidra til gode bo- og bymiljø, men det vurderes per i dag som lite hensiktsmessig å stille et generelt og absolutt krav til dette på kommuneplannivå.

Det vil sannsynligvis skje betydelig innovasjon innen denne type løsninger i årene fremover. Kommunen kan stimulere til nye fellesskapsløsninger gjennom dialog, planfaglige vurderinger og tilrettelegging for sambruk av eksisterende eller planlagte sosial infrastruktur, i tråd med målene i KPS. Samtidig bør det unngås at nye krav i KPA virker fordyrende eller så minimale at de hemmer innovasjon.

Det kan imidlertid vurderes om krav til innendørs fellesareal bør knyttes til større boligprosjekter, for eksempel over 100 boenheter. Dette kan gi gode forutsetninger for å etablere innendørs møteplasser i nabolaget - nabolagshus, eller andre møteplasser - og dermed stimulere til bedre forhold for barn og unge.

Andre kvalitetskrav bør revurderes

Familieboliger

Det vurderes ikke som nødvendig å videreføre krav om at enkelte store boliger må lokaliseres i første etasje. Et slikt krav kan tas ut av KPA, da dette vil gi større fleksibilitet i boligprosjekt. Det finnes allerede et stort volum av store boliger med direkte utgang til terreng. I tillegg kan det komme nye store boliger, særlig i form av rekkehus, som har god terrengkontakt.

Kvaliteter inne

Kvaliteter som planløsning, antall rom, lys- og solforhold, takhøyde, fleksibilitet og oppbevaringsløsninger har stor betydning for hvordan boliger oppleves og brukes over tid. Selv uten detaljerte krav i KPA bør kommunen fortsatt fremme høy bokvalitet gjennom dialog med utbyggere, planfaglige vurderinger og bruk av kvalitetskrav i konkrete reguleringsplaner. Det vurderes ikke nødvendig med egne krav til særlige kvaliteter inne i KPA.

Kvaliteter i møte med byen, stedstilpasning og visuelle kvaliteter

Gjeldende KPA inneholder flere bestemmelser om byform, arkitektur og stedstilpasning, som bør videreføres. Disse er viktige for å sikre velfungerende, trygge og attraktive bomiljø over tid. Bestemmelsene bør tydeliggjøres og samordnes bedre, for å unngå gjentakelser og sikre at intensjonene bak kravene kommer klart frem i plan- og byggesaker. Særlig bør krav rettes mot rommet mellom bygningene, der samspillet mellom bygg og byrom former byen som helhet.

REFERANSER

- Aftenposten, 2018: *Flere artikler om kvaliteten i flere nye boliganlegg i Oslo.*
- Arkitektenes fagforbund m. fl.: *God arkitektur for et bedre samfunn. Arkitektbransjens felles politiske plattform.* (Arkitektbedriftene i Norge)
- Barlindhaug m. fl., 2012: *Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?* (Norsk institutt for by- og regionforskning)
- Benedictow m.fl, 2025: *Bolighorisont 2030: Hva bremser boligbyggingen, og hva kan få opp byggetakten?* (Samfunnsøkonomisk Analyse AS)
- Bergsvik og Wiik, 2024: *Fullt eller tomt rede? Familiehendelser og flyttemønstre i boligpressområder.* (SSB)
- Byantikvaren i Bergen kommune, 2019: *Kommunedelplan for kulturmiljø i Bergen.* (Byantikvaren i Bergen kommune)
- Direktoratet for byggkvalitet, 2017: *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.* (Direktoratet for byggkvalitet)
- Eiendom Norge, 2025: *Sykepleierindeksen 1. halvår 2025.* (Eiendomsverdi/ Eiendom Norge)
- Fiskum m. fl., 2021: *Gode boliger for alle. Anbefalinger fra en tverrfaglig gruppe innen bolig-, eiendom- og byggenæringen.* (Norsk Eiendom, Huseiernes landsforbund og Norske arkitekters landsforbund)
- Gehl, 2010: *Byer for mennesker.* (Bogværket)
- Guttu og Schmidt, 2012: *Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet.* (Norsk institutt for by- og regionforskning)
- Guttu og Schmidt, 2008: *Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer.* (Husbanken Region vest)
- Isdahl, 2007: *På taket, i gården, i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by.* (Norsk form og Husbanken)
- Kartverket: Eiendomsregisteret (Matrikkelen).
- Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025: *Rom for kvalitet. Nasjonal arkitekturstrategi.* (Kommunal- og distriktsdepartementet)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016: *Byrom - en idehåndbok. Hvordan utvikle byromsnettverk i byer og tettsteder.* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020: *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
- Leknes og Løkken, 2024: *Befolkningsframskrivninger for kommunene 2024.* (Statistikk sentralbyrå)
- Leren, 2025: *Er balkonger i byen en menneskerett?* (Arkitektur)
- Løland, 2024: *Eksistensminimum i Oslo indre by og førstegangskjøpet som typologi.* (Ny boligplan nr. 1)
- Magnussen m.fl., 2017: *Den tette byens verdi. En litteratur- og metodestudie av den samfunnsøkonomiske verdien av byfortetting.* (Menon Economics)
- Melbye m. fl., 2017: *Arealeffektive boliger med god bokvalitet* (Hille Melbye arkitekter)
- Pettersen, 2023: *Hva er gode fasader og byrom?* (Arkitektur)
- Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, 2020: *Boligpreferanseundersøkelse.* (Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune)

- Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune, 2021: *Potensial for boligfortetting*. (Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune)
- Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, 2021: *Sosiale boformer - boliger med deling og nabofelleskap*. (Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune)
- Rogaland fylkeskommune m. fl., 2021: *Bymessig fortetting på jærsk. Veileder til regionalplanens retningslinjer om stedsforming, bokkvalitet og uteområder*. (Rogaland fylkeskommune)
- Schlunk, 2020: *Utforming av leiligheter*. (Byggforskserien)
- Schmidt, 2024: *Boligers brukskvalitet*. (Ny Boligplan nr.2)
- Sintef, 2007: 330.114 *Utforming av leiligheter*. (Sintef)
- Standard Norge, 2020: *Blågrønn faktor - Beregningsmetode og vektingsfaktorer*. NS 3845. (Standard Norge)
- Støa m. fl., 2022: *Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*. (SINTEF akademisk forlag)
- Statistikk sentralbyrå: *Flere tabeller*.
- Thon, 2024: *Bokkvaliteten smuldrer opp på vår vakt*. (arkitektur.no)
- Turner m.fl., 2023: *I skuggan av ågarlinjan - boendekarrierer på lejemarknaden*. (OSLO Met)
- Vestland fylkeskommune (2026) *"Statistikk, kart og analyse"-side*.
- Aamo m. fl., 2021: *Bokkvalitet og høy tetthet. Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler*. (Gottlieb Paludan Architects, Byantropologene og NTNU)