Masteroppgave

NTNU
Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging

Audun Husdal Pedersen og Gry Schønberg Brenne

På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Tore Brandstveit Haugen
Medveileder: Anne Wenche Emblem

Juli 2022

NTNU
Kunnskap for en bedre verden

Audun Husdal Pedersen og Gry Schønberg Brenne

På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Tore Brandstveit Haugen
Medveileder: Anne Wenche Emblem
Juli 2022

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for arkitektur og design
Institutt for arkitektur og planlegging

NTNU
Kunnskap for en bedre verden

Sammendrag

En stor del av byggeaktiviteten i Norge er i regi av private eiendomsutviklere. Når staten går inn med programfestede avtaler med kommunene om områdesatsinger, er dette i bydeler der flere aktører er i besittelse av eiendommer. En god samarbeidsplattform med involvering av alle berørte parter er ikke en selvfølge.

Trondheim kommune har vedtatt ny områdesatsing i bydelen Tempe-Sorgenfri. I denne bydelen eier Frost Eiendom 658 utleieboliger, og planlegger enda ett nytt bygg ved Ola Frosts veg 5 som skal inneholde 116 nye boliger for utleie. Prosjektet skal bidra med å tilføre området kvaliteter som skal føre til økt trivsel og livskvalitet for beboerne i området.

Et av formålene med oppgaven er å finne ut hvilke insentiver private boligaktører kan ha av deltagelse i områdesatsinger. Oppgaven forsøker også å finne ut hvordan private aktører kan bidra til bedre sosiale forhold i bydeler, og om det er mulig å oppnå synergieffekter gjennom offentlig og privat samarbeid. Til dette er følgende problemstilling valgt:

> **På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?**

For å besvare problemstillingen er det utarbeidet tre forskningsspørsmål. Oppgavestrukturen er i stor grad bygget på disse forskningsspørsmålene.

I oppgavens metodedesign er det benyttet kvalitative studier der utvalgte informanter med særlig god kompetanse har deltatt. I tillegg er det gjennomført en dokumentstudie som har tilført både kvalitative og kvantitative forskningsdata. Bydelen Tempe-Sorgenfri er benyttet som case, med hovedvekt på prosjektet Ola Frosts veg 5. Funn i oppgavens studier har dannet grunnlag for drøfting med tolking av resultater og konklusjon.

Studier viser at strukturelle endringer i bydeler med områdesatsing kan føre til økte eiendomsverdier. Dette er det viktigste insentivet for privat deltagelse. Andre merverdier på kort sikt er mer fornøyde beboere og økt bostabilitet. Ved boligutleie fører dette til mindre slitasje på boliger, mindre tomgang og lavere forvaltningskostnader. På lengre sikt kan områdesatsinger føre til forbedret stedsattraktivitet og omdømme.

Ved å studere teori og kunnskap fra ulike fagfelt er det funnet sammenhenger mellom strukturelle endringer, sosialt bærekraftige tiltak og økte eiendomsverdier. Ved å se lønnsomhet i prosjekter kan private boligaktører legge til rette for å skape aktive bydeler. Sentrumsutvikling kan føre til økt tjeneste- og kulturtilbud, bygging av nye parkanlegg, og legge til rette for sosial kontakt med nye møteplasser. I slikt arbeid er det viktig å involvere brukere i medvirkningsprosesser.

Samarbeid mellom private og offentlige aktører fører til økt kunnskap og bedre effekt av tiltak. Dette gir mer fornøyde beboere, høyere sysselsetting, bedre omdømme og økte eiendomsverdier. Å fokusere på menneskene i bydelen og jobbe med sosial bærekraft gir med andre ord økonomisk gevinst.

Abstract

A large part of the construction activity in Norway are under the auspices of private property developers. When the state enters into program-based agreements with the municipalities on area-based initiatives, this is in districts where several participants have property possession. It is not self-evident that a good cooperation platform is created with the involvement of property developers.

Trondheim Municipality has adopted a new area-based initiative in the Tempe-Sorgenfri district. In this district, Frost Eiendom owns 658 rental apartments. The company is also planning the construction of a new building at Ola Frosts veg 5, which will contain 116 new rental homes. The project will also add positive qualities to the area that will lead to increased well-being and quality of life for the residents of the area.

One of the purposes of the assignment is to find out which incentives private residential developers have for participating in area-based initiatives. The assignment also studies how private developers can contribute to better social conditions in districts, and whether it is possible to achieve synergy effects through public and private cooperation. For this, the following research question has been chosen:

In what ways can participation in area-based initiatives create added value for private residential developers?

To answer the research question, three sub-questions have been selected. The assignment structure is largely built on these sub-questions.

In the method design of the thesis, qualitative studies have been used in which selected informants have participated. These are informants with good expertise on the topic. In addition, a document study has been carried out which has provided both qualitative and quantitative research data. The district of Tempe-Sorgenfri is used as a case, with the main emphasis on the project Ola Frosts veg 5. Findings in the thesis studies have formed the basis for discussion with interpretation of results and conclusion.

Studies show that structural changes in districts with area-based initiatives can lead to increased property values. This is the most important incentive for private participation. Other added values in the short term are more satisfied residents and increased housing stability. In the case of rental housing, this leads to less wear and tea, less idleness and lower management costs. In the longer term, area-based initiatives can lead to improved location attractiveness and reputation.

By studying theory and knowledge from various fields, connections have been found between structural changes, socially sustainable measures and increased property values. By seeing profitability in projects, private residential developers can facilitate active districts. Town centre development can lead to increased services and cultural offerings, the construction of parks and facilitation of social contact with new meeting places. In such work, it is important to involve all parties in participation processes.

Cooperation between private and public developers leads to increased knowledge and better effect of measures. This results in more satisfies residents, higher employment, better reputation and increased property values. In other words, focusing on the people in the district and working with social sustainability provides economic benefits.

Forord

Denne oppgaven er avslutningen på tre begivenhetsrike år med masterstudium i eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU. Studiet har vært erfaringsbasert, og med 50% studiebelastning har vi hatt mulighet til å være i full jobb ved siden av. Studietiden har vært fantastisk, og har tilført oss mye eiendomsfaglig kunnskap.

Vi er meget fornøyde med måten Senter for eiendomsutvikling og -forvaltning har lagt til rette med studiesamlinger og kunnskapsrike forelesere med god formidlingsevne. Emnene har vært både relevante og interessante, og vi har fått muligheten til å bli kjent med mange flotte mennesker, både medstudenter og forelesere.

Valg av tema for masteroppgaven bygger på vår felles interesse for å skape gode boliger og godt bomiljø gjennom kommersiell virksomhet. Dette er noe vi begge jobber med til daglig som kolleger hos Frost Eiendom, der Gry Schønberg Brenne er eiendomsforvalter og Audun Husdal Pedersen er eiendomsutvikler. I masteroppgaven har vi hatt mulighet til å knytte sammen vår kunnskap med ny lærdom og diskutere erfaringer fra ulike ståsteder. Prosessen har vært både interessant og lærerik, og vi håper at masteroppgaven vil bidra til at kunnskapen formidles videre.

Vi synes det er motiverende at Husbanken har vist interesse for oppgaven vår, og setter stor pris på at vi er blitt tildelt stipend for «masteroppgave knyttet til bolig og boligsosialt arbeid». Det er morsomt å få tilbakemelding om at temaet for oppgaven både er viktig og interessant.

Vi ønsker å takke våre veiledere Tore Brandstveit Haugen og Anne Wenche Emblem som har gitt oss god faglig og akademisk veiledning med masteroppgaven.

Frost Eiendom fortjener også en stor takk for å ha gitt oss mulighet til å utvide vår kunnskap, og bidratt med økonomisk støtte for gjennomføring av studiet.

Til sist ønsker vi spesielt å takke våre nærmeste familier som har viet oss tid til å gjennomføre studiet. Det har tidvis vært krevende med lange arbeidsdager og mye tankevirksomhet. Særlig våre samboere har vært tålmodige støttespillere.

Trondheim, 31.07.2022

Gry Schønberg Brenne

Audun Husdal Pedersen

Innhold

Figurer xi
Tabeller xii
Definisjoner xii
1 Innledning 14
1.1 Bakgrunn 14
1.1 Formål 16
1.2 Problemstilling 18
1.3 Avgrensinger 18
2 Teoretisk rammeverk 19
2.1 Eiendomsverdier 19
2.2 Stedskvalitet og attraktivitet 19
2.3 Prisdannelsen i eiendomsmarkedet 20
2.3.1 Alonso-Muth-Mills modellen 21
2.3.2 Rosen-Roback modellen 21
2.3.3 Hedonisk prissetting 21
2.4 DiPasquale-Wheaton modellen 22
2.5 Omdømme 23
3 Kunnskapsgrunnlag 25
3.1 Områdesatsing 25
3.2 Bærekraftig utvikling 26
3.2.1 Sosial bærekraft i områdesatsing 27
3.2.2 Økonomisk bærekraft i områdesatsing 27
3.3 Litteratur om områdesatsing 28
3.3.1 Brofoss (2006). Internasjonale erfaringer med områderettede tiltak i storbyer – en litteraturstudie 28
3.3.2 Københavns kommune (2014). Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder 29
3.3.3 Andersen og Brattbakk (2020). Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag 31
3.4 Resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft 33
3.5 Groruddalssatsningen og metodikk for områdeløft 35
3.6 Områdesatsinger i Trondheim 38
3.6.1 Levekår- og folkehelsereapport for Trondheim kommune 38
3.6.2 Områdeløft for Saupstad - Kolstad 39
3.6.3 Planlagte områdesatsinger i Trondheim 40
4 Case Tempe-Sorgenfri 46

4.1 Bydelene Tempe og Sorgenfri 46
4.2 Igangsatt regulering av områdeplan for Tempe og Valøya 48
4.3 Ola Frosts veg på Tempe 49
4.4 Ola Frosts veg 5 51
4.5 Kundeundersøkelse Frost Eiendom – Tempe/Sorgenfri 55
4.5.1 Trivsel og trygghet 56
4.5.2 Kultur 57
4.5.3 Fordeler/ulemper ved å bo i bydelen 57
5 Metode 58
5.1 Forskningsstrategi 58
5.2 Metodisk tilnærming 59
5.3 Dokumentstudie som forskningsmetode 59
5.4 Casestudie som forskningsmetode 60
5.5 Intervju som kvalitativ forskningsmetode 61
5.5.1 Valg av informanter 61
5.5.2 Ramme for intervjuene 62
5.6 Snøballmetoden 63
5.7 Konsekvenser for metodevalg 63
5.7.1 Validitet (gyldighet) 63
5.7.2 Reliabilitet (pålitelighet) 64
5.7.3 Generaliserbarhet 64
5.7.4 Ressurskrevende 65
5.7.5 Nærhet 65
5.7.6 Fleksibilitet 65
5.7.7 NSD og personvern 66
6 Funn fra intervju 67
6.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører? 68
6.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing? 72
6.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsing? 76
6.4 Funn fra dybdeintervju 80
6.5 Oppsummerinng av funn 84
7 Diskusjon 86
7.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører? 86
7.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing? 93

7.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger? 96
8 Konklusjon 103
8.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører? 103
8.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing? 104
8.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger? 105
8.4 Videre forskning 106
9 Referanser 107
10 Vedlegg 110

Figurer

Figur 1: FN's bærekraftsmål 3, 8, 11 og 13. 14
Figur 2: Bilde av Ola Frosts veg 3, 1 og 2 (fra venstre). 15
Figur 3: Hvordan eiendomsmarkedet påvirkes av at etterspørselen øker (DiPasquale og Wheaton, 1995). 22
Figur 4: Godt omdømme gir grønt lys fra omgivelsene (Apeland, 2010, s.19). 24
Figur 5: FNs Bærekraftsmål i 3 dimensjoner. 26
Figur 6: Sosiale effekter for hele området, ved ikke-strukturelle og strukturelle endringer (Københavns kommune, 2014). 30
Figur 7: Sosiale effekter for opprinnelige beboere, ved ikke-strukturelle og strukturelle endringer (Københavns kommune, 2014). 31
Figur 8: Oppsummering av målsetting og indikatorer for områdeløft (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017). 34
Figur 9: Oversikt over alle vurderte levekårssoner (Trondheim kommune, 2021a). 41
Figur 10: Levekårsdata for sentrumsnære levekårssoner med levekårsutfordringer 2009 og 2018 (Trondheim kommune, 2021a). 42
Figur 11: Data fra Helseundersøkelsen HUNT 2019, for sentrumsnære områder med levekårsutfordringer (Trondheim kommune, 2021a). 42
Figur 12: Plassering av bydelen Tempe i Trondheim. 47
Figur 13: Forslag til plankart for områdeplan Tempe og Valøya, lagt ut til offentlig ettersyn 10.12.2019. 48
Figur 14: Bilde av Ola Frosts veg 1-4, med tilhørende parkeringsplass. 49
Figur 15: Bilder av Ola Frosts veg 1-4 med tilhørende uteområder og park. 50
Figur 16: Planlagt bebyggelse og park ved Ola Frosts veg 5. Illustrasjon av m.herzog / visualis-images. 51
Figur 17: Før og etter utbygging av Ola Frosts veg 5. Utomhusplan av Agraff Arkitektur AS. 52
Figur 18: Området sett fra sør/vest på eiendommen, av planlagt park og bebyggelse ved Ola Frosts veg. Illustrasjon av m.herzog / visualis-images. 53
Figur 20: Trivsel i nærmiljøet. Frost Eiendoms kundeundersøkelse 2021 (Fremm Rådgivning, 2022). 56
Figur 21: Deltagelse på kulturelle aktiviteter. Frost Eiendoms kundeundersøkelse 2021 (Fremm Rådgivning, 2022). 57
Figur 22: Faser i undersøkelsesprosessen (Jacobsen, 2015). 58
Figur 23: Ytterpunkter av kvalitativ og kvantitativ metode (Jacobsen, 2015). 59
Figur 24: Illustrasjon fordeler ved kvalitativ forskning (Jacobsen, 2015). 66

Tabeller

Tabell 1: Boligprisutvikling på Saupstad i periode med områdeløft. 40
Tabell 2: Befolkningssammensetning for Tempe-Sorgenfri 2018 (Trondheim kommune, 2021c). 43
Tabell 3: Oversikt over eksisterende og planlagt bebyggelse ved Ola Frosts veg. 52
Tabell 4: Oversikt over informanter og sektorinteresse, semistrukturelle intervju. 62
Tabell 5: Oversikt over informanter og sektorinteresse, dybdeintervju. 62
Tabell 6: Skala for kvantitativt oppsett av funn fra intervju. 67
Tabell 7: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 1. ..68
Tabell 8: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 2. ..72
Tabell 9: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 3. ..77
Tabell 10: Samlet sammenstilling av funn trukket frem av informanter. 84

Definisjoner

Gentrifisering	«En prosess der områder, gjerne gamle og sentrumsnære arbeiderbydeler, rehabiliteres og rustes opp, og nye befolkningsgrupper med høyere inntekter flytter inn» (NOU 2020: 16, 2020, s.15).
Humankapital	«Humankapitalen må forstås som hele bidraget fra arbeidskraften. Det betyr ved siden av selve arbeidskraften, dvs. de timene vi faktisk arbeider, også utdanningsnivået til arbeidsstokken, altså selve kvaliteten på arbeidskraften. I tillegg inneholder humankapitalen de formelle og uformelle institusjonene i samfunnet, som for eksempel effektive organisasjoner og ulike former kultur. Et samfunnsøkonomisk begrep for kunnskap og ferdigheter. All type opplæring og utdanning øker befolkningens humankapital» (Løkkevik og Greaker, 2005).
Levekår	«Levekår handler om de ressurser den enkelte disponerer, og hvilke muligheter folk har til å dra nytte av ressursene og til å skape gode liv for seg og sine. Levekår handler også om hvordan folk opplever at de har det, hvilken livskvalitet de har og hvor tilfreds og lykkelig de er» (KDD, 2007, s.33)
Merverdi	I denne oppgaven definerer vi begrepet merverdi som noe som fører til verdiskapning, både direkte og indirekte. Med direkte mener vi verdier som kan måles i penger, og med indirekte mener vi ikke økonomisk

	målbare verdier som gir effekt på lengre sikt, som f.eks. økt omdømme.
Omdømme	I denne oppgaven vil omdømme defineres som «summen av de inntrykkene og relasjonene som skapes gjennom virksomhetens interaksjon med omverdenen, publikum generelt, brukere, leverandører, og omtalen av virksomheten i media» (TNS Gallup, 2014).
Områdeløft	«Områdeløft betegner innsatser i et lokalområde som er på størrelse med en delbydel. I områdeløft følger man en metodikk som Oslo kommune har utviklet i samarbeid med Husbanken i forbindelse med Groruddalssatsingen. Områdeløftmetodikken handler om hvordan kommunen kan gjennomføre kunnskapsbaserte og tverrsektorielle innsatser i utsatte lokalområder gjennom utstrakt samarbeid med lokalbefolkning og aktuelle private og statlige aktører» (Oslo kommune, 2017b).
Områderettet innsats	«Områderettede innsatser er i korte trekk en offentlig ressursinnsats, med formål å styrke levekår og/eller trivsel i avgrensede geografiske områder, gjerne for en begrenset tidsperiode. Den offentlige ressursinnsatsen kan skje alene eller i kombinasjon med innsats fra private, frivillige eller andre offentlige aktører» (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017, s.13).
Områdesatsing	«Områdesatsing er et virkemiddel for å bedre miljø, boforhold og levekår i et geografisk avgrenset byområde med store levekårsutfordringer» (Veiviseren.no, 2022).
Trangboddhet	«Husholdninger regnes som trangbodd dersom: 1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person» (SSB, 2015).

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Frost Eiendom

Frost Eiendom ble etablert i 1943, og er i dag en av Trondheims største aktører innen profesjonell boligutleie og eiendomsutvikling. Selskapet har 19 ansatte, og besitter og forvalter ca. 740 boliger og 23 000 kvm kontor- og næringsareal for utleie.

Visjonen til Frost Eiendom er «Det gode leieforholdet», som støttes av et sett med kundeløfter som selskapet forplikter seg til overfor leietakerne:

- Bekymringsløst å leie
- Ordnede forhold og ting på stell
- Dine behov i fokus

Frost Eiendom er opptatt av å ta samfunnsansvar, og har de siste 2 årene vært i en prosess der alle ansatte har medvirket i utarbeidelsen av selskapets bærekraft- og omdømmestrategi. Selskapet har en overordnet målsetting om å understøtte alle de tre dimensjonene i bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold. Med utgangspunkt i hvordan virksomheten har mulighet til å påvirke og bidra til en mer bærekraftig utvikling, er det valgt å ha ekstra oppmerksomhet på følgende av FN's bærekraftsmål:

Figur 1: FN's bærekraftsmål 3, 8, 11 og 13.

Begge forfatterne av denne masteroppgaven er ansatt hos Frost Eiendom. Gry Schønberg Brenne er eiendomsforvalter, og har ansvar for boligutleie av 157 leiligheter ved Sorgenfriveien 30 og 32. Audun Husdal Pedersen jobber som prosjektleder innen utvikling av nye boligprosjekter, og har bl.a. ansvar for et nytt boligprosjekt ved Ola Frosts veg 5, som vil tilføre Tempe nye 116 leiligheter for utleie.

Tempe og Sorgenfri ligger 2,5 km sør for Trondheim, på hver sin side av Holtermanns veg, som er hovedveien inn til sentrum. I disse områdene eier og forvalter Frost Eiendom 658 utleieboliger, i tillegg til noe næringsareal. Selskapet har i lengre tid jobbet med strategisk arbeid for å utvikle bydelen, og forbedre befolkningens oppfatning av den. Hensikten med dette omdømmeløftet er at bydelen skal tiltrekke seg mennesker med høyere humankapital, og at bedre trivsel skal føre til økt etterspørsel og at folk velger å

bo lengre. For å kartlegge beboernes opplevelser knyttet til bolig og nærmiljø har Frost Eiendom gjennomført årlige spørreundersøkelser. Resultat fra boboerundersøkelsen i 2021 er presentert under kap. 4.5.

Frost Eiendom eier og leier i dag ut 501 boliger ved Ola Frosts veg 1-4 på Tempe. I 2020 ble det vedtatt en ny reguleringsplan for eiendommen, som legger til rette for bygging av et nytt punkthus på 17 etasjer i Ola Frosts veg 5. Bygget er planlagt å inneholde 116 boliger og en bydelscafe. Gjennom prosjektet vil det bygges en ny parkeringskjeller som vil erstatte tilnærmet all dagens overflateparkering på planområdet, slik at det blir frigjort areal til å utvide dagens park. I den nye parken vil det legges vekt på å skape sosiale soner og områder for felles aktivitet, med grønne omgivelser. Den nye bydelsparken skal bidra til økt trivsel og livskvalitet for beboerne i området. Prosjektet Ola Frosts veg 5 er nærmere beskrevet under kap. 4.4.

Figur 2: Bilde av Ola Frosts veg 3, 1 og 2 (fra venstre).

Etter utbyggingen av Ola Frosts veg 5 vil Frost Eiendom eie og leie ut til sammen 774 boliger i bydelene Tempe og Sorgenfri. Med så stor boligportefølje innenfor et begrenset geografisk område er det viktig å kartlegge dagens boligetterspørsel, og legge en strategi for hvordan man kan legge til rette for økt etterspørsel av utleieboliger i bydelen. Ved boligutleie er det også viktig å ta hensyn til at denne beboergruppen ofte har lav betalingsevne.

Områdesatsing i Trondheim

Regjeringen (2022) beskriver områdesatsinger som et samarbeid mellom stat og kommune, som skal bidra til å forbedre bydeler med vedvarende levekårsutfordringer. Siden 2014 har staten samarbeidet med flere kommuner om områdesatsinger i områder med store levekårsutfordringer, og i 2022 har staten samarbeidsavtaler med kommunene Oslo, Drammen, Stavanger og Bergen (Regjeringen, 2022). Trondheim kommune sitt pilotprosjekt for områdesatsing ble utført i bydelen Saupstad – Kolstad. Satsingsperioden pågikk formelt i perioden 2013-2020, men enkelte utviklingsprosesser ble videreført til 2022. Prosjektet ble gjennomført som et samarbeid mellom stat, kommune, fylkeskommune og lokalsamfunn, og hadde som mål å forbedre levekårsforhold, læringsmiljø og læringsresultater fra skolene, demografi og sosiale og fysiske forhold (Trondheim kommune, 2013). Arbeidet har gitt Trondheim kommune god kunnskap og erfaring fra områderettet innsats, og hensikten har vært å benytte dette i videre områdesatsinger i byen.

23.03.2021 vedtok formannskapet i Trondheim kommune levekårssonene Tempe – Sorgenfri og Lademoen som nye satsingsområder (Trondheim kommune, 2021b). I saksfremlegget begrunner Trondheim kommune (2021a) valget av de nye satsingsområdene med at flere av de sentrumsnære områdene i Trondheim viser en opphopning av levekårsutfordringer, og at Tempe – Sorgenfri «er preget av trafikale barrierer, fragmenterte bygningsmiljøer og få tydelige byrom, og fremstår med en noe svak stedsidentitet».

1.1 Formål

Ved innledende undersøkelser rundt temaet var det vanskelig å finne forskning knyttet til effekter av områdesatsinger. Mangelfull forskning bekreftes av Andersen og Brattbakk (2020) som har oppgir at det finnes få norske fagfellevurderte studier som omhandler dette.

I oppgaven ønsker vi å se nærmere på hvordan private boligaktører kan skape merverdi gjennom å delta i omådesatsinger. Vi har valgt å definere begrepet merverdi som noe som fører til verdiskapning, både direkte og indirekte. Med direkte mener vi verdier som kan måles i penger, og med indirekte mener vi ikke økonomisk målbare verdier som gir effekt på lengre sikt, som f.eks. økt omdømme. Gjennom oppgaven vil vi forsøke å finne ut hvilke merverdier som kan skapes. Samtidig vil vi se nærmere på hva områdesatsing innebærer og hvilke målsettinger områdesatsinger har. Gjennom å se dette i sammenheng kan vi finne ut hvordan private aktører har mulighet til å delta og hvilke insentiver private boligaktører kan ha gjennom deltagelse.

Regjeringen (2022) beskriver at områdesatsing innebærer at stat og kommune skal samarbeide om å sette flere virkemidler i sammenheng for å bidra til mer effektiv bruk av statlige og kommunale midler. De lister opp følgende punkter som særlig viktige i områdesatsinger:

- Opprusting av bo- og nærmiljø, møteplasser og kulturaktiviteter
- Bedre integrering av innvandrere
- Bedre resultater i grunnskolen
- Å redusere frafallet i videregående skole
- Å få flere i arbeid

- Å minske kriminaliteten
- Å styrke folkehelsen

Disse nevnte punktene er tverrfaglige og tilhører fagområdene eiendom, sosiologi, kultur, utdanning og helse. Sett fra et eiendomsfaglig perspektiv har vi valgt å oppsummere følgende punkter som grunnlaget for eiendomsutvikling og -forvaltning i områdesatsing:

- Opprusting av bo- og nærmiljø, møteplasser og kulturaktiviteter
- Beboerinvolvering
- Opprustning og bygging av skoler
- Legge til rette for arbeidsplasser gjennom etablering av næringsliv
- Skape trygge boforhold

Frost Eiendom har i lengre tid hatt en strategi om at utviklingsplanene ved Ola Frosts veg skal gjøre bydelen mer attraktiv. Dette skal oppnås gjennom strukturelle forbedringer der hensikten er å skape bedre bomiljø og tiltrekke seg flere beboergrupper. Gjennom å drive med boligutleie mener selskapet at dette vil være økonomisk lønnsomt på lang sikt. For Frost Eiendom er det interessant å se på hva forskning sier om privat deltagelse i områdesatsinger, og finne utdypende svar på hvorvidt deltagelse i områdesatsing på Tempe-Sorgenfri er positivt for selskapet.

Tradisjonelt sett er det jobbet mye for å skape møteplasser i områdesatsinger i Norge. Trondheim kommune (2021a) beskriver bydelen Tempe-Sorgenfri med «Fragmenterte bygningsmiljø og få tydelige byrom». Dette vil være arbeidsområder der Frost Eiendom har mulighet til bidra i opparbeidelse av f.eks. møteplasser, som omfatter både uteområder og innendørs samlingsplasser.

Med utgangspunkt i oppgavens tema og hensikt og har vi oppsummert 3 formål med denne oppgaven:

Første formål er å finne ut hvorfor områdesatsinger er interessant for private boligaktører. Gjennom dette ønsker vi å se nærmere på hvilken merverdi dette gir for boligaktørene, både direkte og indirekte. Gjennom oppgavens definisjon av merverdi vil vi både se på verdier som kan måles i penger, og ikke økonomisk målbare verdier. Vi vil spesielt se nærmere på følgende punkter:

- Nabolagseffekter og bostabilitet
- Bedre omdømme
- Økt attraktivitet
- Eiendomsverdi

Andre formål er å finne ut hvilke tiltak private aktører kan bidra med gjennom deltagelse i områdesatsinger. Vi ønsker også å finne ut hvordan disse bidragene innvirker på beboere og brukere av bydelen, og på hvilken måte initiativene vil bidra positivt i områdesatsingen. I dette er det interessant å se på om initiativene bidrar til å motvirke segregasjon og opphopning av dårlige levekår. Gjennom dette vil oppgaven ta for seg følgende punkter:

- Roller og ansvar i områdesatsinger
- Sosiale møteplasser
- Sentrumsutvikling
- Gentrifisering

Tredje Formål er å se på hvilke synergieffekter som kan oppnås gjennom samarbeid mellom private og offentlige aktører i områdesatsinger. Her vil vi se på hvilke effekter som oppnås av ulike tiltak gjennom følgende punkter:

- Tillit og samarbeid
- Økt effekt av tiltak
- Langtidseffekt av tiltak
- Verdiøkning
- Kompetanseutvikling

1.2 Problemstilling

Med utgangspunkt i oppgavens bakgrunn og formål har vi avgrenset et dagsaktuelt tema som vi ønsker å finne svar på, med følgende problemstilling:

> **På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?**

For å besvare problemstillingen er det nødvendig å se nærmere på hva som skaper merverdi, på hvilken måte det kan gjøres, og hvilken verdi det har for de involverte partene. For å finne svar på dette har vi valgt å utarbeide følgende forskningsspørsmål:

1. ***Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører?***
2. ***Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing?***
3. ***Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsing?***

1.3 Avgrensinger

Denne oppgaven vil ikke gå grundig inn i sosiologiske, kulturelle og helsemessige aspekter knyttet til områdesatsinger. Den begrenser seg til å se på interessefelt fra et eiendomsfaglig perspektiv. Hovedfokus vil være å se på aspekter som innvirker på private boligaktører, og som på lengre sikt vil gi merverdi. For å besvare oppgavens problemstilling vil oppgaven også se på aspekter ved områdesatsinger som er viktig fra et samfunnsperspektiv.

I oppgaven er det benyttet case for å avgrense studiet. Dette er en vanlig måte å avgrense kvalitative studier. Case kan bidra til å avgrense dybden slik at den skaper en ramme rundt studien (Tjora, 2021).

I studien er det også benyttet kriterieutvalg som avgrensing. Informantene som er invitert til intervju er valgt ut på bakgrunn av utvalgte kriterier. Kriteriene er valgt med bakgrunn i kunnskap eller erfaringer knyttet til studiens problemstilling (Tjora, 2021).

2 Teoretisk rammeverk

Dette kapittelet inneholder en gjennomgang av relevant og faglig teori knyttet til problemstillingen og forskningsspørsmålene. Mye av den benyttede teorien inngår i kjernepensum fra studiet Eiendomsutvikling- og forvalting ved NTNU.

2.1 Eiendomsverdier

Økte eiendomsverdier kan være en direkte merverdi for eiendomsbesittere som følge av områdesatsinger. I oppgaven er det derfor interessant å se nærmer på hvilke eiendomsverdier som har betydning for eiendomsbesittere, og hvilke mekanismer som har betydning for verdsetting av eiendom.

Verdsetting av eiendom kan hovedsakelig deles inn i 4 kategorier: markedsverdi, investeringsverdi, gjenanskaffelsesverdi og teknisk verdi (Bærug, 2017).

Begrepet markedsverdi er det viktigste verdibegrepet for eiendom. Bærug (2017) beskriver dette som den sannsynlige salgsprisen man oppnår dersom eiendommen legges ut for salg på vanlig måte.

Investeringsverdi er det andre mest sentrale begrepet innen eiendomsverdi etter markedsverdi (Bærug, 2017). Investeringsverdi er verdien eiendommen har som investering for eieren eller en potensiell kjøper. Investeringsverdien kan aldri beregnes eksakt, den er forskjellig fra eier til eier. Dette avhenger blant annet av hvordan eiendommen skal benyttes, for eksempel skal den benyttes av eieren eller skal den leies ut.

Disse begrepene har sammenheng ved at dersom investeringsverdien er høyere enn markedsverdien, er det fornuftig å kjøpe eiendommen. I motsatt fall er det for eieren fornuftig å selge eiendommen (Bærug, 2017).

Eiendomspriser kan forklares med diamant-vann-paradokset (Bærug, 2017). At noe er av stor nødvendighet, betyr ikke at det fører til høy verdi. Dersom en eiendom er sjelden og har tilstrekkelig mange som etterspør den, så får den høy verdi.

Leikvam (2014) skriver at eiendomsverdier vanligvis endrer seg i takt med etterspørsel, samtidig som at eiendommer har nokså stabile egenskaper over tid. Dette vil si at dersom man oppnår større etterspørsel, vil eiendomsverdien øke.

2.2 Stedskvalitet og attraktivitet

Telemarksforskning sin studie «Stedskvalitet og attraktivitet – en litteraturgjennomgang» har til hensikt å analysere og operasjonalisere attraksjonskraften til norske regioner (Storm, 2011). Den har som målsetting å skape en kunnskapsbasert forståelse av drivkreftene bak attraksjon i norske regioner – hva det er som tiltrekker seg innbyggere. Dette er en studie av både eiendomsøkonomiske teorier og annen forskning innen området.

Storm (2011) skriver at det ikke finnes en klar definisjon på hva stedskvalitet er, og at hva man legger i uttrykket varierer i forhold til hvordan det blir brukt. God befolkningsutvikling kan være hovedmålet, og kan derfor være en indikator for god eller dårlig stedsutvikling.

I studien vises det til at Florida er en forsker som ofte er referert til når det gjelder attraktivitet og stedskvalitet. I artikkelen «The Economic Geography of Talent» bygger Florida (2002) sine teorier på at kunnskap og humankapital er forutsetninger for å skape økonomisk vekst.

Litteraturgjennomgangen viser at stedskvalitet kan deles inn i fire hovedtyper. Den første er nærtilbud, som f.eks. restauranter, teatre og sosialt mangfold. Den andre typen er estetikk og fysiske omgivelser. Den tredje typen er offentlige tjenester, som gode skoler. Og den fjerde typen er mulighet for transport, der sentrumsnære områder har lykkes bedre enn fjerntliggende områder.

I studien til Lambiri, Biagi og Royuela (2007) er kjøpsadferd og urban vekst gjennom tiltrekning av bedrifter og husstander undersøkt. I denne er det vist at stedskvalitet og livskvalitet har sammenheng. Teorien går ut på at dersom husstander flytter for å forbedre livskvalitet, så vil høye boligpriser i området reflektere høy etterspørsel. Samtidig vil forbedret livskvalitet i et område medføre høyere boligpriser. Studien konkluderer med at attraktive nærområder blir bosatt av mennesker med høy inntekt.

Glaeser (2008) diskuterer elementer i eiendomsøkonomi og de sentrale rammeverkene «the spation equilibrium» - romlig likevekt. Dette prinsippet forutsetter at dersom noe er spesielt bra i et område, så vil det medføre at noe annet er tilsvarende negativt. Dersom et område har nærhet til sentrum eller høye lønninger, vil området ha tilsvarende negative egenskaper, som høye boligpriser. I likhet med Lambiri, Biagi og Royuela (2007) viser denne teorien at dersom husstander flytter for å øke livskvalitet, så vil høye boligpriser i området gjenspeile høy etterspørsel.

Storm (2011) finner signifikant sammenheng mellom kultur og økende boligpriser. Hun mener at kultur skaper offentlige goder, men at den marginale nytten varierer fra sted til sted. Enkelte steder kan kostnaden overstige nytten.

Befolkningsendring og flyttestrømmer har sterk sammenheng med nettoflytting, og benyttes ofte som indikatorer for å måle stedskvalitet og attraktivitet (Storm, 2011).

Fysiske forhold som bidrar til attraktivitet er bebyggelse, parkområder, andre møteplasser, transportforbindelser, utsikt, solforhold, og avstand til sentrum (NOU 2020: 16, 2020). Mangel på slike kvaliteter kan på samme måte gi grunnlag for segregering, der boliger i slike områder blir bebodd av mennesker med lavere inntekter.

2.3 Prisdannelsen i eiendomsmarkedet

Det finnes flere beregningsmodeller som viser sammenheng mellom beliggenhet og betalingsvillighet i boligmarkedet. Positiv boligprisutvikling innebærer merverdi for eiendomsbesittere. Derfor vil teoriene få en kort introduksjon. Storm (2011) har gjennomført en sammenligning av tre slike beregninger, som har til felles at de ser på sammenhengen mellom:

Inntekt + Stedskvalitet – Huskostnader – Transportkostnader

2.3.1 Alonso-Muth-Mills modellen

Alonso-Muth-Mills modellen viser sammenhengen mellom boligpriser og boligtetthet innenfor et område (Muth, 1969). Modellen benytter konstante verdier på inntekt og stedskvalitet, noe som også gjør at huskostnader og transport er konstant. Dette medfører at huskostnader er gitt av avstand fra sentrum. Modellen trekker inn at boligtetthet er et resultat av etterspørsel. Modellen er benyttet i 187 byer i Boston og viser seg å kunne forklare 45% av variasjon i tetthet. Modellens styrke ligger i muligheten til å forutsi generelle elementer.

Modellens svakhet er at den viser en svært forenklet måte i beregningen av boligpriser, som ikke tar tilstrekkelig hensyn til stedskvalitet og attraktivitet. Dette gjør den ikke egnet å benytte i vurdering av områdesatsinger.

2.3.2 Rosen-Roback modellen

Modellen ble først introdusert av Sherwin Rosen i 1979. Rosen hadde som mål å sammenligne livskvalitet i amerikanske byer med utgangspunkt i lønn. Modellen ble senere videreutviklet av Roback (1982) i en svært kjent artikkel fra 1982. Befolkningens vilje til å gi avkall på lønn for å bo på et område/sted, er etter denne modellen en indikator for stedskvalitet.

Til forskjell fra Alonso-Muth-Mills modellen så tillater Roback (1982) at inntekt og stedskvalitet varierer fra sted til sted. Modellen er egnet til å forstå forskjeller i pris mellom ulike områder ved å se på forholdet mellom inntekt, stedskvalitet og eiendomspriser. Modellen viser at høye boligpriser enten må reflektere høy inntekt, høy stedskvalitet, eller begge deler.

(Storm, 2011) mener at både Alonso-Muth-Mills og Rosen-Roback modellen har noe overførbarhet til Norge, men at de ikke beskriver hvordan boligprisene påvirkes av tilgang på tomter, og geografiske og politiske forhold som bl.a. av vern av matjord og byggeforbud i strandsonen.

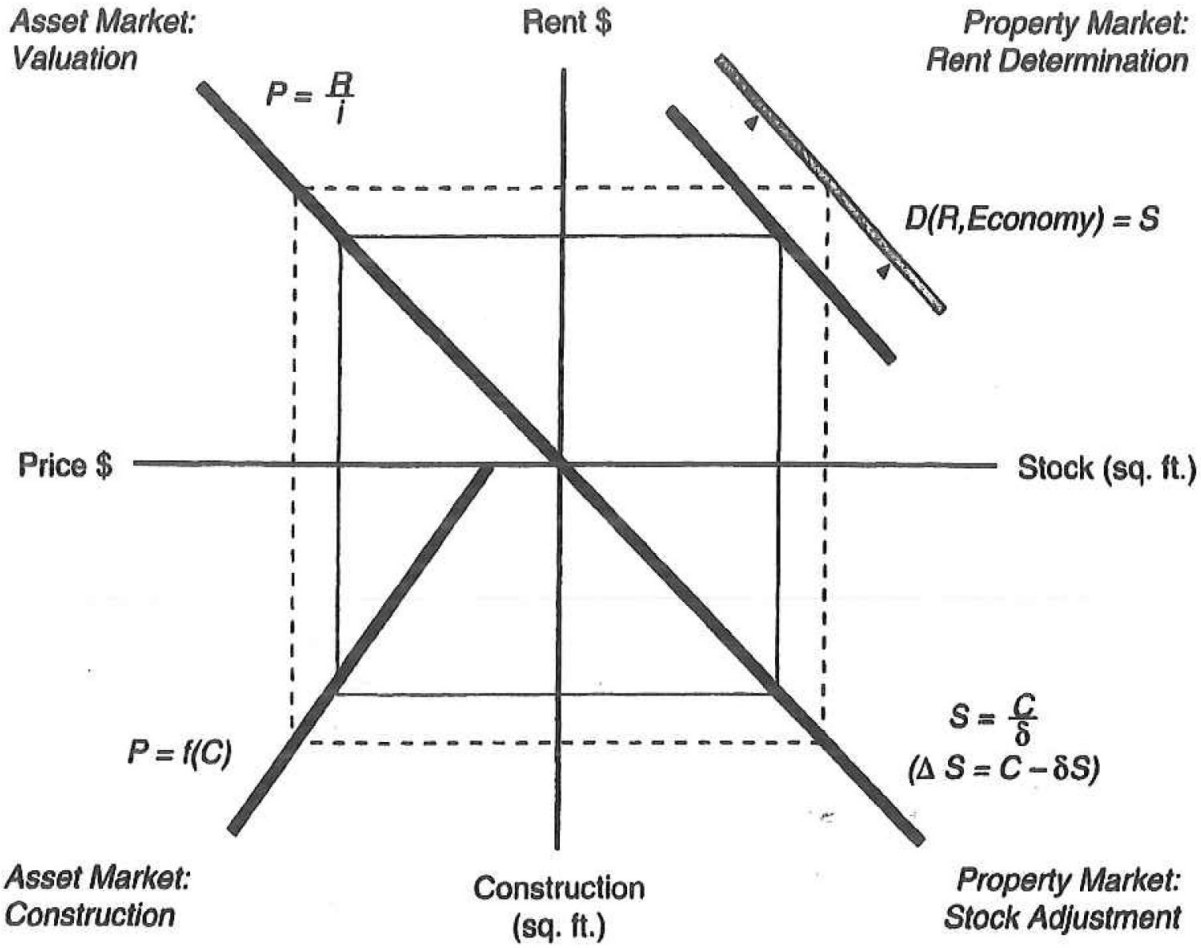
2.3.3 Hedonisk prissetting

I den hedoniske prissettingsmodellen benyttes boligpriser til å beregne betalingsvillighet for stedskvalitet (Storm, 2011). I studien "Do area-based intervention programs affect house prices? A quasi-experimental approach» forklarer Aarland, Osland og Gjestland (2017) at dersom inntekt og andre forhold holdes konstant, kan man konkludere med at høyere kvaliteter forklarer økte boligpriser. Gjennom dette trekker man en slutning om at betalingsvillighet for en gode tilsvarer prisen. Denne studien vil bli omtalt videre av Andersen og Brattbakk (2020) i kapittel 3.3.3.

