

# Bygger ikke for familier

Utbyggere i Oslo sentrum skreddersyr prosjektene sine mot én eller to kjøpergrupper, og mener det er greit med mange småleiligheter.

## Brit Myhrvold, Aftenposten

OPPDATERT: 19.OKT.2011 12:13

### Barnefamilier

Det er kortsiktige markedskrav som styrer mye av utviklingen av nye boliger i sentrum, og ikke langsiktige tanker om byutvikling, mener arkitekt Bård Isdahl i Norsk Form. Mens planmyndighetene prøver å tvinge igjennom at det bygges også for barnefamilier, mener utbyggerne at det ikke er marked for de store leilighetene i sentrum. Det blir for dyrt, og barnefamiliene vil heller ikke bo midt i byen, mener de fleste utbyggerne.

— Det er ikke en selvfølge at det er sammenfall mellom byens interesser og utbyggernes interesser, sier Isdahl.

### "I hodet på utbyggerne"

Han har intervjuet ni utbyggere av byboliger i Oslo. Undersøkelsen "I hodet på utbyggerne" er en del av prosjektet bolig:urban, hvor Norsk Form samarbeider med Husbanken. Utbyggerne bruker i stor grad meglere og annen salgseksperitise når de skal utforme et nytt boligprosjekt. De sikter seg rett inn mot spesielle kjøpergrupper basert på alder, økonomi og familiesituasjon. Ofte konsentrerer de seg om bare én eller to kjøpergrupper. Som regel er det de unge urbane og folk over 50 som vil bo sentralt.

- For at det skal være en by, må det være mangfold. Det blir ikke by med bare urbane nomader, og heller ikke hvis den er bebodd av bare barnefamilier, sier Isdahl. Debatten om leilighetsstørrelser er en gjenganger. Eiendomsselskapet Linstow bygger et stort antall små leiligheter i det gamle hovedpostkontoret i Oslo. Plan- og bygningsetaten satte først krav til antall store leiligheter. Da gikk Linstow til politikerne og fikk hjelp.

### Deregulering og marked

Dereguleringen av boligmarkedet er bakteppet for dagens utvikling. Før hadde man hauer og duer i boligbyggingen, spekulanter på den ene siden og sosiale boligbyggere på den andre. Nå er det ikke lenger noe skarpt skille mellom boligbyggelag som OBOS og andre utbyggere. Fra årsskiftet oppheves også Husbankens krav til minsteareal, som eksempelvis krevde at en toroms leilighet minst skulle være på 55 kvadratmeter. Ifølge Isdahl blir de boligene på 15-20 kvadratmeter som nå bygges i sentrum, typiske gjennomtrekksboliger.

## **Kvaliteter**

De fleste utbyggerne mener at de ikke får betalt for å bygge inn fellesarealer i prosjektene. Livsløpsstandard eller miljøkvaliteter er heller ikke gode salgsargumenter. De tilleggskvalitetene som gjør boligene salgbare er ekstra takhøyde, individuell tilpasning av planløsning og fast innredning.