

**STRATEGIC HOUSING: The social sustainable city  
– the role of strategic planning for local housing  
market heterogeneity**

Gro Sandkjær Hanssen, OsloMet, 8.5.2024



# **STRATEGIC HOUSING: The social sustainable city – the role of strategic planning for local housing market heterogeneity**

Et samarbeidsprosjekt med brukerinvolvering (2020-juli 2024)

Forskning: NIBR-OsloMet, NMBU, UiT, KTH

Operative aktører: Asplan Viak, SoCentral

Brukere: Oslo kommune, Bergen Kommune og Lørenskog kommune



# GIR DAGENS LOKALE BOLIGMARKEDER DE BYSAMFUNN VI ØNSKER OSS?

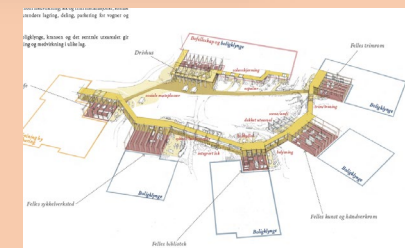
✓ **INDIVIDNIVÅ: MANGLENDE TILGANG?**



✓ **SAMFUNNSNIVÅ: MANGFOLDIGE NABOLAG MED KJØPEKRAFTSMIKS?**



✓ **BOLIGPROSJEKTER SOM FREMMER NABOSKAPS- OG NABOLAGSFELLESSKAP?**



# KOMMUNEN SOM (HELHETLIG OG STRATEGISK) BOLIGPOLITISK AKTØR

## KUNNSKAPSBEHOV

- Befolkningsprognoser
- Boligbehov
- Boligpreferanser
- Levekårsstatistikk
- Reguleringsreserver
- Heterogenitetsindeks
- Lokale utregninger av mellomsjiktet

## STRATEGISK STYRING OG LEDERSKAP

- Kommuneplanens samfunnsdel (med arealstrategi) + arealdel
- Strategier og planer
- Økonomiplan
- Budsjett

## VIRKEMIDLER SEES I SAMMENHENG

- Planmyndighet (areal)
- Kommunal eiendom
- Boligsosiale virkemidler
- Helse- og omsorgsboliger
- Organisatoriske virkemidler
- Samspill med byggenæringen

SOSIALT BÆREKRAFTIG  
BYUTVIKLING –  
INNOVATIVE LØSNINGER  
OG HELHETSTENKNING

Tilgang (til eie) og  
kjøpekraftmiks

Arenaer for  
fellesskapsbygging  
(naboskap og nabolag)

BOLIGMARKEDSAKTØRER (UTBYGGERE)



# KOMMUNEN SOM (HELHETLIG OG STRATEGISK) BOLIGPOLITISK AKTØR

## KUNNSKAPSBEHOV

## STRATEGISK STYRING OG LEDERSKAP

## VIRKEMIDLER SEES I SAMMENHENG

## SOSIALT BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING - INNOVATIVE LØSNINGER OG HELHETSTE

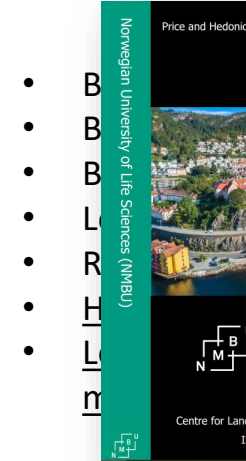
## Tilgang (til ei kjøpekraftn

## Arenaer for fellesskapsbygging (naboskap og nabolag)

## Kommunens rolle som samfunnsutvikler i boliginnvasjon

## Hvordan sikre sosial infrastruktur i nabolaget?

## Hvordan sikre stabile partnerskapsmodeller for sosial infrastruktur i nye utbyggingsområder?



### Kart og Plan

Universitetsforlaget

#### Heterogenitetsindekser for boligområder som kunnskapsgrunnlag for inkluderende boligpolitikk

Dag Einar Sommervoll  
Ph.D., professor i Urbanistikken, NMBU  
dag.einar.sommervoll@nmbu.no

Berit Irene Nordahl  
Ph.D., forskningsleder og reguleringsplanlegger, NMBU  
berit.nordahl@nmbu.no

Gro Sandkjær Hanssen  
doktorgrad, Ph.D. og reguleringsplanlegger, NMBU  
g.sandkjaer@nmbu.no

**Sammenheng**  
Dette er et arbeid som søker å undersøke sammenhengene mellom ulike indikatorer på inkluderende boligpolitikk. Artikkelene tar utgangspunkt i at kommunene er oppfordret til å utforme en helhetlig boligpolitikk for å sikre et mest mulig trygt og trygt boligmarked. Men spesielle prosesser vises som informasjonell grunnlag for beslutning. Begreper og OMs, som legger på eksisterende data basert på variabilitet og orientering for beslutningsnett. Et studie som undersøker hvordan det kan være for å konstruere en heterogenitetsindeks for boligområder i reguleringsplanlegging, og hvordan et samarbeid mellom ulike aktører i kommunen kan gi mer kvalitative verdier og tydelige typer boliger som er mest trygge, og dermed sikre kommunens strategiske mål for å gi en helhetlig boligpolitikk som inkluderende og mest sosialt mangfoldig. Den underliggende hensikten er å hjelpe kommunene med å utforme en mer strategisk ledelse for å oppnå en mer helhetlig og inkluderende boligpolitikk.

Nøkkelord: inkluderende boligpolitikk, kommuner, heterogenitet

### European Planning Studies, 31(2) of March 2024

#### The role of in a neo-lib

Gro Sandkjær Hanssen  
Senior Researcher (OsloMet)  
E-mail: g.sandkjaer@oslomet.no

Torill Nyseth  
Professor, The Arctic University of Norway  
E-mail: torill.nyseth@uio.no

Torill M. Ringholm  
Professor, The Arctic University of Norway  
E-mail: torill.m.ringholm@uio.no

Mina Bernegård  
Researcher, The Arctic University of Norway  
E-mail: mina.bernegard@uio.no

### Nordic Journal of Urban Studies

#### Contrasting inclusionary housing initiatives in Denmark, Sweden, and Norway: how the past shapes the present

Anna Granath Hansson, Janne Seemsen, Berit Irene Nordahl and Michael Tophøj Semmerup

**ABSTRACT**  
Inclusionary housing policies, aimed at creating better affordable housing and social equity through land use regulation, do not have a long history in Scandinavia. Although Denmark, Norway, and Sweden have traditional welfare state perspectives on equal opportunities and housing, the use of the planning system to regulate housing is relatively new. This article studies the different political backgrounds and influences from housing and planning systems that explain the present differences between the housing and planning systems in the three countries as well as the impact of the housing and planning systems on the social mix and on the quality of life in the present. The article also discusses the role of the planning system in the present and the future. It proposes a framework for policy implementation, by contrasting the cooperation with regulation from welfare systems that are highly homogeneous and aiming for redistribution and equity. The paper questions about what, and how, to do in the present approach.

### Nordic Journal of Urban Studies

#### Cocreation through learning networks in housing policy

Torill Nyseth, Torill Ringholm, Ulf, The Arctic University of Norway, Gro Sandkjær Hanssen, NIBR, Oslo Met

**Abstract: PLANNORD 2022:**  
Housing shortage and rising housing prices has become a wicked problem in all the Nordic countries. This paper discusses new initiatives to meet this challenge through urging the municipalities to take a more leading role in the housing policy. One way to meet such expectations is by strategic planning, another is through intersectoral collaboration, within the organization as well as with municipalities. This paper looks more closely into one of the tools that are currently being used in Norway, a learning network between 6 urban municipalities aiming at creating a learning platform in order to enhance strategic housing policy. The paper will discuss the effect of the learning network on municipalities' housing policy. What role do learning networks play in housing policy discussions? In what ways do learning networks enhance the integration of new knowledge and new perspectives in the cities? The theoretical perspective is based on theories of learning networks and cross-sectoral arenas. What aspects/features of network participation are important if the

### Nordic Journal of Urban Studies

#### Nye boligkjøpsmodeller – med eller med etablerte boligregimeret?

Ina Marie Christensen  
Ph.D., reguleringsplanlegger og forsker i boligpolitikk, NMBU  
inamari@nmbu.no

Stein Berne Nordahl  
doktorgrad, Ph.D. og reguleringsplanlegger, NMBU  
stein.berne@nmbu.no

**Sammenheng**  
Et av de store utfordringene i Norge er den sterke boligpressen som oppstår i mange boligmarkeder. Dette er et resultat av en kombinasjon av faktorer som økende befolkningsvekst, begrenset boligtilbud og høye priser. Dette er et resultat av en kombinasjon av faktorer som økende befolkningsvekst, begrenset boligtilbud og høye priser. Dette er et resultat av en kombinasjon av faktorer som økende befolkningsvekst, begrenset boligtilbud og høye priser.

### Nordic Journal of Urban Studies

#### Business Responsibility and the Role of Real Estate Developers in Climate Friendly and Sustainable Urban Development

Dag Einar Sommervoll  
Senior Researcher (OsloMet)  
E-mail: dag.einar.sommervoll@oslomet.no

**Abstract**  
The article investigates the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development. The article discusses the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development. The article discusses the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development.

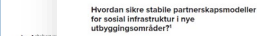
### Nordic Journal of Urban Studies

#### Oslo 2016-2021

Dag Einar Sommervoll  
Senior Researcher (OsloMet)  
E-mail: dag.einar.sommervoll@oslomet.no

**Abstract**  
The article discusses the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development. The article discusses the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development. The article discusses the role of private and sustainable urban development in the context of climate friendly and sustainable urban development.