Storm (2011) beskriver at en slik modell har to sentrale svakheter. Det ene er at betalingsvilligheten til en marginalbeboer trenger ikke å være representativ. Det andre et at modellen forutsetter at alle andre forhold må være konstante. Hedoniske analyser blir derfor mest brukt der man har god kontroll på at nabolagene er sammenlignbare, bortsett fra den variabelen man undersøker.

2.4 DiPasquale-Wheaton modellen

DiPasquale og Wheaton (1995) forklarer hovedprinsippene i sammenhengen mellom ulike delmarkeder i eiendom, og hvordan de påvirker hverandre. Modellen er interessant i denne oppgaven, ettersom den viser hvordan etterspørsel påvirker leiemarkedet (leie av bygningsarealer), og hvordan dette igjen påvirker eiendomsmarkedet (investering av bygninger). Boligetterspørselen i et område har stor sammenheng med områdets attraktivitet, som kan påvirkes av en områdesatsing i bydelen. DiPasquale og Wheaton (1995) -modellen består av fire kvadranter.



Figur 3: Hvordan eiendomsmarkedet påvirkes av at etterspørselen øker (DiPasquale og Wheaton, 1995).

Første kvadrant (øverst til høyre, vist som «Property Market: Rent Determination) viser leiemarkedet og hvordan leieprisen blir bestemt av tilbud og etterspørsel.

D(R,Economy)=Stock

D=Demand
R=Rent
S=Stock

Andre kvadrant (øverst til venstre, vist som «Asset Market: valuation») viser hvordan leiemarkedet påvirker eiendomsmarkedet, og hvordan eiendomsprisene blir bestemt av leieprisene.

P=R/i

P=Price for real estate asset
R=Rent level
i=capitalization rate

Tredje kvadrant (nederst til venstre, vist som «Asset Market: Construction») viser nybyggingsmarkedet, og hvordan eiendomsprisene påvirker byggeaktiviteten.

P=f(C)

P= Asset Price
f(C)=Replacement cost

Fjerde kvadrant (nederst til høyre, vist som «Property Market: Stock Adjustment») viser eiendomsmarkedets arealbeholding, som igjen har betydning for leieprisnivået.

$\Delta S=C-\delta S$

ΔS=Change in the stock
C=New construction
δS=loss from the stock measured by removal rate,δ

Modellen forutsetter at etterspørsel, avkastningskrav og byggekostnader er eksogent gitt, altså at dette ikke bestemmes av modellen.

Når en bydel får økt attraktivitet og boligetterspørsel, viser DiPasquale og Wheaton (1995) at leieprisene og eiendomsverdiene øker. Dette medfører at eiendomsutviklere ser lønnsomhet i å utvikle nye boliger i bydelen. Den økte byggeaktiviteten gir området flere boliger.

Modellen viser at leieprisene øker i takt med eiendomsverdiene, men leieprisnivået vil alltid være begrenset av leietakernes betalingsevne. I et slikt tilfelle kan markedsverdien bli høyere enn investeringsverdien på utleieboliger, noe som medfører at boliger heller blir lagt ut for salg enn for utleie, som igjen kan medføre større grad av selveierboliger i området.

Dette er også omtalt i NOU 2020: 16 (2020), der det vises til at økt etterspørsel og høye boligpriser kan redusere folks valgmuligheter, og kan presse lavinntektsgrupper ut av byene eller til med avgrensede boligområder. Økt etterspørsel kan på denne måten bidra til segregering i byene.

2.5 Omdømme

Begrepet omdømme kommer fra markedsføringsbransjen og de engelske begrepene «corporate reputation» eller «corporate brand». Ifølge Erichsen, Solberg og Stiklestad (2018) finnes det ingen definitiv definisjon av begrepet da det brukes ulikt for ulike bransjer. I denne oppgaven har vi valgt å benytte definisjonen av omdømme som

«summen av de inntrykk og relasjoner som skapes gjennom interaksjon med omverdenen, publikum, brukere, leverandører og omtale i media» (TNS Gallup, 2014).

Erichsen, Solberg og Stiklestad (2018) betrakter omdømme som virksomhetens viktigste verdi og ressurs, og det er derfor interessant å se på hvordan private boligaktører kan skape merverdi gjennom å tilføre kvaliteter til et boligområde eller en eiendom.

Ifølge Apeland (2010) er omdømmebygging lønnsomt. Han sier at omdømme beskriver nettverket av oppfatninger eller assosiasjoner vi har til en virksomhet. I sin bok definerer han omdømme som «summen av oppfatninger som ulike interessegrupper har av virksomheten». Omdømmebygging er langsomme prosesser, og handler om å bygge verdi. Apeland (2010) peker på at godt omdømme blir høyere verdsatt, og at selskaper med et godt omdømme kan være mer attraktive samarbeidspartnere. Dette kan føre til økt salg, bedre priser og positiv omtale fra kunder, leverandører og partnere. Det kan også føre til færre hindre, mindre skepsis og økt imøtekommenhet hos politikere, organisasjoner og pressgrupper, og journalister vil kunne gi mer positiv mediedekning av virksomheten. Disse effektene omtaler Apeland (2010) som at godt omdømme gir grønt lys fra omgivelsene.

Figur 4: Godt omdømme gir grønt lys fra omgivelsene (Apeland, 2010, s.19).

Leikvam (2014) skriver at ikke alle boligutviklere kalkulerer verdien av samfunnsansvar, men at de aller fleste er opptatt av bedriftens omdømme. Alle prosjekter er en mulighet til å gi enten positiv eller negativ påvirkning av omdømme. Statusen på et område kan forbedres gjennom oppgradering av kvaliteter, som igjen kan gi økte inntekter for boligutvikleren. Dette understøttes av Erichsen, Solberg og Stiklestad (2018) som sier at en av flere sentrale fordeler ved godt omdømme er at virksomheten kan ta ut høyere priser i kraft av merverdi.

3 Kunnskapsgrunnlag

Forrige kapittel var en gjennomgang av teoretiske rammeverk for verdiskapning som kan knyttes til stedsutvikling i eiendomsutvikling- og forvaltning. Dette kapittelet er en gjennomgang av kunnskapsgrunnlag som bygger på tidligere forskning knyttet til områdesatsing, med spesielt fokus på verdiskaping ved privat deltagelse.

Mye av forskningen på områdesatsinger er utarbeidet fra sosiologiske fagfelt. For å finne svaret på oppgavens problemstilling må vi se på eiendomsfaglige og sosiologiske studier. Her vil det presenteres en gjennomgang av områdesatsing som verktøy, tidligere forskning og vitenskapelige artikler, studier knyttet til områdesatsning i Norge og andre land, og offentlige rapporter og litteratur knyttet til områdesatsing.

I arbeidet med å samle teori til oppgaven har det vist seg å være svært få tilgjengelige fagfellevurderte studier. Store deler av det som finnes av teori og kunnskap bygger på noen få forskningsstudier og en stor mengde rapporter. Andersen og Brattbakk (2020) har gjennomført en dokumentstudie der de også har konkludert med at det er et kunnskapshull på effektene av områderettede tiltak som områdesatsing og områdeløft.

3.1 Områdesatsing

Områderettet innsats har vært et virkemiddel for å bedre levekår i bydeler i flere tiår, både i USA og Europa (Regjeringen, 2022). I Europeiske byer har områderettet innsats historie tilbake til 60-tallet (Atkinson og Zimmermann, 2018). På 1980-tallet ble det i all hovedsak gjennomført fysiske tiltak, som bestod av å bygge, rive eller omstrukturere. Erfaringer fra disse områdesatsningene førte til en endring med mer helhetlig tenking, der det ble forsøkt å se på det store bildet (Brofoss, 2006).

I Norge har Husbanken arbeidet med områdesatsing siden 2007. Før dette gjennomførte Oslo kommune Handlingsprogrammet for Oslo indre øst (1997-2006). Frem til i dag har staten gjennomført og inngått nye avtaler om samarbeid i flere kommuner. Det er pågående satsinger i Oslo, Bergen, Stavanger og Drammen, og i Trondheim planlegges det nye områdesatsinger.

Det finnes flere ulike definisjoner på områdesatsing. NOU 2020: 16 (2020, kap.15) omtaler områdesatsinger som «en tverrsektoriell innsats innenfor et område med levekårsutfordringer».

Regjeringen (2022) beskriver områdesatsing som et «samarbeid mellom stat og kommune som skal sette flere virkemidler i sammenheng for å bidra til mer effektiv bruk av statlige og kommunale midler». Denne definisjonen er en overordnet beskrivelse av ansvar og målsetting med bruk av midler, men som ikke beskriver hvilke utfordringer som skal forbedres.

Oslo kommune (2022b) beskriver områdesatsing som «en generell betegnelse for tidsavgrensede og helhetlige ekstrainnsatser i geografisk avgrensede områder med sammensatte utfordringer. En områdesatsing kan inneholde flere områdeløft.» Heller

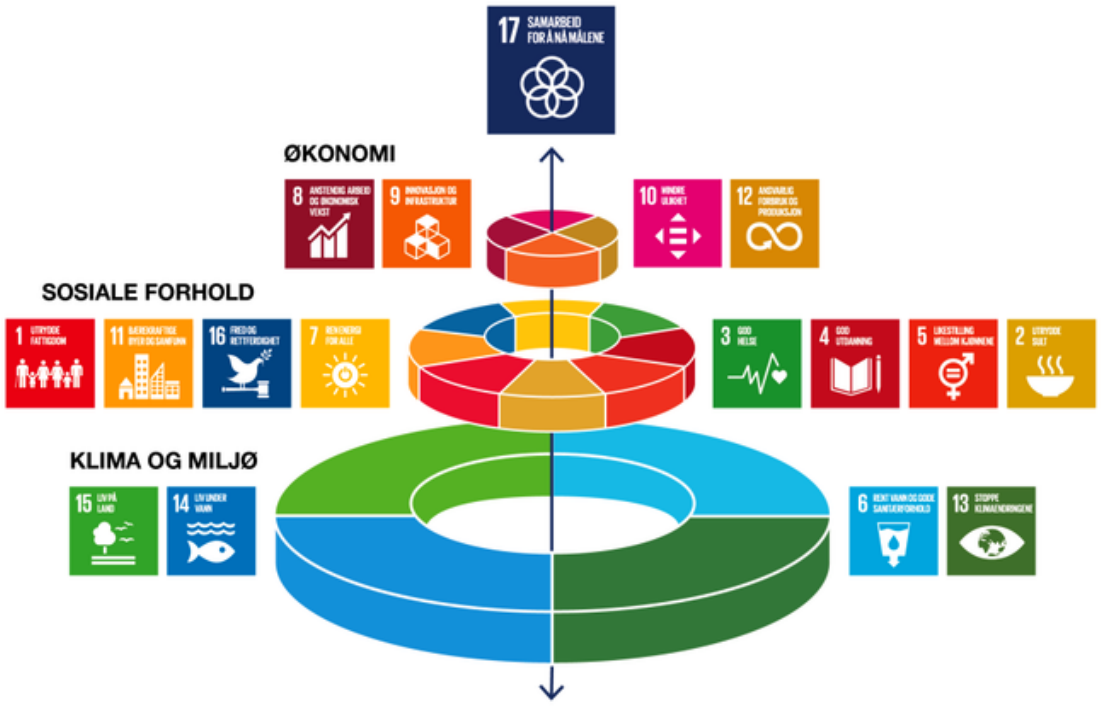
ikke denne definisjonen beskriver hvilke utfordringer som skal forbedres. Definisjonen beskriver ikke hvem som er aktuelle samarbeidsparter, og utelukker dermed ingen.

I denne oppgaven har vi valgt å benytte følgende definisjon på områdesatsing, som gir en god og kortfattet beskrivelse av hvilke utfordringer som skal forbedres:

> Områdesatsing er et virkemiddel for å bedre miljø, boforhold og levekår i et geografisk avgrenset byområde med store levekårsutfordringer (Veiviseren.no, 2022).

3.2 Bærekraftig utvikling

FNs bærekraftsmål er internasjonale målsetninger som skal bidra til et bedre samfunn. Disse er sammensatt av 3 dimensjoner, sosial, økonomisk og miljø/klima dimensjon. Områdesatsinger har til hensikt å utjevne ulikheter i samfunnet, og å løfte bydeler med vedvarende levekårsutfordringer. Bærekraftsmål som har sterk tilknytning til områdesatsing er spesielt representert fra dimensjonen sosial bærekraft, men også fra den økonomiske dimensjonen.



Figur 5: FNs Bærekraftsmål i 3 dimensjoner.

Haugen (2020) viser til at bygg, anlegg og eiendomsnæringen står for nærmere 40% av energiforbruk, avfall og klimagassutslipp i verden. Miljøutfordringene har ført til at næringen har prioritert å jobbe med dimensjonen klima/miljø de siste årene. For denne masteroppgaven vil 4 av FNs bærekraftsmål innen dimensjonene sosiale forhold og økonomi bli spesielt omtalt. Det er de sosiale målene 3 og 11, samt de økonomiske målene 10 og 8.

3.2.1 Sosial bærekraft i områdesatsing

Områdesatsinger skal bidra til bedre miljø, boforhold og levekår i byområder med store levekårsutfordringer (Regjeringen, 2022). I Norge er forpliktelsene forankret gjennom Folkehelseloven (2011, §1) som har til formål å «bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevne sosiale helseforskjeller», og å «fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse». Folkehelseloven (2011, §7) forplikter kommunene til å iverksette nødvendige tiltak knyttet til oppvekst- og levekårsforhold som bolig, utdanning, arbeid og inntekt, fysiske og sosiale miljøer, fysisk aktivitet, ernæring, skader og ulykker, tobakksbruk og alkohol- og annen rusmiddelbruk.

Som vi beskrev i oppgavens innledning har vi oppsummert de eiendomsfaglige perspektivene med Regjeringen (2022) sine målsettinger slik:

- Opprusting av bo- og nærmiljø, møteplasser og kulturaktiviteter
- Beboerinvolvering
- Opprustning og bygging av skoler
- Skape arbeidsplasser gjennom etablering av næringsliv
- Lage trygge boforhold

Alle disse punktene kan direkte eller indirekte knyttes til sosial bærekraft. Bygg og eiendom skapes og konstrueres for mennesker.

Følgende av FNs bærekraftsmål innen sosial dimensjon er aktuelle i forbindelse med områdesatsinger:

Mål nr. 3: "Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder". Det er en forutsetning for bærekraftig utvikling at alle kan leve friske og sunne liv (FN-sambandet, 2020).

Mål nr. 11: "Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige". Det er økende antall mennesker som bor i byer. Byene gir en samling av handel, kultur, vitenskap, ideer og sosial samhandling. Byer står for 75% av alle klimagassutslippene, og slumområdene forhindrer gode levekår. Voksende byer krever økt tilbud på boliger, og dersom byene vokser fortere enn boligtilbudet, fører det til dårlige boligforhold og manglende tjenester til innbyggere (FN-sambandet, 2020).

3.2.2 Økonomisk bærekraft i områdesatsing

Husbanken har satt en del retningslinjer for utvelgelse av områder til områdesatsinger, og hver enkelt kommune setter ned egne retningslinjer de jobber etter. Felles for disse er et mål om å redusere ulikheter. FN-sambandet (2020) sitt bærekraftsmål nr. 10 "Redusere ulikhet i og mellom land" er derfor et mål som passer godt til områdesatsinger. FN mener at ulikheter må reduseres for å skape en bærekraftig utvikling. Ifølge FN så er de økonomiske ulikhetene i Norge lave sammenlignet med

andre land. Likevel har forskjellen mellom rike og fattige økt også i Norge. I dag lever nærmere 12% av norske barn under den nasjonale fattigdomsgrensen (FN-sambandet, 2020).

Bærekraftig og økonomisk vekst kan også være aktuelt for arbeid knyttet til områdesatsinger. FN-sambandet (2020) sitt bærekraftsmål nr. 8 "Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle" inneholder mange momenter. Det er den første delen i denne setningen som kan være av interesse for eiendomsbesittere i tilknytning til et områdesatsinger. Dette målet tar sikte på langsiktige målsettinger om økonomisk vekst.

Følgende av FNs bærekraftsmål innen økonomisk dimensjon er aktuelle i forbindelse med områdesatsinger:

Mål nr. 8: "Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle". FN-sambandet (2020) mener at å skape økonomisk vekst og nye arbeidsplasser er en forutsetning for en bærekraftig utvikling.

Mål nr. 10: "Redusere ulikhet i og mellom land". FN-sambandet (2020) mener at ulikheter må reduseres for å skape en bærekraftig utvikling.

3.3 Litteratur om områdesatsing

Mye av litteraturen som finnes om områdesatsinger er rapporter som er utarbeidet i forbindelse med konkrete prosjekter. Siden rapporter ikke er fagfellevurderte studier, men bestillingsverk som gjerne har en satt problemstilling, så har de ikke samme verdi som uavhengige fagfellevurderte forskningsstudier. I denne oppgaven har vi valgt å benytte to studier og en rapport som vurderes som interessante for problemstillingen. Begge studiene peker på kunnskapshull knyttet til effekten av områdesatsinger.

I tillegg har Københavns kommune (2014) utarbeidet en svært interessant rapport som ser på effekter av tiltak.

3.3.1 Brofoss (2006). Internasjonale erfaringer med områderettede tiltak i storbyer – en litteraturstudie

På 1980-tallet ble det i all hovedsak gjennomført fysiske tiltak i områderettet innsats, som bestod av å bygge, rive eller omstrukturere. Erfaringer fra disse satsingene førte til en endring med mer helhetlig tenking, der det i større grad ble forsøkt å se på det store bildet (Brofoss, 2006).

Brofoss (2006) har sett på erfaringer fra områdesatsinger i flere europeiske storbyer. Gjennom forskningen har hun sett nærmere på hva som er underliggende årsaker til at områderettede tiltak i større grad brukes nå enn tidligere. Brofoss (2006) poengterer at det er et betydelig kunnskapshull når det kommer til effekten av områderettet innsats. Det er spesielt langtidseffekten på arbeidsløshet, helse, kriminalitet og utdanning vi vet spesielt lite om.

Brofoss (2006) har veid fordeler mot ulemper ved slikt arbeid, og kommet frem til 4 interessante problemstillinger:

- **Fordelingsproblemet** – hvorfor skal ett område få mer enn resten av byen?
- **Forskyvningsproblemet** – vil områdesatsinger føre til gentrifisering, at de som er fattige flytter til en annen bydel? Danske undersøkelser ser ut til å ha funnet ut at de som har rett på en bolig gjerne blir boende, mens de som er «nest fattigst» flytter ut.
- **Strukturelle samfunnsproblemer** - kan de løses på lokalt nivå? Rapporter fra storstadssatsingen i Stockholm har vist at de ikke klarer å nå målene om å bryte ned den etniske, sosiale og diskriminerende segregasjonen i byen. Likevel har satsingen klart å endre tjenesteansattes holdning til befolkningen i et område.
- **Nabolagseffekter** - Forskningen viser at sosiale ressurser på individ- og familienivå har større effekt enn sosiale sammensetninger i et nabolag.

Rapporten konkluderer med at fysiske forbedringer ikke er tilstrekkelige, og at tiltakene bør vare over en lengre periode. Kortsiktige tiltak kan virke mot sin hensikt ved å gi søkelys på problemer og forsterke et allerede dårlig rykte.

I tillegg viser erfaringer at visse forutsetninger må være til stede for å oppnå ønsket effekt. Tiltak må treffe bredt, og tiltakene må være forankret i deltagelse fra lokalbefolkningen. I tillegg må tiltakene være samordnet med innsatser på et overordnet strukturelt nivå.

3.3.2 Københavns kommune (2014). Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder

I rapporten *«Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder»* har Københavns kommune (2014) sammenlignet 27 områdesatsinger i 9 ulike land. Dette er ikke en fagfellevurdert studie, men en rapport utarbeidet av København Kommune. Bakgrunnen for forskningsrapporten er at det er vanskelig å isolere hvilke påvirkninger som faktisk fører til effekter i områdesatsing. Gjennom å ha sett på målinger av området i sin helhet og målinger av den enkelte beboer er det søkt svar på denne manglende kunnskapen. Københavns kommune (2014) har sett på arbeidsledighet, inntekt- og utdanningsnivå, kriminalitet, helse og trygghet som parametere for måloppnåelse ved områdesatsing.

Rapporten tar for seg flere av de samme problemstillingene som Brofoss (2006) peker på. Københavns kommune (2014) har lagt følgende tre spørsmål til grunn:

1. Finnes det bevis for at fysiske forandringer av utsatte områder kan medføre sosiale effekter?
2. Hvis ja, hvilke typer av fysiske innsatser medfører sosiale effekter?
3. Og hvilke typer effekter kan påvises?

Københavns kommune (2014) skiller på områdesatsinger der det er foretatt strukturelle endringer og der det er ikke-strukturelle endringer. Med strukturelle endringer omfattes forandringer på bygningers hovedstruktur og gatenett, og at uteområder deles opp i private og offentlige soner, med ulike funksjoner for forskjellige brukergrupper. Ved ikke-strukturelle endringer gjøres det oppgraderinger av eksisterende bygg og uteområder, noe som gir forskjønning, men som ikke endrer byggenes form, antall og plassering, inngangspartier og veistruktur.

Gentrifisering innebærer at befolkningen i et område endres med fraflytting av vanskeligstilte beboere, til innflytting av beboere med høyere humankapital. Statistisk sett løser ifølge Københavns kommune (2014) gentrifisering problemet med utsatte områder, men det løser ikke de bakenforliggende sosiale problemene. Københavns kommune (2014) har sett nærmere på hvilke satsinger som har hatt positiv innvirkning på de opprinnelige beboerne, uten gentrifisering, gjennom å ha sammenlignet virkninger på områdenivå og individnivå.

Københavns kommune (2014) har funnet bevis for at fysiske innsatser i samspill med sosiale innsatser gir sosiale effekter både for området i sin helhet og for den enkelte beboer, og at de sosiale effektene avhenger av hvilken type fysisk innsats som benyttes.

Effekter for hele området

Københavns kommune (2014) oppgir at for området i sin helhet er det funnet klare indikasjoner på at det oppnås langt større effekt ved å gjennomføre strukturelle endringer enn ved ikke-strukturelle endringer. Ved ikke-strukturelle endringer er effektene begrenset til økt trygghet og økt tilfredshet ved å bo på stedet.

Ved strukturelle endringer oppnås i tillegg effekter som lavere arbeidsledighet, høyere utdanningsnivå, økt inntekt, lavere kriminalitet og lavere andel beboere som mottar økonomisk bistand fra kommune. I tillegg har Københavns kommune (2014) funnet bevis for at strukturelle endringer medfører større grad av trygghet, tillit og samfunnsengasjement. Det oppnås også sterkere stedstilknytning, forbedret omdømme og stedsattraktivitet, og økte eiendomspriser.

Opnåede effekter for hele området ved…	*Ikke-strukturelle forandringer*	*Strukturelle forandringer*
mindre arbejdsløshed		
højere uddannelsesniveau		
færre på offentlig forsørgelse		
højere indkomst		
lavere kriminalitet		
øget tryghed		
øget tillid		
øget samfundsengagement		
øget tilfredshed med at bo i området		
stærkere tilknytning til området		
imageforbedringer		
området opleves mere attraktivt		
positive økonomiske effekter (stigende huspriser, flere investeringer)		

Figur 6: Sosiale effekter for hele området, ved ikke-strukturelle og strukturelle endringer (Københavns kommune, 2014).

Effekter for opprinnelige beboere

For opprinnelige beboere viser Københavns kommune (2014) at ikke-strukturelle fysiske endringer sammen med sosial innsats fører til økt trygghet, økt livskvalitet, og økt tilfredshet ved å bo i området blant beboerne, men at det ikke forbedrer områdets status som sosialt utsatt.

Ved strukturelle endringer oppgir Københavns kommune (2014) at det i tillegg oppnås effekter som høyere inntekt, økt tillitt, økt stolthet, og sterkere stedstilknytning.

Opnåede effekter for de oprindelige beboere ved…	*Ikke-strukturelle forandringer*	*Strukturelle forandringer*
mindre arbejdsløshed		
højere uddannelsesniveau		
højere indkomst		
lavere kriminalitet		
øget tryghed		
øget tillid		
øget samfundsengagement		
Øget livskvalitet		
Øget stolthed		
øget tilfredshed med at bo i området		
stærkere tilknytning til området		
imageforbedringer		
området opleves mere attraktivt		
positive økonomiske effekter (stigende huspriser, flere investeringer)		

Figur 7: Sosiale effekter for opprinnelige beboere, ved ikke-strukturelle og strukturelle endringer (Københavns kommune, 2014).

3.3.3 Andersen og Brattbakk (2020). Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag

I studien «Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag for strategier og tiltak» har Andersen og Brattbakk (2020) som hensikt å finne erfaringer om hvilken effekt områdesatsing i norsk sammenheng har hatt. Artikkelen tar utgangspunkt i områdesatsninger i Oslo, da dette er byen i Norge som har lengst og bredest erfaring med slike tiltak.

Forfatterne av artikkelen påpeker at det finnes svært få vitenskapelige publikasjoner om områdesatsning i Norge. Publikasjonene er i stor grad bestilte evalueringer og rapporter som ikke er fagfellevurdert. Selv om flere konsulentoppdrag er gjennomført av forskere, så har problemstilling og metode i stor grad blitt bestemt av oppdragsgiver. I tillegg har det vært stramme rammer for tid og økonomi. Oppdragsgivere står også fritt til å ikke publisere uønskede funn, eller å redigere innhold før publisering. Forfatterne etterlyser studier på områdesatsing i Norge i form av longitudinelle panelstudier der samme individer følges over lengre tid, og en komparativ studie av bydeler med og uten områdesatsing.

Andersen og Brattbakk (2020) oppgir at det kun er to nyere studier av norske områdesatsinger som anses å være relevante «vitenskapelig publiserte prosess- eller

effektanalyser av norsk områdesatsing» (Andersen og Brattbakk, 2020, s. 133). Den ene studien er "Do area-based intervention programs affect house prices? A quasi-experimental approach", der Aarland, Osland og Gjestland (2017) har interessante funn på omdømme, attraktivitet og desegregasjon. Den andre studien er "Tackling social exclusion in European neighbourhoods: experiences and lessons from the NEHOM project", der Kahrik (2006) har analysert sosial bærekraft gjennom oppvekst, sosial mobilitet og folkehelse.

I gjennomgangen av studien til Andersen og Brattbakk (2020) har vi valgt ut tre tema som er interessant for oppgavens problemstilling. Disse er prisutvikling, sosiale effekter og nabolagseffekter.

Prisutvikling

I studien til Aarland, Osland og Gjestland (2017) har områdesatsing blitt evaluert ved å bruke en hedonisk boligprismodell i kombinasjon med en «forskjell-i-forskjell tilnærming». Metoden studien er gjennomført på baserer seg på at eiendomsprisene bestemmes av attraktiviteten til de strukturelle egenskapene til boligene, og områdets fasiliteter og opplevde fysiske og sosioøkonomiske kvaliteter til nabolaget.

Undersøkelsen har sammenlignet de 4 bydelene Bjerke, Grorud, Stovner og Alna i Groruddalen, og sett på prisutviklingen før og etter områdeløft. Prisutviklingen er blitt sammenlignet med andre tilsvarende bydeler som ikke har hatt områdeløft. Det var signifikante funn på at områdeløft gir økt prisutvikling, der 3 av 4 bydeler fikk økte boligpriser ved sammenligning mot kontroll-bydelene. Da en slik undersøkelse ikke tar forbehold om andre endringer som kan gi effekt, er det også utført robusttester. Også disse tyder på at områdesatsingen forklarer de økte eiendomsprisene. I sin konklusjon påpekte forfatterne at det var store sosiale problemer i bydelene i studien, og at det er nødvendig med beboerinvolvering og andre sosiale tiltak i områdesatsingen for å kunne oppnå positive resultater på boligprisutviklingen.

Undersøkelsen er svært interessant for oppgaven. Den viser klare funn på at områdesatsing gir økte boligpriser i et område. En økning i eiendomspris er en målbar økonomisk merverdi for private boligaktører ved områdesatsinger.

Sosiale effekter

En studie av Kahrik (2006) trekkes frem som interessant innen sosial bærekraft. Dette er en komparativ studie av områdesatsinger i 29 utsatte byområder i 8 europeiske land, inkludert tre nabolag i Bergen. Studien viser positiv effekt på ulike former for sosial integrering ved å styrke sosial blanding og sosiale arenaer. Kahrik (2006) viste at det er behov for mange forutsetninger for å oppnå positiv effekt. Viktige forutsetninger er langsiktige boforhold, beboerinvolvering og myndiggjøring, og ressursfordeling mellom nye og gamle beboere.

Det ble dokumentert positive effekter ved å bygge møteplasser i nabolag. Møteplassene kunne bidra til beboermedvirkning, -opplæring og -organisering, som igjen bidro til reduksjon i konflikter, økt samhold og sosial deltagelse. Det var ingen automatikk i effektene, og effektene oppstod ikke overalt.

Å skape møteplasser som områdetiltak har imidlertid en bieffekt. Det vises til tilfeller der møteplasser i nabolag blir arena for kriminelle ungdomsmiljø, og kan i så måte ikke alltid ha den tiltenkte positive effekten med å skape trygghet og samhold.

Studien identifiserer også noen suksessfaktorer. Mobilisering av intern humankapital er ikke nok alene, men fungerer best i samspill med strategier som endrer beboersammensettingen og tar hensyn til hvor mye et lokalsamfunn tåler av endringer. Kahrik (2006) advarer mot å lage universelle oppskrifter på hva som skal til for å oppnå suksess i områdesatsing. Man må alltid starte med å vurdere lokalsamfunnets begrensninger og muligheter.

Nabolagseffekter

Forskningsrapporten «Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo» viser til sammenheng mellom nabolagseffekter og utdanningsnivå, inntekt og arbeidsledighet (Brattbakk og Wessel, 2013). Dette er en studie som ser på sosiologiske effekter i tilknytning til nabolag. Rapporten berører viktige effekter som følge av gode nabolag.

Rapporten viser til amerikansk og europeisk forskning på området. Av europeisk forskning trekkes det frem at det ikke er gjort grundige undersøkelser på denne nabolagseffekten i Norge. I Sverige er det derimot gjort relativt grundige undersøkelser. Norge og Sverige har historisk sett ganske lik sosial struktur, så rapporten velger å se på svensk forskning som svært relevant i denne sammenhengen.

Brattbakk og Wessel (2013) ser på både interne og eksterne nabolagseffekter. Når det gjelder interne effekter, mener de at de viktigste effektene er de som genereres gjennom sosiale relasjoner internt i nabolaget (skole, nettverk, bibliotek m.m.).

3.4 Resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft

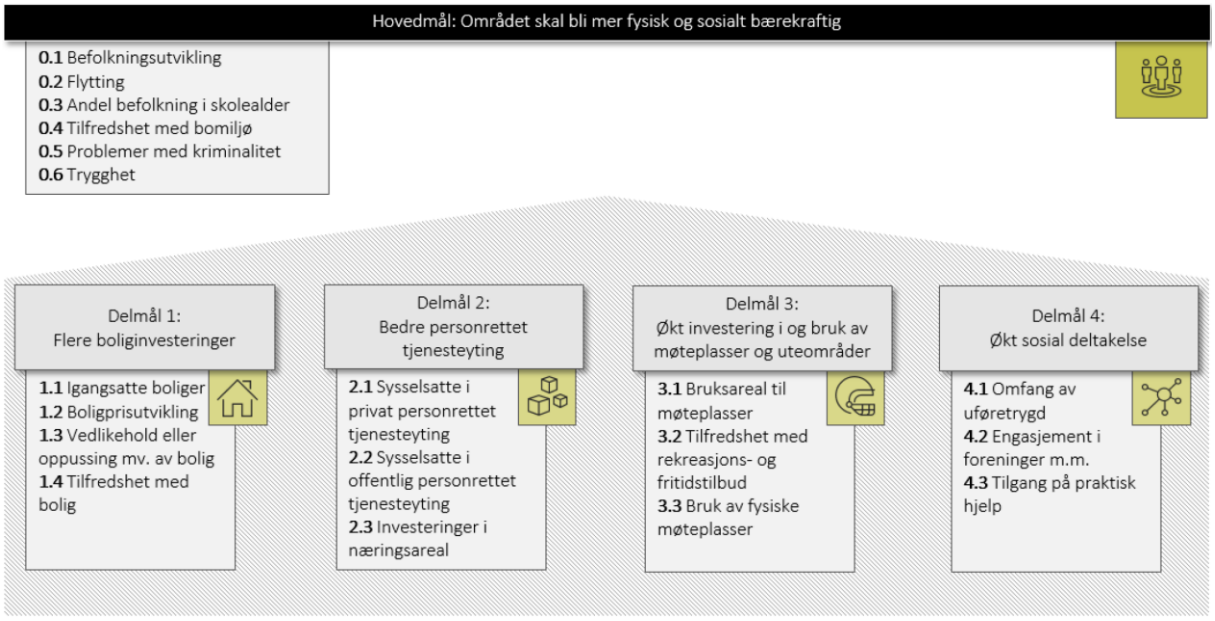
På oppdrag for Husbanken har Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) fra Samfunnsøkonomisk analyse AS utarbeidet Resultat- og effektmålingsverktøy for Områdeløft, og gjennomført målinger for Husbankens program for områdeløft. Oppdraget fra Husbanken har bestått av 3 deler:

1. Fremskaffe kunnskap om resultater og effekter på tvers av områder.
2. Utvikle et robust verktøy for videre måling av resultater og effekter.
3. Bidra til læring og kunnskapsutvikling i Husbanken og i områdeløftene.

I studien har Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) lagt stor vekt på å etablere god målforståelse for områdeløft, og hvilke indikatorer som gir informasjon om hvordan man beveger seg mot målet.

Målhierarki og indikatorer er utviklet gjennom å ta utgangspunkt i tidligere forskning og statistikk, og ved å gjennomføre en utviklingsprosess med interessenter. I 2014-2016 ble verktøyet utviklet gjennom å kartlegge hvilke data som var tilgjengelig, og hvilke data som måtte samles inn, og det ble gjennomført årlige spørreundersøkelser og tabelluttrekk fra Statistisk Sentralbyrå.

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) skriver at hovedmålet i studien er definert som at *«området skal bli mer fysisk og sosialt bærekraftig»*. Rapporten utdyper at dette skal oppnås med en befolkningsutvikling som ikke skiller seg vesentlig ut fra resten av regionen. Befolkningsutviklingen skal kunne vedvare uten at området forringes som boligområde. Det er også et ønske om at befolkningen skal trives på lik linje med kommunen eller bydelen området ligger i.



Figur 8: Oppsummering av målsetting og indikatorer for områdeløft (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017).

Rapporten presenterer 4 delmål. Den viser et omfattende verktøy for å måle resultater og måloppnåelse gjennom de 4 delmålene med flere parametere. Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) opplyser at verktøyet ikke vil presentere den fulle sannheten, ettersom det ikke er identifiserbare data knyttet til alle målene ved områdeløft.

Delmål 1: Flere boliginvesteringer

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) oppgir at antall boliginvesteringer gir uttrykk for et boligområdes attraktivitet. Det er derfor interessant å følge med på utviklingen i antall igangsatte boliger innenfor området som indikator for fremtidstro for området. Relative endringer i boligpriser innenfor et område indikerer også om boligområdet blir mer eller mindre attraktivt. Dersom boligprisene øker relativt mye, så er det en sterk indikator på at området forblir attraktivt eller vil øke i attraktivitet.

Verktøyet bygger på en teori om at det er tett sammenheng mellom vilje til å investere i egen bolig og beboernes vurdering av områdets attraktivitet. Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) oppgir at vedlikehold eller oppussing av bolig handler om økt fremtidstro knyttet til egen bolig og for området.

Delmål 2: Bedre personrettet tjenesteyting

Områder der folk trives i er vanligvis områder der folk ønsker å handle. I følge Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) er derfor omfang av personrettet tjenesteyting en relevant indikator på hvor attraktivt et område er og antas å bli. Når sysselsettingen i slike tjenester øker, er det grunn til å tro at områdets attraktivitet også øker.

Investering i næringsarealer gir informasjon om markedsutvikling og investorers fremtidstro. Når næringsinvesteringene endres ved innfasing av områdesatsinger, er dette en indikator på at områdesatsingene påvirker områdets attraktivitet.

Delmål 3: Økt investering i og bruk av møteplasser og uteområde

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) skriver at investering i møteplasser og uteområder potensielt skaper økt trivsel og attraktivitet. Indikatorer for dette er påvist tilfredshet med rekreasjons- og fritidstilbud, og bruk av fysiske møteplasser. Slik data kan hentes fra SSB, og er både identifiserbare og objektive (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017).

Delmål 4: Økt sosial deltakelse

Dette delmålet som omhandler økt sosial deltakelse oppgis av Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) å være et viktig delmål, men det er få identifiserbare data som samsvarer med delmålet. De foreslåtte indikatorene er valgt med bakgrunn i at de sier noe om utenforskap og potensial for økt mellommenneskelig kontakt mellom beboere. Engasjement i foreninger og tilgang på praktisk hjelp er trukket frem som viktige indikatorer.

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) mener at det er grunn til å tro at høy grad av uføretrygd svekker sosial deltakelse. Objektiv og identifiserbar data for dette kan innhentes på SSB. Det oppgis at indikatoren ikke gir svar på betydningen av områdeløftet, men at det gir viktig informasjon om levekårsutfordringene i området.

3.5 Groruddalssatsningen og metodikk for områdeløft

Oslo er kommunen i Norge som har mest erfaring med områderettet innsats. Det er gjennomført områdesatsing i flere deler av byen, der følgende satsinger er verdt å trekke frem (Oslo kommune, 2022a):

1. Handlingsprogrammet for Oslo indre øst ble gjennomført i perioden 1997- 2006, i de daværende bydelene Sagene-Thorshov, Grünerløkka-Sofienberg og Gamle Oslo.
2. Groruddalssatsningen ble først gjennomført i perioden 2007-2016, og er forlenget med 10 nye år frem til 2026. Satsingen gjennomføres i bydelene Alna, Bjerke, Grorud og Stovner.
3. Oslo Sørsatsningen hadde i utgangspunktet satsingsperiode 2007-2017, men er forlenget fra 2018 til 2026.
4. Områdeløft Grønland og Tøyen med satsingsperiode 2014-2020.

Oslo skiller tydelig mellom begrepet områdesatsinger og områdeløft. I oppgaven har vi valgt å benytte Oslo kommune (2022b) sin definisjon på områdeløft:

> Områdeløft betegner innsatser i et lokalområde som er på størrelse med en delbydel. I områdeløft følger man en metodikk som Oslo kommune har utviklet i samarbeid med Husbanken i forbindelse med Groruddalssatsingen (Oslo kommune, 2017b).

I 2007 inngikk staten og Oslo kommune en intensjonsavtale om å forbedre levekårene og miljøforholdene i Groruddalen. Området var preget av tung trafikk med både veier og bane, og det var store utfordringer knyttet til helse, trivsel, mobilitet og miljø. Levekårsundersøkelser viste også at beboere i Groruddalen var verre stilt enn beboere i andre bydeler. Satsingen skulle derfor også omfatte forbedring av boliger, sosiale forhold og levekår.

Oslo kommune (2017a) sitt hovedmål med satsingen var «bærekraftig byutvikling, synlig miljøopprusting, bedre livskvalitet og samlet sett bedre levekår i Groruddalen. Det utvikles et lokalt og inkluderende samarbeid med beboere, organisasjoner, borettslag, næringsliv, bydeler og offentlige institusjoner. Groruddalens identitet og stolthet skal styrkes".