## BOLIGMARKEDSAKTØRER



# KOMMUNEN SOM (HELHETLIG OG STRATEGISK) BOLIGPOLITISK AKTØR

## KUNNSKAPSBEHOV

- Befolkningsprognoser
- Boligbehov
- Boligpreferanser
- Levekårsstatistikk
- Reguleringsreserver
- Heterogenitetsindeks
- Lokale utregninger av mellomsjiktet

## STRATEGISK STYRING OG LEDERSKAP

- Kommuneplanens samfunnsdel (med arealstrategi) + arealdel
- Strategier og planer
- Økonomiplan
- Budsjett

## VIRKEMIDLER SEES I SAMMENHENG

- Planmyndighet (areal)
- Kommunal eiendom
- Boligsosiale virkemidler
- Helse- og omsorgsboliger
- Organisatoriske virkemidler
- Samspill med byggenæringen

SOSIALT BÆREKRAFTIG  
BYUTVIKLING –  
INNOVATIVE LØSNINGER  
OG HELHETSTENKNING

Tilgang (til eie) og  
kjøpekraftmiks

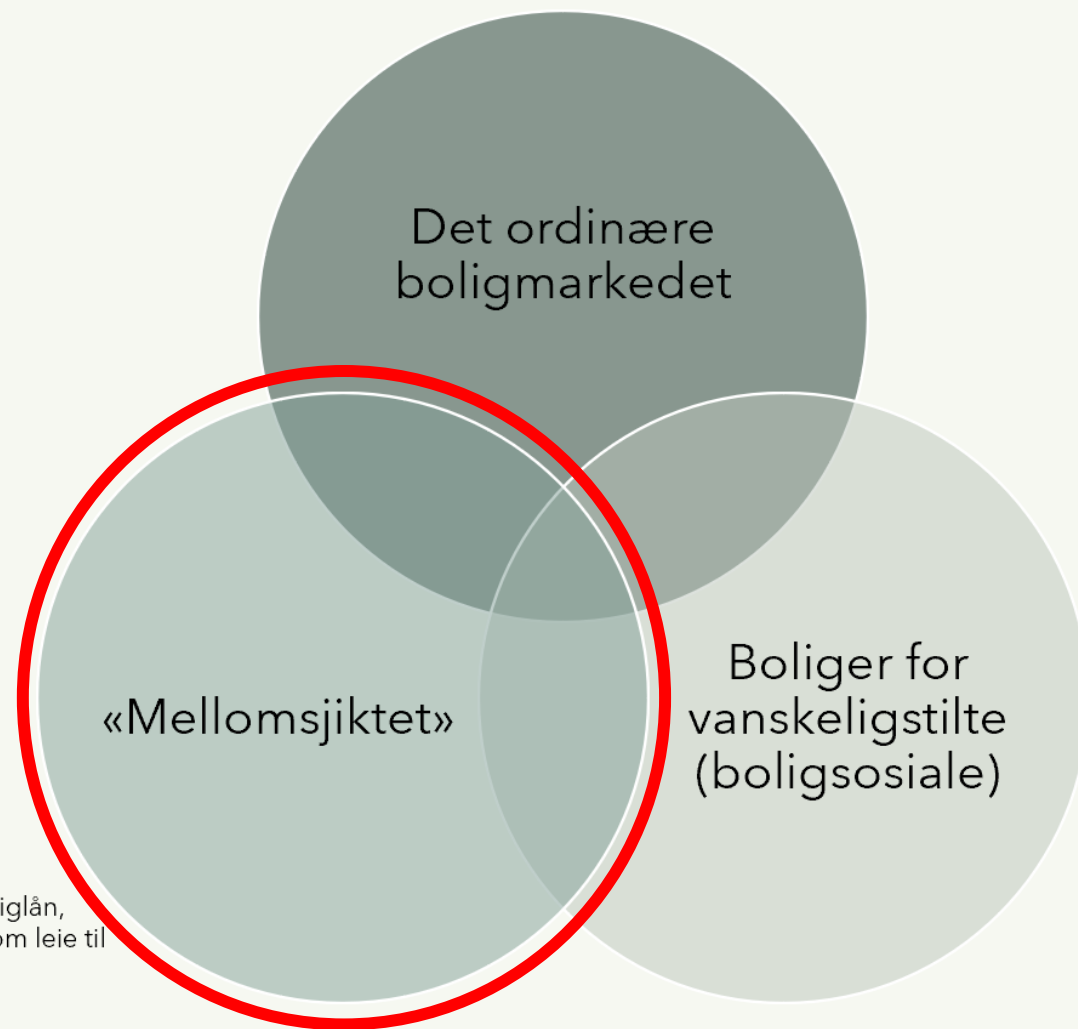
Arenaer for  
fellesskapsbygging  
(naboskap og nabolag)

BOLIGMARKEDSAKTØRER (UTBYGGERE)

# SOSIALT BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING: Nye, innovative løsninger



# Strategic Housing handler om bolig for alle



Husholdninger som i dag ikke kvalifiserer for et ordinært boliglån, men som etter en periode med sparing for eksempel gjennom leie til eie kan kjøpe bolig. Kilde: Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024).



## Nye boligkjøpsmodeller – med eller mot det etablerte boligregimet?

Ina Marie Christiansen

Stipendiat, By- og regionforskningsinstituttet NIBR (OsloMet) & Senter for profesjonsforskning (OsloMet)

Korresponderende forfatter  
[inamarie@oslomet.no](mailto:inamarie@oslomet.no)

Berit Irene Nordahl

Forskningsjef, By- og regionforskning  
[beritir@oslomet.no](mailto:beritir@oslomet.no)

### Sammendrag

De siste 6–9 årene har boligutviklere også for hushold som mangler egenkjøp nybygde boliger og er utformet egne versjoner av slike kjøpsmodeller som står bak dem, og på en omfattende internettbasert kar intervjuer med boligutviklerne. Artikkelen oppskalering av modellene, og reiser norske boligpolitiske regimet. Forfatteren tilpasning av en markedsbasert eie-

### Nøkkelord

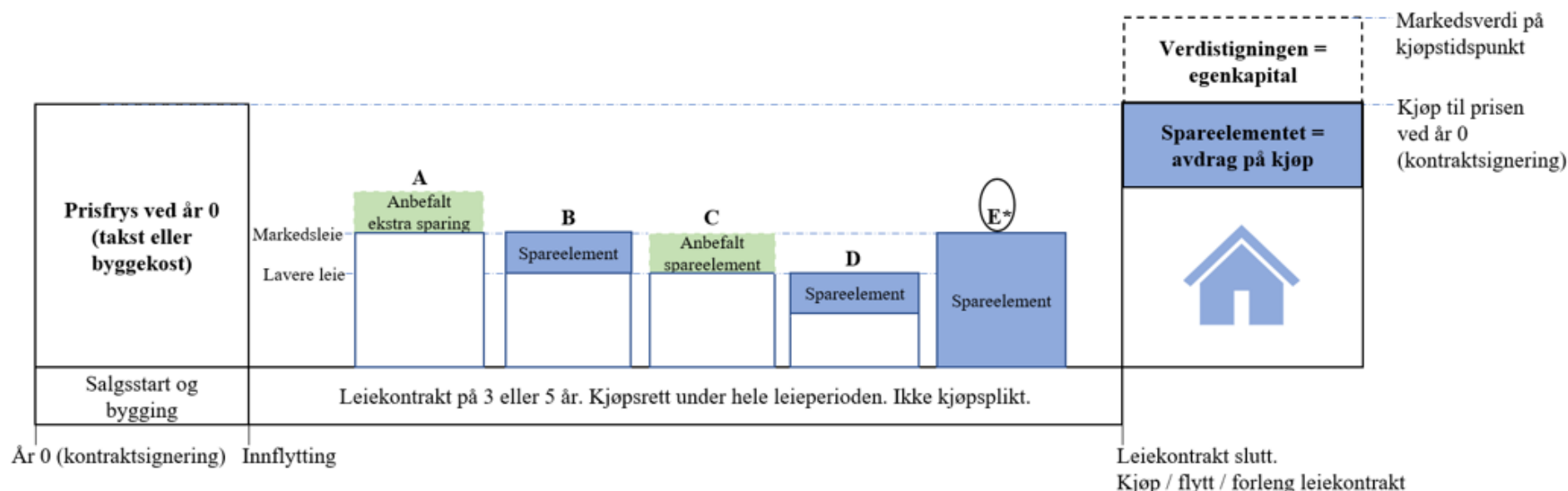
Institusjonell endring, Boligregime,

### Abstract

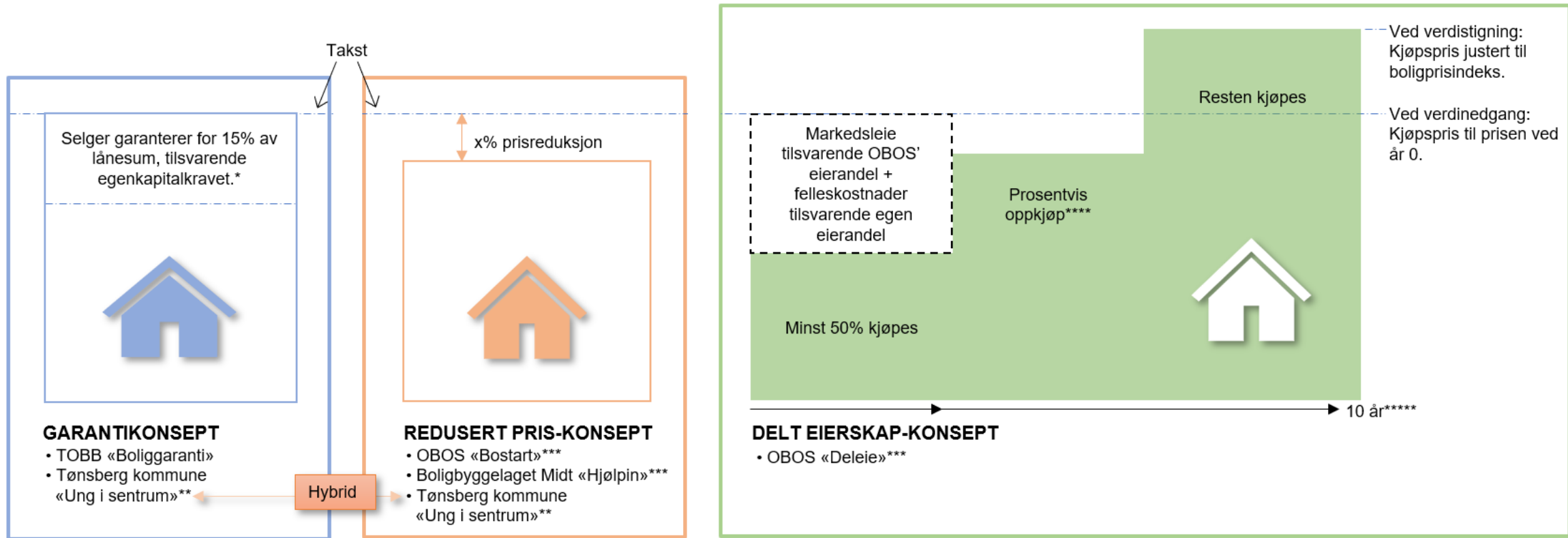
The past 6–9 years, housing developers have also for households without own purchase developed new versions of such purchase models that stand behind them, and through an extensive internet-based survey interviewed the developers. The article scales up the models, and raises Norwegian housing policy regime. The author adapts a market-based ownership model.

## Høringsnotat – Forslag til endringer i plan- og bygningsloven og kart- og planforskriften

Forslag til endringer i plan- og bygningsloven som gir kommunene mulighet til å gi planbestemmelser om boligkjøpsmodeller, borettslag eller utleieboliger og forslag til endring i kart- og planforskriften som gir kommunene mulighet til å angi studentboliger som arealføremål i arealplaner



- A = Markedsleie, uten spareelement (Fredensborg Bolig AS, Steinbruddet Invest AS, boligbyggelagene Usbl, BOB, TOBB, HABO, GOBB og Ringbo)
- B = Markedsleie, inkludert spareelement (A. Utvik AS, Norrøn Bolig AS)
- C = Leiefastsettelse til kostpris, pluss anbefalt spareelement (Gjøvik boligstiftelse med Gjøvik kommune, boligbyggelagene NOBL og MBBL)
- D = Leiefastsettelse til kostpris, inkludert spareelement (boligbyggelaget BATE (ikke aktiv\*\*), Harstad kommune, Tønsberg kommune\*\*\*)
- E = Markedsleie, alt inngår som sparing (Clemens Eiendom AS)



\* To varianter. TOBB = summen tilsvarende 15% blir topplån. Tønsberg kommune = kommunen er garantist.

\*\* Tilbakekjøpsklausul. Tønsberg kommune har tilbakekjøpsplikt.

\*\*\* Tilbakekjøpsklausul. Boligutvikler har tilbakekjøpsrett.

\*\*\*\* Prisen justeres til boligprisindeksen kun ved prisstigning, ikke ved prisnedgang.

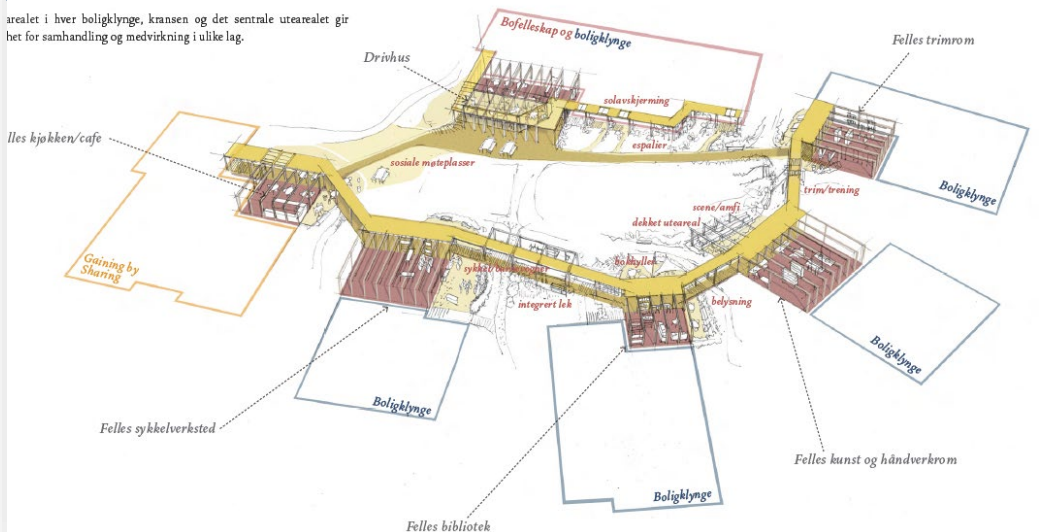
\*\*\*\*\* Om 100% kjøp ikke realiseres innen 10 år har OBOS rett til å kreve sameiet oppløst og solgt på det åpne markedet.

# ØKT NYTENKNING: KOMMUNEN SOM BESTILLER AV PRIVAT BOLIGBYGGING MED MYE FELLESAREAL

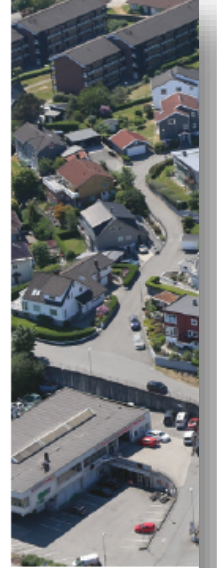


teder, dyrking, utendørs lagring, deling, parkering for vogner og

arealet i hver boligklynge, kranen og det sentrale utearealet gir bet for samhandling og medvirkning i ulike lag.



## Kommunens rolle som samfunnsutvikler i boliginnovasjon



Al Norge står private eiendomsaktører for boligproduksjonen, mens kommuner har rollen som plan- og reguleringsmyndighet samt ansvar for vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommuner kan imidlertid ta en sterkere pådriverrolle i boliginnovasjon, både gjennom nytenkende måter å pløye planskapt verdier inn i nabolagskvaliteter og gjennom krav om større sosial miks. Artikkelen viser hvordan Stavanger kommune arbeidet for å få frem det flerfunksjonelle boligprosjektet Teknikken Sør, som nå bygges ut av private aktører.

Artikkelen presenterer hvordan en kommune inntok rollen som pådriver for boliginnovasjon, og på den måten høster inn verdier som kommer til å bli skapt gjennom at eiendom reguleres til høyere utnyttelse, og pløyer dem inn i nabolagskvaliteter.



**Grete Kvinnesland**  
Prosjektutvikler,  
Stavanger Utvikling KF



**Gro Sandkjær Hanssen**  
Forsker, By- og  
regionforskningsinstituttet  
NIBR ved OsloMet

I dagens system for planskapt verdier forstås begrepet snevert. Men begrepet kan også forstås videre, som kommunens evne til å høste inn noen av verdiene som skapes gjennom at eiendom reguleres til høyere utnyttelse, og pløye dem inn i offentlige goder. Som Nordahl viser, har andre land, som Frankrike, virkemidler for å høste planskapt verdier som sikrer offentlige goder som rimelige boliger (Nordahl 2023). I Norge har vi ikke det ennå. Det finnes i dag interessante eksempler på slik «offentlig verdifangst» hvor kommuner høster inn av verdiene ved fremtidig regulering om høyere utnyttelse ved å selge egen eiendom med vilkår om bestemte offentlige goder. Vi har

studert hvordan Stavanger kommune har stilt slike vilkår.

Boligprosjektet Sammen på Teknikken Sør i Stavanger er innovativt, fordi kommunen selger kommunal eiendom og dermed kan kreve mer enn de kan i henhold til plan- og bygningsloven (2008). Kommunen stiller her vilkår om beboermangfold konkretisert til et selveid bofellesskap (6 boenheter + personalbase) for personer med funksjonsnedsettelse, 10 prosent etablererboliger (15% rimeligere enn tilsvarende øvrige boliger i prosjektet) og rett til kjøp av inntil tre kommunale utleieboliger. I tillegg legges det inn «gaining-by-sharing»-boliger med stort fellesareal som beboere deler.

# ØKT NYTENKNING I BOLIGUTVIKLINGSPROSJEKTER

## – PRIVAT-OFFENTLIG- SIVLSAMFUNNSPARTNERSKAP FOR INNENDØRS MØTEPLASSER



### Vernebygg

- Bygning er vernet
- Ofte høye kostnader til vedlikehold og rehabilitering
- BIERMANNGÅRDEN
- PETERSBORGHUSET (Ferd)



### Bygg som skal rives

- Midlertidig bruk
- Lave kostnader
- STARTBLOKKA (StorOslo Eiendom)
- VOLLEBEKK FABRIKKER (OBOS, Aspelin Ramm)



### Nye(deler av) bygg

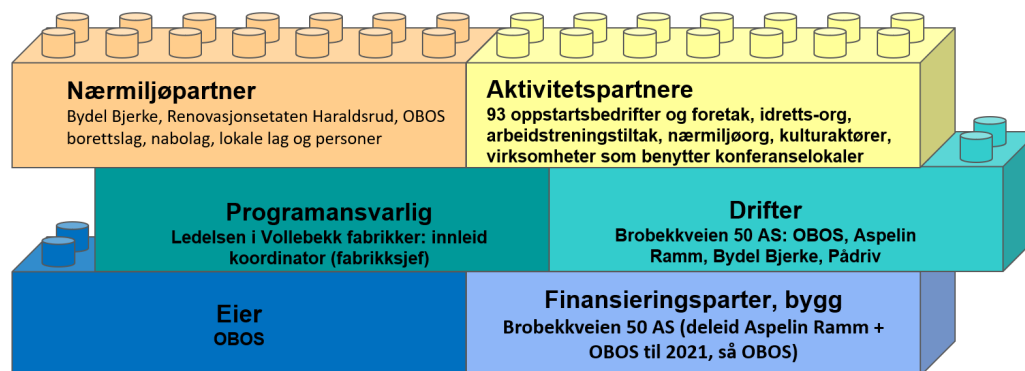
- Permanent bruk
- Høye kostnader
- KONGLA, LØRENSKOG (Selvaag Bolig)
- VALLERVEIEN 146 (Scandinavian Property Group /Bærum)



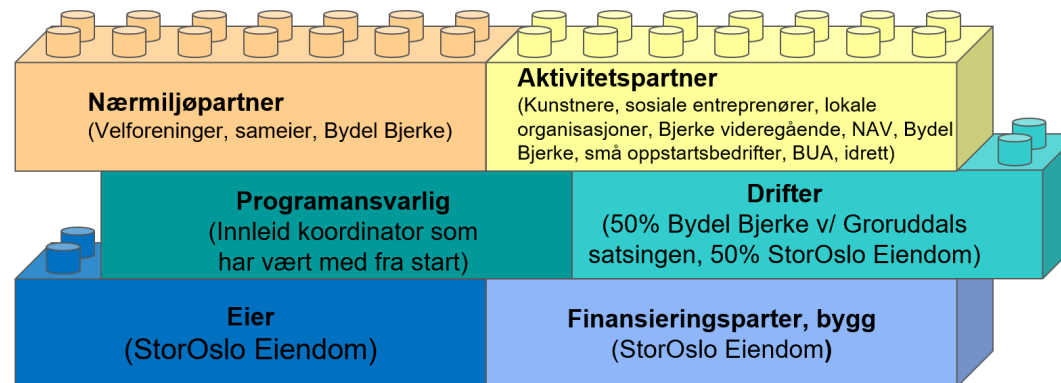
## VOLLBEKK FABRIKKER



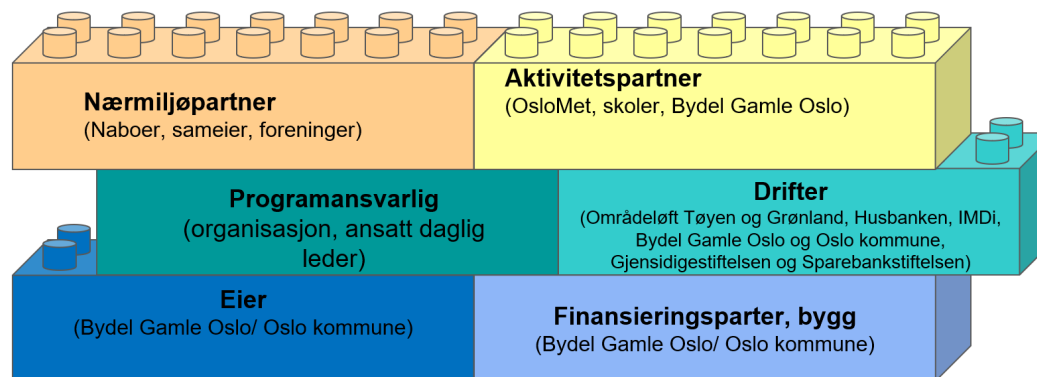
## PARTNERSKAPSMODELLER (PRIVAT-OFFENTLIG-SIVILSAMFUNN)



## STARTBLOKKA



## TØYEN UNLIMITED



- HVILKEN ROLLE TAR KOMMUNEN/BYDELEN I SAMSTYRINGEN?
- I HVILKEN GRAD ER KOMMUNEN I STAND TIL Å OPPTRE KOORDINERT OPP MOT PARTNERNE?