I satsingsperioden 2007-2016 ble det ifølge Oslo kommune (2017a) besluttet 4 programområder med mål om å:

1. Styrke miljøvennlig person- og godstransport, oppnå bedre luftkvalitet og mindre støy, estetisk opprusting, universell utforming og trafikksikkerhet. Programmet skal bidra til at Groruddalen inngår som en integrert del av et miljøvennlig transportsystem for Oslo-regionen.
2. Målet er å styrke Groruddalens blågrønne struktur og naturmangfold, gi bedre forhold for friluftsliv, fysisk aktivitet og idrett samt bedre luftkvalitet. Kulturminner skal vernes og brukes, og dalens historieforståelse skal styrkes.
3. Målet er å styrke lokal stedsidentitet, effektive utbyggingsmønstre, gode lokalsentre og næringsområder samt attraktive boområder med godt fungerende uteområder og god standard på boliger og bygninger. De mest levekårsutsatte områdene bør prioriteres særskilt.
4. Målet er å bedre levekår, skole og oppvekst, kultur og nærmiljø og å styrke inkludering gjennom medvirkning, deltakelse og frivillig innsats. Gjennom å utvikle samarbeidsstrukturer, kompetanse og nye metoder skal arbeidet bidra til å styrke bydeler og skole også etter at satsingen er over.

Gjennom Groruddalssatsingen ble det utviklet 3 håndbøker. Disse gir en innføring i hvordan kommuner kan gjennomføre områdeløft. Ved å benytte en metodikk med kunnskapsbaserte og tverrsektorielle innsatser i utsatte lokalområder gjennom å samarbeide med lokalbefolkningen og private og statlige aktører:

<u>Håndbok 1</u>

I håndbok 1 gir Oslo kommune (2016a) en innføring i når det er egnet å jobbe med områderettet innsats etter denne metoden, og hvilke utfordringer den er egnet for. Her er det trukket frem at områderettet innsats skal styrke nærmiljøkvaliteter ved å styrke

det som er bra og tilføre nye kvaliteter. Dette gjelder både det som angår fysiske omgivelser og sosialt miljø. Områderettet innsats har mange likhetstrekk med stedsutvikling, men et av de viktigste skillene er at områdesatsing har en overordnet velferdspolitisk begrunnelse. I dette ligger det at behov og ønsker i større grad er styrt av beboerne i området.

På kort sikt oppgir Oslo kommune (2016a) at metoden kan føre til at området blir et bedre sted å bo, og at de fysiske omgivelsene forbedres.

På lengre sikt kan metoden være en god strategi for byutvikling, fordi den kan styrke stedets omdømme og utløse investeringsvilje og interesse fra flere. Det oppgis videre at «arbeidsmetoden alene ikke kan rette opp et dårlig omdømme, men kan være et av flere bidrag som bringer utviklingen i riktig retning» (Oslo kommune, 2016a, s.14).

Håndbok 1 beskriver videre fremgangsmåten for metoden som ble benyttet i Groruddalssatsingen steg-for-steg, og hva som skiller denne arbeidsmåten fra andre måter kommuner jobber på.

Håndbok 2

Håndbok 2 beskriver hvordan innbyggerinvolvering, tverrfaglig samarbeid og offentlig-privat samspill i områderettet arbeid kan gjennomføres (Oslo kommune, 2016b).

Mange av tiltakene i områdesatsinger berører private eiendoms- og næringsaktører. Erfaringen fra Groruddalssatsingen er at mobilisering av disse aktørene bør skje i tilknytning til konkrete prosjekter. Det er også viktig at aktørene er bevisst på sine egeninteresser eller gevinster ved samarbeid. Private interesser kan være sprikende. I noen tilfeller er de sammenfallende med hva bydelen ønsker, og i andre tilfeller er de ikke forenelig med offentlige strategier for området. Samarbeidsprosjekter og -prosesser kan utføres i samarbeid og fremforhandlede avtaler.

Gjennom innbyggerinvolvering poengterer Oslo kommune (2016b) at det er viktig å være bevisst på hva som får innbyggere til å engasjere seg. Det som skaper motivasjon, er ofte ønsker eller behov for forbedring. Håndboka beskriver at dersom et område har negativt omdømme, så vil det gi utslag i redusert attraktivitet og beboeres flyttemønster. Eksternt dårlig omdømme oppleves som sårende og provoserende for innbyggerne, og ofte er det misforhold mellom eksternt dårlig omdømme og beboernes interne selvbilde. Negativt omdømme kan motivere til innsats. Håndboka beskriver hvordan man bør fremgå i samspill med innbyggerne, og hvordan medvirkningsprosesser bør gjennomføres.

Håndbok 3

I denne håndboka beskriver Oslo kommune (2016c) hvilken kunnskap som er viktig for å gjennomføre områdeinnsats, hvordan denne kunnskapen fremskaffes, og hvordan kunnskapen kan benyttes i arbeidet.

Ved tverrfaglig samarbeid om komplekse samfunnsutfordringer kan man utnytte et bredere spekter av kompetanse og kunnskap. Oslo kommune (2016c) erfarer at det er en rekke tilleggsgevinster ved å samarbeide på tvers av faggrenser og forvaltningsnivåer. Samarbeid gir mulighet til å bygge relasjoner på tvers av sektorer, det tilfører kunnskap og innsikt i prosjektarbeid. Det vil også forbedre forståelsen for hverandres rammebetingelser. Samarbeid kan gi oversikt over ressurser, hvem som kan

skaffe ressurser, og hva som kan utløse økonomiske ressurser i prosjektet. Med slik bygging av allianser blir man bedre i stand til å finne felles strategier, noe som gir større muligheter for å lykkes. Andre effekter med samarbeid er å styrke lokalbefolkningens forståelse av egen situasjon og å skape flere møteplasser. Det er også avgjørende å utvikle eierskap, noe som vil kunne styrke innsatsens bærekraft og levedyktighet.

3.6 Områdesatsinger i Trondheim

Dette kapitlet inneholder en gjennomgang av utførte områdeløft i Trondheim kommune, kommunalt arbeid med å kartlegge levekår og folkehelse, og kommunalt og politisk arbeid med å planlegge nye satsingsområder i byen.

3.6.1 Levekår- og folkehelsereapport for Trondheim kommune

Som skrevet under kap. 3.2.1 – Sosial bærekraft i områdesatsing, forplikter Folkehelseloven (2011) kommunene å kartlegge og sette i verk nødvendige tiltak for å fremme folkehelse og utjevne sosiale helseforskjeller.

> § 5. *Oversikt over helsetilstand og påvirkningsfaktorer i kommunen*
>
> Kommunen skal ha nødvendig oversikt over helsetilstanden i befolkningen og de positive og negative faktorer som kan virke inn på denne. Oversikten skal blant annet baseres på:
>
> a. opplysninger som statlige helsemyndigheter og fylkeskommunen gjør tilgjengelig etter §§ 20 og 25,
>
> b. kunnskap fra de kommunale helse- og omsorgstjenestene, jf. helse- og omsorgstjenesteloven § 3-3 og
>
> c. kunnskap om faktorer og utviklingstrekk i miljø og lokalsamfunn som kan ha innvirkning på befolkningens helse.

Oversikten skal være skriftlig og identifisere folkehelseutfordringene i kommunen, herunder vurdere konsekvenser og årsaksforhold. Kommunen skal særlig være oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.

Trondheim kommune har utarbeidet levekårsrapporter for å kartlegge befolkningens helsetilstand i 1994, 2011 og 2021. Nytt for rapporten i 2021 er at den inneholder kunnskap og informasjon som kommer fra Helseundersøkelse i Trøndelag (HUNT), en helseundersøkelse som har pågått i Nord-Trøndelag siden 1984. Etter sammenslåingen av Nord og Sør-Trøndelag ble HUNT i 2021 også gjennomført i Trondheim kommune.

Levekårsrapporten ser på blant annet befolkningssammensetning, inntekt, utdanning, sosiale forhold, nærmiljø og helsetilstand (Trondheim kommune, 2021c).

I denne oppgaven er levekårssonen Tempe-Sorgenfri spesielt interessant, med utgangspunkt i at dette området er utvalgt for ny områdesatsing, og på grunn av oppgavens case med Frost Eiendom sine eiendommer i Ola Frosts veg.

3.6.2 Områdeløft for Saupstad - Kolstad

Områdeløftet for Saupstad – Kolstad pågikk i perioden 2013 – 2020, og var Trondheim kommune sitt pilotprosjekt for områderettet innsats. Området er geografisk begrenset til skolekretsene Saupstad og Kolstad, med unntak av Husebyområdet.
Bakgrunnen for områdeløftet på Saupstad – Kolstad var funn fra levekårsrapporten til Trondheim kommune (2012a), der bydelen scoret lavt på inntektsnivå, utdanning, og omfang av uførestønad hos innbyggerne. Områdeløftet ble gjennomført etter metodikken fra Groruddalssatsingen.

I 2013 ble det inngått en samarbeidsavtale mellom Trondheim kommune og Husbanken, om områdeprogram for Saupstad-Kolstad (Trondheim kommune, 2013). Det ble også etablert samarbeid med fagmiljøer som SINTEF og IMDI. I utarbeidelsen av områdeprogrammet ble det foretatt omfattende kartlegging av bydelen, der kommunale aktører, frivillighet, borettslag og ulike fagmiljøer har medvirket. I områdeprogrammet oppgir Trondheim kommune (2013) 4 hovedmål for områdeløftet:

1. I 2020 er Saupstad-Kolstad en bydel som fremmer livskvalitet og helse.
2. I 2020 har barn og unge i Saupstad-Kolstad kompetanse som styrker dem i møtet med framtidas utfordringer.
3. I 2020 er Saupstad-Kolstad en bærekraftig bydel med variert boligsammensetning og høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom.
4. I 2020 er Saupstad-Kolstad en inkluderende bydel med gode møteplasser og muligheter til deltakelse.

I perioden områdeløftet pågikk ble det gjennomført flere tiltak med fysisk oppgradering av offentlige bygninger, infrastruktur og byrom, der følgende er blant de viktigste (Trondheim kommune, 2020):

- Heimdal vgs. ble revet, og bygget opp igjen som en åpnere og mer allsidig skole med flere fagretninger.
- Kirken bygde ut et parkområde på Saupstad gravlund
- Kommunens utendørsområder ble ryddet opp for å lage flere gode møteplasser tilgjengelig for bydelens befolkning.
- Det ble bygget en ny barne- og ungdomsskole og kultursenter på Huseby.
- Det ble åpnet opp for passering gjennom bygninger i bydelssentrum.
- Det ble organisert praksistilbud på lokale butikker for ungdom i området.
- Det ble opprettet en tettere dialog mellom kommunen og bydelens befolkning.

Det kan være interessant å se på boligprisutviklingen i bydelen i perioden med områdeløft, for å se om løftet kan ha påvirket eiendomsverdiene i området. I Trondheim kommune (2021c) sin levekårsrapport for 2021 har vi sett på prisstigningen i levekårssonen Saupstad for små boliger (35-55 kvm), mellomstore boliger (70-90 kvm), og for alle omsatte boliger. Disse er sammenlignet med boligprisutviklingen for de andre 3 levekårssonene som Trondheim kommune (2021a) i saksfremlegget omtaler som

«drabantby-aksen» i sør, Hallset, Romulslia og Kattem. Boligprisutviklingen er også sammenlignet med omsatte boliger for hele Trondheim. Statistikken tar utgangspunkt i priser for omsatte boliger, hentet fra Eiendomsverdi AS.

Boliger i levekårssone	**2010-2011**	**2018-2019**	**Prisstigning**
Saupstad 35-55 kvm	Kr 1 498 846	Kr 1 959 617	30,7%
Saupstad 70-90 kvm	Kr 1 770 251	Kr 2 292 579	29,5%
Saupstad alle boliger	Kr 1 801 331	Kr 2 330 969	29,4%
Hallset alle boliger	Kr 2 039 931	Kr 3 155 799	54,7%
Romulslia alle boliger	Kr 1 826 675	Kr 2 456 844	34,5%
Kattem alle boliger	Kr 1 952 541	Kr 2 521 232	29,1%
Gj.snitt alle boliger i Trondheim	Kr 2 462 312	Kr 3 649 978	48,2%

Tabell 1: Boligprisutvikling på Saupstad i periode med områdeløft.

Statistikken viser at boligprisutviklingen på Saupstad og Kattem i tidsperioden med områdeløft har vært relativ lik, med hhv. 29,4% og 29,1%. Prisutviklingen i disse to bydelene var lavere enn Hallset, som hadde hele 54,7%, og Romulslia med 34,5%. For disse fire områdene har prisutviklingen vært høyere jo nærmere sentrum de ligger. 3 av de 4 områdene har hatt lavere prisutvikling enn Trondheim som helhet, som har hatt 48,2%. Sammenligningen viser liten variasjon i relativ prisutvikling for små, mellomstore og alle boliger i området Saupstad.

3.6.3 Planlagte områdesatsinger i Trondheim

I saksfremlegget for valg av nye satsingsområdet i Trondheim, vises det til vedtak fra 03.03.2020 der formannskapet ba kommunedirektøren om å se på muligheten for nye satsingsområder (Trondheim kommune, 2021a). Bakgrunnen for saken er bl.a. økt oppmerksomhet rundt arbeid med levekårsutsatte bydeler gjennom (NOU 2020: 16, 2020). Saksfremlegget viser til avsluttet områdeløft Saupstad-Kolstad, der fokus var på livskvalitet og helse, barn og unges kompetanse, møteplasser og deltakelse, og bærekraftig bydelsutvikling med variert boligsammensetning og høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom.

I vurderingen av nye satsingsområder i Trondheim kommune er 10 levekårssoner blitt spesielt vurdert (Trondheim kommune, 2021a). 6 av disse er sentrumsnære områder; Ila, Midtbyen, Øya-Elgeseter, Møllenberg, Lademoen og Tempe-Sorgenfri. I tillegg er de 4 områdene Hallset, Romulslia, Saupstad og Kattem i «drabantby-aksen» sør blitt vurdert.

Figur 9: Oversikt over alle vurderte levekårssoner (Trondheim kommune, 2021a).

I saksfremlegget vises det til HUNT, der det kommer frem at levekårssonene Lademoen og Tempe-Sorgenfri skiller seg negativt ut levekårsmessig, og med opplevd helse og livskvalitet. Derfor er disse områdene blitt valgt for områdesatsing i årene som kommer (Trondheim kommune, 2021b).

Data / Levekårssone	Ila		Midtbyen		Øya-Elgeseter		Møllenberg		Lademoen		Tempe-Sorgenfri		Trondheim sverdi	
Antall registrerte innbyggere 01.01.20	4231		4730		3742		4126		4713		1818			
Antall studenter i 2013 med hjemsted i annen kommune. Total antall studenter i parentes.	731 (1121)		1337 (2029)		1998 (2628)		1341 (1950)		724 (1253)		588 (750) *ny studentby etter 2013			
LEVEKÅRSDATA	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018	2009	2018
Medianinntekt	265'	327'	224'	280'	245'	249'	249'	279'	235'	284'	231'	246'	327'	375'
Andel barn i husholdning med vedvarende lavinntekt i %	11	21,8	21,3	26,9	20,2	16,7	17,9	38,5	31,6	38,9	19,4	37,9		8,1
Andel bor i leid bolig i %	-	40,6	-	63,4	-	50,7	-	52,8	-	51,4	-	74,3	-	30,9
Kommunale utleieboliger- andel av alle husstander i %	7,4 (2013)	6,9	4,3 (2013)	4	9,6 (2013)	8,7	8,3 (2013)	7,8	10,7 (2013)	10,1	3,8 (2013)	1,3	-	3,8
Andel trangbodde barnefamilier i %	-	36	-	41,2	-	37,6	-	50,5	-	51,7	-	57,8		17,4
Utflyttingsandel i %	24,2	22,9	30,8	30,1	22,3	29,2	30,6	31,1	26,4	26,1	19,9	29		14,5
Arbeidsledige og på tiltak i %	-	4,1	-	4,1		4	-	4,6	-	4,1	-	6,6	-	2,3
Deltakelse i arbeid/utdanning kvinner 15-74 år som bor i husholdning med barn 0-17 år i %	83,6	73,9	79,6	73	73,1	70,8	71,7	59,9	65,5	63,9	73,2	61,4		82,9
Grunnskole som høyest fullførte utdanning eller ingen utdanning (30-54 år) i %	19,1	22,4	24,4	27,1	25,2	25,4	20,3	28,2	25,2	23,9	35,8	37,8		18,7

Figur 10: Levekårsdata for sentrumsnære levekårssoner med levekårsutfordringer 2009 og 2018 (Trondheim kommune, 2021a).

Data / Levekårssone	Ila		Midtbyen		Øya-Elgeseter		Møllenberg		Lademoen		Tempe-Sorgenfri		Trondheims verdi	
*tall i prosent	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner
Trives i stor grad i nærmiljøet	65,5	76,5	67,1	74,4	65,2	69,6	64,2	64,4	57,1	62,4	58,2	62,6	69,6	72,4
Føler seg trygg i stor grad i nærmiljøet sitt	83,2	82,4	82,5	80	86,9	83,6	86,4	72,4	76,2	70,8	74,7	73,2	88,4	85,6
Dårlig selvopplevd helse	22,8	24,9	22,9	28,1	17,4	21,1	19,6	22,7	21,8	34,5	33,2	32,7	17,4	24,3
Daglig røyking	6	5,8	8,2	8,4	4,3	8	8,4	8,9	13,1	13,4	16,9	15,5	4,4	5,9
Fysisk inaktiv	33,7	35,5	31,7	34,1	29,8	31,8	34,7	34,7	29,1	32,5	24,0	28,6	29,7	31,7
Besøker eller deltar aktivt i kulturaktivitet minst 2 ganger i uka	67,8	72,8	70,4	70,6	74,8	73	76,4	67	65,3	63,8	57,9	57,8	66,4	67,5

Figur 11: Data fra Helseundersøkelsen HUNT 2019, for sentrumsnære områder med levekårsutfordringer (Trondheim kommune, 2021a).

Lademoen

I utvelgelse av Lademoen argumenteres det med at bydelen over lengre tid har hatt opphopning av levekårsutfordringer (Trondheim kommune, 2021a). Området er under

sterk utvikling og spiller en viktig rolle i utviklingen av sentrale deler av byen. Videre argumenteres det med at de kommende store prosjektene i bydelen vil endre bydelen og dens nabolag, og at en områdesatsing da kan bidra til sosial bærekraft ved at flere blir hørt.

Tempe – Sorgenfri

Levekårssonen Tempe-Sorgenfri er utvalgt på grunnlag av at området har stor grad av sammensatte levekårsutfordringer (Trondheim kommune, 2021a). Det oppgis også at bydelen er preget av trafikale barrierer, den har fragmenterte bygningsmiljøer, få tydelige byrom, og at bydelen fremstår med en noe svak stedsidentitet. Også i denne utvelgelsen vises det til store prosjekter og planer som er i ferd med å endre bydelen, og at en områdesatsing kan bidra til å heve livskvaliteten til alle ved at prosessen forankres blant bydelens innbyggere.

En av problemstillingene i saksfremlegget er hvordan man kan etablere et godt samarbeid med Frost eiendom for å videreutvikle bomiljøet i denne bydelen, der svært mange leier bolig (Trondheim kommune, 2021a).

En annen problemstilling er hvordan man kan dempe barrierevirkningen av veier og mangel på forbindelser, hvordan man kan utvikle butikksentre og møteplasser til attraktive møteplasser, og hvordan innbyggerne kan spille en rolle i utviklingen av en aldersvennlig bydel.

Det er også stilt spørsmål til hvordan Nidelva, Nidelvstien og Tempe idrettsanlegg kan tilknyttes bydelen på en bedre måte, og hvordan bydelen kan knytte sammen innovasjonsdistriktet Elgeseter og smart-bydelen Sluppen på en bedre måte, samt hvordan disse prosessene kan bidra til sosial bærekraft og styrket stedsidentitet.

Befolkningssammensetning

For å finne ut hvordan befolkningssammensetningen på Tempe-Sorgenfri er, har vi benyttet levekår- og folkehelserapporten for 2018 (Trondheim kommune, 2021c).

Befolkningssammensetning 2018	**Tempe - Sorgenfri**	**Gj.snitt Trondheim**
Personer 0-17 år	14,8%	20,4%
Personer 18-34 år	41,2%	28,5%
Personer 35-66 år	29,0%	38,8%
Personer 67- år	15,1%	12,3%
Aleneboende 18-34 år	35,4%	20,8
Aleneboende 35-66 år	13,8%	14,4%
Aleneboende 67- år	12,8%	8,3%
Personer med innvandrerbakgrunn	31,1%	15,1%

Tabell 2: Befolkningssammensetning for Tempe-Sorgenfri 2018 (Trondheim kommune, 2021c).

Befolkningssammensetningen viser at Tempe-Sorgenfri har noe lavere andel barn (0-17 år) enn gjennomsnittet for Trondheim. Andelen unge voksne i alderen 18-34 år er 41,2%, som er høyere enn gjennomsnittet, og andelen voksne mellom 35-66 år er 29%, som er lavere enn gjennomsnittet for Trondheim. Andelen eldre over 67 år er 15,1%, som er høyere enn gjennomsnittet for Trondheim.

Relativt stor andel av befolkningen på Tempe-Sorgenfri er aleneboende. Aldersgruppen 18-34 år skiller seg ut med 35,4%, mot 20,8% for hele Trondheim. Kun levekårssonene Øya-Elgeseter, Moholt, Midtbyen og Møllenberg har større andel aleneboende i denne aldersgruppen. Aleneboende 67- år er også blant Trondheims høyeste.

Andel med innvandrerbakgrunn av befolkningen på Tempe-Sorgenfri er 31,1%, mot gjennomsnittlig 15,1% for hele Trondheim. Kun levekårssonene Saupstad og Moholt har høyere andel med innvandrerbakgrunn.

Levekår

Tempe-Sorgenfri er et område som ligger høyt på andel husholdninger med lav årsinntekt. Av levekårsstatistikken ser vi at medianinntekten på Tempe-Sorgenfri er lavere enn de sammenlignbare sentrumsnære levekårsonene (Trondheim kommune, 2021a). Andelen barn i husholdninger med vedvarende lavinntekt er 37,9%, mot gjennomsnittlige 8,1% for hele Trondheim.

Utdanningsnivået i bydel Tempe-Sorgenfri er også blant byens laveste. Rundt 37,8% av befolkningen mellom 30-57 år er registrert med ikke fullført utdanning høyere enn grunnskole (Trondheim kommune, 2021c).

74,3% av befolkningen på Tempe-Sorgenfri bor i leid bolig. Dette er den høyeste andelen av alle levekårssonene i Trondheim. Andelen som bor i kommunale utleieboliger er 1,3%, som er lavt.

57,8% av barnefamiliene på Tempe-Sorgenfri bor trangt (Trondheim kommune, 2021c). Det vil si at boligen har færre oppholdsrom enn antall familiemedlemmer (NOU 2020: 16, 2020). Andelen på Tempe-Sorgenfri er den høyeste av alle levekårssonene i hele Trondheim.

Rapporten viser at det har vært stabilt høye flyttetall inn og ut av bydel Tempe-Sorgenfri i 2001, 2009 og 2018 (Trondheim kommune, 2021c). I 2018 var utflyttingsandelen 29%, som er dobbelt så høyt som gjennomsnittet i Trondheim.

Trivsel og nærmiljø

Trondheim kommune (2021c) beskriver nærmiljø som «de omgivelsene vi lever i og samspillet mellom natur, sosiale forhold og infrastruktur. Nærmiljø kan forstås som nabolag, bomiljø, grøntområder og uteareal der man bor».

I levekårs- og folkehelserapporten for 2018 viser Trondheim kommune (2021a) at en noe lavere andel av både kvinner og menn på Tempe-Sorgenfri trives i svært stor grad i nærmiljøet sitt sammenlignet med gjennomsnittet i Trondheim.

Opplevelse av trygghet i nærmiljøet regnes av Trondheim kommune (2021c) som en viktig kvalitet i nærmiljøet. Her kan kriminalitet, familievold og andre lignende faktorer spille inn. Trygghetsfølelsen er generelt høy i Trondheim, 88,4% av menn og 85,6% av kvinner oppgir at de føler stor grad av trygghet. På dette punktet skiller Tempe-Sorgenfri seg spesielt ut i negativ retning. Kun 73,2% av kvinner og 74,7% av menn oppgir at de føler seg trygg i stor grad i nærmiljøet sitt.

Levekårs- og folkehelserapporten viser også at innbyggere på Tempe-Sorgenfri har lavere selvopplevd helse og lav deltagelse i kulturaktiviteter i forhold til gjennomsnittet for hele Trondheim.

4 Case Tempe-Sorgenfri

Store deler av case-kapittelet bygger på kunnskap som forfatterne av denne oppgaven har i forbindelse med sitt daglige virke i Frost Eiendom AS. Kunnskapen kommer fra bedriftsinterne dokumenter og erfaringer fra eget arbeid på området Tempe-Sorgenfri. Dette kapitlet vil derfor ha få referanser til andre kilder da den bedriftsinterne dokumentasjonen og styrerapportene ikke kan vedlegges og ikke er publisert på noen måte. Innholdet i kapitlene er godkjent av ledelsen i Frost Eiendom AS for publisering.

4.1 Bydelene Tempe og Sorgenfri

Bydelen Tempe ligger omtrent 2,5 km sør for Trondheim sentrum, avgrenset av Lerkendal mot nord, Sorgenfri mot øst, Sluppen mot sør, og Nidelva mot vest. Bydelen har opphav fra Tempe gård, som ble fradelt Elgeseter gård i 1806. I dag består bebyggelsen på Tempe av boliger og næringsvirksomheter som handel, kontor, industri og lager. Ved Nidelva nord-vest i området ligger Valøya, der Trondheim bydrift har sitt virksomhetsområde. Mot sør-vest har Nidelv IL sin idrettspark med klubbhus, idrettshall, og to fotballbaner. Områdene mot Nidelva er flotte tur- og rekreasjonsområder.

Holtermanns veg er hovedfartsåre inn til sentrum fra sør, og skiller bydelene Tempe og Sorgenfri. Området ligger godt til rette for kollektivtransport til midtbyen, med hyppige bussavganger og 11 minutters reisetid. Man kan også benytte seg av gang- og sykkelveier inn til sentrum.

Av nærtilbud på Tempe finnes MAX-bygget, som består av butikker og kontorlokaler, Nidelv IL, Tempe helse- og velferdssenter, Tempe barnehage og Tempe kirke.

Sorgenfri har de siste årene vært under utvikling, med utbygging av Trondheimsporten som består av butikker og kontor for bl.a. NAV, og prosjektet Nærbyen, der Frost Eiendom og Veidekke har bygget boliger for salg og leie-før-eie. Sistnevnte er et boligsosialt konsept som gir flere potensielle kjøpegrupper hjelp til å komme seg inn på boligmarkedet. Her vil beboere få den økte eiendomsverdien i leieperioden som egenkapital. Beboere som leier har 5 år på å spare opp egenkapital via ren sparing i tillegg til prisvekst på boligen de leier.

I juni/juli 2021 ble også 157 nye utleieboliger ferdigstilt på Sorgenfri – Nærbyen 24/7. Utleien her er med CO-living som konsept. Konseptet er at beboerne som leier har tilgang på kompakte og komplette boliger, men har samtidig tilgang til en god del fellesfunksjoner og fellesarealer. Det bygger derfor på delingskultur og har som hensikt å skape sosiale møteplasser og nettverk. Også dette eies, forvaltes og driftes av Frost Eiendom AS.

Tempe og Sorgenfri tilhører skolekretsene til Nardo barneskole og Sunnland skole, som begge har ledig skolekapasitet pr. juni 2022.

Bydelen Tempe-Sorgenfri har en utleiegrad på 74%. De fleste utleieboligene i bydelen eies, forvaltes og driftes av Frost Eiendom AS. Frost Eiendom og Trondheim kommune har tidligere inngått en tilvisningsavtale om boliger. Siden Frost Eiendom aksepterer

depositumsgaranti gitt av NAV, praktiseres ikke tilvisningsavtalen pr i dag. NAV-garantien gjør at personer som ellers kanskje ville vært avhengig av kommunale boliger, også kan leie bolig uten særskilt tildeling.

NOU 2020: 16 (2020, s. 124) beskriver sosial boligsektor som «utleieboliger som tildeles etter sosiale kriterier (som inntekt) og/eller har en betydelig husleieregulering», og beskriver at andelen sosiale utleieboliger, plasseringen av boligene og kriteriene for tildeling påvirker befolkningssammensetningen. Å samle mange boliger innenfor sosial boligsektor kan gi opphopning av levekårsutfordringer.

Frost Eiendom anser det som riktig å tilby boliger til søkere som ikke selv klarer å stille med eget depositum. Ved å ikke benytte kommunal tilvisning av boliger kan eiendomsforvalterne i bedriften styre beboersammensetningen i større grad, og dermed unngå segregeringsutfordringer.

I artikkelen «Veier inn og ut av dårlige boforhold – OSLO MET» definerer Barlindhaug (2020) gode boforhold som «det å eie sin egen bolig og fravær av trangboddhet». SSB (2015) oppgir at husholdninger er trangbodde dersom «antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom», og dersom «antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person».

I bydelen Tempe – Sorgenfri er andelen trangbodde husholdninger med barn 57,8%, mot gjennomsnittet for hele Trondheim 17,4% (Trondheim kommune, 2021c). Dette er den høyeste forekomsten av alle bydeler i Trondheim.

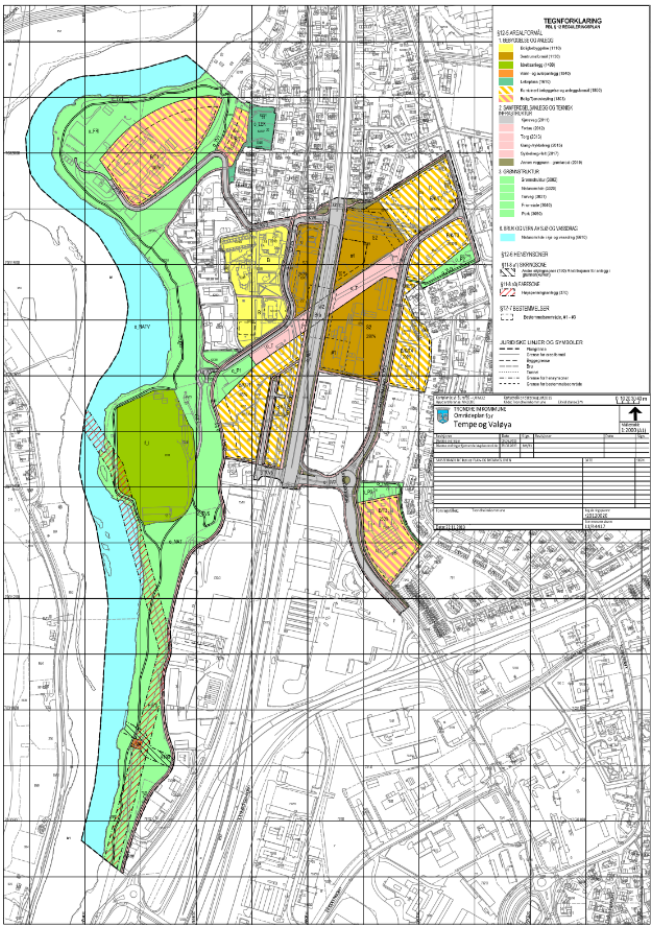
Figur 12: Plassering av bydelen Tempe i Trondheim.

4.2 Igangsatt regulering av områdeplan for Tempe og Valøya

Tempe og Valøya er områder som i stor grad benyttes til handel, kontor, industri og lager. Valøya benyttes av Trondheim bydrift som lagerplass. Mange mener at området heller bør benyttes til formål som gir bedre nærmiljø for beboere i området. Dette har skapt en offentlig debatt med stort engasjement. Blant annet er det blitt foreslått å transformere Valøya til park, skole eller boligområde.

I 2005 igangsatte Trondheim kommune en mulighetsstudie for Tempe, og i 2012 besluttet bygningsrådet igangsatt regulering av områdeplan for Tempe, Valøya og Sluppen. Arbeidet med denne reguleringsplanen stoppet etter hvert opp, og det ble valgt å ta Sluppen ut av planen.

I 2020 la Trondheim kommune områdeplan for Tempe og Valøya ut på offentlig ettersyn, samtidig som den ble sendt ut på høring. Trondheim kommune (2019) oppgir at hensikten med områdereguleringen er å transformere området som er preget av nærings- og industribedrifter, til en moderne ny bydel. Den skal bidra til å utvikle Trondheim som kunnskapsby ved å etablere en kunnskapsakse fra Brattøra, via midtbyen, til Sluppen.



Figur 13: Forslag til plankart for områdeplan Tempe og Valøya, lagt ut til offentlig ettersyn 10.12.2019.

Planen skal legge til rette for utbygging av 238 000 m2 bolig, kontor og tjenesteyting. Det skal legges til rette for flere offentlige grønne uterom, ved bl.a. å utnytte Valøya til boliger og park, og å gjøre elverommet mer tilgjengelig ved å opparbeide stier.

For å øke trafikksikkerheten for myke trafikanter foreslås det å bygge ny gang- og sykkelbro over Holtermanns veg, og å redusere fartsgrensen på Holtermanns veg fra 60 til 50 km/t, og på Sorgenfriveien fra 50 til 30 km/t.

4.3 Ola Frosts veg på Tempe

Frost Eiendom eier, drifter, og leier ut 4 boligblokker med til sammen 501 leiligheter på Tempe. Ola Frosts veg 2 og 4 ble bygget på 1970-tallet, og Ola Frosts veg 3 ble ferdigstilt i 1991. I 2006 ble Ola Frosts veg 1 bygget, i tillegg parkeringskjeller og et avfallsrom som betjener alle de 4 blokkene. Alle blokkene er bygget med konstruksjoner av stål og betong, og i fasadene er det utstrakt bruk av tegl. De fleste leilighetene er 2-roms på rundt 50 m2, og 3-roms på rundt 65 m2.

Det er varierende tilstand på blokkene, men også hver enkelt leilighet har hatt ulik slitasje. Når beboere flytter ut, vurderes behovet for vedlikehold fortløpende, og leiligheter blir deretter satt i stand for nye leietakere. Det er utført større rehabilitering av Ola Frosts veg 2 i 2003 og Ola Frosts veg 4 i 1999. Ola Frosts veg 4 har fortsatt størst vedlikeholdsbehov, særlig på tekniske anlegg. Derfor planlegger Frost Eiendom å gjennomføre en større rehabilitering av blokken, som også omfatter endring av planløsninger og leilighetstyper. Tidspunkt for rehabiliteringen er ikke besluttet, men det er sannsynlig at det vil igangsettes innen 2025.

Figur 14: Bilde av Ola Frosts veg 1-4, med tilhørende parkeringsplass.

Området rundt boligblokkene består i hovedsak av parkanlegg og parkeringsplasser med kapasitet til 140 biler. Den største parkeringsplassen ligger sør for Ola Frosts veg 3 og vest for Ola Frosts veg 4. Områdene med park ligger i gårdsrommet mellom Ola Frosts veg 1 og 3, og mellom 2 og 4. Her er det sittebenker, lekeplass med lekeapparater og huske, en sklie og plen. Parkområdet blir mye brukt av beboerne i sommerhalvåret.

Figur 15: Bilder av Ola Frosts veg 1-4 med tilhørende uteområder og park.

Frost Eiendom har 4 faste ansatte som jobber med drift og forvaltning av eiendommene ved Ola Frosts veg. To av disse er vaktmestere og to er eiendomsforvaltere som administrerer utleie. I tillegg til de faste ansatte leies det daglig inn renholdstjenester og håndverkere for vedlikehold og oppussing av leiligheter. I sommerhalvåret engasjeres ferievikarer for å utføre vedlikehold, som malingsarbeid og plenklipping.

På grunn av byggenes og uteområdets ulike tilstander, erfarer Frost Eiendom at det blant beboerne er ulik status avhengig av hvilken blokk man bor i. For eksempel er det høyere status å bo i Ola Frosts veg 3 enn i 4. Gjennom den planlagte rehabiliteringen ønsker Frost Eiendom å utjevne denne statusforskjellen.

Ved Ola Frosts veg 1-4 er det stor variasjon i antall beboere pr. husstand. Det er mange enslige og par, men i en stor andel av leilighetene er det også barnefamilier. Området har også stort kulturelt mangfold. Levekår- og folkehelserapporten for 2018 viser at 31,1% av levekårssonen har innvandrerbakgrunn, derav 24,8% med afrikansk eller asiatisk opprinnelse (Trondheim kommune, 2021c).

Sammenlignet med prosjektet Nærbyen 24/7 som Frost Eiendom nylig har bygget ved Sorgenfriveien 30 og 32, har beboerne ved Ola Frosts veg høyere gjennomsnittlig alder. Noe av dette kan forklares med at konseptet ved Sorgenfriveien 30 og 32 appellerer til en yngre beboergruppe. Boligene er av vesentlig mindre størrelse og prosjektet er et «co-living»-prosjekt som har en rekke fellesfunksjoner som kino, aktivitetsrom med biljard og bordtennis, arbeidsrom, felleskjøkken og vaskeri. En annen årsak er at mange av beboerne ved Ola Frosts veg har utviklet stedstilhørighet etter å ha bodd der i mange år. Botiden for dagens leietakere varierer fra 0 – 47 år.

4.4 Ola Frosts veg 5

Frost Eiendom planlegger å bygge enda en boligblokk på eiendommen på Tempe. Reguleringsplanen for Ola Frosts veg 5 ble vedtatt 29. april 2020. Den legger til rette for å bygge et punkthus på 17 etasjer på parkeringsplassen i det sørvestre hjørnet på tomta, med bydelscafe og kontor for eiendomsforvaltning i byggets første etasje og boliger i de øvrige etasjene. Bygget vil miljøsertifiseres med BREEAM NOR «very good».

Figur 16: Planlagt bebyggelse og park ved Ola Frosts veg 5. Illustrasjon av m.herzog / visualis-images.

Det nye bygget vil supplere området med ytterligere 116 leiligheter. Leilighetenes størrelse, antall rom og kvaliteter er tilpasset vår erfarte boligetterspørsel og betalingsevne i bydelen, og bygget vil tilføre området en større variasjon av leilighetstyper. Ola Frosts veg 5 vil inneholde følgende antall boliger:

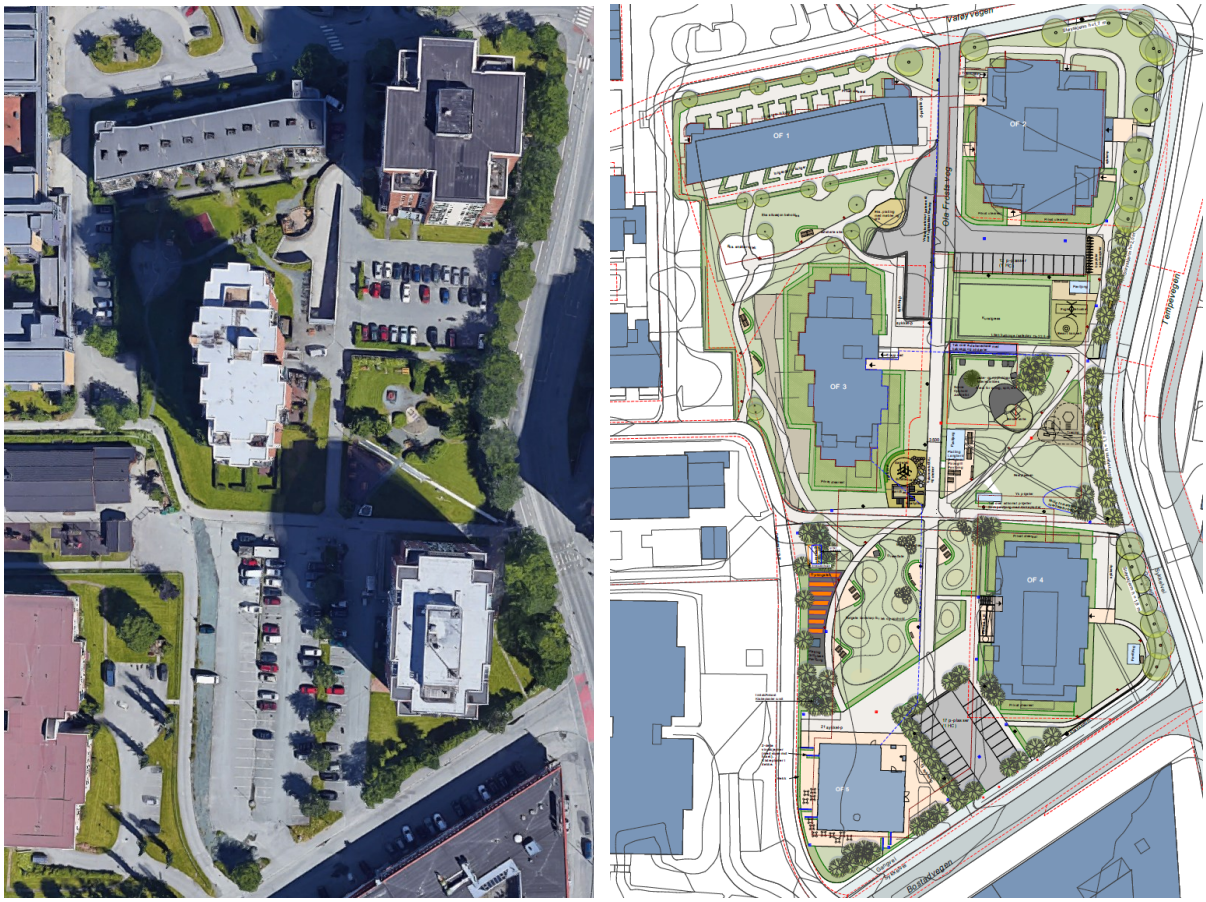
- 16 stk. 1-roms (21m2 BRA)
- 52 stk. 2-roms (37-44m2 BRA)
- 44 stk. 3-roms (49-51m2 BRA)
- 4 stk. 5-roms kollektiv (99m2 BRA)

Den gjennomsnittlige leilighetsstørrelsen ved Ola Frosts veg 5 blir 43 m2 BRA. Dette er vesentlig lavere enn ved Ola Frosts veg 1-4. Frost Eiendom forventer at den nye boligblokken vil tiltrekke seg en yngre beboergruppe, med stor andel av enslige og par.