## Hvordan sikre stabile partnerskapsmodeller for sosial infrastruktur i nye utbyggingsområder?<sup>1</sup>

“How to ensure stable partnership for social infrastructure in urban neighbourhoods?”

Gro Sandkjær Hanssen  
 forsker I, By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet  
[groha@osloMET.no](mailto:groha@osloMET.no)

Mette Øinæs Habberstad  
 partner, SoCentral  
[mette@socentral.no](mailto:mette@socentral.no)

### Sammendrag

De siste årene har det vokst frem nye offentlig-private partnerskap rundt nabolagshus i nye boligprosjekter, hvor private utbyggingsaktører spiller en stor rolle. Slike nabolagshus representerer sosial infrastruktur som muliggjør fellesskapsbygging og utvikling av sosial kapital i nye byområder. Artikkelen presenterer en empirisk casestudie av partnerskapsmodellene i fem nabolagshus og diskuterer hvilke faktorer som bidrar til partnerskapsmodeller som sikrer stabil finansiering, koordinering og inkluderende bruk. Studien finner at faktorer som bidrar til stabile modeller, er samfinansiering fra nærmiljøet (sameiene og borettslagene), samt utlei-praksiser som sikrer aktivisering av arenaen, og en fast ansatt koordinator. Koordinatoren har en essensiell rolle for å koordinere aktivitet, forankre og få inn finansieringsbidrag via utleie og tilskudd. Å ha offentlige myndigheter inne som partner bidrar til informasjonsflyt og ressurser, men er ingen garanti for stabilitet. Funnene er i tråd med den bredere litteraturen om partnerskap og nettverk, som betoner hvor viktig koordinatorens rolle er både som brobyggere mellom privat, offentlig og sivil sfære, og for å mobilisere og virvle inn lokalsamfunnsaktører.

Nøkkelord  
 sosial infrastruktur, nabolagshus, partnerskap, boligprosjekter

### Abstract

In recent years, new public-private partnerships have emerged around neighborhood houses in new housing projects, where private development actors play a major role. These neighbourhood houses represent social infrastructure that enable community building and the development of social capital in new urban living-areas. The article presents an empirical case study of the partnership models in five neighborhood houses and discusses how to develop partnership models that ensure stable funding, access to resources and coordination for sustainable operation for this type of neighborhood house in new development areas. The study finds that factors that contribute to stable models are co-financing from the local community (housing associations), as well as rental practices that ensure activation of the arena, and a permanently employed coordinator. The coordinator has an essential role in coordinating activity, anchoring, and bringing in funding contributions via rental and grants. Having public authorities as a partner contributes to the flow of information and resources but is no guarantee of

<sup>1</sup> Studien er også presentert i populærvitenskapelig versjon, med fokus på Biermannsgården, se Habberstad & Hanssen (2022).

# Hvordan sikre sosial infrastruktur i nabolaget?

Nabolaget representerer viktige fellesskap i bysamfunnet, men fellesskapene trenger arenaer for å vokse frem og vedlikeholdes. Vi ser nærmere på ulike «bystuer» som bygger på offentlig-privat-sivilsamfunnspartnerskap, og diskuterer betingelsene for å etablere og opprettholde denne type sosial infrastruktur. Større innsikt i partnerskapsmodeller kan øke kommunens evne til å understøtte arenaer som styrker sosial samhörighet og brobyggende sosial kapital i nærmiljøet.

Nabolaget er viktige fellesskap i bysamfunnet. Men for å bygge fellesskap må man ha arenaer eller sosial infrastruktur som egner seg til dette. Med de siste årenes fortetting har oppmerksomheten rundt hvor viktig slike arenaer er for sosial bærekraftig byutvikling blitt større. Sosial infrastruktur kan forstås som de fysiske elementene (betingelsene)



**Mette Øinæs Habberstad**  
 Partner, SoCentral



**Gro Sandkjær Hanssen**  
 Forsker I, By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet  
 Professor II, By- og regionplanlegging, NMBU

som muliggjør mellommenneskelige møter, fellesskapsbygging og utvikling av sosial kapital (Klinenberg, 2018). De siste årene har man også sett en sterkere betoning av sosial infrastruktur som *third places*, altså viktige plasser for innbyggerne, som de rangerer etter hjemmet og arbeidsplassen (Oldenburg, 2001, Gehl, 2010, Hanssen og Millstein, 2021, Holsen, 2018). Sosial infrastruktur favner både utendørs møteplasser, som torg, gatehjørner og parker, men vel så mye innendørs møteplasser og funksjoner som skole, barnehage, bibliotek, idrettsstilbud og kulturtilbud (Naoman 2020). I urbanismeforskningen har møteplasser alltid vært et viktig tema, som f.eks. hos Byer for mennesker av Gehl (2010) og Sennetts (2018) *Buildings and Dwellings Ethics for the Cities*. I studier av levekårsutsatte områder har det lenge vært et sterkt fokus på den

viktige rollen nabolaget - og nabolagets sosiale infrastruktur - har for barn og unges oppvekst (Lühr, 1994, Ruud, m.fl. 2016, Brattbakk og Wessel, 2017, Andersen, m.fl. 2017). Med FN's 17 bærekraftsmål har det kommet en ny bevissthet rundt temaet, og man har i større grad sett sammenhengen mellom kvaliteten på den sosiale infrastrukturen i nærmiljøet, sosial samhörighet, sosial kapital og folkehelseeffekter (Millstein og Hofstad, 2017, Bergsli og Hofstad, 2017, Putnam 2000, Kaur og Evensen, 2021).

Erkjennelsen av at den sosiale infrastrukturen påvirker livsmulighetene for den enkelte er derfor blitt sterkere også i norske kommuner. Både skoler og bibliotek har dyrket frem en bredere forståelse av sin møteplassfunksjon. I tillegg til slike formålbygg, er det lange tradisjoner

# KOMMUNEN SOM (HELHETLIG OG STRATEGISK) BOLIGPOLITISK AKTØR

## KUNNSKAPSBEHOV

- Befolkningsprognoser
- Boligbehov
- Boligpreferanser
- Levekårsstatistikk
- Reguleringsreserver
- Heterogenitetsindeks
- Lokale utregninger av mellomsjiktet

## STRATEGISK STYRING OG LEDERSKAP

- Kommuneplanens samfunnsdel (med arealstrategi) + arealdel
- Strategier og planer
- Økonomiplan
- Budsjett

## VIRKEMIDLER SEES I SAMMENHENG

- Planmyndighet (areal)
- Kommunal eiendom
- Boligsosiale virkemidler
- Helse- og omsorgsboliger
- Organisatoriske virkemidler
- Samspill med byggenæringen

SOSIALT BÆREKRAFTIG  
BYUTVIKLING –  
INNOVATIVE LØSNINGER  
OG HELHETSTENKNING

Tilgang (til eie) og  
kjøpekraftmiks

Arenaer for  
fellesskapsbygging  
(naboskap og nabolag)

BOLIGMARKEDSAKTØRER (UTBYGGERE)

# KUNNSKAPSBEHOV: heterogenitetsindeks





## Heterogenitetsindekser for boligområder som kunnskapsgrunnlag for inkluderende boligpolitikk

### Housing Areas' Heterogeneity Indexes as a Knowledge Base for Inclusive Housing Policy

Dag Einar Sommervoll

*Ph.d., professor ved Handelshøyskolen, NMBU*  
[dag.einar.sommervoll@nmbu.no](mailto:dag.einar.sommervoll@nmbu.no)

Berit Irene Nordahl

*Ph.d., forskningssjef By- og regionforskningsinstituttet NIBR, OsloMet*  
[berit-irene.nordahl@oslomet.no](mailto:berit-irene.nordahl@oslomet.no)

Gro Sandkjær Hanssen

*Forsker I, ph.d., By- og regionforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet, Professor II, By- og regionplanlegging, NMBU*  
[groha@oslomet.no](mailto:groha@oslomet.no)