Ola Frosts veg	1	2	3	4	5	Totalt
Byggeår	2006	1975	1991	1974	-	
Rehabilitert	-	2003	-	1999	-	
Antall boliger	54	144	149	154	116	617

Tabell 3: Oversikt over eksisterende og planlagt bebyggelse ved Ola Frosts veg.

Gjennom prosjektet vil tilnærmet all dagens overflateparkering på planområdes legges under bakken. Den nye p-kjelleren vil oppfylle kravet i reguleringsplanen med 134 nye p-plasser. Ved å flytte parkeringen under bakken frigis areal til å utvide dagens parkanlegg.



Figur 17: Før og etter utbygging av Ola Frosts veg 5. Utomhusplan av Agraff Arkitektur AS.

For parkanlegget vil det legges stor vekt på å skape sosiale soner, områder for felles aktivitet, og beplantning. Det planlegges å bygge belyste gangstier og lekeplasser, et område med treningsapparater, et grillområde, og et område for dyrking av planter og grønnsaker. Den nye bydelsparken skal bidra til økt trivsel og bedre levekår for beboerne i området.

Hensikten med bydelscafeen er å skape et nærtilbud på Tempe, som også har til hensikt å være en sosial møteplass for å fremme trivsel. Byggets 1. etasje vil ha ekstra høy takhøyde og store vindusflater som vil gi godt lysinnslipp og godt utsyn. På denne måten vil bydelscafeen fremstå som en del av byrommet, men vil også fungere godt uavhengig av årstid og værtype.

Figur 18: Området sett fra sør/vest på eiendommen, av planlagt park og bebyggelse ved Ola Frosts veg. Illustrasjon av m.herzog / visualis-images.

Frost Eiendoms strategi for området

I 2019 igangsatte Frost Eiendom et strategiarbeid for hva som skal til for å heve kvalitetene og omdømmet til Tempe som boligområde. Et av spørsmålene som ble stilt var om å tilføre enda en boligblokk for utleie vil skape en mer mangfoldig bydel med variert befolkning og bidra til forbedret omdømme. Det ble derfor vurdert om Ola Frosts veg 5 burde bygges for salg, eller om det var aktuelt å selge leiligheter i Ola Frosts veg 1-4. For Frost Eiendom sin del måtte salg av leiligheter innebære at boligene i en blokk ble organisert som borettslag, og at leiligheter ble solgt hver for seg. Grunnen til dette er at Burettslagslova (2003) kan forhindre langsiktig utleie gjennom bestemmelser der hovedregelen er at en andelseier kun kan eie bare en andel, og at overlatelse av bruk til andre over lengre periode må godkjennes av borettslagets styre. Styret i Frost Holding

besluttet imidlertid at salg av boliger på Tempe ikke var aktuelt, ettersom at aksjonærene har en langsiktig plan for eierskap av eiendommene, og at det er et ønske om å ha full kontroll på drift og forvaltning i området på Tempe.

Å tilføre bydelen en helt ny boligblokk for utleie og opparbeidelse av park vil uansett tilføre bydelen nye kvaliteter, og Frost Eiendom mener at dette vil gjøre bydelen mer attraktiv og gi bedre omdømme. Det vil føre til økte eiendomsverdier på eksisterende bygg, og potensiell mulighet for noe økning av leieprisene. Husleieloven (2017) gir mulighet til å regulere leieprisen etter konsumprisindeksen, men det er også mulig å tilpasse leieprisene til «gjengs leie» under forutsetning av at leieforholdet har vart i minst 2 og et halvt år, og at leieprisene ikke kan overstige prisen på lignende husrom på lignende avtalevilkår. Frost Eiendom har en sosial profil og ønsker å ivareta tryggheten til leietakerne. Det er besluttet at selskapet ikke skal være en prisdrivende aktør i leiemarkedet. Frost Eiendom ønsker derfor ikke å øke leieprisene mye.

Økonomi og lønnsomhet

Å bygge boliger for utleie er i utgangspunktet økonomisk krevende, ved at man ikke får skattemessig saldoavskrivning på driftsmidler. Avskrivningsgruppene er bestemt av Skatteloven (1999, § 14-41), der det gis saldoavskrivning for bygg og anlegg, hoteller, losjihus, bevertningssteder og forretningsbygg med en årlig sats på 2-4%. For sekundærboliger beregnes formuesverdien som en andel av markedsverdien, som i 2022 er 95%.

Prosjektet Ola Frosts veg 5 har fått tilsagn om grunnlån i Husbanken under forutsetning av miljøsertifisering med BREEAM NOR «very good». Dette gir noe lavere rente enn i ordinære banker. Denne besparelsen vil benyttes til bærekraftige tiltak i prosjektet, både av hensyn til beboere og miljø. Det er blant annet gjennomført en økologisk kartlegging med flere tiltak for å fremme et godt økologisk miljø på eiendommen. Ut over grunnlån i Husbanken er det verken søkt eller mottatt offentlig støtte i byggingen av Ola Frosts veg 5.

Grunnlånet i Husbanken er tilbudt som et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid. Den korte nedbetalingstiden er problematisk, og medfører at det er svært vanskelig å oppnå positiv kontantstrøm med boligutleie. Dersom nedbetalingstiden var 50 år, ville det skapt bedre økonomiske rammer for å gjennomføre prosjektet. Med slike finansielle grep kunne Frost Eiendom i tillegg prioritert å gjennomføre flere vedlikeholdstiltak på de eksisterende byggene.

Frost Eiendom vil legge vesentlig bedre kvaliteter enn myndighetskravene i det nye parkområdet som skal bygges. Den budsjetterte kostnaden for opparbeidelsen er kr 20.000.000. På kort sikt er det ikke økonomisk lønnsomt å opparbeide et slikt parkanlegg, men Frost Eiendom vurderer at de økte kvalitetene parken tilfører området, gir mer tilfredse beboere, noe som igjen fører til lengre gjennomsnittlige leieperioder.

Planområdet for Ola Frosts veg omfatter alle byggene ved Ola Frosts veg 1-5. Reguleringsplanen stiller krav om at det skal etableres 0,4 parkeringsplasser pr. 70 m2 BRA eller per boenhet. Kun 29 av parkeringsplassene kan være på bakkeplan. Parkeringskravet for Ola Frosts veg 5 er 47 parkeringsplasser. Dette innebærer at de resterende 87 parkeringsplassene i ny parkeringskjeller vil bygges for Ola Frosts veg 1-4. For å oppnå lønnsomhet ved bygging av parkeringskjeller må leieprisen for

parkeringsplass overstige ca. kr 1500 pr. måned. Frost Eiendom erfarer at mange av leietakerne ved Ola Frosts veg ikke har råd til å betale en så høy leiepris. Løsningen blir da å leie ut parkeringsplassene med en betydelig rabatt, noe som medfører at det isolert sett ikke er lønnsomt å bygge parkeringskjelleren.

Opparbeidelse av park og parkeringskjeller er begge forutsetninger for å kunne bygge Ola Frosts veg 5. På kort sikt er ikke disse opparbeidelsene lønnsomme for Frost Eiendom, men i et større perspektiv over en lengre periode mener selskapet at opparbeidelsen fører til mer fornøyde beboere, lavere administrasjonskostnader, mindre tomgang på leiligheter, økte eiendomsverdier og bedre omdømme. Frost Eiendom mener at dette til sammen på sikt vil være positivt for bydelen, og at det på sikt vil bli lønnsomt.

4.5 Kundeundersøkelse Frost Eiendom – Tempe/Sorgenfri

Som en stor eiendomsaktør på Tempe-Sorgenfri er det av interesse å vurdere deltagelse i områdesatsingen som er i oppstartsfasen. Frost Eiendom har satt seg som mål å fremme sosial bærekraft på sine eiendommer, som en del av sin omdømmestrategi. Organisasjonen mener at det gir langsiktig lønnsomhet å forbedre omdømme. Dette stemmer overens med forskning (Erichsen, Solberg og Stiklestad, 2018).

Apeland (2010) skriver at omdømme, kundetilfredshet og lojalitet ofte henger sammen. Frost Eiendom gjennomfører årlige kundetilfredshetsundersøkelser, som analyseres og danner arbeidsgrunnlag for 2-4 årlige oppfølgingstiltak på eiendommene. Dette er en del av organisasjonens omdømmestrategi. Frost Eiendom mener at lengre botid på boligene tyder på høyere tilfredshet. Selskapet har også erfart at flyttinger fører til både slitasje og merarbeid.

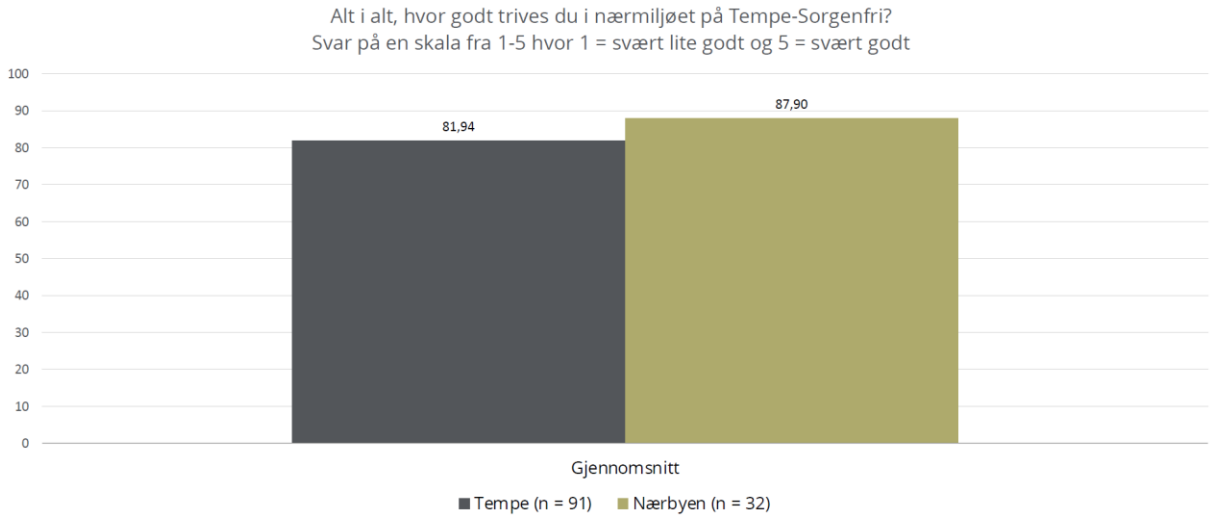
Etter at Tempe-Sorgenfri ble valgt som et av de nye satsingsområdene, gjennomførte Frost Eiendom i samarbeid med Trondheim kommune og Fremm Rådgivning en utvidet undersøkelse i 2021. I tillegg til de ordinære spørsmålene knyttet til kundetilfredshet ble beboerne bedt om å svare på spørsmål knyttet til områdesatsingen, spørsmål som angikk trivsel, trygghet og kulturell aktivitet. Formålet med dette var at Frost Eiendom og Trondheim kommune skulle få mer kunnskap om disse punktene som Tempe-Sorgenfri scoret lavt på i levekår og – folkehelserapporten 2018 (Trondheim kommune, 2021c).

I undersøkelsen skulle spørsmålene besvares på en skala fra 1-5. Resultatene ble så rangert på en skala fra 0-100, der 0 er dårligst og 100 er best. I slike undersøkelser regnes alle resultater over 70 som gode, og alt over 80 er svært bra. Det var også mulig å svare med fritekstsvar på alle spørsmålene, noe som ofte kan bidra til nyanser i svarresultatene. Med hensyn til personvern kan ikke direkte tekst fra fritekstsvarene benyttes i denne oppgaven, men Fremm Rådgivning sitt sammendrag av fritekstsvarene er trukket inn.

Deltagelsen i kundeundersøkelsen for 2021 var god. Den ble sendt ut til 1351 beboere ved Ola Frosts veg på Tempe og Nærbyen på Sorgenfri. 39% av disse valgte å fullføre undersøkelsen.

4.5.1 Trivsel og trygghet

Kundeundersøkelsen 2021 viser svært høy trivsel blant beboerne i bydelen. På Tempe er trivselen på 81,94 og på Sorgenfri er den på hele 87,90. I fritekstsvarene for trivsel viser helhetsinntrykket at svarene er preget av det folk ønsker mer av, og ikke det de vil ta bort. Svarene viser at beboerne ønsker et mer levende by-miljø med butikker, spisesteder og kulturelle aktiviteter. De ønsker seg også parker og friluftsanlegg, tryggere skolevei og mindre trafikk (Fremm Rådgivning, 2022).

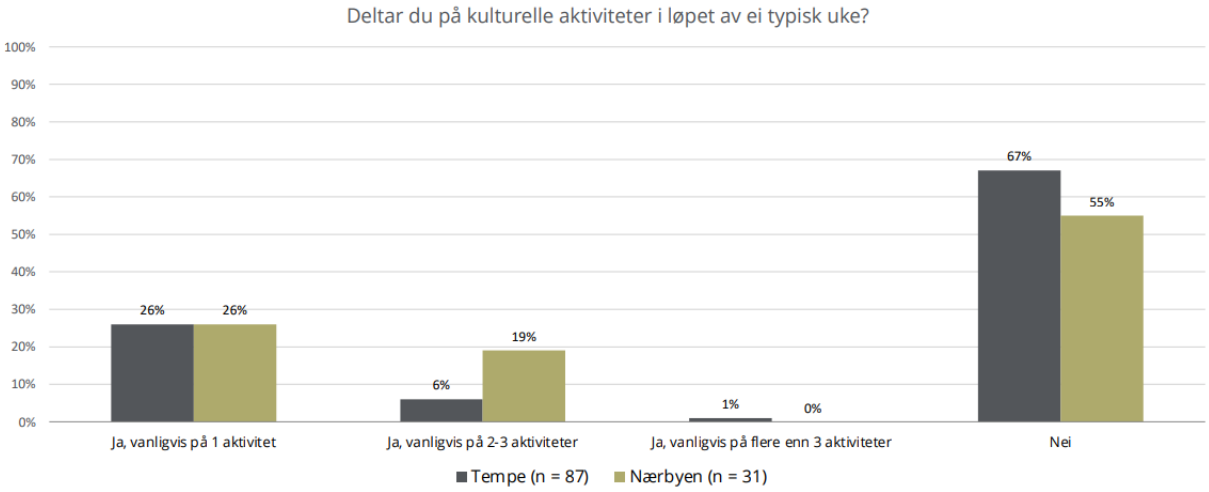


Figur 19: Trivsel i nærmiljøet. Frost Eiendoms kundeundersøkelse 2021 (Fremm Rådgivning, 2022).

På spørsmål om følelse av trygghet svarte respondentene også positivt. Tempe fikk poengscore på 82,56 og Sorgenfri fikk 87,90. I fritekstsvarene har flere kommentert uro, rus, festing og ønske om bedre overvåkning. Trafikk og belysning er også kommentarer som går igjen på flere av svarene (Fremm Rådgivning, 2022).

4.5.2 Kultur

Spørsmålene som angikk kulturelle aktiviteter, viste at omtrent 1 av 3 deltar på kulturelle aktiviteter i løpet av en typisk uke. Deltagelsen er noe høyere i Nærbyen 24/7 på Sorgenfri, enn ved Ola Frosts veg på Tempe. Svarene viste også at 2 av 3 på Tempe oppsøker andre steder av byen for kulturelle aktiviteter, mens på Sorgenfri er beboerne noe mer aktive også i nærmiljøet.



Figur 20: Deltagelse på kulturelle aktiviteter. Frost Eiendoms kundeundersøkelse 2021 (Fremm Rådgivning, 2022).

4.5.3 Fordeler/ulemper ved å bo i bydelen

I kundeundersøkelsen var det tatt med spørsmål om fordeler og ulemper ved å bo i bydelen:

- Hva mener du er den største fordelen med å bo på Tempe-Sorgenfri?
- Hva savner du mest ved å bo på Tempe-Sorgenfri?

Hovedtrekkene i svarene om fordeler ved bydelen var at det er sentralt og tilgjengelig med gode bussforbindelser.

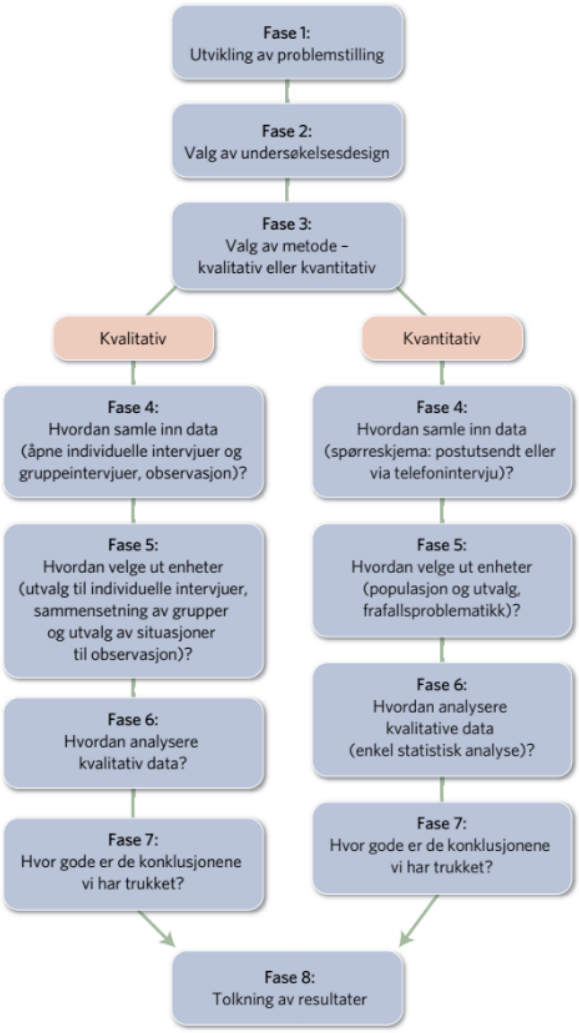
Hovedtrekkene i svarene om ulemper er at beboerne ønsker mindre trafikk, mindre støy og mer trygghet. De ønsker også flere restauranttilbud, butikker, nærmiljøtilbud og bedre bussforbindelse. Et annet poeng som dukker opp noen ganger er bydelens omdømme. Særlig beboerne på Tempe ønsker økt anerkjennelse for bydelen de bor i.

5 Metode

I dette kapitlet forklares oppgavens forskningsstrategi, med påfølgende presentasjon av anvendte forskningsmetoder. Kapitlet bygger videre på tidligere innlevert oppgave i emnet AAR6043 Vitenskapelige metoder med tilhørende pensum. Pensumet gir grunnleggende innføring i metoder og gjennomføring av en undersøkelse. De benyttede forskningsmetodene er valgt med bakgrunn i oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

5.1 Forskningsstrategi

Oppgaven er utarbeidet etter en 8-delt faseplan (Jacobsen, 2015). I hver av fasene er det foretatt valg som har konsekvenser for undersøkelsens gyldighet og troverdighet.



Figur 21: Faser i undersøkelsesprosessen (Jacobsen, 2015).

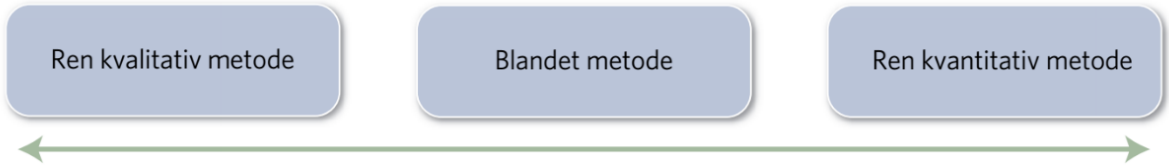
Valg av forskningsmetode, problemstilling og forskningsspørsmål er essensielt for å oppnå en god prosess i et forskningsprogram. Forskning kan føre til ny kunnskap, eller man kan legge mer kunnskap og tyngde til noe som allerede er forsket på (Fellows, 2015). Før utarbeidelsen av problemstillingen og forskningsspørsmålene var allerede første del av dokumentanalysen gjennomført. Gjennom å ha lest rapporter og studier hadde vi tilstrekkelig kunnskap til å danne et overordnet bilde av forskningsprosjektet.

5.2 Metodisk tilnærming

I grove trekk deles forskningsmetoder inn i kvalitative og kvantitative metoder. Generelt vil innsamling av talldata være kvantitativ metode, og innsamling av ord være kvalitative data. Hva som er best, kommer helt an på hvilket spørsmål man skal besvare. Valg av metoder bør derfor gjøres med bakgrunn i oppgavens problemstilling (Jacobsen, 2015).

Rene kvalitative og kvantitative metoder kan sees på som ytterpunkter. Kvantitative forskningsmetoder gir langt mindre muligheter for å lese nyanser, og forskningen blir derfor mer lukket. Et stort antall intervju vil kunne gi mye ny kunnskap og ha en stor mengde data for hver respondent. Dette gjør arbeidet med å bearbeide data tidkrevende.

Det vanligste i forskning er å ligge et sted imellom ren kvalitativ og kvantitativ metode (Jacobsen, 2015).



Figur 22: Ytterpunkter av kvalitativ og kvantitativ metode (Jacobsen, 2015).

For denne oppgaven ble undersøkelsesdesignet valgt ut ifra at problemstillingen har en kausal sammenheng med flere variabler. I dette tilfellet ble det valgt å benytte en casestudie, slik at var i stand til å snevre inn sammenhengen på en tydelig måte. Ved å benytte enkeltcase er man i stand til å få god innsikt i sted og hendelse. På denne måten kan man utvikle ny forståelse, noe som gir mulighet for å fremme hypoteser og teorier. I tillegg til casestudie har vi valgt å benytte små-N-studier for å få nyanserte beskrivelser av fenomenet fra flere sider. N står for *numbers* (Engelsk), og slike studier benytter et utvalg informanter til å belyse et spesielt fenomen. Kombinasjonen av dette gir teoretisk og statistisk generalisering, som danner grunnlag for designtriangulering (Jacobsen, 2015).

5.3 Dokumentstudie som forskningsmetode

Alle dokumenter som fremgår av kap. 2 – Teoretisk rammeverk og kap. 3 – Kunnskapsgrunnlag har lagt grunnlaget for dokumentstudien. Dokumentene har tilført forskningen både kvalitative og kvantitative data.

Dokumentstudiet har pågått dels i forkant av fase 1, før utvikling av problemstilling og gjennomføring av intervjuer, og dels etter gjennomførte intervjuer etter å ha fått tips om nye dokumenter fra informantene. Sammenligning av funn fra dokumentstudiet og funn fra intervju vil være viktig i diskusjonskapittelet.

I første omgang ble det gjennomført et omfattende litteratursøk for å finne relevant teori og fagstoff for masteroppgaven. Litteratursøkene er gjennomført på Oria og Google Scholar. Blant annet er det benyttet følgende søkeord: Nabolagseffekt, neighbourhood, områdeløft, områdesatsing, områderettet innsats, area-based initiatives, stedsutvikling, stedskvalitet, gentrifisering, omdømme, stedsattraktivitet og merverdi.

Gjennom oppgavens dokumentstudie erfarer vi at det finnes mange rapporter relatert til områdesatsinger, men få av disse er fagfellevurdert forskning. I en av de fagfellevurderte studiene «Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag for strategier og tiltak» konkluderer Andersen og Brattbakk (2020) med at det eksisterer kunnskapshull innen forskning på områdesatsinger. Studien viser også til at mange av rapportene kan ses på som bestillingsverk og derfor har lav validitet som forskning (Andersen og Brattbakk, 2020). Mye av den tilgjengelige forskningen er dessuten gammel, og lite er fra Norge eller sammenlignbare land.

I tillegg er det funnet flere dokumenter gjennom henvisninger i rapporter fra Norges Offentlige Utredninger (NOU), By- og regionforskningsinstituttet (NIBR), og publikasjoner på Husbankens og kommuners nettsider. Interessante referanser fra andre studier er undersøkt. Noen av disse studiene er anbefalinger gitt av informanter til oppgaven. Hver informant er spurt om anbefalinger, og det har ført til nye funn underveis i forskningen, også i dokumentstudiet.

Et av dokumentene som benyttes som kunnskapsgrunnlag er «Resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft» (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017). Det er viktig å merke seg at forfatterne av oppgaven ikke kjenner tilfeller der verktøyet er blitt benyttet, og har av tidsmessige årsaker heller ikke spurt noen av informantene om bruk av verktøyet.

Levekår- og folkehelseundersøkelsen for Trondheim kommune 2021 inneholder datagrunnlag fra Statistisk Sentralbyrå, HUNT, Politiet, Statens Vegvesen, Utdanningsdirektoratet, Valgdirektoratet og Eiendomsverdi AS (Trondheim kommune, 2021c). Relevante funn fra undersøkelsen ble oppsummert og benyttes videre i diskusjonskapitlet. Levekårsundersøkelsen tilfører kvantitative data for de ulike bydelene i Trondheim. Oppgaven vil se nærmere på data for bolig, inntekt, utdanning, nærmiljø og sosiale forhold. Dette kan bidra til å finne svar på oppgavens problemstilling.

5.4 Casestudie som forskningsmetode

I undersøkelser der det er benyttet kvalitativ forskning er det vanlig å bruke casestudie og kriterieutvalg for å avgrense dybden i undersøkelsen (Tjora, 2021). I denne oppgaven har case vært med på å avgrense oppgaven og sette rammene for undersøkelsen.

Bakgrunnen for temaet i denne oppgaven er at det skal gjennomføres områdesatsinger i en bydel der Frost Eiendom besitter og leier ut flere eiendommer. Disse eiendommene er benyttet som case.

Som del av caset har forfatterne av oppgaven tilgang til beboerundersøkelsen til Frost Eiendom, og denne gir tilgang på kvantitative data fra bydelen. Slik data kan bidra til å styrke forskningsgrunnlaget, og vil i denne studien bli benyttet som kunnskapsgrunnlag.

Selv om oppgaven beskriver en enkeltcase, så vurderes caset som høyst representativt for andre tilfeller der det kan være aktuelt med private boligaktørers deltagelse i områdesatsinger.

5.5 Intervju som kvalitativ forskningsmetode

Dokumentstudiet og casestudiet ga oppgaven godt grunnlag for å drøfte problemstillingen. Det ble derfor valgt å gjennomføre intervjuer som kvalitativ forskningsmetode. Disse ble gjennomført som semistrukturelle intervju. Semistrukturelle intervju eller dybdeintervju kan fungere godt til å studere erfaringer fra kvantitative undersøkelser og litteraturstudier, og kan dermed heve kvaliteten på forskningen (Tjora, 2021). Formålet med å gjennomføre slike intervju er å få et fenomenologisk perspektiv i undersøkelsen. Det vil si at forskeren får oppleve informantens syn og refleksjoner rundt det aktuelle temaet. En avslappet atmosfære og god nok tid bidrar til å gi rom for refleksjoner. (Tjora, 2021).

5.5.1 Valg av informanter

Ettersom oppgaven forsøker å svare på private boligaktørers merverdier ved deltagelse i områdesatsing, var det interessant å ha et bredt utvalg med representanter. Det ble plukket ut informanter fra ulike sektorer og miljø som kunne ha ulike syn inn mot problemstillingen og forskningsspørsmålene.

De første informantene ble plukket ut med utgangspunkt i informantenes kunnskap og erfaring innen områdesatsinger og eiendomsutvikling i ulike deler av landet. Tanken var at utvalget skal gi en god bredde med erfaringer, og at det er interessant å se om de ulike gruppene representerer ulike syn eller erfaringer inn mot problemstillingen i oppgaven.

Informantene bidro med tips om andre aktuelle bidragsytere med erfaring eller kunnskap på området. Enkelte av disse har vært involvert i tidligere studier, og andre har vært direkte eller indirekte involvert i områdesatsinger.

Det ble valgt å dele informantene inn i interessegrupper, kalt sektorer. De tre valgte grupperingene er offentlig, privat og annet. Sektoren *annet* består av representanter fra boligsosial forskning og fra en uavhengig interesseorganisasjon med vesentlig kunnskap og erfaring innen fagfeltet. Informantene ble kontaktet via e-post eller telefon. Informantene viste i stor grad ønske om å delta i undersøkelsen. Totalt er 11 informanter intervjuet. De 8 første ble gjennomført som semistrukturelle intervjuene med utgangspunkt i intervjuguiden. De 3 siste intervjuene ble gjennomført som dybdeintervju med hovedfokus på enkelte spørsmål.

Informanter semistrukturelle intervju

Informant	Rolle	Sektor	Varighet
1	Eiendomsutvikler	Privat	1:08
2	Konsulent eiendomsutvikling	Privat	1:00
3	Representant for områdesatsing hos kommune	Offentlig	1:34
4	Eiendomsutvikler	Privat	1:07
5	Representant for områdesatsing hos kommune	Offentlig	1:19
6	Boligsosial forskning	Annet	1:12
7	Boligsosial forskning	Annet	0:55
8	Representant for områdesatsing hos kommune	Offentlig	1:01

Tabell 4: Oversikt over informanter og sektorinteresse, semistrukturelle intervju.

Informanter avsluttende dybdeintervju

Informant	Rolle	Sektor	Varighet
9	Eiendomsutvikler	Privat	0:38
10	Representant for interesseorganisasjon	Annet	0:57
11	Konsulent eiendomsutvikling	Privat	0:51

Tabell 5: Oversikt over informanter og sektorinteresse, dybdeintervju.

5.5.2 Ramme for intervjuene

I forkant av intervjuene ble det sendt ut intervjuguide og informasjonsskjema fra NSD til informantene. På denne måten kunne de forberede seg på hva de ønsket å snakke mest om. Intervjuene innleder med informasjon om undersøkelsen. Spørsmålene er knyttet til problemstillingen og de tre forskningsspørsmålene. På denne måten var det mulig å sortere funn på forskingsspørsmålene, og vekte disse mot hverandre.

Det første intervjuet ble gjennomført som pilotintervju. Pilotintervjuet ble svært vellykket, det ble derfor besluttet å betrakte det som et gjennomført semistrukturelt intervju. Det ble så gjennomført 7 nye intervju. Avslutningsvis ble det gjennomført 3 dybdeintervju der informantene ble presentert foreløpige funn fra dokumentstudiet og tidligere semistrukturelle intervju. Disse informantene var invitert inn på bakgrunn av spesiell kompetanse eller erfaring innen ett eller flere av forskningsspørsmålene, som skulle bidra til å gi ekstra dybde og kunnskap inn mot drøftingen. Det var viktig med en forholdsvis jevn fordeling i antall informanter fra hver av de 3 sektorene offentlig, privat og annet.

I intervjuene ble det først gjennomført noen oppvarmingsspørsmål som ikke krevde stor grad av refleksjon, og som bidro til å ufarliggjøre situasjonen. Deretter ble det stilt refleksjonsspørsmål som utgjorde hoveddelen av intervjuene. Disse ble stilt som åpne

spørsmål som tillater digresjoner. Det kan gi informanten mulighet til å komme med ny og relevant informasjon. Avslutningsvis ble det stilt noen avrundingsspørsmål.

De fleste intervjuene ble gjennomført digitalt med Microsoft Teams, og noen ble gjennomført med fysisk oppmøte. Med informantenes samtykke ble det gjennomført opptak og digital transkripsjon. I tillegg ble det tatt notater fra intervjuene. Intervjuene er senere renskrevet og transkribert.

5.6 Snøballmetoden

Før oppstart av første intervju ble det valgt ut noen få førstekontakter. Denne metoden ble valgt ut da det var noen nøkkelinformanter med bredt nettverk som var tilgjengelige for intervju. Hver informant ble spurt om tips til andre relevante nøkkelpersoner og annen relevant dokumentasjon. Både intervjuer og dokumentstudier er dels blitt bygd opp etter snøballmetoden.

Tjora (2021) beskriver at det er en rekke utfordringer ved bruk av denne metoden. For det første beskrives det som utfordrende å finne frem til relevante førstekontakter som kan lede inn i aktuelle nettverk. For denne oppgaven viste det seg å ikke være noen utfordring da førstekontaktene hadde et bredt og godt nettverk.

En annen utfordring kan være å holde kontroll over utvalgsprosess og forskningsetiske krav ved at informanter angir hverandre. I oppgaven er ikke alle tips fulgt opp, og videre valg av informanter har vært bevisste for å kunne styre oppgaven i riktig retning.

Til slutt beskriver Tjora (2021) at det kan være utfordrende å unngå at snøballen bare fortsetter å rulle.

5.7 Konsekvenser for metodevalg

Valg av undersøkelsesmetoder har innvirkning på forskningen. Validitet (gyldighet), reliabilitet (pålitelighet) og generaliserbarhet blir ofte benyttet som indikatorer for kvalitet innen forskning (Tjora, 2021).

I denne oppgaven er det benyttet en case som står forfatterne svært nær. Dette kapittelet vil redegjøre for metodevalg og konsekvenser for valgene.

5.7.1 Validitet (gyldighet)

Validitet handler om å måle de rette tingene for det som skal undersøkes. Innsamling av data på bakgrunn av spørsmål som ikke er relevante for forskningsspørsmålet, vil gi resultat med liten mening, og forskningen mister gyldighet. Ved oppbygging av en kvantitativ undersøkelse kan forskningens validitet svekkes dersom spørsmål utelates. Forskere kan i slike tilfeller være så selektive at viktig informasjon går tapt (Furseth, 2020).

Oppnåelsen av objektivitet og høy validitet i kvalitative undersøkelser som f.eks. dybdeintervju, kan være vanskeligere enn ved gjennomføring av spørreundersøkelser (Tjora, 2021). I denne oppgaven har det vært viktig å trekke inn områdesatsinger i andre byer enn Trondheim for å søke kunnskap utenfor forfatternes eget virke. Siden

begge forfatterne jobber i Frost Eiendom, og selskapet eier eiendommen som danner rammer for oppgaven, er utvalg av informanter ekstra viktig. Det kan være en mulig svakhet i oppgaven at forfatterne har tette bånd til Frost Eiendom. Samtidig gir denne nærheten tilgang på førstehånds informasjon som kan gi oppgaven ekstra dybde.

5.7.2 Reliabilitet (pålitelighet)

Pålitelighet handler om å skape en sammenheng gjennom hele forskningsprosjektet, altså en intern logikk (Tjora, 2021). Kildens eller dataens kvaliteter må vurderes for å oppnå pålitelighet. Dette gjelder både for kvalitativ og kvantitativ forskning. Kilder kan i denne sammenhengen være rapporter, bøker, intervjuobjekter eller respondenter i en spørreundersøkelse (Furseth, 2020).

I mange tilfeller vil det være relevant å benytte kvalitative metoder ved forskning på samfunnsmessige problemstillinger. Presentasjon av resultater fra kvalitativ forskning kan være utfordrende, da det i mange tilfeller kan bestå av sitater og utdrag fra intervju. For en leser kan det fremstå som subjektivt og lite troverdig. Kombinasjon av kvalitative og kvantitative metoder som gjør det mulig å fremstille resultater i kurver og sammenlignbare tall, i tillegg til utsagn, kan i mange sammenhenger gi større troverdighet (Tjora, 2021). I oppgavens funn-kapittel er relevante funn fra intervjuene fremstilt både i tabellform og som ren tekst.

Bakgrunnen for oppgaven er basert på en planlagt områdesatsing i Trondheim. Det kan da være svært interessant å utvide undersøkelsen med fokusgrupper og intervju av beboere. Dette er planlagt utført av kommunen i forbindelse med områdesatsingen. Siden masteroppgaven har begrensning i tid, har det blitt besluttet å ikke gjennomføre egne beboerundersøkelser som en del av oppgaven.

Ifølge Tjora (2021) har slike observasjonsstudier en forskningseffekt. De man observerer blir bevisst på observatøren, og oppfører seg derfor litt annerledes. Tjora viser også til erfaringer fra egne studier der effekten av tilstedeværelsen har liten betydning i praksis. Casestudiet er derfor begrenset til å gi en innføring i området sett fra forfatternes eget ståsted.

5.7.3 Generaliserbarhet

Innen kvantitativ samfunnsforskning som f.eks. HUNT gjennomfører, benyttes statistikk for å generalisere utvalget av respondenter gjennom å se på trekk ved utvalg kontra hele populasjonen. Ved kvalitativ forskning er det ikke like klart hvordan utvalget skal gjøres. I følge (Tjora, 2021) er det viktig å legge vekt på kvalitetsindikatoren i generaliserbarhet, og ikke innsnevre begrepet til såkalt *overførbarhet*. I bestillingsprosjekter kan man se helt bort fra generaliserbarhet, og kun ha fokus på en avgrenset gruppe eller en case. Slike prosjekter vil kunne miste noe legitimitet som forskning (Tjora, 2021). Mye litteratur om områdesatsing er slike bestillingsverk.

I denne oppgaven er det valgt en case der oppgaveforfatterne er ansatt i et selskap med egeninteresse i å heve omdømme levekår. For å oppnå god kvalitet, kan det ved kvalitativ forskning utvikles konsepter for generalisering. Dette vil være aktuelt i denne oppgaven. Gjennom konseptuell generalisering kan forskningen ha relevans for andre case også, og ikke bare den som studeres i prosjektet.

I oppgaven er det benyttet en «stegvis-deduktiv induktiv metode» der målet er å oppnå konseptuell generalisering (SDI). Ved induktiv tilnærming forsøker man å forstå verden gjennom å utforske den. Ved deduktiv tilnærming tar man utgangspunkt i teorier, ofte hypoteser. I Tjoras ordforklaring oppsummeres metoden som en skjematisk modell for kvalitativ forskning. *«… grunnprinsippet er en induktiv utvikling fra empiri til konsepter eller teorier, med deduktive trinnvise tilbakekoblinger» (Tjora, 2021, s. 296).* Metodens mål er en kvalitetssikring ved kvalitativ forskning (Tjora, 2021).

5.7.4 Ressurskrevende

For denne oppgaven er det valgt semistrukturelle dybdeintervju som metode. Dette er en tid og ressurskrevende metode, der intervjuguide skal bygges opp, informanter skal velges ut, intervju skal gjennomføres, og data skal bearbeides. Det er også en risiko for at de man ønsker å intervjue ikke stiller opp, eller at det er vanskelig for vedkommende å frigjøre tid for gjennomføringen (Jacobsen, 2015). Siden det er valgt å gjennomføre slike intervju er det ikke gjennomført intervju i fokusgrupper eller egne spørreundersøkelser.

5.7.5 Nærhet

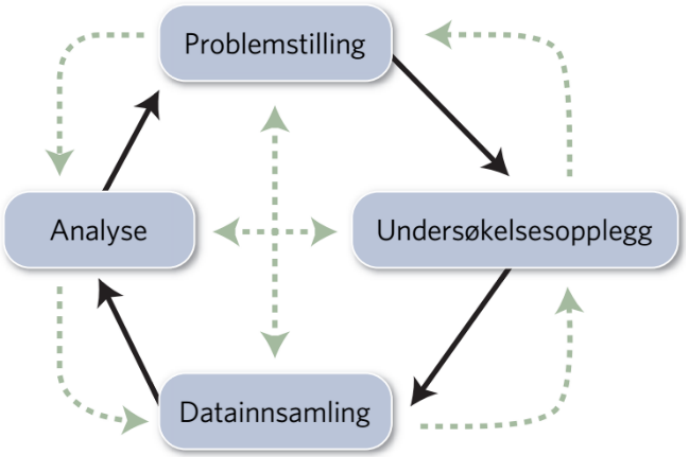
Ved valg av kvalitative metoder må forfatterne være bevisste på sin posisjon i undersøkelsen. I denne oppgaven vil forfatterne ha sterk tilknytning til utvalgte case. Den positive effekten med dette er god tilgang på informasjon og intervjuobjekter, både hos ansatte i egen organisasjon og dens nettverk.