#### Sammendrag

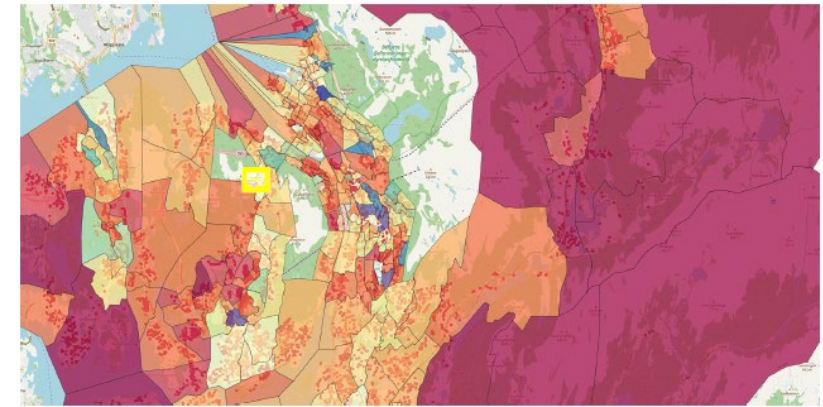
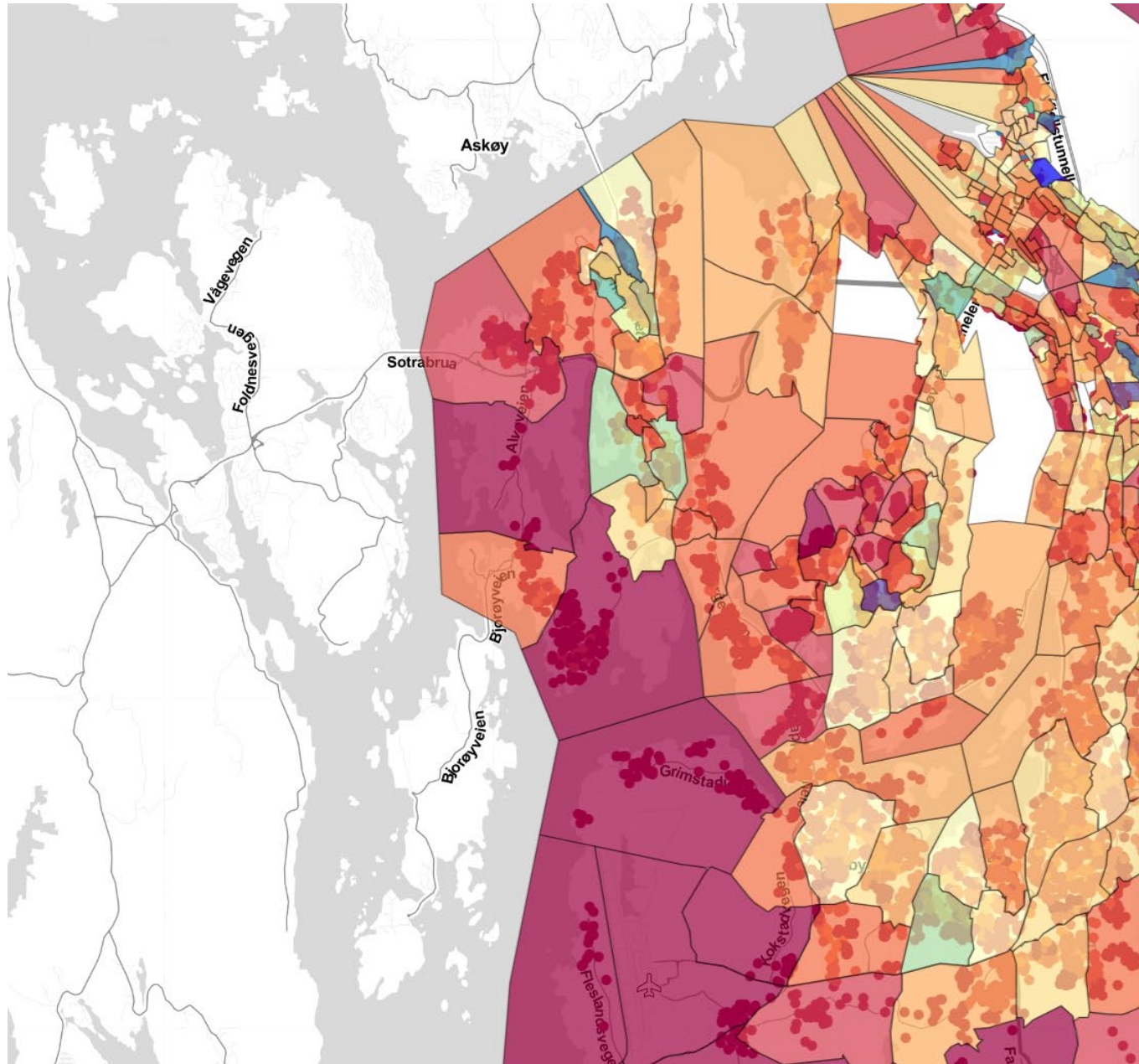
Byene er i økende grad arena for sosioøkonomisk ulikhet, og det har de siste årene blitt et sterkere fokus på inkluderende boligpolitikk. Artikkelen tar utgangspunkt i at kommunene er oppfordret til å utforme en helhetlig boligpolitikk for å sikre dette, og spør hva slags kunnskapsgrunnlag dette bør bygge på. Mer spesifikt presenterer vi en informasjonspilot gjennomført for byene Tromsø, Bergen og Oslo, som bygger på eksisterende data hentet fra matrikkelen og systematisert av Eiendomsverdi AS. Studien viser hvordan man metodisk kan gå frem for å konstruere nye heterogenitetsmål for boligmasse og boligpriser i avgrensede områder, og gi dem et kartmessig uttrykk slik at de kan brukes i kunnskapsgrunnlaget for lokal boligpolitikk. Artikkelen diskuterer på hvilken måte slike heterogenitetsmål kan bidra til at kommuner kan gjøre mer kvalifiserte vurderinger av hvilke typer boliger mv. et område trenger, og dermed styrke kommunenes strategiske rolle for å gjøre lokale boligmarkeder mer inkluderende og mer sosialt mangfoldige. Den underliggende hensikten er å hjelpe kommunene med å utøve et mer strategiske lederskap for å oppnå en mer helhetlig og inkluderende boligpolitikk.

Nøkkelord

inkluderende boligpolitikk, kommuner, heterogenitet

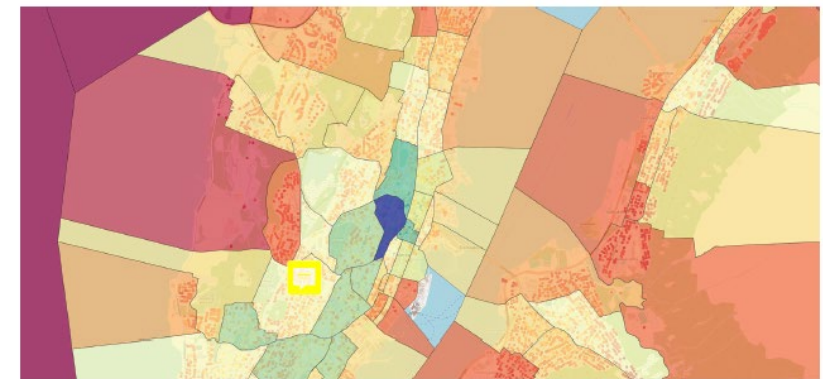


# Boligmasseheterogeniteten på grunnkrets nivå



Figur 2. Bergen kommune: Heterogenitetsindeks på boligmasse.

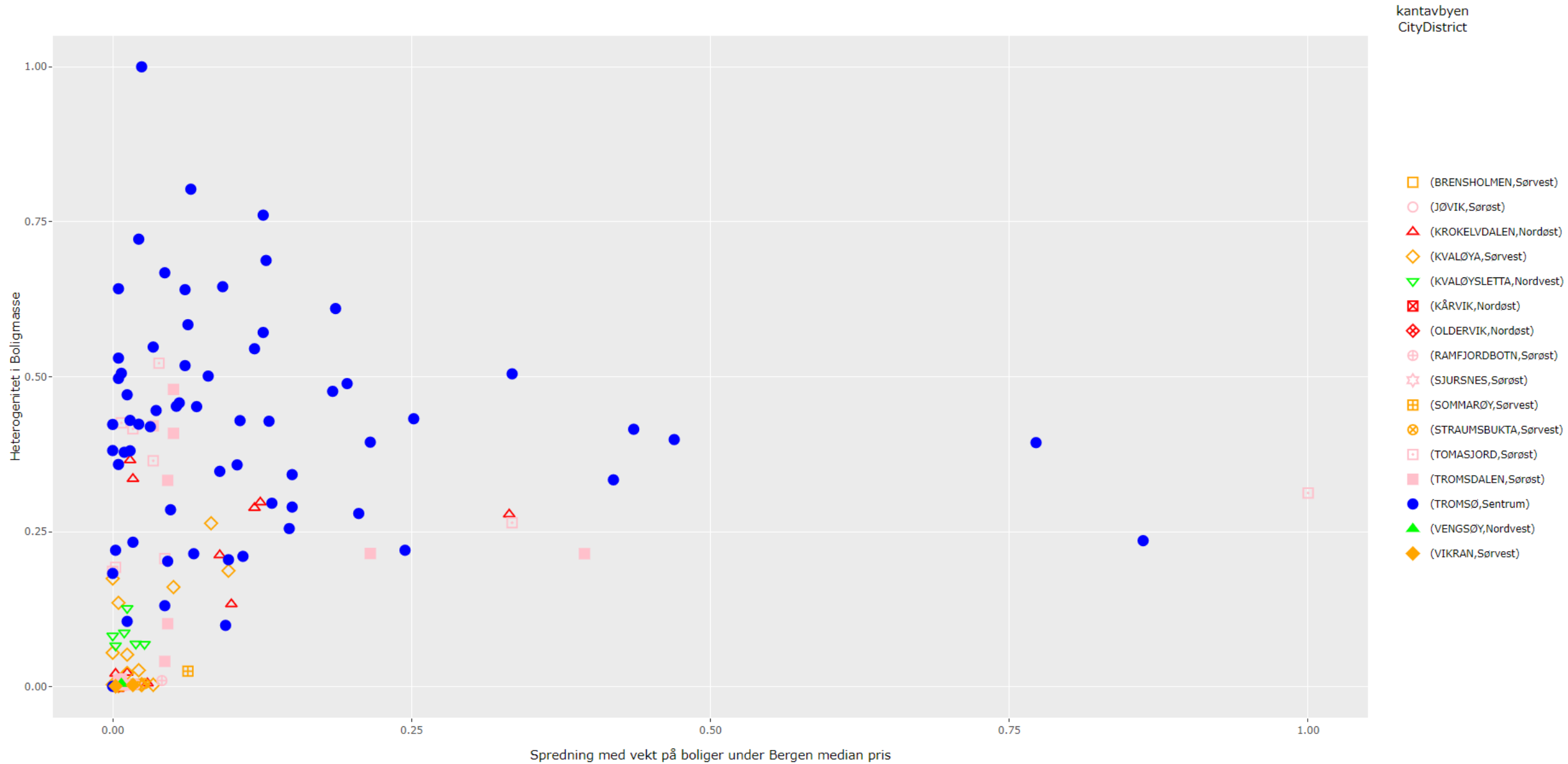
Siden detaljene kommer bedre frem ved å zoomme inn på mindre og mer sentrumsnære områder, har vi gjort dette for Tromsø kommune. Figur 3 viser deler av Tromsø med Tromsøya og deler av Tromsdalen, og her fremkommer detaljene tydeligere.



Figur 3. Tromsø kommune: Heterogenitetsindeks på boligmasse.

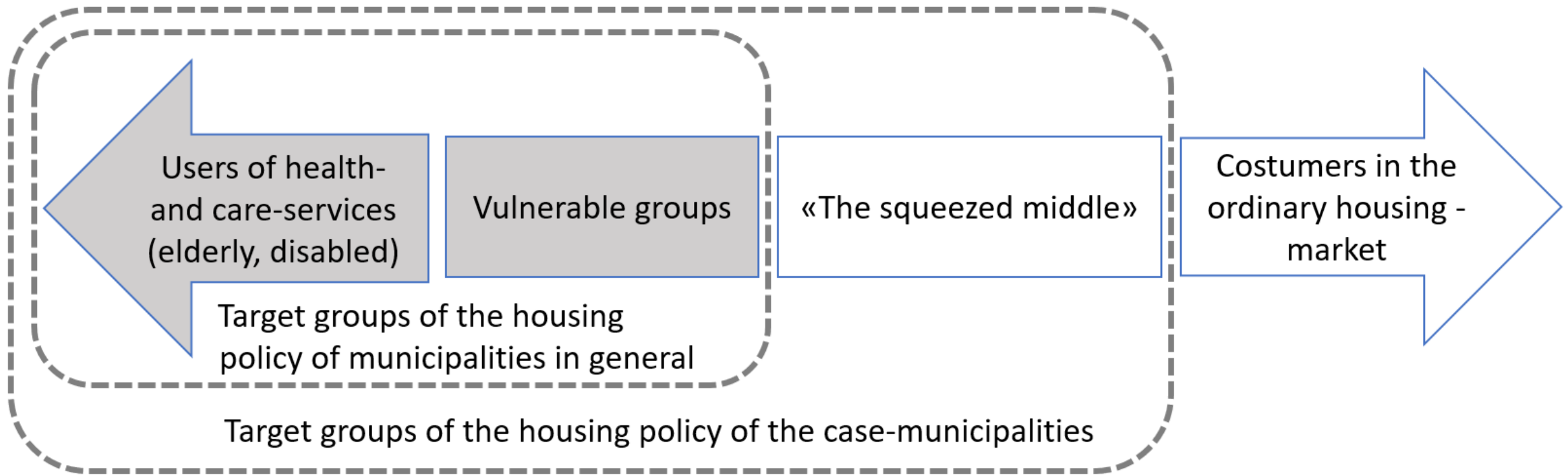


# Koble boligmasseheterogenitet og pris (under median)



# KUNNSKAPSBEHOV: Lokale utregninger av mellomsjiktet





# Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

Utviklingen i inntektskravet for å komme inn på boligmarkedet i Fredrikstad 2010-2021

År	Nominelt inntektskrav	Reelt inntektskrav (målt i 2021-kroner)
2010	257 480	324 576
2011	264 524	329 166
2012	266 152	329 076
2013	277 676	336 165
2014	285 084	338 083
2015	297 790	345 734
2016	314 330	352 255
2017	328 938	361 987
2018	345 701	370 258
2019	358 415	375 559
2020	376 232	389 310
2021	400 116	400 116

# Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

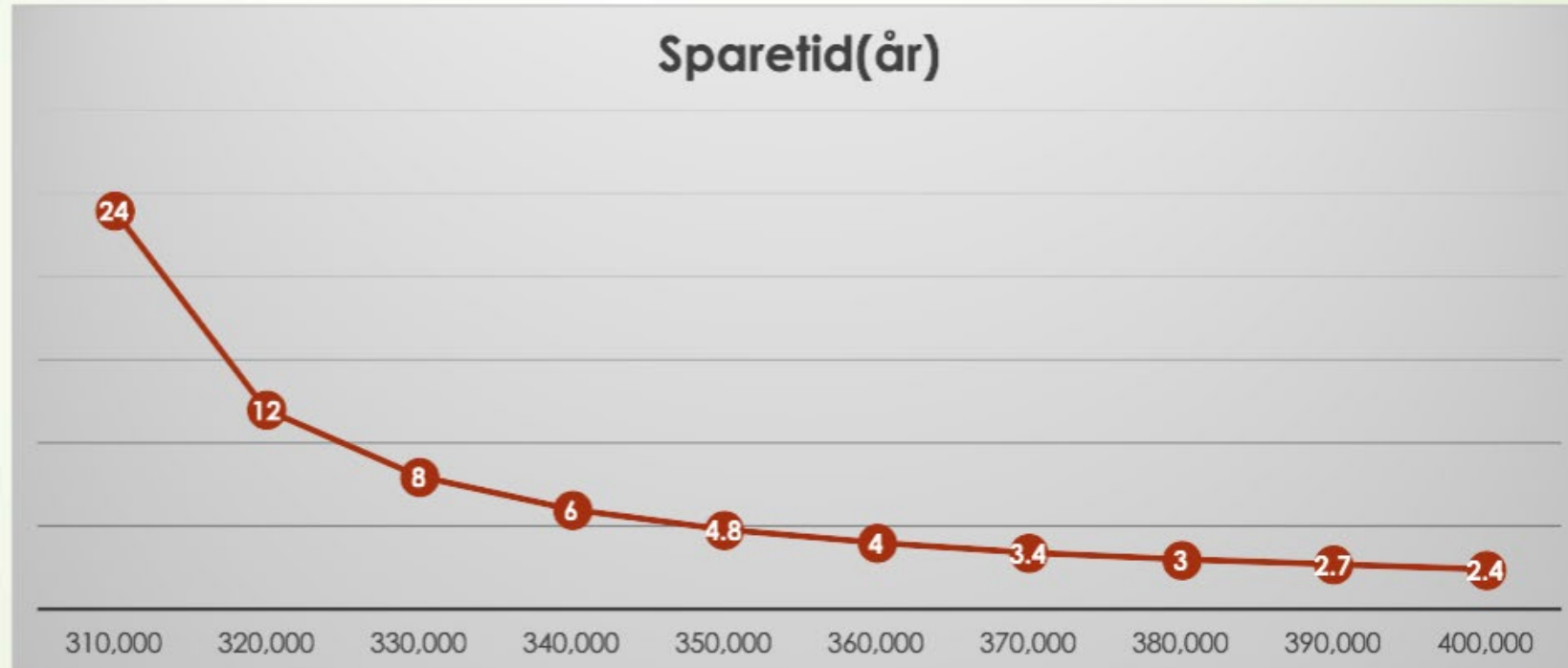
Hvilke virkemidler kan treffe mellomgruppen?

Vanskeligstilte	-	300 000
Mellomgruppen	300 000	400 000
Startlån	280 000	340 000
Deleie	380 000	400 000



# Hvem er mellomsjiktet? Viktig å analysere LOKALE boligmarkeder

Fordeling av sparepotensialet i mellomgruppen



Kim Astrup

# STUDERE FOREGANGSKOMMUNER PÅ HELHETLIG BOLIGPOLITIKK–

HVORDAN BRUKER DE PLANER OG STRATEGIER  
FOR Å SE SINE VIRKEMIDLER I SAMMENHENG?



Kommunens strategiske styring gjennom planer og strategier:  
(samfunnsutvikler, myndighetsutøver, tjenesteutøver, demokratirolle)

Visjonære virkemidler

Regulative virkemidler

Egen organisasjon  
(kunnskap, tverrsektoriell samtenkning)

Finansielle virkemidler

Samspill, nettverk, samskaping

VIRKEMIDLER

Arealpolitikken  
(lokalisering, typologi, størrelse, sammensetning)

Tomteeier, eiendomsaktør  
(stille krav ved salg)

Boligmarked  
(inngangsbillett)

Vanskeligstilte  
(bolig etc)

Helse- og omsorgsboliger

POLITIKKFELT

Kommunens strategiske styring gjennom planer og strategier (samfunnsutvikler, myndighetsutøver, tjenesteutøver, demokratirolle)



VIRKEMIDLER

Visjonære virkemidler

Regulative virkemidler

Egen organisasjon (kunnskap, tverrsektoriell samtenkning)

Finansielle virkemidler

Samspill, nettverk, samskaping

Arealpolitikken (lokalisering, typologi, størrelse, sammensetning)

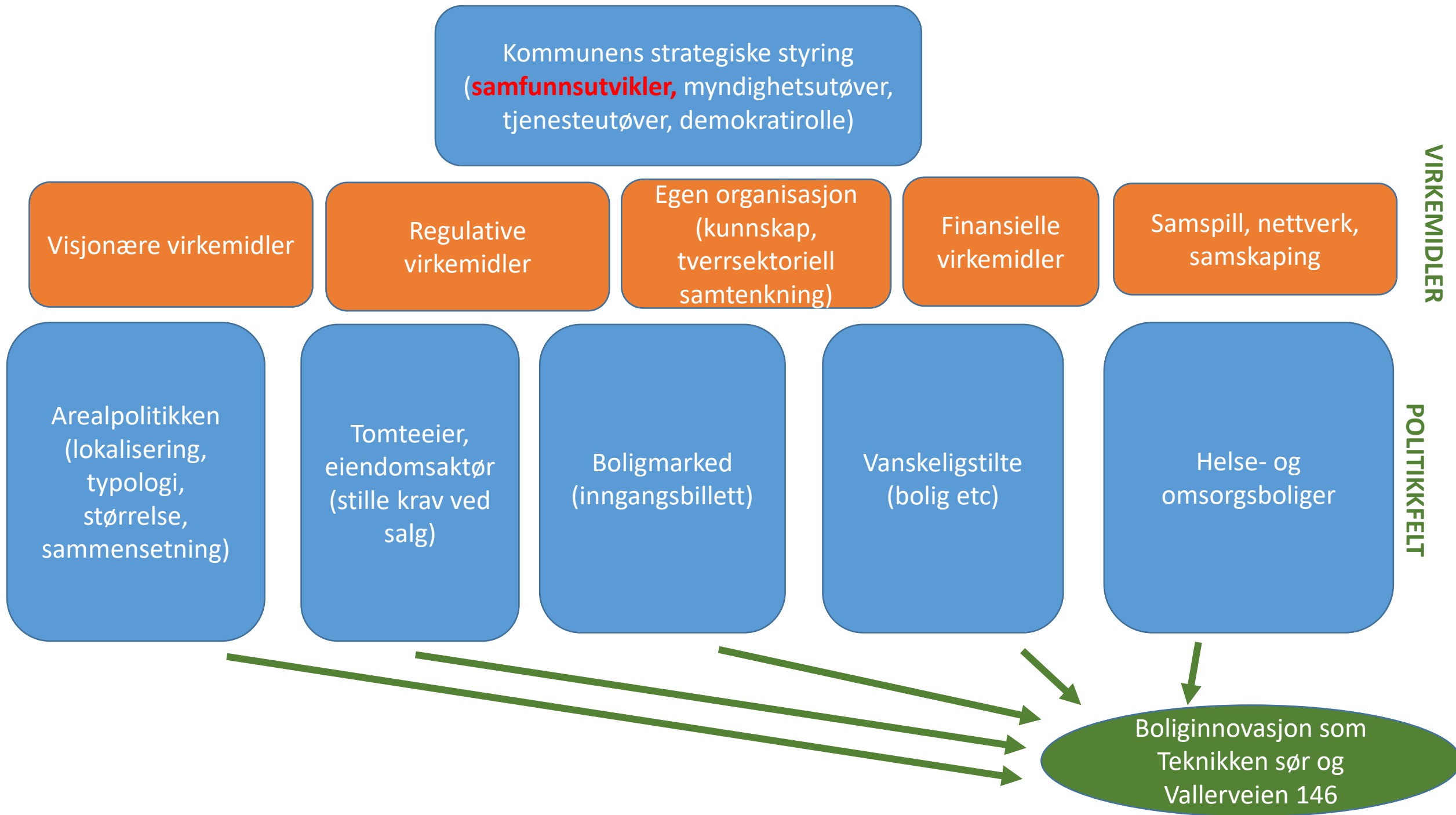
Tomteeier, eiendomsaktør (stille krav ved salg)

Boligmarked (inngangsbillett)