Den uønskede effekten av nærhet er at forfatteren ikke opprettholder et objektivt syn på saken. Ved å føle tilhørighet til en gruppe man undersøker, så mister man lettere det kritiske og frie blikket (Jacobsen, 2015).

5.7.6 Fleksibilitet

For å gi nyanser til de kvantitative undersøkelsene som er gjennomført av HUNT, Trondheim kommune og Frost Eiendom, er det valgt å gjennomføre semistrukturelle intervju og dybdeintervju. Fordelen med kvalitative metoder er at de er fleksible. Problemstillingen og forskningsspørsmålene er blitt justert underveis i prosessen, og datainnsamling har pågått fortløpende. Det er brukt en intervjuguide, men likevel vil et intervju være en samtale der resultatet måles i ord og ikke tall. Relasjonen mellom intervjuobjektet og forskeren påvirker samtalen.

I modellen under viser de sorte pilene en vanlig måte å gjennomføre kvalitativ metode på: problemstilling, undersøkelsesopplegg, datainnsamling og analyse. De stiplede linjene viser at det også er mulig å endre på prosessen. Disse linjene viser fleksibiliteten i kvalitativ forskning (Jacobsen, 2015).



Figur 23: Illustrasjon fordeler ved kvalitativ forskning (Jacobsen, 2015).

Fleksibiliteten i metoden kan også være en ulempe. Når ny informasjon kommer på banen og man ønsker å endre problemstillingen, kan det bli vanskelig å avslutte en forskningsprosess.

5.7.7 NSD og personvern

Etter utarbeidelse av intervjuguiden sendte vi inn søknad til NSD (Norsk senter for forskningsdata), og fikk denne godkjent.

Før oppstart av intervjuene ble det utarbeidet en intervjuguide og et informasjonsskriv knyttet til personvern. Det ble sendt inn søknad til NSD om gjennomføring av studien, og søknaden ble godkjent innen oppstart av intervju.

Det er inngått avtale med Frost Eiendom om bruk av bedriftsinformasjon, case og kundeundersøkelse i masteroppgaven. Den benyttede informasjonen er godkjent til bruk i studien og til publisering.

Sitater som er benyttet i oppgaven er oversendt informanter, og det er gitt godkjenning til publisering. Alle informanter i studien er anonymisert.

6 Funn fra intervju

Med bakgrunn i problemstillingen **«På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?»** forsøker oppgaven å finne ut om det ligger en merverdi i deltagelse i områdesatsinger. Dette kapittelet er delt inn i 3 underkapittel, ett for hvert forskningsspørsmål.

Det ble først gjennomført 8 semistrukturelle intervju. Funn fra disse intervjuene er fremstilt med tekst for å styrke den kvalitative forskningsmetoden. I tillegg er det laget skjematiske oppsett med kvantitativ sammenstilling av hovedtrekk i funn.

Deretter ble det gjennomført 3 dybdeintervju der informantene ble presentert foreløpige funn. Disse intervjuene er gjennomført for å gi ekstra dybde innenfor deltema i oppgaven. Det er ikke laget kvantitative oppsett fra dybdeintervjuene.

I det skjematiske oppsettets andre kolonne vises antall respondenter som har kommet med en uttalelse om det aktuelle temaet. I de tre neste kolonnene er det markert med ulike nyanser av grønt, som avhenger av hvor stor andel av informantene som er fra hhv. offentlig og privat sektor, samt «annet». Der skjema viser 0% er det ingen informanter fra denne sektoren som har kommet med uttalelser på tema. I motsatt ende av skala er 100%, som betyr at alle informantene i sektoren har omtalt tema.

0%	33%	50%	67%	100%

Tabell 6: Skala for kvantitativt oppsett av funn fra intervju.

I kapittel 6.5 er resultater fra funn i semistrukturelle intervju og dybdeintervju oppsummert hver for seg. Fra de semistrukturelle intervjuene følger et samlet skjematisk oppsett med kvantitativ sammenstilling av hovedtrekk i funn.

6.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører?

Det første forskningsspørsmålet tar for seg konkrete saker som kan gi merverdi for private boligaktører, både direkte økonomiske verdier og merverdier som kan lønne seg på lang sikt. Funnene viser hvilke merverdier informantene mener kan oppnås for private boligaktører gjennom områdesatsinger.

Funn	#Respondenter	Offentlig	Privat	Annet
Nabolagseffekt og bostabilitet	7	100%	100%	50%
Bedre omdømme	4	67%	67%	0%
Økt attraktivitet	6	67%	100%	50%
Økt eiendomsverdi ved områdesatsing	7	67%	100%	100%

Tabell 7: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 1.

Nabolagseffekter og bostabilitet

7 av 8 informanter i de semistrukturelle intervjuene trakk frem nabolagseffekter og bostabilitet som positiv effekt av områdesatsinger. Nesten alle informantene i alle sektorer mente at dette var viktig for å danne gode og trygge bydeler.

En av informantene fra privat sektor oppga at private aktører kan bidra mye for nabolaget. Familier og barn har særlige behov for kvaliteter som samlingsplasser, lekeplasser og nærbutikker. Private aktører kan bidra til slik opparbeidelse. Det ble særlig trukket frem at det er viktig at disse funksjonene utformes på riktig måte. Viktigheten av at du kjenner hvem som bor i området ble også trukket frem. Barn er nettverksbyggere, og nettverk kan skapes gjennom felles møteplasser. Skolekretser har stor betydning. Det kan også legges til rette for møteplasser for voksne, men det er ingen selvfølge at de blir aktivt benyttet. Gode og aktive nabolag kan oppnås med hjelp fra et aktivt sameie eller styre. En utfordring med nabolag er at grupperinger kan oppstå. Dette kan virke som en barriere for beboere.

En annen informant fra privat sektor mente at nabolaget må inneholde kvaliteter som er allmenngyldige. Nabolaget må føles trygt, og det må ha et bredt utvalg av tilbud i form av utendørs oppholdsplasser og servicefunksjoner som butikker, skoler, barnehage og kollektivtransport. Videre forteller informanten at negative nabolagseffekter kan være en viktig årsak til flyttinger. Ubalanse i beboersammensetningen som medfører at enkelte kjenner på å være i mindretall, kan være uheldig.

En av informantene fra offentlig sektor mente at alle områder i byen i utgangspunktet skal være like gode å vokse opp i. Det skal ikke være området du kommer fra som avgjør hvordan du klarer deg i livet. Informanten peker da på at nabolagseffekter kan ha både negativ og positiv innvirkning på menneskene som vokser opp der. Et godt nabolag skal støtte folk i å ha et bra liv uansett hvilken sosiokulturell bakgrunn de har.

En av informantene fra privat sektor mente at et godt bomiljø handler like mye om folkene som bor i nabolaget, som selve byggene. Dette handler i stor grad om dialogen mellom naboer og evnen til å skape relasjoner. I dagens samfunn er det et paradoks at folk stadig bor tettere, men mange opplever større grad av ensomhet. For å løse opp i dette må man legge til rette for å skape treffpunkter. Men det må være på en slik måte at folk faktisk tar kontakt med hverandre. Dette kan være gjennom aktiviteter, som f.eks. lekeplasser eller idrett. Nærhet til skole og barnehage er også viktig. Seniorer har ikke i like stor grad daglige og nødvendige treffpunkter. For denne gruppen kan det være spesielt krevende å oppsøke nye miljøer.

Den samme informanten fortalte at det er viktig å forbedre den opplevde tryggheten. Et nabolag med mye innbrudd, fest og roping medfører utrygghet og ubehag. Nærhet og tilgang til grøntområder er det mange som setter pris på.

En informant fra privat sektor mente at veldig stor opphopning av utleieboliger innenfor et begrenset område er uheldig for nabolaget. For å unngå ghettofisering vil det være best om bydelen inneholder en blandet sammensetning av utleie og selveide leiligheter. På denne måten kan man si at det er en utfordring med bydeler som Tempe og Møllenberg, som har veldig høy grad av utleie. I slike bydeler er det sterkeste virkemiddelet for å forhindre utleie, å danne borettslag. Borettslagsloven setter begrensninger for utleieperiode og hvor mange leiligheter man kan eie.

En informant fra offentlig sektor fortalte at «Storsatsingen i Stockholm» hadde som mål å forbedre sysselsetting. De satte i gang med områdesatsing, men sysselsettingen ble ikke bedre. Satsingen ble da lagt ned etter bare 3 år. Informanten mener at det ikke var riktig å måle effekten av satsingen på et slikt parameter. Effekten bør måles på inn- og utflytting.

Den samme informanten fortalte også om en områdesatsing der de oppnådde lavere utflytting gjennom å skape aktivt nabolag. En av mange prosesser i dette området var å bygge ny skole. Dette ble et stabilt nabolag.

At beboere kan føle seg trygge på at de har mulighet til å bli boende på et sted ble påpekt som viktig av en informant fra kategorien «annet». I områdesatsinger er det viktig å øke attraktiviteten, enten området har utleieboliger, eide boliger eller kommunale boliger. Den samme informanten mente også det er viktig at mennesker har mulighet til å skaffe boligkarriere i et område. Mennesker er et områdes viktigste ressurser. Derfor er det viktig med bostabilitet. Ressurssterke trenger ikke å være rike på penger. De må ha et ønske om å bli boende og være rik på tid.

En informant fra offentlig sektor mente at nærhet til tjenester er veldig viktig. Utfordringen er å skape lønnsomhet i tjenestene. Eksempler på tjenester som kan fungere godt er idrettslag eller andre lavterskeltilbud, altså tilbud som ikke krever god økonomi for å kunne delta. Andre eksempler som fungerer godt er stier/forbindelser til marka, nærmiljøhus og bibliotek.

Bedre omdømme

4 av totalt 8 informanter omtalte temaet omdømme i forbindelse med intervjuene, derav 2 fra offentlig og 2 fra privat sektor. Omdømme kan også ha blitt nevnt av andre informanter i en annen sammenheng, men dette er ikke tatt inn som funn under forskningsspørsmål 1.

En av informantene fra privat sektor mente at privat deltagelse i områdesatsing vil påvirke aktørens omdømme. Dersom man sier nei til deltagelse, så kan det påvirke omdømmet i negativ retning. Ved deltagelse har man mulighet til å bygge omdømme samtidig som man kan skape økonomisk vekst.

I områdeløftet på Saupstad-Kolstad fortalte en informant at dårlig omdømme har vært en utfordring. Det har vært få aktører som har vist interesse for å bygge nye boliger i området, trolig fordi prisen på eksisterende boliger har vært for lav, og at omdømmet har vært for dårlig.

En informant fra privat sektor fortalte at eiendomsverdier påvirkes av områdets omdømme. På Lilleby bygges alt nytt, noe som gir økt attraktivitet i bydelen. Tempe som ligger like sentralt, men på motsatt side av byen, har slitne bygg fra 70-tallet. Denne bydelen har dårligere omdømme og lavere eiendomsverdier. Ved å sammenligne disse bydelene ser man at det ligger et betydelig potensial i å forbedre Tempe som bydel. Dette vil føre til økte eiendomsverdier.

Fra offentlig sektor fortalte en av informantene at deres organisasjon vurderer omdømme i bydelene. Informanten viste til at også Husbanken er opptatt av dette. Jo mer man kan betale, jo bedre bydel velger man å flytte til. Dette handler om bydelens omdømme. Bydelens attraktivitet og omdømme kan derfor måles i eiendomspriser.

Videre mente informanten at man må se på hva som er viktig for lokalsamfunnet. Hvordan kan man som privat aktør bidra til å skape et aktivt lokalsamfunn? Slike bidrag kan føre til at det er spennende å bo der. Gode og spennende lokalsamfunn gir mindre kriminalitet. Dette fører til forbedret omdømme, og da øker også eiendomsprisene.

Økt attraktivitet

Økt attraktivitet ved områdesatsinger ble omtalt av informanter fra alle sektorer i forbindelse med intervjuene. Hele 6 av 8 informanter omtalte dette som et aktuelt tema.

Fra privat sektor mente en informant at nærtilbud som idrettsanlegg, kafe, kino og butikker har stor betydning for økt attraktivitet. Dette gjelder både boliger for salg og utleie. Videre mente informanten at funksjonene må være i fokus. Det finnes mange ulike meninger om estetikk, så bruken av funksjonene er viktigere enn estetikken på byggene.

En annen informant fra privat sektor sa at tomtepriser følger attraktiviteten, og det samme gjelder leiepriser. Videre påpekte informanten at man kan bygge et fint bygg midt i slummen, men man oppnår ikke like høy salgsverdi som dersom det hadde blitt bygd i et fint strøk. Oppgradering av fasader kan ha en viss betydning for attraktiviteten til et område, men dersom området i utgangspunktet har lav status, vil betalingsvilligheten for ekstra kvalitet på fasade være lav.

En annen informant fra privat sektor mente at estetikken på byggene har noe å si for bydelens attraktivitet. Det samme gjelder tiltak for å forhindre støy og støv. Informanten har sansen for kvartalsbebyggelse, der de ytterste byggene gir støyskjerming for områdene imellom. Her ble det vist til Lilleby som eksempel på et slikt konsept. Der er det valgt å bygge rekkehus midt i området med større bygg rundt. Slike materielle grep har stor betydning for eiendomsprisene i området.

Videre mente informanten at store utleieaktører naturlig vil være svært interessert i deltagelse i områdesatsing. Attraktive områder har ofte lavere turnover og høyere leiepris. Områdesatsinger kan øke attraktivitet til et område og ha positiv innvirkning på eiendomsverdier.

Fra sektoren «annet» mente en informant at dersom det skal bygges noe så bør det være så attraktivt at man får inn nye kjøpegrupper, selv om dette kan være utfordrende. Kjøperne ser på nabolaget når de vurderer kjøp. Bydelen Saupstad-Kolstad har mange nabolagskvaliteter med møteplasser og bibliotek, men likevel kan det være vanskelig å få inn nye grupperinger. Omdømmebygging er trege prosesser. Å endre en bydels omdømme kan derfor ta lang tid.

Når det gjelder estetikk, mente informanten at «pynte-estetikk» ikke er viktig, men at dette vil oppleves som attraktivt for de som er innom. Estetikk påvirker bydelens omdømme. Dette støttes av en informant fra offentlig sektor, som mener at utendørs opparbeidelse og byggenes estetikk gir en mer attraktiv bydel. Gammel og dårlig bebyggelse gjør bydelen mindre attraktiv.

En informant fra offentlig sektor har erfart at å bygge nye skoler kan gjøre et område mer attraktivt.

Eiendomsverdi

7 av 8 informanter trakk frem økt eiendomsverdi som effekt av områdesatsinger. Kun én representant fra offentlig sektor omtalte ikke eiendomsverdi som en merverdi for private boligaktører.

En informant fra privat sektor mente at tiltak i områdesatsinger kan komme beboerne i bydelen til gode. Dette kan føre til økt etterspørsel, som igjen vil føre til verdiøkning på eiendommene. Eiendomsverdier påvirkes av områdets omdømme, mente en annen informant fra privat sektor.

Fra privat sektor var det en annen informant som mente at eiendomsverdi bør være en god indikator for hvor vellykket en områdesatsing har vært. De nye områdesatsingene i Trondheim, Tempe-Sorgenfri og Lademoen, bør ha et betydelig potensial for privat medvirkning og økte eiendomsverdier.

Videre fortalte informanten at det er kommersielt interessant å investere i områder som er ansett som dårlige, fordi disse åpenbart har forbedringspotensial. Et stort potensial for prisvekst er grunnleggende for å drive med eiendomsutvikling. Det vil alltid være interessant for en eiendomsutvikler å kjøpe en eiendom til lav pris. Dersom man venter litt, eller bidrar med å løfte området, kan man oppnå høyere eiendomsverdi.

Dette støttes av en informant fra offentlig sektor, som fortalte om sine erfaringer fra private aktørers interesse for investering i forbindelse med områdesatsing. Informanten har hatt positive opplevelser med private aktører som ser muligheter for økte eiendomsverdier i bydeler med områdesatsing.

Fra offentlig sektor var en av informantene tydelig på at områdesatsinger skal være sosialt bærekraftige, men at det også var forståelse for at private deltagere også må tenke økonomisk bærekraft. Informanten hadde kjennskap til at eiendomsmeglere har gitt tilbakemelding om prisøkning i kjølvannet av områdesatsinger.

En informant fra sektoren «annet» mente at lav boligprisutvikling for Saupstad-Kolstad i satsingsperioden er interessant. Samtidig kan det være viktig å unngå negativ prisutvikling i satsingsperioden. Dersom man klarer å holde prisutviklingen på samme nivå som andre områder, så kan dette også være positivt.

En annen informant fra sektoren «annet» mente at de som sitter på eiendommer i et område med områdesatsing har interesse av verdistigning som følge av at området blir mer attraktivt. Informanten mente at det kan være vanskelig å få private aktører til å investere i en bydel med områdesatsing. Noen kan kanskje kjøpe billig med en forventning om verdistigning. Andre aktører kan ha ambisjon om å bidra til et sosialt bærekraftig løft.

6.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing?

Københavns kommune (2014) viser at strukturelle endringer i områdesatsinger kan være effektive tiltak i områdesatsinger, og dette kan føre til økte eiendomsverdier. I tillegg finnes det studier som viser at områdesatsinger gir forbedret omdømme (Brattbakk og Wessel, 2013; Københavns kommune, 2014; Oslo kommune, 2016a). Gjennom forskningsspørsmål 2 ønsker vi gjennom intervju å finne ut hvilke konkrete tiltak informantene mener at private boligaktører kan ha interesse av og mulighet til å bidra med.

Funn	**#Respondenter**	**Offentlig**	**Privat**	**Annet**
Ansvar for identifisering ligger hos kommunen	8	100%	100%	100%
Ansvar for gjennomføring ligger hos alle parter	7	67%	100%	100%
Bygge sosiale møteplasser	4	33%	67%	50%
Sentrumsutvikling	4	67%	0%	100%
Gentrifisering	7	67%	100%	100%

Tabell 8: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 2.

Roller og ansvar i områdesatsing

Samtlige av de 8 informantene var enige om at det overordnede ansvaret for områdesatsinger ligger hos kommunene. Nesten alle informantene mente at også private aktører likevel bør ha en aktiv rolle knyttet til satsingene, og at alle parter bør ta ansvar, og bidra i gjennomføringen.

Fra privat sektor mente alle informantene at ansvar for identifisering av områdesatsinger ligger hos kommunen, men alle parter bør ta ansvar for å gjennomføre tiltak.

En informant mente at kommunen bør ta rollen som pådriver og initiativtaker. I områder der private har mye eiendom, kan det være enklere å få med private aktører. Informanten mener derimot at det trolig er få private som har mulighet til å bidra med mye penger inn i områdesatsinger. Derfor kan det være vanskelig å få nok midler inn fra private aktører. Mulighet til å påvirke beslutninger om tiltak er et viktig insentiv for privat deltagelse.

En annen informant fra privat sektor uttalte at områdesatsinger er en samlebetegnelse over en rekke koordinerte tiltak for å oppnå kvalitetsheving av et område. Det handler ikke bare om det fysiske, men også mye om sosial bærekraft. Områdesatsing er et virkemiddel som brukes i områder hvor man har sosiale utfordringer. Videre utdypet informanten at slike koordinerte tiltak er et samfunnsansvar. Det er nødvendig for å få bydelene til å fungere. Informanten mente at private aktører bør ta en aktiv rolle i områdesatsinger, og at det er nærmest meningsløst å drive med områdesatsing uten bidrag fra private kommersielle virksomheter.

En informant fra offentlig sektor sa at kommunene i utgangspunktet har ansvar for at bydeler ikke skal få sosiale problemer som gjør det nødvendig å gjennomføre områdesatsinger. Når likevel slike problemer oppstår, har kommunen ansvar for å koordinere tiltak.

En annen informant fra offentlig sektor mente også at kommunen har ansvar for å gjennomføre områdesatsinger når dette er nødvendig, og at det også ofte er kommunen som sitter med løsningen. Likevel er alle parter tjent med å jobbe sammen om å gjennomføre tiltak.

En informant fra privat sektor mente at hovedansvaret for utvikling av nye bydeler ligger hos byplankontoret og politikerne. Informanten bemerket at tomtene ofte er for små til at eiendomsutviklere klarer å skape helhetlige endringer i bydeler. Det er imidlertid noen unntak der boligaktører er så store at det faktisk er mulig å tenke helhetlig og påvirke nabolaget i bydelen. Under normale omstendigheter må det offentlige være pådriver for områdesatsinger. Det private næringslivet kan normalt sett også bidra i finansieringen av områdesatsing. For småinvestorer er det trolig mindre aktuelt med deltagelse.

Informanten fortalte også at endringer i utleiemarkedet de siste årene har gitt høyere krav til boligkvalitet og at småinvestorer i stor grad kjøper boliger som allerede har høy standard. For større aktører som eier et helt område, bør deltagelse være meget interessant. Det kan medføre mindre tomgang på boliger og høyere leiepriser.

En informant fra offentlig sektor sa at fra kommunalt perspektiv er stedsanalyse viktig. Det er vesentlig å få med private aktører og investorer i området for å oppnå suksess. Informanten viste til et prosjekt der det gamle nærsenteret ble oppgradert og ble på nytt bydelens gode møteplass.

En informant fra sektoren «annet» mente at private aktører kan bidra til å skape økt attraktivitet og bedre stedsidentitet, men at det overordnede ansvaret ligger hos kommunen. Boligutvikling er et samarbeid der private aktører gjør en stor del. Det er viktig med godt samarbeid gjennom samspill, finne felles ambisjoner og gjøre hverandre gode for å heve et område. Informanten ønsker at kommunen er villig til å endre metoder i arbeidet med å heve levekårene. Dette er testet ut i Bergen gjennom å ha invitert eksterne aktører for å teste nye metoder med utvikling av kommunikasjonsverktøy mellom beboere og utviklere. I Bergen er også kollektive metoder og deleboliger mer aktuelt. Eie-markedet er for tregt for å teste nye metoder,

og man er litt mer forsiktig i hva man skal investere i. I land med større utleiemarked er det lettere å prøve ut fellesskapsløsninger.

En annen informant fra sektoren «annet» mente at det er viktig å skape offentlige rom. Dette har sammenheng med stolthet av egen bydel. Det har mye å si at offentlige drar inn midler i dette.

I samtale rundt økte eiendomsverdier påpeker informanten at det virker logisk at de private selv bidrar til dette ettersom at det absolutt bør være av egeninteresse.

Sosiale møteplasser

Flere informanter var opptatt av at det må bygges og rustes opp gode møteplasser. 4 av 8 informanter omtaler tema, og alle sektorer er representert i dette. Privat sektor er noe sterkere representert der 67% av informantene snakket om viktigheten av å skape sosiale møteplasser.

En representant fra privat sektor påpekte at det egentlig er menneskene i et område som skal løftes. For å oppnå dette må det legges til rette for nærtilbud og kvaliteter som parker og møteplasser, med god belysning som bidrar til å forbedre den opplevde tryggheten. Like viktig er beboermedvirkning der man går i dialog og finner ut hva beboerne savner, og hva man trenger i nærområdet. Beboeres engasjement er viktig. Engasjement kan skapes ved å danne beboergrupper som i gamle borettslag, der man skaper en arena der beboere får mulighet til å medvirke og aktivt forbedre nabolaget. Informanten oppgir at boindeksmodellen til Leieboerforeningen viser hvordan man kan lykkes med å gjennomføre dette. Organiseringen krever en del, men til gjengjeld har store utleiere innenfor et område muligheten til å påvirke med slike tiltak på en god måte. Husleieloven (2017, kap. 6) stiller krav om at boliger med minimum 4 boenheter eller mer skal gis mulighet til å velge beboerrepresentanter. Dette kravet kunne med fordel blitt skjerpet med større krav til beboermedvirkning.

En annen informant fra privat sektor mente at det er viktig å bringe folk sammen gjennom å skape gode møteplasser. Dette er et viktig virkemiddel for å unngå ensomhet og skape stedstilhørighet.

En av representantene fra offentlig sektor oppgir å ha samarbeidet med private aktører i tidligere prosjekter, og opplevd å møtes på tvers av sektorer med felles tankegods. I prosjektet ble det bygget en flerbrukshall og kulturarena. Prosjektet i seg selv var et tapsprosjekt, men prosjektet ga bydelen forbedret omdømme. Dersom man velger å se helhetlig på prosjektet var det likevel vel anvendte penger.

Det må legges større vekt på fellesareal som skaper aktivitet, mener en informant fra sektoren «annet». Skoler og barnehager skaper slike møtepunkter. Skolekretser bidrar til at man kjenner folk i nærmiljøet. Om man er eldre, så trenger man andre steder for å treffe folk.

Sentrumsutvikling

4 av 8 informanter trakk frem sentrumsutvikling i forbindelse med tiltak boligaktører kan bidra til. Disse 4 representerte offentlig sektor og «annet». Ingen av informantene fra privat sektor omtalte sentrumsutvikling som tiltak i forbindelse med intervjuet.

Fra offentlig sektor fortalte en av informantene om en områdesatsing der ingen private aktører ønsket å investere. Dette klarte de å snu etter at det ble snakk om å utvikle sentrum.

En annen informant fra offentlig sektor fortalte at sentrum i et område med satsing ikke fungerte optimalt. Sentrum besto blant annet av 120 kommunale boliger og et sykehjem. Store områder i sentrum besto av parkeringsplasser. Det oppleves tomt.

Bydelen Tempe trenger en tydeliggjøring av bydelssentrumet, mente en informant fra sektoren «annet». Kvaliteten må heves og bydelen må gjøres mer attraktiv.

En annen informant fra samme sektor mente at utfordringen med områdesatsingen på Saupstad-Kolstad var mangel på et aktivt næringsliv. Bydelens næringsinteresser kommer derfor i stor grad utenfra. Bydelens private aktører består i stor grad av velforeninger og borettslag. Så lenge man ikke ser økte eiendomsverdier er det begrenset hvor aktuelt det er for de private aktørene å investere.

Gentrifisering

7 av totalt 8 informanter i de semistrukturelle intervjuene omtalte gentrifisering i forbindelse med oppgavens intervju. Det er sprik i meninger om gentrifisering er nødvendig eller om det er en uønsket effekt.

En informant fra offentlig sektor forteller om et virkemiddel i Danmark kalt parallellsamfunnsavtalen. Dette innebærer en offentlig ghetto-liste over nabolag. Innenfor disse områdene er det blant annet strengere straff ved lovbrudd. Om ikke byen jobber med å forbedre levekårsutfordringer, og klarer det innen en viss tid, så går staten inn og sanerer deler av boligområder for å myke opp strukturen. Gellerup, en drabantby utenfor Århus, er et eksempel der slike tiltak er satt inn. Der har de rett og slett revet ned en blokk og bygd park i stedet. I tillegg er det lagt nye veistrukturer og flyttet offentlige etater inn i byen. Informanten mener at vi ikke bør gjøre tilsvarende grep i Norge, og at det er for drastisk å fjerne boliger der mennesker i utsatte grupper bor.

Informanten har også kunnskap om et reguleringssystem i Finland, der det i reguleringsplanene er vedtatt en sammensetning av utleieboliger, kommunale boliger og selveierboliger.

En informant fra «annet» viste også til et prosjekt i Finland. Der ble området virkelig oppgradert og det ble etablert en sandstrand. Disse endringene bidro til å endre markedet slik at de oppnådde ønsket beboersammensetning.

Alle informantene fra privat sektor mente at bygging av nye boliger med god kvalitet tiltrekker folk med bedre økonomi. En av informantene mente at man gjennom dette oppnår å heve de gjennomsnittlige levekårene i bydelen. I tillegg har folk med bedre økonomi evnen til å bidra mer i lokalmiljøet.

Det er viktig at det tas beslutninger om å utvikle nye boområder, forteller en informant fra offentlig sektor. Det må vedtas reguleringsplaner som legger til rette for nye boligområder. Det er en utfordring at de som jobber med områdesatsinger ikke har gode nok muligheter til å påvirke slike prosesser. Boligutvikling i bydeler vil bidra positivt gjennom at det gjør området mer attraktivt for flere beboergrupper.

En informant fra privat sektor mente at dersom standarden i bydelen blir for høy og leieprisene for høye, så kan noen beboere presses ut av området.

En annen informant fra privat sektor forteller at han snakket med en eiendomsmegler i Oslo som erfarte at effektene som man har sett på Grünerløkka også har begynt å spre seg til Tøyen. Boligprisene på Tøyen har steget kraftig, så mye at de som bor der begynner å bli interessert i å selge og flytte lenger ut for å få tjene penger. Dette er en litt spesiell mekanisme som medfører gentrifisering. Grünerløkka hadde selv denne effekten som følge av økt attraktivitet, mye på grunn av beliggenheten. Gjennom dette kom en ny kjøpegruppe inn i bydelen.

Som svar på fremvist funn knyttet til lav prisutvikling i bydelen Saupstad-Kolstad, mente en informant fra sektoren «annet» at man også må undersøke om beboerne er mer fornøyde. Informanten mente at det i visse prosjekter kan være et mål å unngå gentrifisering.

Andre viktige funn knyttet til FS2

Ved oppføring av nybygg i områder med områdesatsing mente en informant at byggeforskriften og offentlige reguleringer vil fange opp nødvendige tiltak. Der det er eldre bebyggelse, er oppgradering et viktig tiltak. Dette gjelder også uteområder fordi dette kan bygge omdømme.

Videre mente informanten at det viktigste ved områdesatsinger er å løfte folk opp, slik at de får mulighet til å bygge en form for kapital til å kjøpe sin første bolig. For at denne boligen skal være billig nok, vil den i mange tilfeller være liten av størrelse. Informanten mente at det ikke nødvendigvis er negativt å bo i en leilighet som går under SSB's definisjon på trangboddhet, da dette er et valg man tar. For andre kan trangboddhet være et faktisk problem. Informanten mener at problemet med trangboddhet ikke kan løses ved å bygge større leiligheter. Beboerne som opplever uønsket trangboddhet, må heller få hjelp til å bli økonomisk rustet til å leie eller kjøpe en større bolig.

6.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsing?

Gjennom forskningsspørsmål 3 har oppgaven til hensikt å finne svar på hvilke synergieffekter som kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger. Er det slik at et samarbeid kan gi økt effekt for begge parter?

Funn	#Respondenter	Offentlig	Privat	Annet
Tillit og samarbeid	5	67%	67%	50%
Økt effekt av tiltak v/samarbeid	3	33%	33%	50%
Langvarig effekt av tiltak v/samarbeid	3	33%	33%	50%
Økonomisk verdiøkning v/samarbeid	2	33%	33%	0%
Kompetanseutvikling v/samarbeid	3	33%	33%	50%

Tabell 9: Sammenstilling av funn trukket frem av informanter i forskningsspørsmål 3.

Tillit og samarbeid

I forbindelse med synergieffekter ved samarbeid mellom offentlig og privat sektor var det i intervjuene spesielt mange uttalelser som handler om tillit og samarbeid. 5 av totalt 8 informanter snakket om dette, og flere av disse kom med lengre innspill enn ved tidligere spørsmål.

Fra privat sektor uttalte en informant at det virker som det er en iboende motstand mot kommersielle tankebaner i administrasjonen til Trondheim kommune. Det ligger en dyp mistenksomhet rettet mot de som driver med eiendomsutvikling. Dette oppleves som et problem og en barriere for private aktører, og forhindrer godt samarbeidsklima. Dersom man klarer å etablere tillit mellom privat og offentlig sektor, og erkjenne hverandres ekspertise, så blir man i mye bedre stand til å kartlegge utfordringer.

Informanten mente at det er viktig å bygge billige nok boliger, men rekkefølgekrav og kvalitetskrav i reguleringsplaner begrenser mulighetene for slik bygging. Dette fratar folk muligheten til å komme seg inn på boligmarkedet og være med på verdistigningen.

Utsagnet ble støttet av en annen informant fra privat sektor, som har inntrykk av at politikerne lytter og tar avgjørelser ut fra sine politiske prioriteringer, men at det virker som at kommuneadministrasjonen anser det som sin oppgave å være en motpol til det private næringslivet. Samarbeidet med byplan- og byggesakskontoret oppleves som vanskelig, og medfører ofte veldig lang saksbehandlingstid i arbeidet med reguleringsplaner.

Mangel på skoler og annen sosial infrastruktur er vesentlige barrierer som forhindrer byutvikling. Dette driver opp boligprisene og er ugunstig for barn og unges oppvekstsvilkår. Informanten mente at det er kommunens ansvar å bygge offentlig og sosial infrastruktur som skoler og parker, men dersom det offentlige tar en god lederrolle og drar lasset i områdesatsinger, så bør mange private aktører ha interesse av å være med å bidra sterkt med tiltak på sine eiendommer.

Videre påpekte informanten at det burde vært mye mer samarbeid mellom offentlige og private aktører. At private eiendomsutviklere opplever tunge rekkefølgekrav oppleves som en barriere. Det betyr i prinsippet at kjøpere eller leietakere må betale denne

merkostnaden i prosjektet. Noe av dette skyldes nok at kommunene mangler både kunnskap og vilje til å forstå markedsmekanismer, noe som trolig oppleves som manglende tillit fra både privat og offentlig sektor.

En av informantene fra privat sektor opplyste om at det er økonomisk krevende å drive boligutleie i Norge. Skattesystemet er bygget opp slik at man ikke får skattemessig saldoavskrivning på boligbygninger. For bl.a. forretningsbygg, hoteller, losjibygninger og bevertningssteder beregnes årlig skattemessig saldoavskrivning på 2-4%. Men for sekundærboliger beregnes formuesverdien som en andel av markedsverdien, som i 2022 er 95%. Det burde i det minste vært mulig å få skattemessig saldoavskrivning på klausulerte studentboliger. Denne skatteordningen forhindrer profesjonell boligutleie, og fører til høye leiepriser, lavt tilbud og mangelfullt vedlikehold av utleieboliger.

Fra offentlig sektor fortalte en informant om erfaring fra et trygghetsskapende tiltak som kalles «trygghetsvandring». Dette innebærer at folk i ulike aldersgrupper møtes for å ta en gåtur, ofte på kvelden. Deretter gir gruppene tilbakemelding om hvor de føler på utrygghet. I trygghetsvandringen er det en fordel å ha med seg aktører som kan gjennomføre tiltak.

Det ble også fortalt at å gjennomføre en felles mulighetsstudie kan skape en samarbeidsplattform der man kan identifisere nødvendige behov i bydelen. I en slik mulighetsstudie ble det erfart at kulturlivet var borte og det var mange tomme næringslokaler. Derfor ble det igangsatt en prosess for å rydde opp i dette. Informanten fortalte om god erfaring med samarbeid med næringslivet i forbindelse med mulighetsstudien, der det ble skapt en felles visjon for utvikling av området. Dette la grunnlag for felles samhandling. I et annet prosjekt klarte ikke kommunen å opprette dialog. I dette tilfellet kom de heller ikke lengre mot det ønskede målet.

En informant fra sektoren «annet» ga uttrykk for at områdeløftet på Saupstad-Kolstad kunne blitt enda bedre med større grad av privat involvering. De store grepene får konsekvenser for alle. Det er viktig med bidrag som forbedrer beliggenheten, som f.eks. å bygge fellesarealer. Slike tiltak bør være av interesse for både private og offentlige aktører. For å oppnå dette er det viktig å finne måter å jobbe sammen på, og finne felles mål. Gjennom tiltak i områdesatsinger må kommunen tåle å snakke om merverdier for private aktører i form av bl.a. økonomisk verdiøkning.

En annen fra sektoren «annet» mente også at kommunen ikke klarte å skape en god samarbeidsform på Saupstad-Kolstad. En av årsakene til det er at bydelen har få aktive næringslivsinteresser. Det er flott at prosjektet har hatt fokus på de offentlige byggene og uteområdene, men det kunne blitt enda mer vellykket ved å tilføre private investeringer.

En informant fra offentlig sektor mente at det hadde vært lettere å involvere private aktører dersom det var kun én kommunal aktør. Dette skyldes at det er vesentlige interessekonflikter innad i kommunene.

Økt effekt av tiltak

3 av 8 informanter snakket om at samarbeid kan gi økt effekt. De 3 informantene var representanter for alle de tre sektorene i undersøkelsen.

Informanten fra privat sektor mente at det offentlige kan bruke insentiver for å stimulere private tiltak. Det kan være prioritert saksbehandling av saker i utsatte bydeler, eller varsomhet med tekniske rekkefølgekrav. Tekniske krav kan gjerne byttes ut med tiltak som har effekt på levekårene. Finansiering av bussholdeplasser kan erstattes med bygging av fellesarealer, møteplasser eller en bydelskafe.

Informanten fra offentlig sektor har erfart at kommunen kan vise vei med hvordan man kan gjennomføre tiltak. I et tilfelle ble det åpnet opp en gangpassasje gjennom egne bygg. Deretter fulgte de private aktørene med tilsvarende tiltak. Etter at byggene var åpnet opp ble baksiden av bygget omgjort til et lite parkområde.

Områder kan løftes helhetlig ved samarbeid, mente informanten fra sektoren «annet». Det må skapes beliggenhet. Halmstrået er sosial bærekraft og vilje til offentlig innsats. Bedre offentlig og privat samarbeid kan komme private aktører til gode.

Langvarig effekt av tiltak

Også på dette punktet var det kun 3 informanter som uttalte seg. De var representanter fra hver av de 3 sektorene i undersøkelsen.

Fra sektoren «annet» mente informanten at god beliggenheten må skapes. Dette er tidkrevende, men det er nødvendig å tilføre herlighetsverdier. Både private og offentlige aktører må bidra til å forbedre beliggenheten, slik at alle kan høste av det. Gjennom dette må kanskje alle legge noe i potten til felleskapet.

En informant fra privat sektor mente at dersom man skal lykkes med områdesatsinger, så må man skape et samarbeid mellom kommunen og privat sektor. Man må bli enig om hvordan man skal lykkes på lang sikt. Å legge til rette for kulturaktiviteter og idrettsanlegg forbedrer trygghetsfølelse, selvtillit og tilfredshet, men det løfter ikke levekårene i bydelen. For å løfte levekårene er det nødvendig med strukturelle grep som gjør boligområdet mer attraktivt. Da vil det skapes en arena for å drive eiendomsutvikling.

Informanten fra offentlig sektor mente at områdesatsinger er trege prosesser, og at områdesatsing skal ha fokus på sosiale verdier som utdanning og sysselsetting.

Verdiøkning

Verdiøkning som direkte synergieffekt av deltagelse i områdesatsing ble ikke i særlig stor grad omtalt i de semistrukturelle intervjuene. Det er tatt inn 2 innspill i denne sammenhengen, en fra privat og en fra offentlig sektor.

Fra privat sektor mente informanten at dersom områdesatsinger utelukkende bygges på stadige offentlige tilskudd, så forutsettes det videre offentlige tilskudd. I et slikt tilfelle er det antageligvis ikke skapt varige økonomiske verdier i det øyeblikket områdesatsingen er ferdig.

Den offentlige informanten fortalte om visjoner om å bygge om, aktivere bydelen, og «få klingende mynt i kassa». I et av prosjektene brukte kommunen en strategi om midlertidig aktivering. Det ble det satt opp en scene for arrangementer på torget.

Kunsthøyskolen kom inn med prosjekter, og nasjonalmuseet installerte en skulptur. Dette forbedret samtalemulighetene og ble brukt i norskopplæring.

Kompetanseutvikling

3 av 8 informanter omtalte kunnskap- eller kompetanseutvikling i sine intervju. Informantene representerer hver av de 3 sektorene.

Informanten fra privat sektor mente at når man skal heve et områdes kvalitet er det viktig at det offentlige forstår markedsmekanismene i eiendomsutvikling. Et eksempel på grunnleggende mangel på slik forståelse er en sak der kommunen skriver om hvordan man kan skape attraktivitet for barnefamilier i midtbyen. Der presterte kommunen å skrive at det ifølge monosentrisk prisdannelse er bare å få lagt ut nok boligtomter i midtbyen, så vil prisene synke. Slik mangel på kunnskap om prisdannelse for boligeiendommer oppleves som en barriere i samarbeid mellom offentlig og privat sektor.

Informanten fra offentlig sektor mente at man kan skape merverdi i hvert enkelt prosjekt gjennom kunnskapsbygging. Det ble vist til konkrete eksempler der kommunen har tilbudt borettslag å benytte landskapsarkitekt for å finne nye løsninger.

Informanten fra sektoren «annet» forklarte at kommunene ikke alltid klarer å skape en samarbeidsplattform med næringslivet. Hovedfokuset har vært på beboermedvirkning. En årsak til manglende forskning på områdesatsinger er manglende finansiering. Informanten fortalte at det er blitt søkt om midler om evaluering av områdeløft, men at søknaden ikke ble innvilget.

6.4 Funn fra dybdeintervju

For å få ekstra dybde i svarene ble det gjennomført 3 supplerende dybdeintervju med hovedfokus på enkelte spørsmål. Alle de tre informantene har høy kompetanse innen sitt fagfelt. To har bakgrunn fra eiendomsutvikling i privat sektor, og en er representant for interesseorganisasjon for boligsosialt arbeid. Hvert avsnitt er uttalelse fra én informant. For at det ikke skal være mulig å identifisere informantene har vi i liten grad angitt hvilken informant som har kommet med de enkelte uttalelsene.

Nabolagseffekter og bostabilitet

Medvirkningsprosesser på kommunale eiendommer setter ofte i gang en personlig prosess for beboere. De tilegner seg mer kunnskap og skaffer seg kanskje en deltidsjobb. I medvirkningsprosesser er man avhengig av å finne ildsjeler, men å finne disse kan være vanskelig og krevende.

Det finnes for få kommunale boliger, og det er hard prioritering i tildeling av disse. Boligene er heller ikke ment som varige tilbud. Så snart beboerne får til noe og er en ressurs for nærmiljøet, så oppfyller ofte ikke beboerne lenger kriteriene for kommunale boliger. Dette medfører at beboere i kommunale boliger ikke ønsker å skaffe seg en jobb, for da oppfyller de ikke lengre kriteriene. Denne modellen virker imot hele hensikten om å få løftet området.

Hvis gentrifisering er målet, så vil problemet bare forskyves til et annet område. I befolkningen finnes det grupper med særlig svak økonomi. Mennesker ønsker å omgås andre mennesker som er i samme situasjon, og derfor finner man opphopninger av mennesker som er like. Dette anses kun som et problem på steder hvor det er sosiale problemer. Da snakker vi om nabolagseffekter. I slike tilfeller er det nødvendig å styrke livene og mulighetene i de områdene hvor folk bor.

Spredningsmodellen innebærer at man ikke skal ha opphopning av levekårsutfordringer. Den beste måten å løse dette problemet på er ikke gjennom gentrifisering, men ved å øke levestandarden til folk. På denne måten vil folk selv velge å flytte ut.

Det et er viktig å undersøke hvorfor et område ikke fungerer godt. Dette kan være mangel på møteplasser, tilbud eller tjenesteytelser. I slike områder er det også viktig å gi folk muligheter.

En av informantene fortalte om medvirkningsmodeller der det ble opprettes gårdsstyrer eller komiteer. Modellen innebærer at grupper av beboere får mulighet til å organisere eller ta initiativ til aktiviteter. Gjennom dette kan beboere læres opp i demokratiprosesser. I slikt arbeid er det viktig å ha et apparat som kan håndtere konflikter. Dette har Danmark vist å ha gode løsninger for.

Eiendomsutviklere og -forvaltere har en tendens til å tenke trygghet = økt belysning. Beboerne som sitter nærmere problemene ser problemene på et annet vis. Ofte fungerer tiltak som skaper aktivitet bedre enn fysiske utbedringer. Det er viktig å tørre å eksperimentere med ulike tiltak for å finne ut hva som fungerer best.

En av informantene fortalte at når det jobbes med store prosjekter midt i bydelen, så er bydelen «viktigere enn rådhuset». God kontakt og kommunikasjon med bydelen og bydelspolitikken er nødvendig for å legge til rette for gode medvirkningsprosesser.

Å påvirke folks interesse og engasjement for reguleringsplaner er vanskelig. Dette kan gjøres ved å arrangere festivaler. En informant hadde kjennskap til et slikt arrangement der nabolaget ble dyrket ved å ha bondens marked, og utsalg av planter og matjord. På festivalområdet var det tilgjengelige arkitekter og eiendomsutviklere med plansjer og modeller av det planlagte området, og alle kunne spørre og motta informasjon.

Omdømme

De pågående områdeløftene innebærer mye positivt, men også en del negativt. Informanten er skeptisk til å bruke ordet områdeløft, ettersom at ordet setter en merkelapp på området. «Her er det behov for å løfte». Dette bidrar i å tilsløre området.

Når man beslutter et områdeløft så betyr det at et område trenger en sterkere innsats på mange av de samme områdene som kommunen til vanlig arbeider. Det viktigste er å unngå at områder utvikler seg dårlig og at det blir behov for områdeløft. Kanskje å opprette eget organ for områdeløft ikke nødvendigvis er den rette veien å gå. I det du ansetter egne personer til å jobbe med et løft, og ikke får disse til å skru opp temperaturen i området, så er man like langt. Informanten mener at det er den ordinære driften i kommunen som må løftes. Kommunen må innrømme at et område trenger en større innsats på et tidligere tidspunkt, og sette alle rundt bordet og få avdelingene i kommunen til å jobbe sammen.

Eiendomsverdi

Den viktigste indikatoren for at områdesatsinger har hatt suksess, er nettopp økte eiendomspriser. Du kan bestille en konsulentrapport, og du kan intervjue masse folk som har jobbet med det, og du vil ikke få den hele og fulle sannheten.

> *Den ærlige, oppriktige gode sannheten finner du faktisk i utviklingen av eiendomspriser, og da ikke bare at den har steget. Men det må ha steget mer enn det ville gjort uten gjennomført områdesatsing.*
>
> *Eiendomsutvikler*

For å finne ut av verdistigningen må du se på historisk utvikling og sammenligne boligprisveksten med andre tilsvarende områder i byen.

I områdesatsingene på Lademoen og Tempe-Sorgenfri tror informanten at Trondheim kommune vil ha større tilfang av private aktører som kan ha interesse i området. De private aktørene vil nok kreve å være en del av gjennomføringen i langt større grad enn private aktører var involvert i områdeløftet på Saupstad-Kolstad.

I ordets rette forstand innebærer områdesatsing både sosialt og bydelsmessig kvalitetsløft. Altså både sosialt og på den materielle strukturen. For enhver privat aktør som investerer i et område, så må jo dette være positivt.

Sentrumsutvikling

En av informantene jobber som konsulent innen eiendomsutvikling og har erfaringer fra et utviklingsprosjekt på et industriområde der bebyggelsen skulle transformeres til boliger. Området hadde boliger på hver side, med ulike sosiodemografiske forhold. Prosjektet skulle skape stedsidentitet gjennom sentrumsutvikling. Kjerneutfordringen var å få boligområder utenfor sentrum til å bli reelle byområder med bykvaliteter, altså å ikke skape en drabantby. Man ønsker å skape en bydel med noen småbutikker, spisesteder og kafeer, men dette kan være vanskelig å få til. Det ender ofte opp med en «Kiwibutikk med boliger over». I dette aktuelle utviklingsprosjektet ble områdets industrihaller midlertidig benyttet til oppstartsbedrifter før de ble revet. Industrieiendommen ble et sted hvor folk fikk mulighet til å prøve seg som gründere. Det ble et miljø ut av det, og mange mener at prosjektet var vellykket. Gjennom prosjektet hadde eiendomsutvikleren et mål om å skape permanente fremtidige aktører. Informanten har i ettertid fått gode tilbakemeldinger om prosjektet:

> *Etter at alt var satt i drift så var jeg innom kafeen. Der satt det en eldre fyr som jeg snakket med. Han fortalte hvor kjedelig stedet var før. Han hadde bodd i området hele sitt liv og hadde aldri hatt det så hyggelig som nå.*
>
> *Konsulent eiendomsutvikling*

Tillit og samarbeid

I områdesatsinger er det naturlig at det private bør være en høringsinstans, en medvirkningsinstans, og en samspillsinstans. I tillegg er det ofte også rekkefølgebestemmelser som den private aktøren har ansvar for. Trolig er tettere samarbeid om planlegging og gjennomføring av områdesatsinger en vinn-vinn-situasjon for både private og offentlige aktører. Samarbeid kan også gi bedre utnyttelse av området som helhet.

En utfordring er at deler av kommuneadministrasjonen ikke anerkjenner eiendomsutvikling som en kommersiell bransje på lik linje som andre bransjer. Det anses ikke som «stuerent» å tjene penger på boligsalg. Det virker også som at det er irrelevant for kommuneadministrasjonen om eiendomsutviklere tjener eller taper penger. Dette er en misforstått tankegang. Alle tannhjul som stikker inn i byutviklingen på et eller annet vis må være lønnsomme. Kritikken er til en viss grad også forståelig, for boligaktører sitter igjen med en «stor del av kaka», men boligaktørene tar også den desidert største risikoen.
Boligutviklere går noen spennende år i møte. Man har aldri kjent på så store utfordringer som de man står foran nå, og da er det greit å ha en liten buffer å tære på. Dette oppleves som vanskelig å forklare til flere i kommuneadministrasjonen.
Eiendomsutvikleres suksesskriterier bør være like viktige som kommunens suksesskriterier for at en områdesatsing skal bli en suksess. Det er viktig at saksbehandlerne i kommunen forstår viktigheten av offentlig og privat samarbeid i den type saker.

> *Insentivet for deltagelse er ikke å komme billigere unna rekkefølgebestemmelsene, men få mer igjen for de rekkefølgekronene som legges inn i et prosjekt.*
>
> *Eiendomsutvikler*

I et langt perspektiv må man tenke på hele området som en helhet, sånn som det skal bli med kanskje 3 ganger så mange beboere der. Derfor er det viktig å tenke like mye på de fremtidige beboere, som de eksisterende beboerne.

Langtidseffekt av tiltak

En av informantene mente at man ikke klarer å løfte levekårene til beboerne gjennom et områdeløft. Litt av utfordringen med bydeler med områdesatsinger er at tiltakene varer en stund, og så tar det slutt. Veldig ofte slutter prosessene i det satsingsperioden er ferdig. Derfor er det viktig at eiendomsutvikling er prosjekter som støtter god samfunnsutvikling.

Kompetanseutvikling

En informant mente at en del forskere ofte bare er ute etter å peke på problemer som har en politisk dimensjon. Flere av disse opprettholder gamle «fiendebilder» der eiendomsutviklerne er problemet og ikke en del av løsningen. Dette er en av årsakene til at man finner lite forskning på områdesatsing. Det er mindre interesse for å skrive rapporter som peker på løsninger og positive erfaringer.

6.5 Oppsummerinng av funn

Oppsummering av funn fra semistrukturelle intervju

Følgende tabell er en kvantitativ oppsummering av alle funn fra semistrukturelle intervju i kapittel 6.1-6.3:

Funn	#Respondenter	Offentlig	Privat	Annet
Nabolagseffekt og bostabilitet	7	100%	100%	50%
Bedre omdømme	4	67%	67%	0%
Økt attraktivitet	6	67%	100%	50%
Økt eiendomsverdi ved områdesatsing	7	67%	100%	100%
Ansvar for identifisering ligger hos kommunen	8	100%	100%	100%
Ansvar for gjennomføring ligger hos alle parter	7	67%	100%	100%
Bygge sosiale møteplasser	4	33%	67%	50%
Sentrumsutvikling	4	67%	0%	100%
Gentrifisering	7	67%	100%	100%
Tillit og samarbeid	5	67%	67%	50%
Økt effekt av tiltak v/samarbeid	3	33%	33%	50%
Langvarig effekt av tiltak v/samarbeid	3	33%	33%	50%
Økonomisk verdiøkning v/samarbeid	2	33%	33%	0%
Kompetanseutvikling v/samarbeid	3	33%	33%	50%

Tabell 10: Samlet sammenstilling av funn trukket frem av informanter.

Oppsummering funn fra dybdeintervju

Under følger korte utsagn. Essensen fra dybdeintervjuene er trukket ut til noen setninger pr informant for å gi et overordnet bilde av innholdet.

- **Nabolagseffekter og bostabilitet** kan oppnås gjennom medvirkningsprosesser. Det er viktig å aktivere ildsjeler og ressurser til nærmiljøet. Det er problematisk at beboere med kommunale bolig blir tvunget til å flytte dersom de ikke lengre oppfyller kriterier for å bli tildelt kommunal bolig. Gentrifisering kan forskyve levekårsutfordringer til andre steder. Å eksperimentere for å finne riktige tiltak er viktig. Lokalbefolkningen bør delta i medvirkningsprosesser. Det er viktig å skape engasjement.
- **Omdømme.** Ordet områdeløft er negativt ladet er negativt i forhold til bydelens omdømme. Kommunene må rydde opp i egen organisasjon og implementere varige tiltak. Det beste er å unngå at problemene oppstår.
- **Eiendomsverdi** er den viktigste indikatoren på at et områdeløft har hatt suksess. Private aktører må kreve å være en del av områdesatsinger.
- **Sentrumsutvikling** i bydeler er krevende å få til. Ofte ender man opp med en matbutikk med leiligheter over. For å skape noe mer enn dette kan man legge til rette for pop-up virksomheter i en tidsbegrenset periode. Enkelte av disse kan ha mulighet til drive langvarig virksomhet.
- **Tillit og samarbeid** mellom offentlig og privat sektor er nødvendig for å legge til rette for bedre utnyttelse av området som helhet. Det må bli mer akseptert at private eiendomsutvikling er en kommersiell aktør.
- **Langtidseffekt av tiltak.** Områdesatsinger er tidsbegrenset. Det er ingen selvfølge at tiltak har langvarig effekt. Det er vanskelig å løfte levekårene til beboere gjennom områdeløft. For å oppnå langtidseffekt er det viktig med eiendomsutvikling som støtter god samfunnsutvikling.
- **Kompetanseutvikling.** Mangelfull forskning skyldes delvis at mange forskere ønsker å forske på problemer med politiske dimensjoner. Det er mindre interesse for å forske på løsninger og positive erfaringer.

7 Diskusjon

På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing gi merverdi for private boligaktører?

For å besvare problemstillingen har oppgaven sett på hvilke merverdier som kan skapes i områdesatsinger. Det er gjort undersøkelser av hvilke tiltak som kan gi størst effekt, og hvilke effekter som kan oppnås. Dersom det viser seg at en deltagelse kan føre til økte verdier for private eiendomsbesittere, kan det kanskje føre til større grad av deltagelse i områdesatsing. I oppgaven ser vi også på om det oppnås større effekter ved samarbeid mellom offentlig og privat sektor.

I dette kapittelet vil funn fra både teori, kunnskapsgrunnlag og intervju bli diskutert. Diskusjonen er delt opp etter de tre forskningsspørsmålene i denne oppgaven. Under hvert forskningsspørsmål kommer relevante tema som inneholder funn fra teori, kunnskapsgrunnlag og intervju, samt egne refleksjoner.

I de semistrukturelle intervjuene var det enkelte tema som ikke ble omtalt av alle informanter. Dette er ikke ensbetydende med at disse informantene ikke har noen mening om tema, men det kan bety at andre tema opptar informanten mer.

7.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører?

I dette kapitlet vil mulige merverdier ved områdesatsinger presenteres og drøftes. Med merverdi menes det i denne oppgaven tilleggsverdier, som enten kan være direkte økonomiske inntekter eller indirekte verdier. Funn fra teori, kunnskapsgrunnlag og intervju viser at områdesatsing kan føre til økt attraktivitet, økte eiendomsverdier og boligpriser, bedre omdømme og økt humankapital. Sett fra en forvalters side vil områdesatsinger også kunne bidra til mer fornøyde leietakere, skape flere sosiale nettverk og bidra til høyere tilhørighet til nærmiljøet. Fornøyde brukere vil ivareta byggene på en bedre måte. Dette gir også lavere vedlikeholdskostnader tilbake til eier. En annen viktig konsekvens av gode boforhold er at mennesker blir boende i en lengre periode. Utflytting gir slitasje på bygg, bomiljøet blir mindre stabilt, og merarbeid for eiendomsforvaltere som må finne nye leietakere. Med andre ord vil en forvalter ha søkelys på brukerne av byggene for å kunne levere gode resultater.

Nabolagseffekter og bostabilitet

Sysselsetting og humankapital kan bli brukt for å finne vekst i produktivitet og livskvalitet. Florida (2002) bygger sine teorier på at kunnskap og humankapital er forutsetninger for å skape økonomisk vekst. Aarland, Osland og Gjestland (2017) er kritisk til disse slutningene. Forfatterne mener likevel at det er sammenheng mellom utdanningsnivå og næringsutvikling, spesielt i byer. Flere av intervju-informantene i denne oppgaven har uttalt at en indikator for å måle positive effekter av områdesatsinger er å se på bostabilitet. Både informanter fra kommunal sektor, privat

sektor og forskning har påpekt at det er viktig å beholde ildsjeler som gir noe tilbake til nabolaget sitt.

Befolkningsendring og flyttemønster er vanlige indikatorer for å måle attraktivitet. Aarland, Osland og Gjestland (2017) bruker dette for å måle regional utvikling, men mener ikke det er riktig å bruke det som en direkte indikator for attraktivitet.

Gentrifisering innebærer at befolkningen i et område endres med fraflytting av vanskeligstilte beboere, til innflytting av beboere med høyere humankapital. Statistisk sett løser ifølge Københavns kommune (2014) gentrifisering problemet med utsatte områder, men det løser ikke de bakenforliggende sosiale problemene. En av informantene i denne oppgaven peker likevel på gentrifisering som et nødvendig tiltak for å løfte en bydel og virkelig få til en endring.

En informant uttalte at dersom man skal få tiltak som fungerer, så må man holde på ressursene. Videre uttalte informanten at ressurssterke mennesker ikke trenger å være rike på penger, de kan like gjerne være rik på tid. Høy humankapital indikerer i utgangspunktet høy utdanning, men kan også være høy kunnskap som ikke krever utdanning (Løkkevik og Greaker, 2005).

Studier viser at tilflytting til et boligområde kan indikere høy attraktivitet, og at økonomisk vekst i en bydel forutsetter kunnskap og humankapital (Florida, 2002; Storm, 2011). Dersom en kommune skal unngå at problemer flytter på seg ved gentrifisering, så må det bety at befolkningen som allerede bor der må øke utdanningsnivået og/eller sin humankapital. Kunnskap som kan være drivkrefter inn i sosialt arbeid, idrettsarrangement eller andre kulturarrangement kan øke humankapitalen i en bydel.

I studien "Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo" viser Brattbakk og Wessel (2013) til sammenhengen mellom nabolagseffekter og utdanningsnivå, inntekt og arbeidsledighet. Internt i nabolaget finner studien at de viktigste effektene er de som genererer sosiale relasjoner internt i nabolaget: skole, idrettslag, bibliotek m.m.

Disse funnene støttes opp av nesten samtlige av informantene som deltok i de semistrukturelle intervjuene i denne oppgaven. De nevner ulike faktorer som er viktige for å bygge gode nabolag, som gode møteplasser, nærmiljøhus, butikker, lekeplasser og ulike arenaer som kan skape relasjoner mellom menneskene i bydelene. Flere trekker frem skoler og skolekretser som viktige elementer i å bygge gode nærmiljø.

For en privat boligutleier som Frost Eiendom vil bostabilitet kunne bidra til mindre slitasje på boligene, da inn og utflytting sliter på byggene. Det kan bidra til at beboerne har mer kjennskap til hverandre og føler mer tilhørighet, og dette kan skape tryggere oppvekstsvilkår for barn og unge. Fra en eiendomsforvalters ståsted er det viktig å redusere slitasjegraden slik at det ikke brukes mer ressurser enn nødvendig på vedlikehold. Dersom slitasjegraden er mindre, kan disse ressursene heller gå til oppgraderinger eller sosiale tiltak som kommer beboerne til gode. Frost Eiendom jobber derfor aktivt for å redusere utskiftingen av leietakere. Gjennom sin årlige kundeundersøkelse jobber de med å finne metoder for å redusere utflyttingsprosenten på alle eiendommer.

Verdien av bostabilitet knyttes derfor til kostnadsbesparelser for eiendomsforvaltere og verdiskapning i form av økt humankapital i nærmiljøet. Hele 7 av totalt 8 informanter i de semistrukturelle intervjuene snakker om bostabilitet og nabolagseffekter som en merverdi for private boligaktører. Det er ulike meninger rundt nødvendigheten av

gentrifisering eller ikke. Enkelte av informantene mener at gentrifisering er en forflytning av problemet, mens andre mener at en viss grad av gentrifisering faktisk er nødvendig for å få til en endring. Disse informantene uttalte at noe gentrifisering vil være bra siden dette fører til mer variert beboersammensetning.

Bedre omdømme

Erichsen, Solberg og Stiklestad (2018) betrakter omdømme som virksomhetens viktigste verdi og ressurs. De skriver at bedrifter med godt omdømme kan ta ut høyere priser i kraft av merverdien dette gir. Leikvam (2014) uttaler at eiendomsaktører som har oppnådd et stort nok overskudd kan ta seg råd til å gjennomføre prosjekter som ikke er direkte bedriftsøkonomiske lønnsomme. Slike prosjekter kan få stor oppmerksomhet og bidra positivt til å bygge et godt omdømme.

Deltagelse i områdesatsinger kan være et slikt prosjekt. Ringvirkningene av deltagelse i områdesatsinger kan gi positiv vekst for en eiendomsaktør på andre eiendommer. Apeland (2010) skriver om noen av fordelene ved godt omdømme, og trekker da frem at godt omdømme gjør en bedrift mer attraktiv for andre samarbeidspartnere og investorer. I tillegg kan journalister være mer positivt innstilt og politikere mer imøtekommende. For en eiendomsaktør er alle disse faktorene svært positive. Dersom flere leverandører ønsker å regne tilbud på et prosjekt, kan det både gi tilgang til bedre kompetanse og gunstigere priser. Økt tilgang på investorer og banker gir også handlingsrom for god fremtidig utvikling. Dersom media kommer med positiv omtale og fremsnakker eiendomsaktøren, gir dette ytterligere ringvirkninger for mer positivt omdømme. Det er heller ikke noen tvil om at politikeres imøtekommenhet ved utviklingsprosjekter eller ombygginger er svært viktig. God dialog med kommune og politikere gir handlingsrom og kan skape muligheter for en eiendomsaktør. Apeland (2010) omtaler denne effekten som at «virksomheter med godt omdømme får grønt lys fra omgivelsene».

Omdømme dreier seg ikke bare om de positive effektene, men også de negative. En informant påpekte at en privat aktør som allerede har eiendom i en bydel som skal gjennom en områdesatsing, kan oppleve negativ omtale dersom aktøren velger å ikke delta. Dette kan ha skadelig virkning for bedriftens omdømme.

I sammenheng med denne oppgaven kan omdømme også være knyttet til en bydel. En virksomhet som har tilknytning til en bydel, vil assosieres med bydelens omdømme. På denne måten kan vi si at virksomheter som er tilknyttet en bydel som oppnår bedre omdømme, også vil påvirkes positivt.

En bydel som velges ut til områdesatsing blir valgt på bakgrunn av dårlige resultater i en levekårsundersøkelse. En av informantene i dybdeintervju sa at bydelens omdømme vil synke i oppstarten, på bakgrunn av negativ omtale i forbindelse med utvelgelsen. Informanten påpekte derfor viktigheten av å ha langsiktige planer i områdesatsingen, for å løfte området til et høyere nivå enn før oppstart. Dette støttes opp av studien til Brofoss (2006), der erfaringer fra områdesatsinger i flere europeiske storbyer tilsier at langsiktighet er viktig, og at kortsiktige tiltak kan gi økt oppmerksomhet på problemer og forsterke et allerede dårlig rykte.

Funn fra levekårsundersøkelsen viser at bydel Tempe-Sorgenfri skårer svært lavt på bl.a. trygghet og nærmiljøtilhørighet (Trondheim kommune, 2021c). Resultatene fra Frost Eiendom sin undersøkelse viser derimot at leietakerne føler seg ivaretatt, trygge og har

sterk tilknytning til nærmiljøet. De sprikende resultatene er interessante funn, og årsakene til forskjellene kan være resultater av flere ulike faktorer. Hvem som er avsender av undersøkelsene kan ha en betydning.

De positive resultatene i Frost Eiendom sin undersøkelse kan være påvirket av at beboerne er i et avhengighetsforhold til selskapet gjennom boligleie. På den andre siden kan man anta at dette ikke har innvirkning på resultatet når undersøkelsen er anonym.

Hvilke mennesker som har valgt å delta på undersøkelsene kan også ha innvirkning på resultatet. Kanskje respondentene i HUNT-undersøkelsen er mer opptatt av helse- og trygghetsutfordringer enn respondentene i Frost Eiendom sin undersøkelse?

Selv om oppgaven ikke går dypt inn på hva årsaken kan være, gir de ulike svarene et interessant og nyansert bilde av at bydelen er mer sammensatt enn det som kommer frem av levekårsundersøkelsen.

Håndbok 2 fra Groruddalssatsingen beskriver at områder med negativt omdømme er mindre attraktive, og at disse områdene har større fraflytting (Oslo kommune, 2016b). For beboerne oppleves eksternt dårlig omdømme som sårende og provoserende. Om vi ser på kundeundersøkelsen som er foretatt i bydel Tempe-Sorgenfri, så har noen beboere gitt uttrykk for at bydelen har ufortjent dårlig rykte (Fremm Rådgivning, 2022). Oslo kommune (2016b) beskriver dette som et misforhold mellom eksternt dårlig omdømme og beboernes interne selvbilde. En av informantene fra avsluttende dybdeintervju la også vekt på opplevelsen som beboere gjerne får når deres bydel blir valgt ut som neste områdesatsing. Oslo kommune (2016b) skriver at negativt omdømme kan motivere til innsats.

I rapporten til Københavns kommune (2014) fremgår det at områdesatsinger med strukturelle endringer er omdømmebyggende. Det er videre beskrevet at fysiske innsatser i samspill med sosiale innsatser gir størst effekt, både for den enkelte beboer og området i sin helhet. Gjennom dette kan man anta at å legge til rette for å utnytte beboeres motivasjon til innsats har stor betydning for en bydel. Dette vil i seg selv være omdømmebyggende, men den største omdømmebyggende effekten får man ved å kombinere sosial innsats med strukturelle endringer i bydelen.

Eiendomsverdier og attraktivitet

Funn fra både teori og intervju tyder på at eiendomsverdi og attraktivitet ofte henger sammen. Økt etterspørsel etter boliger i et område kan også tyde på bedre omdømme, og som vi allerede har drøftet, kan godt omdømme gi flere positive økonomiske ringvirkninger.

Økte eiendomsverdier er den mest konkrete merverdien private boligaktører kan oppnå gjennom deltagelse i områdesatsinger. Økte eiendomsverdier gir finansielle muligheter for vekst gjennom nye investeringer og eiendomsutvikling.

For eiendomsutviklere som bygger for salg, er markedsverdi av størst betydning. Eiendomsaktører som driver med utleie, vurderer også investeringsverdien ut ifra hvor lønnsomt det er å leie ut eiendommen. Dersom investeringsverdien tilsier at det er mer lønnsomt å leie ut eiendommene enn å selge dem, så bør eiendommene beholdes, og i motsatt fall bør de selges (Bærug, 2017).

Økte eiendomsverdier gjenspeiler muligheter for å øke utleieprisene, men eiendomspriser og utleiepriser henger ikke like sterkt sammen. Ved utleie har tilbud / etterspørsel sammenheng med leieprisnivå, og økt attraktivitet er en åpenbar faktor som kan bidra til å påvirke etterspørselen i et område. Dette understøttes av Leikvam (2014) som skriver at eiendomsverdier vanligvis endrer seg i takt med etterspørsel, og at dersom man oppnår større etterspørsel, vil eiendomsverdien øke. På den andre siden er ofte leieprisene begrenset av folks betalingsevne. En av informantene i dybdeintervju påpekte at dersom leieprisene stiger høyt, vil leieprisene føre til at leietakerne blir presset ut av området.

I et slikt tilfelle, der områdesatsing fører til at markedsverdien stiger vesentlig mer enn investeringsverdien for boligutleiere, kan det naturlig nok føre til at eiendomsaktørene vil selge eiendommene i stedet for å leie dem ut.

Gjennom dybdeintervjuene ble det intervjuet folk fra både privat og offentlig sektor, og fra boligsosialt forskningsmiljø. Fra alle disse miljøene ble økt attraktivitet trukket frem som en viktig målsetting med områdesatsing. En av informantene sa også at dersom det skal bygges noe nytt, så bør det være så attraktivt at det tiltrekker seg nye kjøpegrupper. Slike befolkningsendringer og flyttestrømmer benyttes ofte som indikatorer for å måle stedskvalitet og attraktivitet (Storm, 2011). Dette vil kunne bidra til å utjevne opphopning av levekårsutfordringer innenfor et område.

Om vi ser på teoriene rundt leiepriser, så sier (DiPasquale og Wheaton, 1995) at økt etterspørsel gir økte leiepriser. Denne teorien kobler attraktivitet sammen med utleiepriser og sier at økt attraktivitet gir økt etterspørsel. For eiendomsbesittere som leier ut vil det med andre ord være av egeninteresse å øke attraktiviteten.

Tilbud og etterspørsel påvirker naturlig nok prisen på en vare, uansett om det er eiendom eller noe annet. Knapphet på en vare, tjeneste eller kvalitet innenfor et felt gir økt etterspørsel. Bærug (2017) forklarer at dersom en eiendom er sjelden og har tilstrekkelig mange som etterspør den, så får den høy verdi.

For å fremstille mekanismer i utvikling av eiendomspriser er det utviklet en rekke beregningsmodeller som har mer eller mindre overførbarhet til Norge, avhengig av hvordan byen eller tettstedet er bygget opp.

Når det gjelder boligsalgspriser, så ble det under kapittel 2 – teori presentert 3 ulike beregningsmodeller for boligprisutvikling. De bygger alle på følgende grunnprinsipp:

Inntekt + Stedskvalitet – Huskostnader – Transportkostnader

Alonso-Muth-Mills er en modell som har sin styrke i å forutsi generelle elementer i boligprisutvikling (Alonso, 1964). Modellen benytter konstante verdier på inntekt og stedskvalitet, noe som også gjør at huskostnader og transport er konstant. Generelt kan modellen benyttes for å se på forventet prisutvikling med utgangspunkt i avstand til sentrum. Modellens åpenbare svakhet er at den ikke tar hensyn til stedskvalitet eller andre faktorer, slik at den vil være av mindre relevans for en områdesatsing der det gjennomføres omdømmebyggende arbeid og tillegges høyere kvaliteter i eksisterende bygningsmasse eller uteområder.

To andre presenterte modeller er Rosen-Roback (Roback, 1982), og Hedonisk prissettingsmodell (Aarland, Osland og Gjestland, 2017). Førstnevnte sier at høye boligpriser enten må reflektere høy inntekt, høy stedskvalitet eller begge deler. Hedonisk prissettingsmodell benytter boligpriser for å beregne betalingsvillighet for stedskvalitet.

Glaeser (2008) diskuterer alle disse modellene i sin studie, og viser til at sentralt i alle modellene er romlig likevekt. Dersom noe er spesielt bra med et område, så er noe annet spesielt negativt, f.eks. at høy attraktivitet gir høye boligpriser. Modellene viser med andre ord sammenheng mellom økt attraktivitet og økte eiendomspriser.

Likt for alle disse beregningene er også at de generaliserer og forenkler et bydelsbilde. Det vil være viktig å ha denne grunnkunnskapen når det skal foretas bydelsutvikling, fordi modellene gir et generelt bilde av hvilke krefter som påvirker hverandre.

I oppgavens kap. 3.6 – Områdesatsinger i Trondheim er det foretatt en sammenligning av boligprisutviklingen i perioden 2013-2020 i 4 levekårssoner som ble vurdert til nye satsingsområder i 2021. Dette er samme periode som områdeløftet i bydel Saupstad-Kolstad ble gjennomført. De 4 levekårssonene som ble sammenlignet var Hallset, Romulslia, Saupstad og Kattem, som alle inngår i det Trondheim kommune (2021a) omtaler som drabantbyakse sør. Det er interessant å sammenligne disse bydelene, da det gir en indikasjon på hvordan områdeløftet ved Saupstad-Kolstad har innvirket på boligprisene. En forskjell i bydelene er nærheten til sentrum.

I sammenligningsperioden er det Hallset som hadde største prisutviklingen på hele 54,7%, som er høyere enn gjennomsnittet for hele Trondheim. Hallset er også levekårssonen som ligger nærmest sentrum. Neste levekårssone i drabantbyaksen er Romulslia med 34,5% prisutvikling. Lengst fra sentrum ligger Saupstad og Kattem, som har hatt prisutvikling på hhv. 29,4% og 29,1%. I dette tilfellet har altså prisutviklingen vært større jo nærmere sentrum levekårssonen ligger.

Lav prisutvikling på Saupstad-Kolstad ble presentert som funn i de semistrukturelle intervjuene til denne oppgaven. Flere av informantene mente at dette var interessant. Det var noen som mente at prisutvikling og områdesatsing er trege prosesser, og derfor er kanskje ikke resultatet målbart enda. En informant kom også med innspill om at flat utvikling kan være positivt for en bydel som kanskje ellers ville hatt en negativ utvikling. I sammenligningen ser vi at prisutviklingen for Saupstad har vært flat sammenlignet med Kattem som hadde lavest prisutvikling, og negativ sammenlignet med de andre 2 bydelene.

Boligprisutviklingen for de 4 bydelene i drabantbyaksen støttes av de presenterte beregningsmodellene for boligprisutvikling, som alle viser at boligpriser helt eller delvis bestemmes av avstand til sentrum. Ut ifra dette kan man også anta at sentrumsnære områder har større potensial for prisvekst enn områder lengre fra sentrum. Det er derfor grunn til å tro at de planlagte områdesatsingene ved Lademoen og Tempe-Sorgenfri har større potensial for prisvekst enn Saupstad-Kolstad.

Siden vi nå har sett at rapporten til Københavns kommune (2014) viser større effekt i prisutvikling på eiendom der det har vært strukturelle endringer i forbindelse med områdesatsinger, så kan det tyde på at områdeløftet ved Saupstad-Kolstad ikke har gjennomført store nok strukturelle endringer for å oppnå denne effekten. Det vi ser av programplanen for området er at det har vært større fokus på sosiale tiltak.

Forskning viser imidlertid at fysiske tiltak bør gjøres sammen med sosiale tiltak for å oppnå best mulig effekt over lengre tid (Brofoss, 2006; Københavns kommune, 2014). Københavns kommune har tatt utgangspunkt i at det gjennomføres sosiale tiltak i bydeler ved områderettet innsats. Deretter har de undersøkt om effekten av de sosiale tiltakene blir bedre ved å samtidig gjøre strukturelle endringer. Rapporten konkluderer med at strukturelle endringer sammen med sosiale tiltak medfører større grad av

trygghet, tillit og samfunnsengasjement, sterkere stedstilknytning, forbedret omdømme og stedsattraktivitet, og økte eiendomspriser (Københavns kommune, 2014).

Brofoss (2006) har tatt utgangspunkt i at det gjennomføres strukturelle og fysiske endringer ved områdesatsinger, og konkluderer i sin studie med at dette ikke er tilstrekkelig. Fysiske tiltak bør gjøres sammen med sosiale tiltak for å oppnå god effekt over lengre tid.

Begge disse to studiene konkluderer med mye av det samme. Kombinasjonen av strukturelle endringer og sosiale tiltak gir best effekt i områdesatsinger.

Om vi ser på prosjektet Ola Frosts veg 5 på Tempe, så er det planlagt bygging av et nytt bygg med ytterligere utleieleiligheter. Parkeringsplasser skal flyttes under bakken, og det blir opparbeidet et stort parkområde med betydelige kvaliteter. En av informantene mener at bydelens estetikk i tillegg til å begrense støy og støv vil ha mye å si for attraktiviteten. Kundeundersøkelsen til Frost Eiendom fra Tempe-Sorgenfri viser at beboere etterlyser flere butikker og restauranter og andre nærtilbud (Fremm Rådgivning, 2022). Københavns kommune (2014) viser klare funn på at områdesatsinger med strukturelle endringer oppnår positiv effekt på flere punkter enn i områdesatsinger uten strukturelle endringer. Det var også noen punkter som oppnådde positiv effekt på nye beboere, men ikke på eksisterende beboere. To av disse var økt attraktivitet og positive økonomiske effekter (se kapittel 3.3.2, figur 6 og 7). Dette kan bety at disse endringene er langsomme prosesser.

Studien fra København er svært interessant også for norske områdesatsinger. Når det er så tydelige funn på bedre effekter ved strukturelle endringer, bør omstruktureringer i bydeler ha høy prioritet.

Strukturelle endringer i forbindelse med danske områdesatsinger nevnes også av en informant. Dette kommer frem i forbindelse med en samtale om erfaringer og kjennskap til andre områdesatsinger. Informanten kan fortelle at de i Danmark foretar langt mer drastiske tiltak som kanskje er mer opprivende for enkeltpersoner som bor i et område. I områder som er hardt rammet av levekårsutfordringer saneres bygg for å gi plass til kulturhus eller andre kvaliteter som skal forbedre området.

Når vi ser på Københavns kommune (2014) sin argumentasjon, gir det mening at Danmark utfører strukturelle endringer som tiltak. Rapporten fra København konkluderer med at dette gir størst effekt på mange punkter (se kapittel 3.3.2, figur 6 og 7). Vi har ikke funnet studier eller informasjon om hva som gjøres med menneskene som bor i disse byggene, de som mister sine opprinnelige hjem. Dersom det er kommunale boliger, er det nærliggende å tro at menneskene flyttes til andre boliger i andre bydeler. I så fall vil det være snakk om gentrifisering for å oppnå større effekt. En informant i vår undersøkelse mener at Norge ikke bør bevege seg i denne retningen i områdesatsinger, ettersom at det ikke ansees som en god måte å ivareta menneskene i bydelene på.

I studien til Aarland, Osland og Gjestland (2017) er områdesatsing blitt evaluert ved å bruke en hedonisk boligprismodell i kombinasjon med en «forskjell-i-forskjell tilnærming». Denne studien konkluderer med at områderettet innsats i levekårsutsatte bydeler gir økte eiendomspriser. Den tar ikke for seg hvilke typer fysiske tiltak som gir effekt, men rapporten sier at sosial innsats er viktig for å oppnå god effekt ved områdesatsing.

Både Københavns kommune (2014) og Aarland, Osland og Gjestland (2017) viser at områdesatsinger gir økte eiendomsverdier. En ulikhet med de to studiene er at den

danske studien måler effekten av strukturelle tiltak mot ikke-strukturelle tiltak, mens den norske ser på effekt av områdesatsing mot ikke områdesatsing. Begge studier peker på at det er nødvendig med sosiale tiltak for å oppnå ønsket effekt. Når vi kjenner til at områdesatsinger med sosiale tiltak gir økte eiendomsverdier, og at strukturelle endringer gir større effekt av dette, så er det åpenbart interessant hva private eiendomsbesittere kan få ut av å utvikle, transformere eller gjøre andre strukturelle grep på egne eiendommer i en bydel med områdesatsing.

Dette understøttes også av informanter fra privat sektor, som mener at eiendomsselskap med eiendommer i bydeler der det gjennomføres områdesatsing vil ha egeninteresse i deltagelse. Dette baserer de på økt attraktivitet og økte eiendomsverdier og leiepriser.

7.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing?

Vi har til nå drøftet ulike merverdier som kan komme private boligaktører til gode ved deltagelse i områdesatsing. Gjennom forskningsspørsmål 2 forsøker oppgaven å finne svar på hvilke tiltak private aktører kan bidra med.

Roller og ansvar

Områdesatsing er et samarbeid mellom stat og kommune for å bedre levekårene i bydeler eller områder med vedvarende levekårsutfordringer (Regjeringen, 2022). Alle informantene gjennom oppgavens intervju er enig i at det overordnede ansvaret bør ligge hos offentlig sektor. Samtlige informanter mener også at ansvar for gjennomføring av tiltak ligger hos alle involverte parter i en områdesatsing. En av informantene poengterte også at det ikke er naturlig at private bidrar inn dersom satsingen er i et område kun med private boliger og ingen næring. Flere informanter påpeker at det ligger en egeninteresse i deltagelse.

Vi kan tenke oss et område der en privat boligutvikler eier og forvalter en eiendom som er omgitt av kommunale eiendommer, borettslag og private boliger. Dersom kommunen går inn i dette området, og setter i gang en del sosiale tiltak, bygger sosial infrastruktur som f.eks. ny skole, så kan man tenke seg at mange private aktører synes det er flott at andre tar kostnaden med å gjennomføre områdesatsing som potensielt kan føre til verdiøkning på eiendommene. Alternativet er å aktivt delta, og være involvert i beslutninger om hva som kan ha betydning for området i sin helhet og sin egen virksomhet.

I intervjuene nevnte også en informant at involvering er viktigere jo større den private aktøren er. For store aktører som eier en vesentlig stor andel av området vil det være helt nødvendig å samarbeide med kommunen i et slikt prosjekt. Jo mer en virksomhet eier av eiendommer i en bydel, jo mindre kan kommunen foreta av fysiske endringer uten at dette berører den private virksomheten.