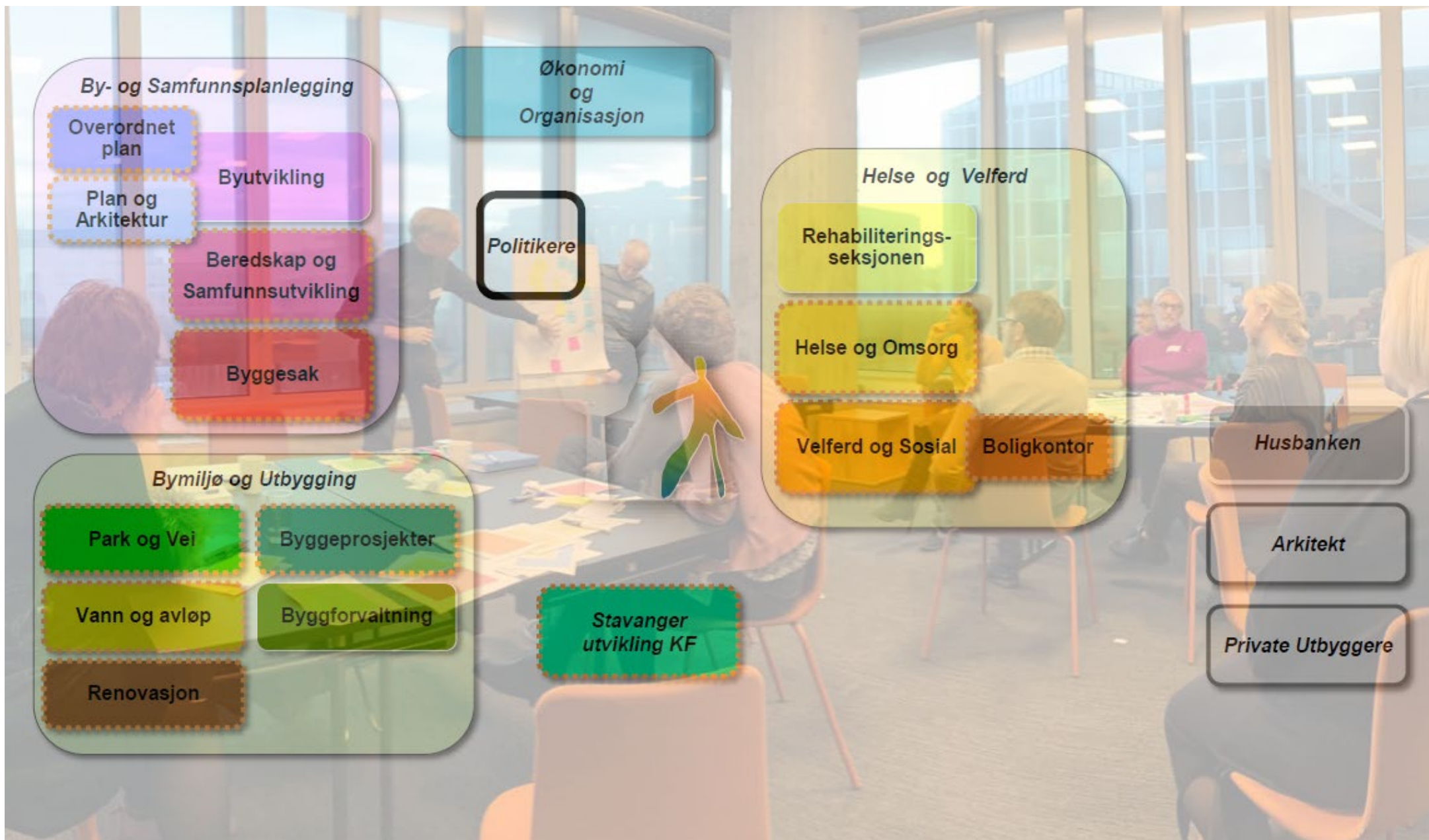
Vanskeligstilte (bolig etc)

Helse- og omsorgsboliger

POLITIKKFELT





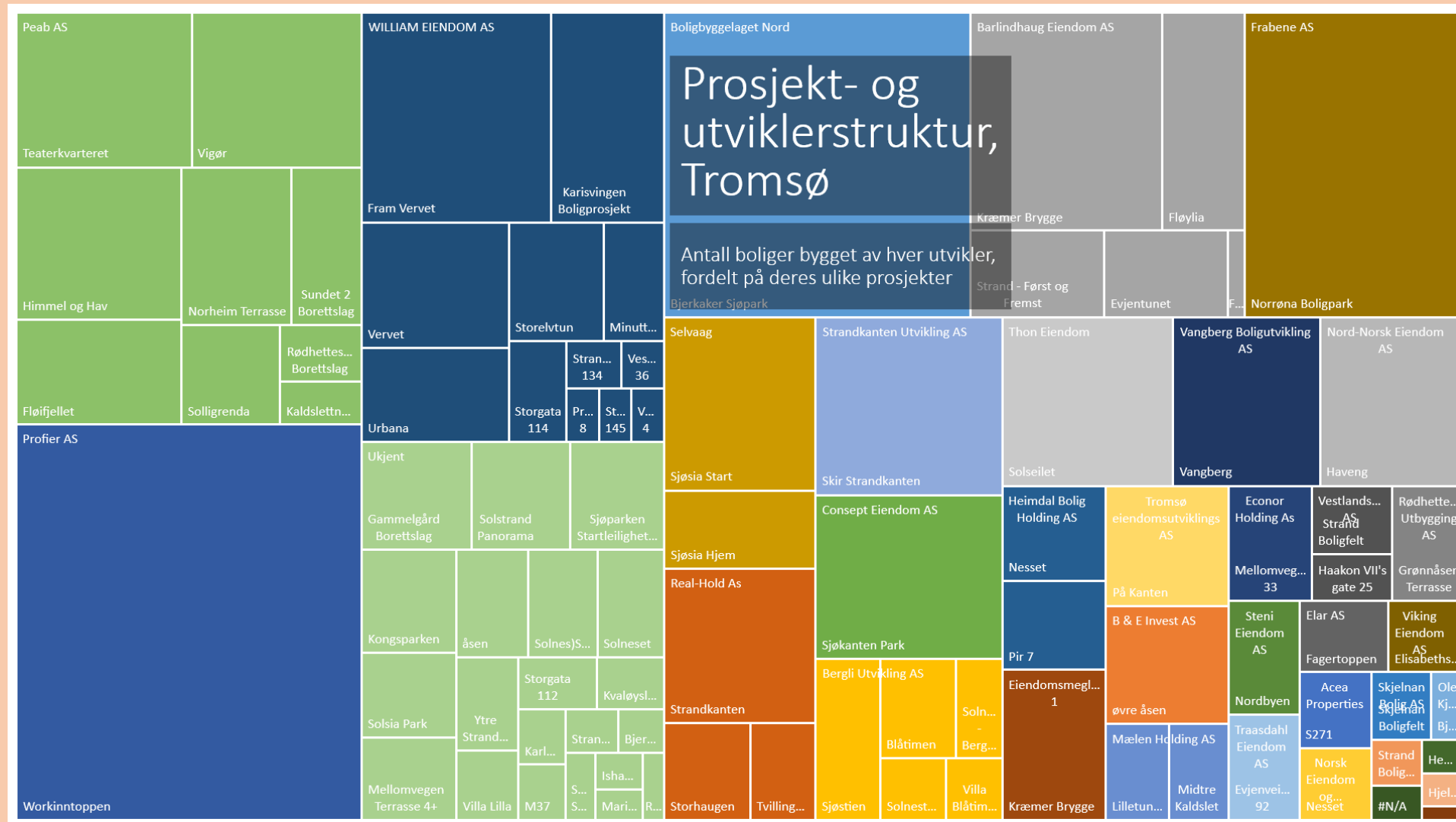


# MARKEDETS RESPONNS

## SAMSPILL MELLOM KOMMUNE OG MARKED



# Hvem er markedet? Aktørkartlegging og konsentrasjon



Anders Eika, Rolf Barlindhaug og Berit Nordahl



Gjennomføre og rapportere på bærekraftarbeidet?

## Survey til utbyggerselskap

- I samarbeid med Norsk Eiendom v/ Tone Tellevik Dahl
- 243 medlemselskap
- Sammenliknende survey til Statsbygg og Oslobygg
- Sendt april 2022
- Temaer: Bransjens rolleforståelse, ansvar for sosial bærekraft, mangfold i bransjen

### Siste nytt



Se opptak: Arealplaner, områdemodeller og utbyggingsavtaler



Oppløftende grønne takter fra Enova



## Business Responsibility and the Role of Real-Estate Developers in Climate Friendly and Sustainable Urban Development

Gro Sandkjær Han

Senior Researcher,  
University (Oslo)

E-mail: [groha@oslo](mailto:groha@oslo)

Orchid: 0000-0001-

### Abstract

The article investigates the perception of public housing market, with a deeper understanding of efficient energy actors have incorporated least mature aspects

The article also shows sustainable development places, activities). markets. The most private and public values, even if they

Key words:

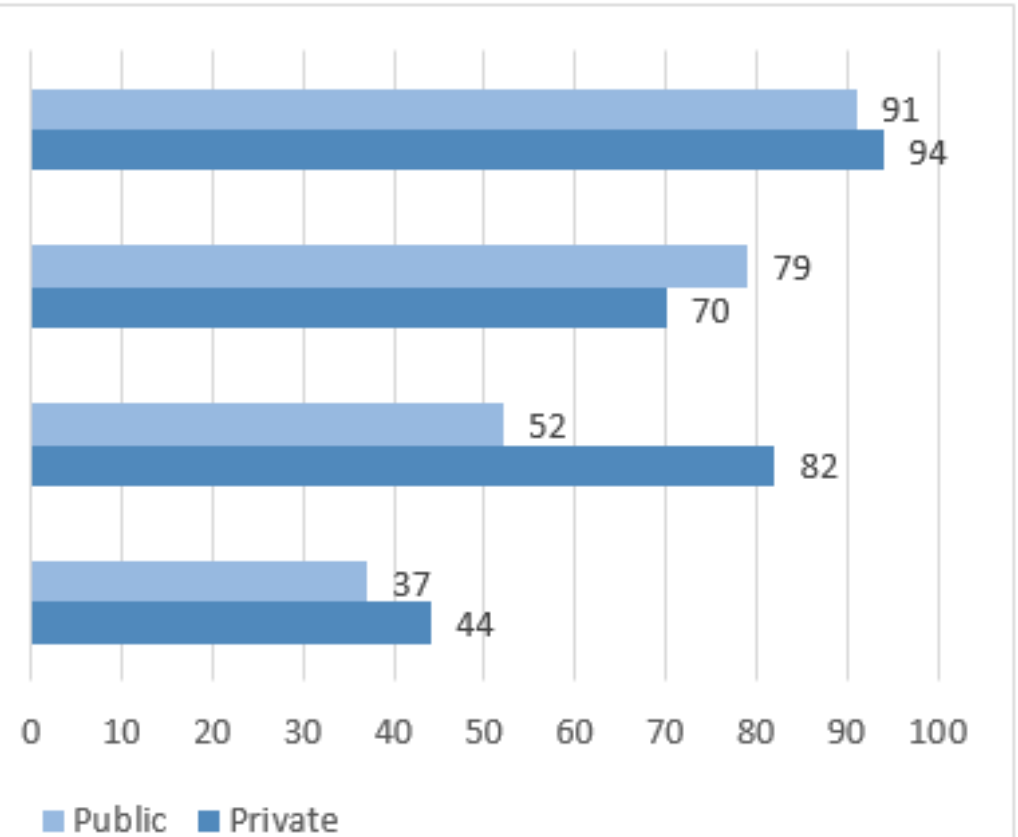
Real estate develop

It is important that the projects contribute with meeting places and outdoor places that stimulate social activities