Alle informantene er altså enig med Regjeringen (2022) om at det overordnede ansvaret for områdesatsing bør ligge hos det offentlige, men de mener også at det er viktig at alle involverte parter bør delta i satsingen. Men hvilke tiltak er det hensiktsmessig at private aktører deltar i?

Tiltak

Strategiske hensyn styrer hvilke investeringer og tiltak private boligaktører beslutter å gjennomføre. Når en privat aktør vurderer å investere i områdesatsing, er det viktig å vite hvilke tiltak som gir god effekt på kort sikt, og hvilke som gir god effekt på lang sikt. På kortere sikt vil alt som gir økt kontantstrøm være lønnsomt. Dette kan f.eks. være høyere husleie. Å selge seg helt ut gir også frigjort kapital. Ser man på eiendomsutvikling med lange briller, så vil bedre omdømme og økte eiendomsverdier være noe av det som gir best avkastning. Investere i eiendommer som er i et utviklingsområde har potensielt stor investeringsverdi (Bærug, 2017).

Frost Eiendom sin strategi for Ola Frosts veg på Tempe er presentert i denne oppgavens kapittel 4. Selskapet er et familiekonsern som nå drives og eies av 3. og 4. generasjon i Frost-familien, og selskapet har langsiktig tankegang i sine beslutninger. Eiendommene vil mest sannsynlig bli i selskapets eie i mange år fremover. Derfor er det interessant å se på hvilke tiltak som kan gi verdiøkning over tid. Verdiene som ligger i selskapet skal ivaretas på en trygg måte, og de har naturlig nok en lav risikoprofil. Frost Eiendom har et ønske om å forbedre omdømmet til bydelen Tempe, og som en del av et langvarig strategiarbeid planlegger selskapet å gjennomføre byggeprosjektet Ola Frosts veg 5 som vil tilføre området både et attraktivt parkuteareal, møteplasser både inne og ute, og 116 nye boliger for utleie. Planene for området er ferdig utarbeidet og godkjent hos Trondheim kommune. Det kom innspill fra informantene til denne oppgaven om at det var viktigere med deltagelse i områdeløft jo mer eiendom eiendomsbesittere har i bydelen. Dette er logisk da en aktør med mye eiendom også vil få mer ut av en eventuell prisøkning på eiendommene i området.

Som drøftet i kapittel 7.1 (FS1) er arbeid knyttet til omdømme være svært relevant for områdesatsing. Målrettet innsats for å forbedre en bydels omdømme kan ansees som tiltak i seg selv. Omdømmearbeid er langsomme prosesser som ikke nødvendigvis gir umiddelbar avkastning (Apeland, 2010). Med så stor eiendomsportefølje som Frost Eiendom har på Tempe, ser imidlertid selskapet en sammenheng mellom omdømmet til selskapet og omdømmet til Tempe. Derfor er det interessant å utføre tiltak som forbedrer omdømmet til bydelen.

Københavns kommune (2014) har sett nærmere på hvilke satsinger som har hatt positiv innvirkning på opprinnelige beboere, gjennom å ha sammenlignet virkninger på områdenivå og individnivå. Rapporten viser tydelig at strukturelle endringer er viktige tiltak for å oppnå bedre omdømme og for å øke eiendomsverdiene i et område. Med strukturelle endringer menes forandringer på bygningers hovedstruktur og gatenett, og at uteområder deles opp i private og offentlige soner, med ulike funksjoner for forskjellige brukergrupper. Opparbeidelse av sti langs elva regnes som en strukturell endring. Mange av de øvrige tiltakene som er planlagt ved Ola Frosts veg på Tempe regnes også som strukturelle endringer, som f.eks. å flytte parkering under bakkeplan, og å bygge parkanlegg og nye boliger.

Av konkrete tiltak som private aktører kan bidra med kom informantene i denne oppgaven med forslag om å skape sosiale møteplasser, opparbeide parker, bedre belysning og bidrag til utvikling av bydelssentrum. To av informantene fra kommunal sektor, og en av informantene fra «annet» snakket om hvor viktig det var å utvikle et bydelssentrum med tjenester, kulturtilbud og butikker som var interessante for beboerne

i området. I en av håndbøkene til Groruddalssatsingen står det også at mobilisering av private aktører bør skje i tilknytning til konkrete prosjekt. Det pekes også på at de private aktørene må være bevisst på sine egne interesser eller sin egen gevinst ved samarbeidet (Oslo kommune, 2016b).

Effekt

Verken studien til Københavns kommune (2014) eller resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017) var kjent for forfatterne av denne oppgaven før intervjuene var igangsatt. Informantene ble derfor ikke spurt direkte om kjennskap til bruk av verktøyet, og heller ikke om synspunkter på effekter ved strukturelle i forhold til ikke-strukturelle endringer ved områdesatsinger. Flere av informantene ble derimot spurt om hvordan man kan måle effekten av en områdesatsing. Ingen av informantene fortalte om effektmålingsverktøyet. Flere av informantene oppga at eiendomsverdi er riktig måte å vurdere effekten på, og et par av informantene oppga at flyttinger var gode måleparametere. En mente også at fullført utdanning var viktig å ta med i vurderingen.

Informanter til denne oppgaven har delte meninger om hvordan effekt av områdesatsing skal eller bør måles. Noen mener det er riktig å se på tall for fullført utdanning, mens andre mener at flyttetall eller eiendomsverdi blir mest korrekt å se på. Trolig er det riktig å både se på utdanningsnivå, flyttetall, og eiendomspriser. Det optimale vil være å oppnå effekt på alle disse områdene. Alt dette henger sammen med måloppnåelse som går på å skape en velfungerende bydel. For private eiendomsbesittere vil trolig målet være å få økt omdømme, attraktivitet og dermed også økte eiendomspriser.

Beboerinvolvering og sosiale møteplasser

I dybdeintervju poengterte en av informantene at belysning av felles uteoppholdsarealer er et vanlig tiltak for å skape trygghetsfølelse i områdesatsinger, men at tiltaket i seg selv ikke er tilstrekkelig. Om man lytter til beboerne så kan det komme bedre forslag for å trygge et område som føles utrygt å ferdes på. I en medvirkningsprosess hadde en av informantene erfart at beboerne ønsket å transformere utrygge områder til aktivitetsbaserte områder hvor det oppholder seg folk.

Informanter fra alle sektorer snakket om etablering av sosiale møteplasser som tiltak. En av informantene beskrev også hvordan trygghet kan skapes av at man kjenner hverandre. Godt naboskap skaper trygghet, og naboer som kjenner hverandre vil følge med og ta vare på hverandre. Det er lettere å blande seg eller bryte inn i sitasjoner dersom man kjenner hverandre. Måter å få folk til å bli kjent på kan være gjennom beboerinvolvering og annet målrettet arbeid for å skape sosiale nettverk. For å få slik trygghetsskapende nærhet kan det være avgjørende at fellesområdene er godt synlige. Belysning kan være et godt tiltak, men det handler like mye om at fellesområdene er oversiktlige og blir organisert på en god måte.

Beboerinvolvering oppgis av Kahrik (2006) som et viktig tiltak for å skape sosial integrering blant beboerne. Beboerinvolvering ble også trukket frem som nødvendig av informanter både i innledende intervju og fra dybdeintervju. Her kan private boligaktører spille en rolle. Om vi ser på kundeundersøkelsen som presenteres i kapittel 4.5, får vi et innblikk i hvordan Frost Eiendom søker kunnskap fra beboerne for å planlegge

nødvendige og effektive tiltak i et boligområde. Beboerinvolvering kan være å lytte til beboere, men ifølge en av informantene kan det også innebære å sette sammen fokusgrupper eller beboerutvalg. Informanten mente at det var viktig å være kreativ og modig. La beboere få mulighet til å få en reell stemme inn der beslutninger gjøres, og kanskje til og med styre over egen del av budsjettet. Involvering av brukere av en bydel, enten de bor i borettslag, selveierboliger, utleieboliger, eller at de på annen måte er tilknyttet bydelen, regner vi som et viktig sosialt bærekraftig tiltak som kan bidra positivt i en områdesatsinger.

Gentrifisering

Tiltak som fører til at en eller deler av en beboergruppe byttes ut med en annen kalles gentrifisering (Brofoss, 2006). Gentrifisering som tiltak ble nevnt av flere av informantene, både som en nødvendighet for å redusere opphopning av levekårsutfordringer, men også som noe negativt ved at mennesker ikke skal presses ut av et område.

Gentrifisering kan oppstå i områder med områdesatsinger, men det er ikke entydig at dette er en negativ konsekvens. Beboere som allerede eier bolig i en bydel vil oppnå verdistigning på boligen sin, noe som vil være positivt for de det gjelder. Dersom denne beboergruppen velger å flytte ut av området, kan verdistigningen og muligheter til å tjene penger på salg være en årsak. Når det gjelder de som leier bolig, så kan områdets økte attraktivitet føre til høyere leiepriser. Det er denne beboergruppen som er mest sårbar, og som kan bli tvunget til å flytte dersom prisstigningen blir for høy.

Om vi skal ivareta menneskene og tenke på sosial bærekraft, må menneskene i bydelen ivaretas. Men kanskje kan vi både gjøre strukturelle tiltak og samtidig ivareta de som bor der. Ved utvikling av nye boliger på et område skapes det muligheter for flere nye beboere. Bygger man riktig og til riktig tid kan dette tiltrekke seg nye beboergrupper. Effekten som skapes av gentrifisering vil da kunne forekomme uten at andre mennesker presses ut av bydelen. Ola Frosts veg på Tempe er et godt eksempel på dette. Der vil en stor parkeringsplass forvandles til et høyhus og et grøntområde. På denne måten kan området tilføres nye beboergrupper uten å skyve ut de som allerede bor der.

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) viser også at når et område blir mer attraktivt, øker beboernes fremtidstro knyttet til egen bolig og for området. Dette fører til økt vedlikehold og oppussing av boliger, som igjen gir økt tilfredshet med egen bolig. Det er åpenbart at økt tilfredshet med egen bolig også fører til at folk velger å bli boende lengre i området, i stedet for å flytte ut til en mer attraktiv bydel.

7.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger?

Under diskusjonene i de foregående kapitlene har vi drøftet hva som kan gi merverdi for private aktører i tilknytning til områdesatsing og hvilke konkrete tiltak private boligaktører kan bidra med. I dette kapitlet skal vi se på hvilke synergieffekter som kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger. Kan tettere samarbeid føre til bedre effekt av tiltakene som settes inn?

Fra de semistrukturelle intervjuene kom enkelte av informantene med uttalelser om økte effekter, langtidseffekter, kompetanseutvikling og verdiøkning ved samarbeid mellom privat og offentlig samarbeid. Fra offentlig sektor var få av informantene inne på dette, noe som delvis kan skyldes mangelfull erfaring med slike samarbeid eller at dette ikke har vært fokusområde i områdesatsinger.

Tillit og samarbeid

Intervju fra både privat og offentlig sektor viser klare funn på et ønske om tettere og mer tillitsfullt samarbeid mellom private eiendomsaktører og kommunene. Her er det viktig å merke seg at alle informantene fra offentlig sektor i intervjuene har bakgrunn som representanter for områdesatsinger. Alle kommuner består av mange ulike etater, og det kan være at de som jobber med områdesatsinger hos kommunene har en annen erfaring og et sterkere ønske om samarbeid, enn hva andre etater i kommunene viser tendenser til. Regjeringen (2022) beskriver at områdesatsing skal være et «samarbeid mellom stat og kommune som skal sette flere virkemidler i sammenheng for å bidra til mer effektiv bruk av statlige og kommunale midler». Funnene fra intervjuene kan tyde på at samarbeidet på tvers av avdelingene i kommunene ikke fungerer godt nok. En sannsynlig årsak til dette er at de ulike etatene er mest bevisst på ansvaret som følger sine opprinnelige stillingsinstrukser.

En av årsakene til at det ble gjennomført tre ekstra dybdeintervju i oppgaven var at de første intervjuene ga oss noen innblikk i problemstillinger knyttet til effekter av samarbeid og synergier, som vi ønsket å undersøke nærmere. Håndbok 2 og 3 fra Groruddalssatsingene (Oslo kommune, 2016b; 2016c) og Resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017) beskriver viktigheten av samarbeid, men vi har ikke funnet forskning som er direkte knyttet til effekten av dette.

Dybdeintervjuene gikk nærmere inn på erfaringer knyttet til synergier ved samarbeid. 2 av 3 informanter fra dybdeintervjuene kommer fra privat sektor. Begge disse mente at deltagelse fra privat sektor er helt nødvendig. Informantene mente at man utvilsomt burde finne en samarbeidsplattform ved områdesatsinger. Dersom vi tenker oss en privat eiendomsutvikler som skal bygge nye boliger eller transformere et bygg eller en tomt i en bydel, så kan eiendomsutvikleren jobbe sammen med kommunen for å finne ut hva bydelen har behov for. Rekkefølgekravene kan jobbes frem med bakgrunn i en samlet vurdering og delt kunnskap om området. Det bør være av alles interesse at verdiene som eiendomsutvikeleren tilfører et område kommer områdesatsingen til gode.

I håndbok 3 fra Groruddalssatsingen beskriver Oslo kommune (2016c) viktigheten av innbyggerinvolvering, tverrfaglig samarbeid og offentlig-privat samspill i områderettet arbeid. Håndboka viser at dette kan føre til synergier som relasjonsbygging på tvers av sektorer, og at det kan tilføre kunnskap og innsikt i prosjektarbeid. Dette gir bedre forståelse for hverandres rammebetingelser. Samarbeid gir også oversikt og mulighet til å tilføre ressurser og bygge allianser som kan finne felles strategier for å lykkes bedre.

Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) trekker frem at det er viktig at næringslivet investerer i et område. Dette fører til økt personrettet tjenesteyting, samtidig som at investeringsviljen er en klar indikator på økt attraktivitet i bydelen.

Når det gjelder det femte punktet, tillit mellom offentlig og privat sektor, så ser vi derimot at 67% av informantene fra både privat og offentlig sektor i de semistrukturelle

intervjuene snakket om samarbeid og/eller tillit mellom privat og offentlig sektor. Også 50% av informantene fra «annet» snakket om dette. Kommentarer som går igjen er et ønske om å skape en bedre samarbeidsplattform, og å kunne skape bedre tillitt mellom kommune og privat sektor. Informanter fra privat sektor trakk særlig frem byplankontoret og byggesakskontoret som vanskelige å samarbeide med.

Økt effekt av tiltak

Som tidligere drøftet under FS2 er det vist at arbeid som omfatter både strukturelle endringer og sosialt rettet arbeid til sammen gir den største effekten av områdesatsinger.

Storm (2011) skriver at det er viktig at det etableres godt nærtilbud for å skape god stedskvalitet. Investeringer fra næringslivet bidrar til dette og gir bydelen økt attraktivitet. Lambiri, Biagi og Royuela (2007) viser hvordan forbedret stedskvalitet gir urban vekst gjennom tiltrekning av både bedrifter og husstander, og hvordan dette fører til økt livskvalitet for beboerne i området. Delvis skyldes dette at forbedring av områdets attraktivitet tilfører mennesker med høy inntekt og bedre kjøpekraft. Dette viser at samarbeid mellom privat og offentlig sektor om å etablere godt nærtilbud gir ringvirkninger som bidrar positivt i områdesatsinger.

En av informantene bemerket at private aktører forestår en langt større andel av byggeprosjektene i Norge enn offentlige, og mener derfor at de private aktørene bør bli hørt i langt større grad i beslutninger om områdesatsinger. Vi mener at det er svært viktig å benytte seg av både kunnskap og interesse som eiendomsutviklere har av å utvikle en bydel. Caset med Ola Frosts veg viser at det ikke kun er kortsiktige økonomiske gevinster eiendomsutviklere ønsker med å utvikle en bydel. Det handler like mye om å tenke langsiktig med å skape god stedskvalitet og attraktivitet, trivsel blant beboerne, og bostabilitet. Dette kan oppnås gjennom strukurelle forbedringer i bydelen.

Strukturelle endringer er tidkrevende prosesser. Lang saksbehandlingstid, særlig med reguleringsplaner, er tidkrevende prosesser som kan forhindre privat deltagelse i områdesatsinger. En informant fra de semistrukturelle intervjuene kom med konkrete tiltak som kan legge til rette for å skape en vinn-vinn-situasjon ved deltagelse i områdesatsinger. Dersom kommunen legger til rette med kortere saksbehandlingstid for tiltak som kommer bydelens befolkning til gode, kan dette være et insentiv for privat deltagelse. Et annet poeng fra informanten var å endre tekniske rekkefølgekrav til mer samfunnsnyttige formål. Dersom rekkefølgekravene innebærer å bygge møteplasser, en cafe, eller et annet fellesareal, så kan bydelen raskere få et ønsket løft. En annen informant poengterte at

> *Insentivet for deltagelse er ikke å komme billigere unna rekkefølgebestemmelsene, men få mer igjen for de rekkefølgekronene som legges inn i et prosjekt.*
>
> *Eiendomsutvikler*

I håndbok 2 fra Groruddalssatsingen 2007-2016 poengterer Oslo kommune (2016b) at mange aktuelle tiltak i et område ofte også berører private aktører. Erfaringene viser at

mobilisering av private aktører bør skje i konkrete prosjekter, og at det er viktig at de private aktørene er bevisste på sine egeninteresser og egen gevinst ved å samarbeide.

Informanter fra intervjuene oppgir at i Oslo har det vært jobbet mye med å utvikle tjenestetilbud i bydelssentrum ved områdesatsinger. Det har også vært jobbet for å tiltrekke seg viktige og gode eiendomsutviklere og investorer i forbindelse med dette. Når vi sammenligner erfaringene fra Trondheim og Oslo, så er det noen tydelige ulikheter som peker seg ut. I områdeløftet på Saupstad-Kolstad finner vi noen prosjekter med private aktører, som borettslagene og kirken (Trondheim kommune, 2020). De har klart å skape flere gode og attraktive parkanlegg sammen med de private aktørene, men det er gjort få bygningsmessige tiltak der private næringslivet har vært involvert.

Københavns kommune (2014) oppgir også andre strukturelle tiltak med god dokumentert effekt, som endringer på veistruktur og bygninger. De største strukturelle endringene på Saupstad-Kolstad er nye skolebygninger og parkanlegg. Dette er store prosjekter som har god effekt på å løse sosiale utfordringer og skape attraktivitet.

En av informantene i dybdeintervju forteller om erfaringer med medvirkningsprosesser på to ulike prosjekter. I disse prosessene har utviklere og interessenter vært kreative og jobbet aktivt for å skape levende bydeler. Å utvikle bygulvet ved å skape myldrende fellesarealer og legge til rette for aktive førsteetasjer gir gode og bykvaliteter som skaper fellesskap. En robust eiendomsutvikler med en større eiendomsportefølje har mulighet til å gjennomføre slike enkeltstående tapsprosjekter dersom det genererer større verdier og samlet overskudd for området i sin helhet. Private aktører med gode finansielle evner har mulighet til å se på lange perspektiver med budsjetter som går over flere år. Når man har mulighet til å se på merverdier over lengre perspektiv, så kan investeringsverdien i bydelen være høy. Som vist under kapittel 3.6.2 (områdeløft Saupstad-Kolstad) og drøftet under kapittel 7.1 (FS1) så er det ingen selvfølge at eiendomsprisene stiger mer enn de ville gjort uten områdesatsing. Både Københavns kommune (2014) og informanter fra oppgavens intervju oppgir at strukturelle endringer gir størst effekt i å skape eiendomsverdier og varige effekter i områdesatsinger. Slike endringer kan enklere gjennomføres dersom alle parter i bydelen samarbeider. Prosjektene kan da overlappe hverandre, og strukturelle ombygginger som kommer innbyggerne til gode kan lettere gjennomføres.

Langtidseffekt av tiltak

En av informantene poengterte at områdesatsinger trolig blir mer vellykkede dersom det oppnås større grad av involvering av privat næringsliv i bydelen. En annen informant oppga at dersom man skal lykkes med områdesatsinger, så må man skape et samarbeid med kommunen og bli enige om hvordan man skal lykkes på lang sikt. Dersom områdesatsinger utelukkende bygges på stadige offentlige tilskudd, så forutsetter det at det tilføres videre offentlige tilskudd. Informanten mente videre at det vesentlige er hvordan man skaper langvarige økonomiske verdier.

Om vi løfter blikket og ser på områdesatsing som bydelsutvikling, så ønsker alle til syvende og sist det samme. Både eiendomsutviklere og eiendomsbesittere ønsker å skape gode og velfungerende bydeler med fornøyde beboere. De fleste er også opptatt av godt omdømme, og er bevisst på at dette fører til økt attraktivitet og økt etterspørsel, som igjen fører til økte eiendomsverdier. Kommunen ønsker også velfungerende samfunn med beboergrupper som er delaktive i lokalsamfunnet. Alt dette henger sammen.

Velfungerende nabolag og lokalsamfunn skaper trygge nabolag med fornøyde beboere. Slike boforhold øker bydelens attraktivitet og tiltrekker seg nye beboergrupper. Som drøftet under FS1, så kan dette gi økt fortjeneste for eiendomsutviklere og investorer.

> *Den ærlige, oppriktige gode sannheten finner du faktisk i utviklingen av eiendomspriser, og da ikke bare at den har steget. Men det må ha steget mer enn det ville gjort uten gjennomført områdesatsing.*
>
> *Eiendomsutvikler*

I oppgavens undersøkelser er det få funn som knyttes til langtidseffekter av områdesatsinger, og langtidseffekter ved samarbeid mellom privat og offentlig sektor. Flere informanter pekte på at omdømmebygging er trege prosesser og at det er vanskelig å måle effekten av områdesatsinger på kort sikt.

Vi har ikke funnet studier eller rapporter som beviser at områdesatsinger gir langtidsvirkninger. Københavns kommune (2014) viser imidlertid at strukturelle endringer gir god effekt i områdesatsinger. Ettersom at strukturelle endringer er varige, kan vi anta at effekten i de fleste tilfeller også forblir gode. Kahrik (2006) viser at områdesatsinger også har positive effekter som langsiktige boforhold, beboerinvolvering og myndiggjøring, og bedre ressursfordeling mellom nye og gamle beboere. Disse effektene kan vi også regne med har en viss varighet.

Apeland (2010) skriver at omdømmebygging er langsomme prosesser som handler om å bygge verdier. Dersom man klarer å endre folks oppfatning av en bydel og bydelens omdømme, så vil det ta lang tid å endre dette i negativ retning også. Gjennom dette kan man si at økt omdømme også har langtidsvirkning.

Oppgaven har ingen entydige bevis på at områdesatsinger gir langtidseffekt etter avsluttet prosjektperiode. Det ville derfor vært svært interessant å se på effekten i de samme områdesatsingene som Københavns kommune (2014) har studert, også etter nye 10 år.

Verdiøkning

Områdesatsinger kan tilføre eiendommer positive eksternaliteter som gir verdistigning. Eksempler på eksternaliteter kan være en opprustet bydelspark, belyst gangsti og endrede veistrukturer med støy- og støvreduserende tiltak. I bydelen Tempe ligger det også en stor verdi som ikke er fullt utnyttet, og det er nærhet til Nidelva. Bydelen grenser til elva, men som Trondheim kommune (2012b) skriver i saksfremlegget til områdereguleringen av Tempe og Valøya, er dette arealet i liten grad utnyttet til formål som kommer beboerne til gode. Valøya benyttes i dag av Trondheim bydrift, som lager for kjøretøy og utstyr for drift av byen. Bedre utnyttelse av dette området vil kunne gi beboerne attraktive turområder med tilgang til elva. Det er ikke opparbeidet sti langs elva fra Tempe og inn mot byen, men fra Tempe og ut av byen finnes en slik sti med benker og rasteplasser. Å bruke elvebredden som rekreasjonsområde har stor betydning for bydelens befolkning. Dette kan føre til forbedret helse og økt trivsel. Samtidig vil tilgang til slike rekreasjonsområder være en eksternalitet som gjør eiendommene i området mer attraktive.

Bærug (2017) skriver at dersom en eiendom er sjelden og har tilstrekkelig mange som etterspør den, så får den høy verdi. God tilgjengelighet til elva er en kvalitet som mange vil sette pris på. Dette kan medføre høyere etterspørsel. Økt etterspørsel kan gi eiendommene både høyere markedsverdi og investeringsverdi (Bærug, 2017), og skape investeringsvilje i bydelen.

Det er mulig å skape store verdier gjennom eiendomsutvikling. Høy omsetning gir også muligheter for å tjene mye penger. Et interssant funn fra både de semistrukturelle intervjuene og dybdeintervjuene er at private eiendomsutviklere opplever både mistillit og mistenksomhet fra kommunens side. Dette går ut på at eiendomsutviklere ofte blir ansett som grådige og mest opptatt av å skape egen vinning. En informant i gruppen «annet» mente at det må bli mer stuerent å tjene penger på eiendomsutvikling. En annen informant mente at bygg, anlegg og eiendomsnæringen tar høy grad av risiko ved sine investeringer, og at det da også må ligge store muligheter for å tjene penger. Det er ikke attraktivt å utvikle eiendommer med høy risiko og lav gevinst. Den høye risikoen innebærer potensielt store tap som i verste fall kan føre til konkurs.

I håndbok 2 fra Groruddalssatsingen skriver Oslo kommune (2016b) at det er viktig at de private aktørene er bevisst på egeninteresser ved å delta i områdesatsinger. Verdiøkning på eiendommene er et av de mest vesentlige insentivene for private aktører til å delta. En av informantene fra offentlig sektor poengterte at områdesatsinger er begrunnet med sosial bærekraft, men det var også forståelse for at private deltagere må tenke på økonomisk bærekraft. I intervjuet fikk vi inntrykk av at verdiøkning på eiendommer ikke er et fokusområde for kommunen. Vi tror at dersom kommunene blir mer bevisst på, og aksepterer at økte eiendomsverdier er positivt i områdesatsinger, så kan det skape en bedre dialog med private aktører om deltagelse. Som en av informantene fra kategorien «annet» sa, må det bli mer stuerent å drive med eiendomsutvikling.

Et områdes attraktivitet påvirker eiendomsverdiene, som igjen fører til økt fremtidstro knyttet til egen bolig. Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes (2017) skriver at det er tett sammenheng mellom viljen til å investere i egen bolig og beboernes vurdering av områdets attraktivitet. Økt vedlikehold og oppussing av boliger fører igjen til økte eiendomsverdier.

Kompetanseutvikling

I god bydelsutvikling er det viktig å løfte blikket og se på området i sin helhet. For å oppnå dette er det hensiktsmessig å benytte seg av tverrfaglig kunnskap og gjennomføre medvirkningsprosesser. De involverte partene vil se bydelen fra ulike perspektiver. I et samarbeid kan kommunens etater og byens eiendomsutviklere også jobbe etter team-mentalitet som bygger på å spille hverandre gode. Helhetlig tankegang kan skape prosjekter med ulike formål som bydelen har behov for, og samarbeid mellom flere aktører kan åpne for strukturelle transformasjoner som kommer befolkningen til gode. Slike tiltak har til hensikt å bidra til best mulig effekt i områdesatsinger.

I intervju ble det belyst en barriere i samarbeidsklima mellom offentlig og privat sektor. Manglende kunnskap om markedsmekanismene i eiendomsutviklingen kan skape barrierer mellom sektorene, og bidra til et samarbeid som ikke gir de ønskede synergieffektene. Det ble også nevnt at kommunene ikke har klart å skape den nødvendige samarbeidsplattformen mellom offentlig og privat sektor i områdesatsing.

Fokus har vært på medvirkningsprosesser med beboere, og ikke på næringslivet eller private eiendomsutviklere.

Forfatterne av denne oppgaven har ikke klart å finne stor grad av fagfellevurderte artikler og studier på effekt av områdesatsing, hverken internasjonalt eller i Norge. Bedre samarbeid kan derfor være ekstra viktig for å dele på den erfaringen som finnes, og for å bidra til en kunnskapsheving. Mangelen på fagfellevurderte studier vil uansett være merkbar. Det er sårbart dersom hver kommune skal bygge opp egen kompetanse basert på prøving og feiling i tillegg til studieturer for å høste av andre kommuners erfaring. Hver områdesatsing har unike trekk, men dersom det finnes sammenhenger som gir økte effekter, bør dette belyses tydeligere. Denne oppgaven har tydelige funn på at strukturelle endringer gir bedre effekt på sosialt bærekraftige måleindikatorer så vel som økonomisk gevinst. Det er også belyst at sosial bærekraft kan gi økonomiske synergieffekter i form av bedre omdømme og økte eiendomsverdier. Som flere informanter har bemerket, så er omdømme trege prosesser. Det samme støttes av teori om markedsmekanismer og omdømme (Apeland, 2010).

Håndbøkene fra Groruddalssatsingen (Oslo kommune, 2016b; 2016a; 2016c) og Resultat- og effektmålingsverktøy for Områdeløft (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017) har utviklet måleindikatorer som kan benyttes for å beregne effekten av områdesatsinger. Vi har ikke gjort funn på at disse verktøyene er blitt vurdert i fagfellevurderte studier. Kvalitetssikringen av ressursbruk ved områdesatsing kan med fordel bli langt bedre dersom forskere fra flere fagfelt blir tildelt midler til å gjennomføre uavhengige studier. Stat og kommune benytter enorme midler til områdesatsinger. Vi synes det er veldig merkelig at benyttes langt større summer for å kjøpe rapporttjenester enn å gjennomføre kvalitetssikrede forskningsstudier.

En av informantene i dybdeintervju mente at en av grunnene til mangelfull forskning er at det ikke er interessant nok å skrive rapporter om løsninger og positive erfaringer. Det er mer interessant dersom studien har en politisk dimensjon. Vi oppfatter dette som en generell påstand om forskningsmiljøet, og har ingen andre holdepunkter for å si noe om dette er tilfelle ved forskning på områdesatsinger.

Oslo kommune (2016c) skriver at det er viktig å utnytte et bredt spekter av kompetanse og kunnskap i tverrfaglige samarbeid om komplekse samfunnsutfordringer. Dette gir flere tilleggsgevinster og forbedrer forståelsen for hverandres rammebetingelser. Gjennom alliansebygging blir man bedre i stand til å finne felles strategier, noe som gir større muligheter for å lykkes.

Flere av informantene kom med uttalelser som støtter argumentasjonen til Oslo kommune (2016c). Synergier utløses av samarbeid, og godt samarbeid betinger forståelse for hverandres rammebetingelser. Dette innebærer at private boligaktører må erkjenne at områdesatsinger har en sosial begrunnelse. Gjennom dette er hovedmålet at tiltak skal komme beboerne til gode. Offentlige aktører må erkjenne at privat deltagelse primært aktiveres av merverdier, og at private aktører må skape økonomisk lønnsomhet for å drive kommersiell drift. Bedre forståelse for hverandres rammebetingelser vil legge til rette for bedre samarbeid og flere tiltak i områdesatsinger.

8 Konklusjon

Formålet med oppgaven er å finne svar på et dagsaktuelt tema, med følgende problemstilling:

> **På hvilke måter kan deltagelse i områdesatsing skape merverdi for private boligaktører?**

For å besvare problemstillingen er det i oppgaven gjennomført studier som er drøftet. Dette har dannet grunnlag for å besvare oppgavens forskningsspørsmål.

8.1 FS1 - Hva er det i områdesatsinger som fører til merverdi for private boligaktører?

Bostabilitet, befolkningsendring og flyttemønster er egnede måleparametere for å se på effekten av områdesatsinger. Å skape gode møteplasser som skole, idrettslag, nærmiljøhus, butikker og andre arenaer som kan føre til sosiale relasjoner, har god effekt for å oppnå dette. Økt bostabilitet fører til at beboerne har mer kjennskap til hverandre, forbedret tilhørighet og økt trygghetsfølelse. Ved boligutleie kan økt bostabilitet føre til mindre slitasje på boligene, mindre tomgang på leiligheter og redusert tidsbruk for eiendomsforvaltere. Bostabilitet regnes derfor som en merverdi for private aktører innen boligutleie.

Mange av tiltakene som gjennomføres i områdesatsinger påvirker områdets attraktivitet og fører til økt boligetterspørsel. Leikvam (2014) skriver at eiendomsverdier vanligvis endrer seg i takt med etterspørselen. Økte eiendomsverdier er den mest sentrale merverdien for private boligaktører. Når boligetterspørsel og boligprisene stiger, vil boligutviklere oppnå større gevinst ved boligsalg. Ved boligutleie begrenses derimot muligheten for å øke leieprisene i større grad av leietakernes betalingsevne. Økte eiendomsverdier gir imidlertid finansielle muligheter for vekst gjennom nye investeringer og eiendomsutvikling.

Københavns kommune (2014) og Aarland, Osland og Gjestland (2017) viser også at områdesatsinger fører til økte eiendomsverdier. Økte eiendomsverdier er likevel ingen selvfølge og avhenger av hvilke tiltak som settes inn. Et eksempel på dette er områdeløftet for Saupstad-Kolstad som hadde lav grad av strukturelle endringer og lavere prisutvikling enn sammenlignbare bydeler i satsingsperioden. Prisutviklingen kan også avhenge av andre faktorer, som f.eks. bydelens omdømme, nærtilbud og avstand til sentrum. Københavns kommune (2014) viser tydelige funn på at strukturelle endringer som gjennomføres sammen med sosiale tiltak, gir beste effekt og høyest verdiøkning i områdesatsinger. Andre effekter av å gjennomføre strukturelle endringer er bedre trygghetsfølelse og forbedret stedsattraktivitet og omdømme.

Erichsen, Solberg og Stiklestad (2018) betegner omdømme som virksomhetens viktigste verdi og ressurs. Dersom en virksomhet er sterkt knyttet til en bydel som oppnår forbedret omdømme, vil virksomheten også påvirkes positivt av dette. Deltagelse i

områdesatsinger vil også være positivt for virksomhetens omdømme. Bedrifter med godt omdømme kan ta ut høyere priser i kraft av merverdien dette gir.

8.2 FS2 - Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdesatsing?

Regjeringen (2022) oppgir at områdesatsing er et samarbeid mellom stat og kommune. I dette ligger det at privat deltagelse er frivillig. Gjennom deltagelse har private aktører mulighet til å være involvert i beslutninger om hva som kan ha betydning for området og deres egen virksomhet. Involvering er viktigere jo større virksomheten er, og tiltakene som velges å gjennomføre bør gjenspeile organisasjonens strategi. I håndbok 2 fra Groruddalssatsingen oppgir Oslo kommune (2016b) at det er viktig at private aktører er bevisst på sine egeninteresser eller gevinst ved samarbeid.

Private boligaktører har mulighet til å gjennomføre strukturelle tiltak i bydeler med områdesatsing. Oppgaven beskriver hvordan Frost Eiendom planlegger å gjøre tiltak på Tempe ved å utnytte eiendommen ved Ola Frosts veg bedre. Her skal en parkeringsplass transformeres til en ny boligblokk med bydelscafe i første etasje og en opplyst park for både eksisterende og nye beboere. Gjennom dette vil området tilføres nye sosiale møteplasser som skal forhindre ensomhet og øke trivsel og trygghetsfølelse blant beboerne. Dette prosjektet beskriver flere generelle og effektive tiltak som også kan gjennomføres av andre private boligaktører i de fleste områdesatsinger.

Å stille arealer til disposisjon for utvikling av bydelssentrum er også et tiltak eiendomsaktører har mulighet til. Dette kan bidra til økt tjeneste- og kulturtilbud og butikker som vil komme beboerne til gode. Slike funksjoner gir bydelen økt attraktivitet.

Beboerinvolvering er et svært viktig tiltak for å skape sosial integrering blant beboerne (Kahrik, 2006). Viktigheten av dette ble også trukket frem av flere informanter i oppgavens intervju. Involvering av beboerne kan gjøres på flere måter. Oppgaven viser hvordan Frost Eiendom gjennomfører dette med årlig beboerundersøkelse. Involvering av beboere kan gi svar på opplevde behov, slik at det kan planlegges nødvendige og effektive tiltak i et område. Involvering av brukere av en bydel, enten de er beboere eller andre brukere, er et viktig sosialt bærekraftig tiltak som kan bidra positivt i områdesatsinger.

For å måle effekten av tiltak i områdesatsinger kan «Resultat- og effektmålingsverktøy for områdeløft» benyttes (Eggen, Norberg-Schultz og Røtnes, 2017). Verktøyet oppgir 4 delmål for områdesatsinger; flere boliginvesteringer, bedre personrettet tjenesteyting, økt investering og bruk av møteplasser og uteområder, og økt sosial deltagelse. Verktøyet støtter opp under alle de foreslåtte tiltakene private boligaktører kan bidra med i områdesatsinger.

Dersom tiltak i områdesatsing medfører høyere boligpriser, kan gentrifisering oppstå. I oppgavens intervju oppga noen av informantene at gentrifisering er nødvendig for å redusere opphopning av levekårsutfordringer innenfor et område. Oppgaven anbefaler å være bevisst på at gentrifisering kan oppstå og at tiltak bør gjennomføres på en slik måte at beboere ikke blir tvunget til å flytte fra området.

8.3 FS3 - Hvilke synergieffekter kan oppnås ved privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger?

For å finne svar på hvilke synergieffekter som kan oppnås, har vi sett på om samarbeid kan føre til bedre effekt av tiltak og om det samtidig kan føre til merverdier for private boligaktører.

Oppgavens intervju har klare funn på at alle parter ønsker et tettere og mer tillitsfullt samarbeid mellom private eiendomsaktører og kommunene. Å finne en god samarbeidsplattform gir oversikt og tilgang til ressurser, og det kan bygges allianser der man finner felles strategier for å lykkes bedre. Dette kan føre til bredere kunnskap i planleggingsarbeidet, som igjen kan føre til utvikling av bedre arbeidsmetoder og mer effektive tiltak i områdesatsingen.

Det er også behov for mer helhetlig arbeid og tettere samarbeid innad i kommunenes etater. Behov for områdesatsinger kan unngås dersom kommunene blir mer bevisst på bydelers utfordringer på et tidligere tidspunkt, med større grad av innsats gjennom forebyggende arbeid.

For å skape godt samarbeid er det nødvendig at partene har god tillit til hverandre. Intervjuene har vist at eiendomsutviklere og enkelte kommunale etater har mangelfull gjensidig tillit, og at mye av dette skyldes mangel på forståelse for hverandres rammebetingelser. I områdesatsinger kan tillit skapes gjennom at eiendomsutviklere ønsker å bidra med tiltak som er sosialt begrunnet. Offentlige aktører må erkjenne at privat deltagelse aktiveres av merverdier, og at lønnsomhet er en forutsetning for å drive kommersiell drift.

Medvirkningsprosesser som både omfatter bydelens beboere og andre interessenter gir økt forståelse for sammensatte problemstillinger i bydelen. Slike prosesser bidrar til grunnleggende kunnskap om bydelens utfordringer og behov, og hvilke tiltak som kan ha god effekt og bør gjennomføres.

Økte eiendomsverdier er den mest sentrale merverdien for private boligaktører. Strukturelle endringer som fører til økt økonomisk verdi virker omdømmebyggende og har langtidsvirkning i områdesatsinger. Samarbeid mellom kommunens etater og eiendomsutviklere fører til tverrfaglig kunnskapsbygging der man ser bydelen fra ulike perspektiver. Dette legger til rette for helhetlig bydelsutvikling, med prosjekter som har både sosiale og økonomiske formål. På denne måten kan man skape prosjekter som fremmer sosial bærekraft samtidig som det er økonomisk lønnsomt for private aktører.

Oppgaven viser at sosiale tiltak i kombinasjon med strukturelle tiltak gir best effekt i områdesatsinger (Brofoss, 2006; Københavns kommune, 2014). Dette kan oppnås gjennom å vedta sosialt begrunnede rekkefølgekrav i reguleringsplaner fremfor tekniske rekkefølgekrav. Dette kan f.eks. innebære å bygge møteplasser, en cafe, eller andre fellesarealer. Slike samarbeid om å etablere godt nærtilbud gir ringvirkninger som bidrar positivt, med bedre stedskvalitet, urban vekst og økt livskvalitet for beboerne i området. Raskere saksbehandlingstid for samfunnsnyttige tiltak vil gi bydelen et raskere løft.

Privat og offentlig samarbeid i områdesatsinger kan skape synergier som økte merverdier og bedre effekt av investerte tiltak. Riktige grep kan føre til mer fornøyde beboere og høyere sysselsetting, som igjen gir bedre omdømme og økte eiendomsverdier. Å fokusere på menneskene i bydelen og å jobbe med sosial bærekraft gir med andre ord økonomisk gevinst.

8.4 Videre forskning

Ingen av informantene til denne oppgaven nevnte effektmålingsverktøyet som metode for å måle effekter av områdesatsinger. Dette betyr nødvendigvis ikke at verktøyet ikke benyttes, men det kan likevel være interessant å undersøke omfanget av bruken. I tillegg ville det vært interessant å sammenligne ulike områdesatsinger med bruk av dette verktøyet.

København kommune (2014) viser at strukturelle endringer er nødvendig for å skape gode effekter i områdesatsinger. Siden dette er en rapport og ikke en fagfellevurdert studie, så ville det vært interessant å gjennomføre en tilsvarende undersøkelse som uavhengig studie.

Det er mangelfull forskning på langtidseffekter av områdesatsinger. En komparativ studie av langtidseffekter av ulike prioriteringer av sosiale og strukturelle tiltak i norske områdesatsinger ville ha vært svært interessant.

9 Referanser

Aarland, K., Osland, L. og Gjestland, A. (2017) Do area-based intervention programs affect house prices? A quasi-experimental approach, *Journal of housing economics*, 37, s. 67-83. doi: 10.1016/j.jhe.2017.05.002.

Alonso, W. (1964) The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal, *Land economics*, 40(2), s. 227-231. doi: 10.2307/3144355.

Andersen, B. og Brattbakk, I. (2020) Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag for strategier og tiltak, *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), s. 130-147. doi: 10.18261/issn.2535-5988-2020-02-03.

Apeland, N. M. (2010) *Det gode selskap : omdømmebygging i praksis*. 2. utg. Høvik: Hippocampus.

Atkinson, R. og Zimmermann, K. (2018) Area-based Initiatives – a Facilitator for Participatory Governance? Tilgjengelig fra: https://uwe-repository.worktribe.com/output/873078/area-based-initiatives-a-facilitator-for-participatory-governance.

Bærug, S. (2017) *Verdsetting av fast eiendom : en innføring*. Oslo: Universitetsforl.

Barlindhaug, R. (2020) Veier inn og ut av dårlige boforhold. Tilgjengelig fra: https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/6427/2020-16.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Brattbakk, I. og Wessel, T. (2013) Long-term neighbourhood effects on education, income and employment among adolescents in Oslo, *Urban studies (Edinburgh, Scotland)*, 50(2), s. 391-406. doi: 10.1177/0042098012448548.

Brofoss, H. K. (2006) *Internasjonale erfaringer med områderettede tiltak i storbyer : en litteraturstudie*. Oslo: Statistisk sentralbyrå.

Burettslagslova (2003) *Lov om burettslag (burettslagslova)*. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4-1.

DiPasquale, D. og Wheaton, W. C. (1995) *Urban Economics and Real Estate Markets*.

Eggen, F. W., Norberg-Schultz, M. og Røtnes, R. (2017) Resultat- og effektmålingsverktøy for Områdeløft, R57-2017. Tilgjengelig fra: https://www.samfunnsokonomisk-analyse.no/rapporter/2017/2/22/r57-2017-resultat-og-effektmlingsverkty-for-omrdelft.

Erichsen, M., Solberg, F. og Stiklestad, T. (2018) *Ledelse i små og mellomstore virksomheter*. 2. utg. Bergen: Fagbokforl.

Fellows, R. (2015) *Research methods for construction*. Fouth edition. The Atrium, Southern Gate, Chichester, West Sussex , United Kingdom: John Wiley & Sons, Ltd.

Florida, R. (2002) The Economic Geography of Talent, *Annals of the Association of American Geographers*, 92(4), s. 743-755. doi: 10.1111/1467-8306.00314.

FN-sambandet (2020) FNs bærekraftsmål. Tilgjengelig fra: https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal.

Folkehelseloven (2011) *Lov om folkehelsearbeid*. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2011-06-24-29#KAPITTEL_2.

Fremm Rådgivning (2022) Kundeundersøkelse Frost Eiendom 2021.

Furseth, I. (2020) *Masteroppgaven : hvordan begynne - og fullføre*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Glaeser, E. L. (2008) The Economic Approach to Cities, *Harvard Institute of Economic Research Discussion*, Paper No. 2149. Tilgjengelig fra: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1080294.

Haugen, T. (2020) *Eiendomsforvaltning : facility management*. 1. utgave. Bergen: Fagbokforlaget.

Husleieloven (2017) *Lov om husleieavtaler (husleieloven)*. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-17#KAPITTEL_11.

Jacobsen, D. I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? : innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utg. Oslo: Cappelen Damm akademisk.

Kahrik, A. (2006) Tackling social exclusion in European neighbourhoods: experiences and lessons from the NEHOM project, *GeoJournal*, 67(1), s. 9-25. doi: 10.1007/s10708-006-9004-5.
KDD (2007) *Hovedstadsmeldingen: Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion:* Det kongelige kommunal- og regionaldepartement. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/f184961ca7a948febe6ec79f686b43e3/no/pdfs/stm200620070031000dddpdfs.pdf.
Københavns kommune (2014) Evidens for sociale effekter af fysiske indsatser i udsatte boligområder.
Lambiri, D., Biagi, B. og Royuela, V. (2007) QUALITY OF LIFE IN THE ECONOMIC AND URBAN ECONOMIC LITERATURE, *Social indicators research*, 84(1), s. 1-25. doi: 10.1007/s11205-006-9071-5.
Leikvam, G. (2014) *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforl.
Løkkevik, P. og Greaker, M. (2005) *Menneskelige ressurser gjør Norge rikt*. (Utviklingen i den Norske nasjonalformuen fra 1085 til 2004): Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/nasjonalregnskap-og-konjunkturer/artikler-og-publikasjoner/menneskelige-ressurser-gjor-norge-rikt.
Muth, R. F. (1969) *Cities and housing : the spatial pattern of urban reidential land use*. Chicago: University of Chicago Press.
NOU 2020: 16 (2020) *Levekår i byer : gode lokalsamfunn for alle*. Oslo: Departementenes sikkerhets- og serviceorganisasjon, Teknisk redaksjon. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2020-16/id2798280/.
Oslo kommune (2016a) Håndbok 1 av 3 fra Groruddalssatsingen 2007-2016. Gode nærmiljøer - Innføring i metode for områderettet arbeid. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13175929/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Groruddalssatsingen%202007-2016/Dokumenter%20Groruddalssatsingen%202007-2016/H%C3%A5ndbok%201%3A%20Innf%C3%B8ring%20i%20metode%20for%20omr%C3%A5derettet%20arbeid.pdf.
Oslo kommune (2016b) Håndbok 2 av 3 fra Groruddalssatsingen 2007-2016. Alle på banen! - Innbyggerinvolvering, tverrfaglig samarbeid og offentlig-privat samspill i områderettet arbeid. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13175935/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Groruddalssatsingen%202007-2016/Dokumenter%20Groruddalssatsingen%202007-2016/H%C3%A5ndbok%202%3A%20Innbyggerinvolvering%2C%20tverrfaglig%20samarbeid%20og%20offentlig-privat%20samspill%20i%20omr%C3%A5derettet%20arbeid.pdf.
Oslo kommune (2016c) Håndbok 3 av 3 fra Groruddalssatsingen 2007-2016. Riktig kunnskap - viktig kunnskap - Kilder, metoder og analyser i områderettet arbeid. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13175938/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Groruddalssatsingen%202007-2016/Dokumenter%20Groruddalssatsingen%202007-2016/H%C3%A5ndbok%203%3A%20Kilder%2C%20metoder%20og%20analyser%20i%20omr%C3%A5derettet%20arbeid.pdf.
Oslo kommune (2017a) Sluttrapport Groruddalssatsingen 2007-2016. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13242475-1505205674/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Slik%20bygger%20vi%20Oslo/Groruddalssatsingen/Groruddalssatsingen%202007-2016/Dokumenter%20Groruddalssatsingen/Sluttrapport%20Groruddalssatsingen%202007%E2%80%932016.pdf.
Oslo kommune (2017b) *Byrådssak 176/17: Områdepolitikk*. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13269749-1518610074/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvi

kling/Omr%C3%A5desatsingene%20i%20Oslo/Byr%C3%A5dssak_omr%C3%A5depolitikk.pdf.
Oslo kommune (2022a) *Områdesatsingene i Oslo*. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/byutvikling/omradesatsingene-i-oslo/#gref.
Oslo kommune (2022b) Områdepolitikk i Oslo. Tilgjengelig fra: https://www.oslo.kommune.no/byutvikling/omradepolitikken-i-oslo/#gref.
Regjeringen (2022) *Områdesatsinger*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by_stedsutvikling/omradesatsinger_storbyer/id2900666/.
Roback, J. (1982) Wages, Rents, and the Quality of Life, *The Journal of political economy*, 90(6), s. 1257-1278. doi: 10.1086/261120.
Skatteloven (1999) *Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven)*. Tilgjengelig fra: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1999-03-26-14.
SSB (2015) *Trangboddhet*. Tilgjengelig fra: https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/3462/nb.
Storm, H. N. (2011) Stedskvalitet og attraktivitet : En litteraturgjennomgang. Tilgjengelig fra: https://www.telemarksforsking.no/publikasjoner/stedskvalitet-og-attraktivitet/1944/.
Tjora, A. H. (2021) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4. utgave. Oslo: Gyldendal.
TNS Gallup (2014) *Omdømmeundersøkelse 2014: Offentlige virksomheter*. Tilgjengelig fra: https://kantar.no/globalassets/fra-webnodes/ekspertiseomrader/politikk-og-samfunn/omdommeundersokelse-i-offentlig-sektor-2014.pdf.
Trondheim kommune (2012a) Levekår 2011 - Rapport om levekår i Trondheim. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/statistikk/levekar/levekar2011.pdf.
Trondheim kommune (2012b) *Saksfremlegg - Områderegulering Tempe, Valøya og Sluppen*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2014/tempe-valoya-og-sluppen/tempe-valoya-fremlegg.pdf.
Trondheim kommune (2013) *Områdeprogram for Saupstad-Kolstad 2013-2020 : Forprosjektet "områdeløft Saupstad-Kolstad"*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/15-prosjekter-og-programmer/omradeloft-saupstad-kolstad/strategidokument-endelig.pdf.
Trondheim kommune (2019) *Områdeplan for Valøya og Tempe, planbeskrivelse*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/tempe-og-valoya-omraderegulering-r20120020/3.-planbeskrivelse.pdf.
Trondheim kommune (2020) Saksprotokoll - Områderettet innsats i Trondheim. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/15-prosjekter-og-programmer/omradeloft-saupstad-kolstad/saksdokumenter---sak-ps-0048_20.pdf.
Trondheim kommune (2021a) *Saksfremlegg - Valg av nye områder for områdesatsing i Trondheim*. Tilgjengelig fra: https://innsyn.trondheim.kommune.no/dokumentbestilling/getDocument?dokid=500210000132749-1-1187758.
Trondheim kommune (2021b) *Saksprotokoll - Valg av nye områder for områdesatsing i Trondheim*. Tilgjengelig fra: https://innsyn.trondheim.kommune.no/dokumentbestilling/getDocument?dokid=500210000159204-1-1224608.
Trondheim kommune (2021c) *Levekår og folkehelse i Trondheim kommune 2021*. Tilgjengelig fra: https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/levekar-og-folkehelse.
Veiviseren.no (2022) Statlige områdesatsinger. Tilgjengelig fra: https://www.veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/samarbeid-med-kommuner/statlige-omradesatsinger.

10 Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Intervju – Master i eiendomsutvikling og -forvaltning (NTNU)

Oppgavens tittel

Kan deltagelse / involvering i områdeløft gi merverdi for private boligaktører?

Bakgrunn for oppgaven

Levekårsundersøkelsen til Trondheim kommune viser at det er stor ulikhet mellom bydelene, og rapporten beskriver hvilke områder som peker seg ut. Bydelene med dårligst levekår forekommer ofte i områder med stor grad av utleie og kommunale boliger. Trondheim kommune offentliggjorde siste levekårsrapport i høst, som har gitt grunnlag for at Lademoen og Tempe-Sorgenfri er valgt som nye satsingsområder for områdeløft.

Områdeløft er tradisjonelt sett et tiltak som offentlige etater kan beslutte for å gjøre omfattende endringer i en bydel. Bydeler med vedvarende dårlige levekår blir ofte valgt ut for slike områdeløft.

Formål

Masteroppgavens formål er å se på hvilke interesser private boligaktører har av områdeløft, om det er sammenfallende interesser med offentlige initiativ, og hvilke synergieffekter som kan skapes ved samarbeid mellom private og offentlige aktører.

Masteroppgaven har også som formål å finne ut om områdeløft/-satsing har en verdi for private boligaktører, og om det er lønnsomt å bidra gjennom private initiativ.

Problemstilling

I oppgaven har vi valgt følgende problemstilling:

Hvordan skapes merverdi for private boligaktører gjennom deltagelse i områdeløft?

Metode

Formelle individuelle intervju.

Intervjuguide

A) Bakgrunnsinfo om respondent

B) Innledende åpne spørsmål

- Hva karakteriserer et godt nabolag/boområde?
- Roller og ansvarsfordeling for helhetlig tenking i bydeler / boområder. Hvilken rolle har du/din virksomhet?
- Hva legger du i begrepet områdeløft?
- Har du vært involvert i eller «berørt» av områdeløft? Hva, hvor, når, erfaringer.

C) Områdeløft

- Hvem tenker du har ansvar for å identifisere tiltak og finansiere områdeløft?
- Kan private aktører ha en rolle i områdeløft? Hvilken?
- Hvilke fordeler / ulemper tenker du at et områdeløft kan ha for private boligaktører?
- Hvilke tiltak kan en privat boligaktør bidra med i områdeløft? (se på funn i levekårsundersøkelse)
- På hvilken måte kan utvikling av nye boliger bidra i områdeløft?
- Kjenner du til noen områdeløft hvor private boligaktører har bidratt? I så fall, hva ble gjort, og hva var vellykket? Ikke vellykket?

I et områdeløft er det vanlig å ha fokus på bl.a. nabolagsforhold som trygghet, nærtilbud, støy, trafikale barrierer etc. I hvilken grad tenker du at følgende tilbud/kvaliteter er av relevans for en privat aktør (veldig, lite) – og hvorfor:

- nærtilbud (idrettsanlegg, kafe, kino, butikker)?
- støy, støv og trafikale barrierer?
- utendørs opparbeidelse og byggenes estetikk?

I hvilken grad kan endret attraktivitet (gjennom endring av ovenstående) innvirke på eiendomsverdi (og leieinntekter) i et område?

Levekår

Trondheim kommune gjennomfører levekårsundersøkelser hvert 10. år. Den siste undersøkelsen er grunnlaget for kommunens valg av to nye områdeløft. Innenfor begrepet levekår legger vi mye mer enn de bygde flatene, her finner vi e*nsomhet, trivsel, trygghet, kulturell og fysisk aktivitet m.m.*

- Fra ditt ståsted: i hvilken grad er levekårsaspekter relevant / viktig for deg/din virksomhet? Tenker du at dette er noe dere kan innvirke på? I så fall, på hvilken måte? (Fysiske boforhold, Sosiale boforhold)

- Refleksjon - Nybygging: i hvilken grad kan/vil et områdes situasjon mht. levekår innvirke på beslutning om å bygge / investere i dette området? Vil det påvirke eksempelvis type og kvalitet på bygg? Eierform (leie, eie, osv.).

Hvilke tiltak mener du at private boligaktører kan bidra med, og som har innvirkning på levekår i en bydel. Direkte eller indirekte. Dette kan være både fysiske og sosiale boforhold.

Eksempler:

a. Ensomhet og psykisk helse
b. Trygghet i nærmiljøet
c. Deltagelse i kunst, kultur, idrett, lag og foreninger

D) Områdeløft: Synergier ved privat og offentlig samarbeid på områdeløft

- Hvilke offentlige initiativ i områdesatsing er det som kan gi merverdi for private boligaktører? På hvilken måte (omdømme, økonomisk, evt. annet)?
- Tror du at det kan være økonomisk fordelaktig for en privat boligaktør å bidra aktivt i et områdeløft? På hvilken måte?
- Hvilke synergieffekter kan oppnås ved at private aktører har tettere samarbeid med kommunen ved gjennomføring av områdeløft?
- Hva skal til for at private aktører deltar i større grad i et områdeløft?

E) Avrunding

- Er det aspekter ved områdeløft som du tenker er viktig og som vi ikke har belyst i dette intervjuet?
- Refleksjoner du ønsker å dele?
- Anbefalinger?

Vedlegg 2: Utdrag fra kundeundersøkelse Frost Eiendom 2021 – Tempe/Sorgenfri

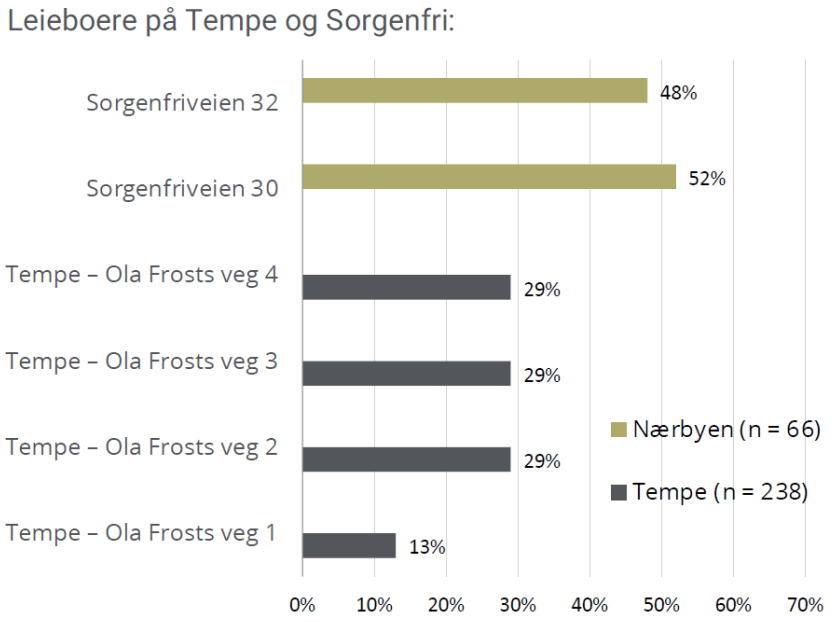
Datainnhenting (Frost Eiendom kundeundersøkelse)

Undersøkelsen ble sendt på e-post den 12.11.

Påminnelser ble sendt den 16, 18 og 22.11.

Privatkunder

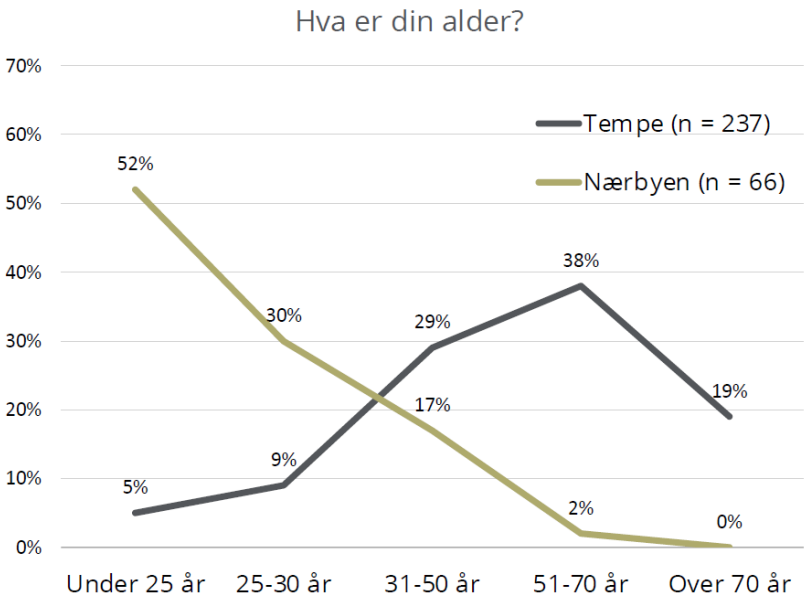
Svarandel er 39% mot 46% i fjor



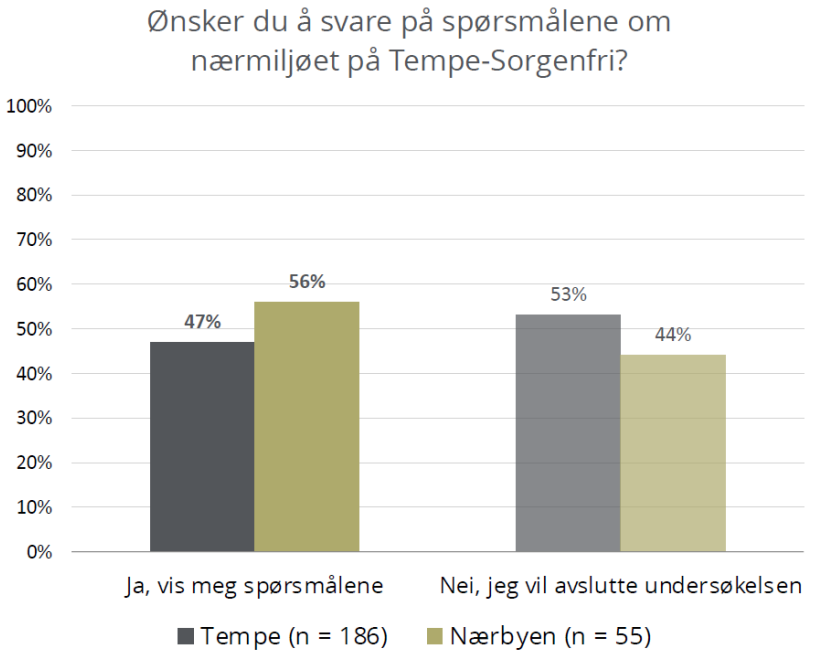
FORSTERKER PRESTASJONER

Motsatt aldersfordeling på de to lokasjonen

Tempe godt voksne / Nærbyen yngre i etableringsfase

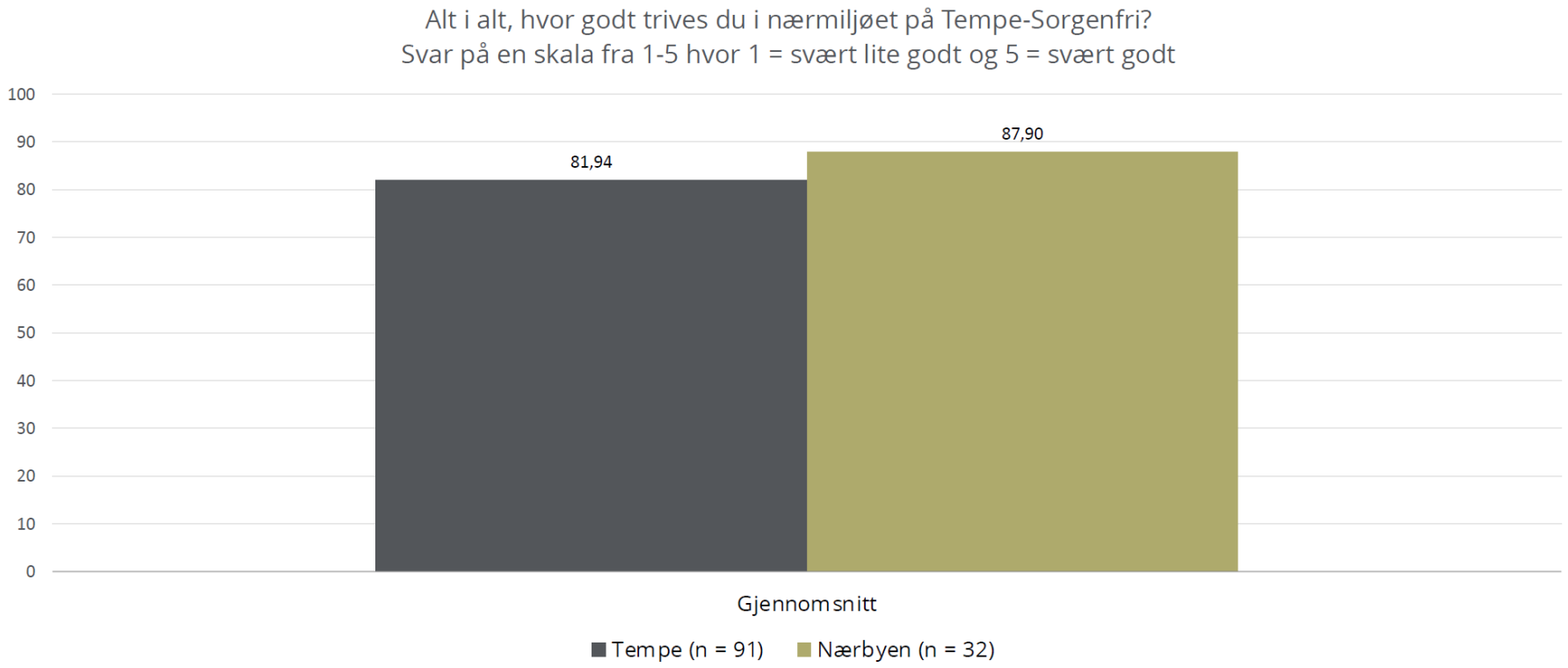


Omlag halvparten av beboerne har valgt å svare på spørsmål knyttet til Områdeløft



Svært høy trivsel!

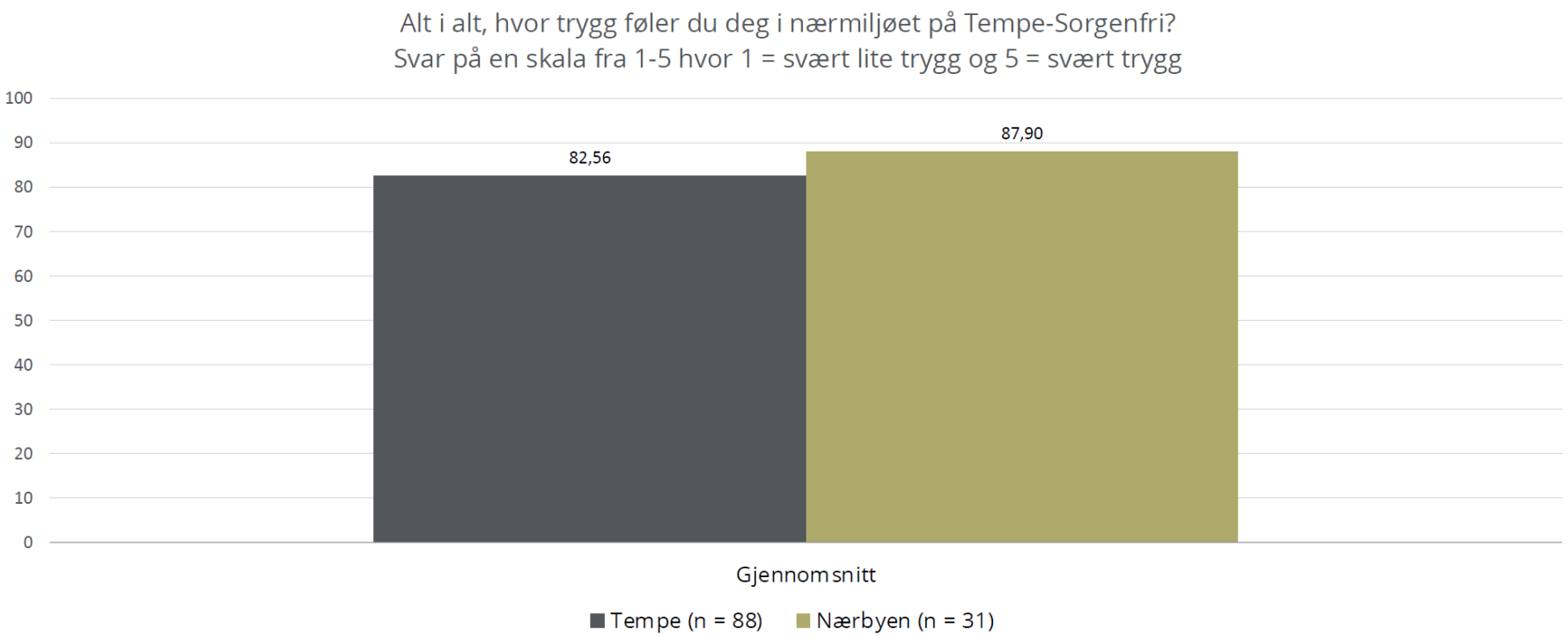
Beboere i Nærbyen har ekstremt høy score på 88.
Også Tempe scorer høyt her med 82



FORSTERKER PRESTASJONER

Følelse av trygghet er fullt på høyde med trivsel

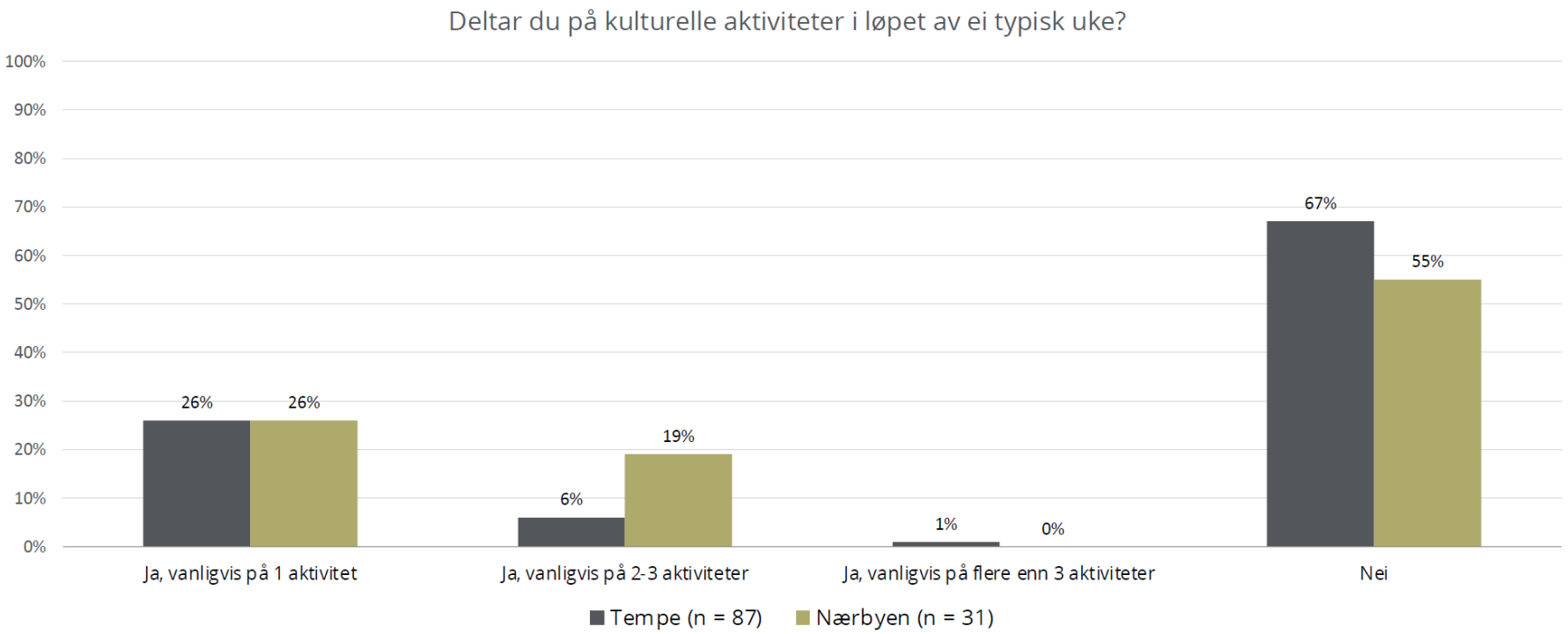
Også her svært høy score som tyder på at trivsel og trygghet går hånd-i-hånd



FORSTERKER PRESTASJONER

1 av 3 på Tempe er kulturelt aktiv i ei typisk uke

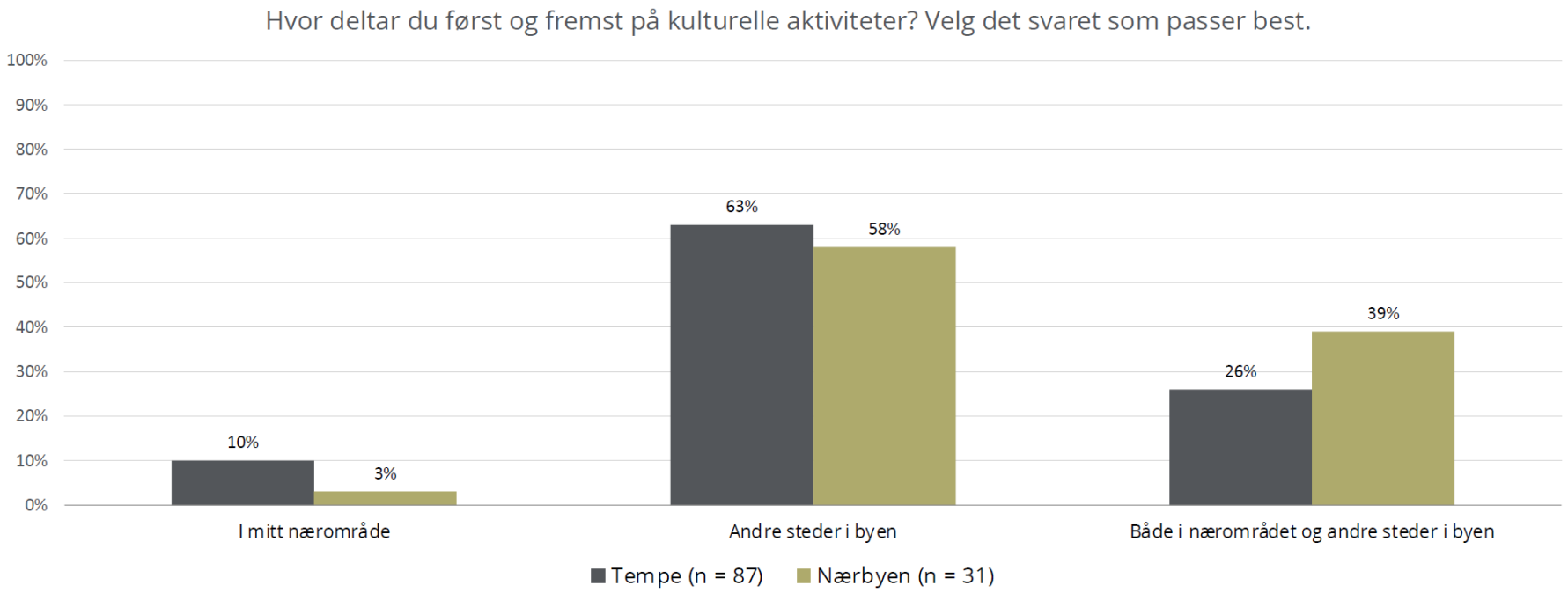
For Nærbyen er andelen noe høyere



FORSTERKER PRESTASJONER

2 av 3 på Tempe oppsøker andre steder av byen for å delta på kulturaktiviteter

De i Nærbyen er noe mer kulturell aktive og er tilbøyelige til å delta på kulturelle aktiviteter også i nærområdet



FORSTERKER PRESTASJONER

Trivsel

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekstsvar

- Svarene er mer preget av det folk ønsker, enn det vil ta bort.

- De store trekkene: Mer levende by-miljø (butikker, spisesteder, kulturelle aktiviteter) og flere parker/friluftsanlegg
- Tryggere skolevei, mindre trafikk
- De nære ting: Hekk, varslingsrutiner, benker, lås til filmrom, naboskap, etc
- Lite kravstorhet: «er fornøyd», «hvis vi kan kreve det...», «Har det bra»

Trygghet

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekstsvar

- Knyttet til folk og miljø: Krangling utendørs, rusmisbruk/festing
  - Noen antydninger om at andelen kommunale boliger og studenter fører til uro
- Knyttet til fysiske omgivelser: Trafikk og Belysning
- Mange understreker at man føler seg trygg/trygg nok

Fordel med å bo i høyhus

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekstsvar

- Det fine: Utsikt, lys og luft.
- Det enkle: Heis, slippe ansvar (handler mer om leieforhold enn høyhus, men nevnes av flere), energieffektivitet
- Det trygge: Trygghet med naboer, trygghet med å bo over bakkeplan, det sosiale med å bo med andre,

Ulempe med å bo i høyhus

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekst

- Det utrygge: Brann, trapper/heis
- Det upraktiske: Heis – ventetid, trapper
- Det personlige: Naboer/støy/bråk, manglende private områder

Fordel ved å bo på Tempe-Sorgenfri

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekstsvarene

- Sentralt og tilgjengelig
  - Bussforbindelser/nærhet
  - Har det du trenger her

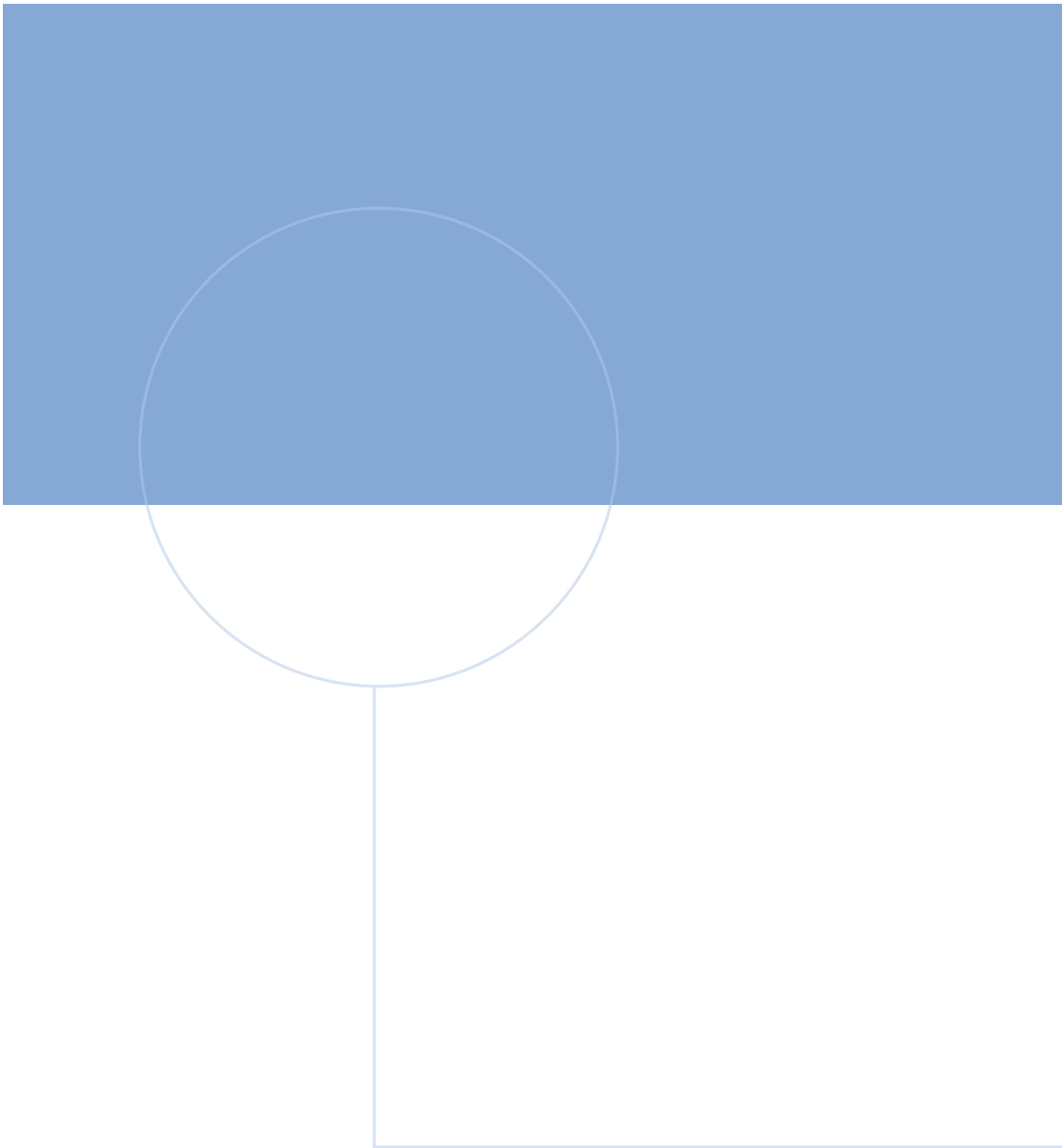
Savner mest ved å bo på Tempe-Sorgenfri

Fritekst

FORSTERKER PRESTASJONER

Inntrykk fra fritekstsvarene

- Mindre trafikk: Trafikk/støy/trygghet
- Mer by: Restauranter/mer by/tilbud i nærheten/bedre busstilbud (»bedre før»)
- Mer anerkjennelse: Bydelens omdømme
  - Nevnes ikke ofte, men dukker opp gjentakende i friteksvarene



NTNU

Kunnskap for en bedre verden