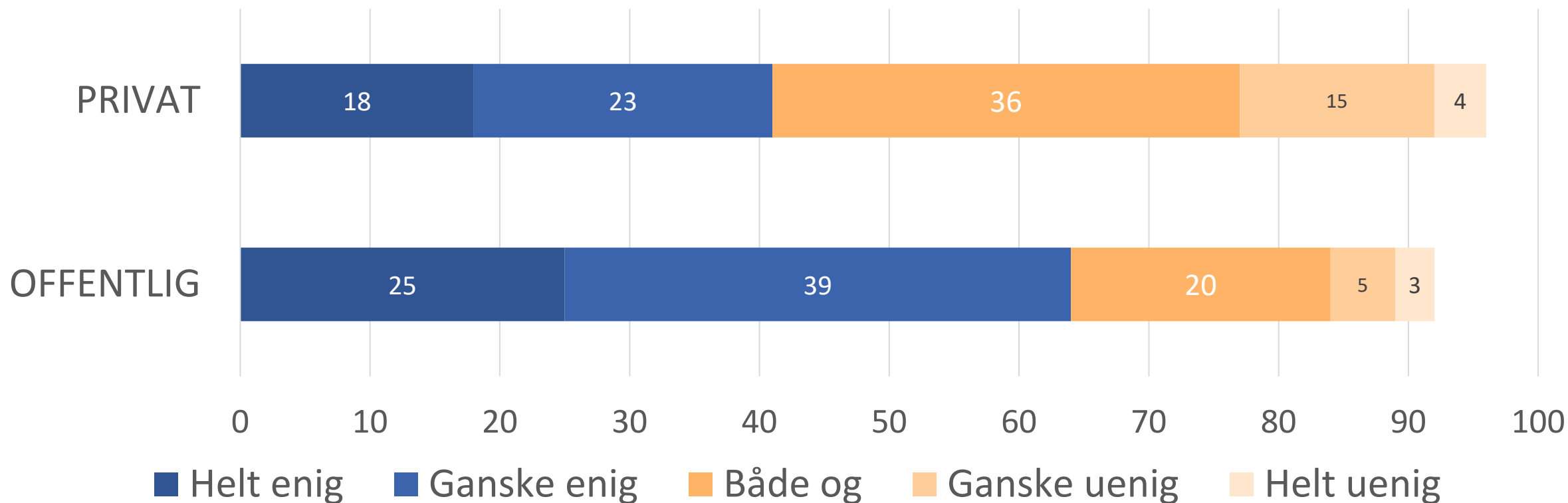
It is important that development projects contribute to art, culture and recreational facilities for the local community

It is important that the developers also take coordination responsibility for ensuring active first-floors (shops/cafees) in their projects

It is important to secure housing for low-income groups in our projects, for example through rent-to-own models



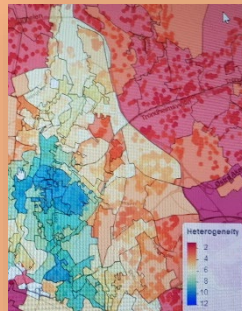
# Virksomheten tenker mer om sin virksomhet som samfunnsutvikling enn eiendomsutvikling



# PILOTER - LÆRENDE OG SAMSKAPENDE ARENAER: Workshops med enkeltkommuner om heterogenitetsindeks

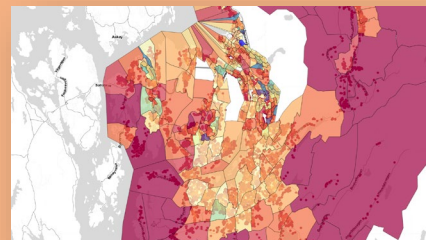
## Oslo

- Kommuneansatte fra PBE
- Forskergruppen
- Digital, vår 2021



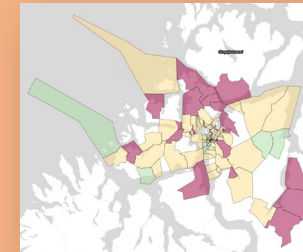
## Bergen

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021



## Tromsø

- Kommuneansatte fra ulike sektorer
- Forskergruppen
- Digital, høst 2021





# PÅDRIV-arena for boligmangfold

## Prosjekter hos Pådriv Oslo



Arena for boligmangfold



Arena for sirkulær massehåndtering



Boligmerket



Byboliger for alle



Hovinbyen - sirkulære Oslo



Løren - en drømmebydel for unge



Master i urbant landbruk - NCUA



Nasjonal kunnskapsarena sirkulær materialforvaltning i byggebransjen



New Water Ways



Pilot Massedata



Pilot Massehub



Produktiv boligby på Breivoll



Reshare



SPARE - Space for resilience



Sirkulær Ressursentral



Startblokka på Linderud

https://www.paadriv.no/prosjekt/boligmangfold

PÅDRIV

Metode

Om Pådriv

Steder

< Pådriv Oslo

## Arbeidsgruppe: Boligmangfold



Torill Nyseth,

Toril Ringholm

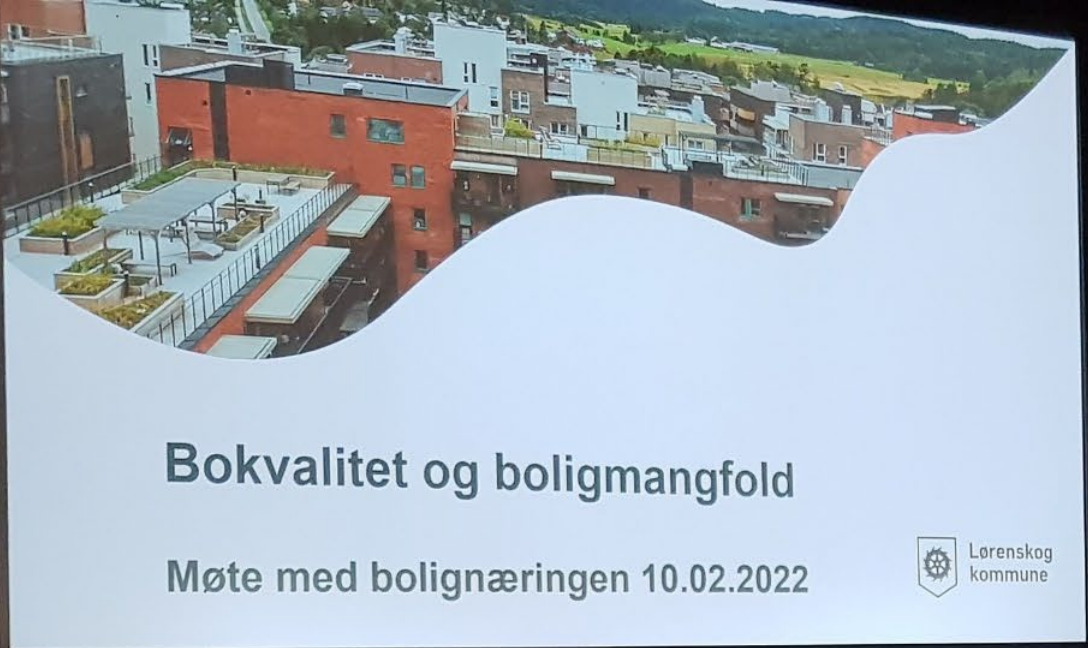
UiT, The Arctic University of Norway

Gro Sandkjær Hanssen, NIBR, Oslo Met

Abstract: PLANNORD 2022:

**Cocreation through learning networks in housing policy**

Housing shortage and rising housing prices has become a wicked problem in all the Nordic countries. This paper discusses new initiatives to meet this challenge through urging the municipalities to take a more leading role in the housing policy. One way to meet such expectations is by strategic planning, another is through intersectoral collaboration; within the organization as well as with other municipalities. This paper looks more closely into one of the tools that are currently being used in Norway, a learning network between 6 urban municipalities aiming at creating a learning platform in order to enhance strategic housing policy. The paper will discuss the effect of the learning network on municipalities' housing policy. What role do learning networks play in housing policy discussions? In what ways do learning networks enhance the integration of new knowledge and new perspectives in the cities? The theoretical perspective is based on theories of learning networks and cross-sectoral arenas. What aspects/features of network participation are important if the



## Bokvalitet og bolig mangfold

Møte med bolig næringen 10.02.2022



### Workshop mellom Lørenskog kommune og utbyggeraktører

- Som del av arbeidet med kommuneplanens arealdel
- Med både politisk ledelse og administrasjon
  - Fysisk vinter 2022





<b>FORMIDLINGSPLAN</b>		
<b>Kategori</b>	<b>Fra søknad</b>	<b>Publisert/ gjennomført</b>
<b>Vitenskapelig artikler</b>	10 norske og internasjonale	6 publisert, 4 innsendt
<b>Populærvitenskapelige artikler</b>	Ikke tallfestet	10
<b>Foredrag</b>	Ikke tallfestet	Over 80
<b>Media</b>	Ikke tallfestet	10-15 (tv, radio, pod, avis)
<b>Masterstudenter</b>	3-4	3
<b>Undervisning</b>	UiT, NMBU, OsloMet	Bakes inn i pågående kurs

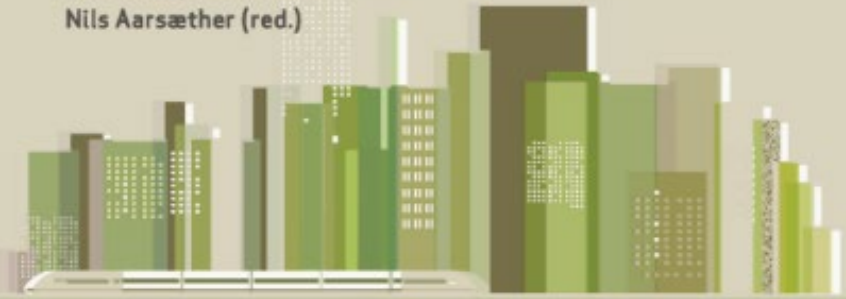








Gro Sandkjær Hanssen  
Nils Aarsæther (red.)



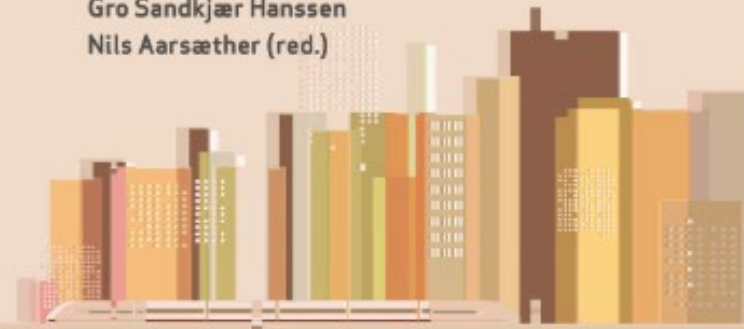
20  
08  
**PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

- fungerer loven  
etter intensjonene?

UNIVERSITETSFORLAGET



Gro Sandkjær Hanssen  
Nils Aarsæther (red.)



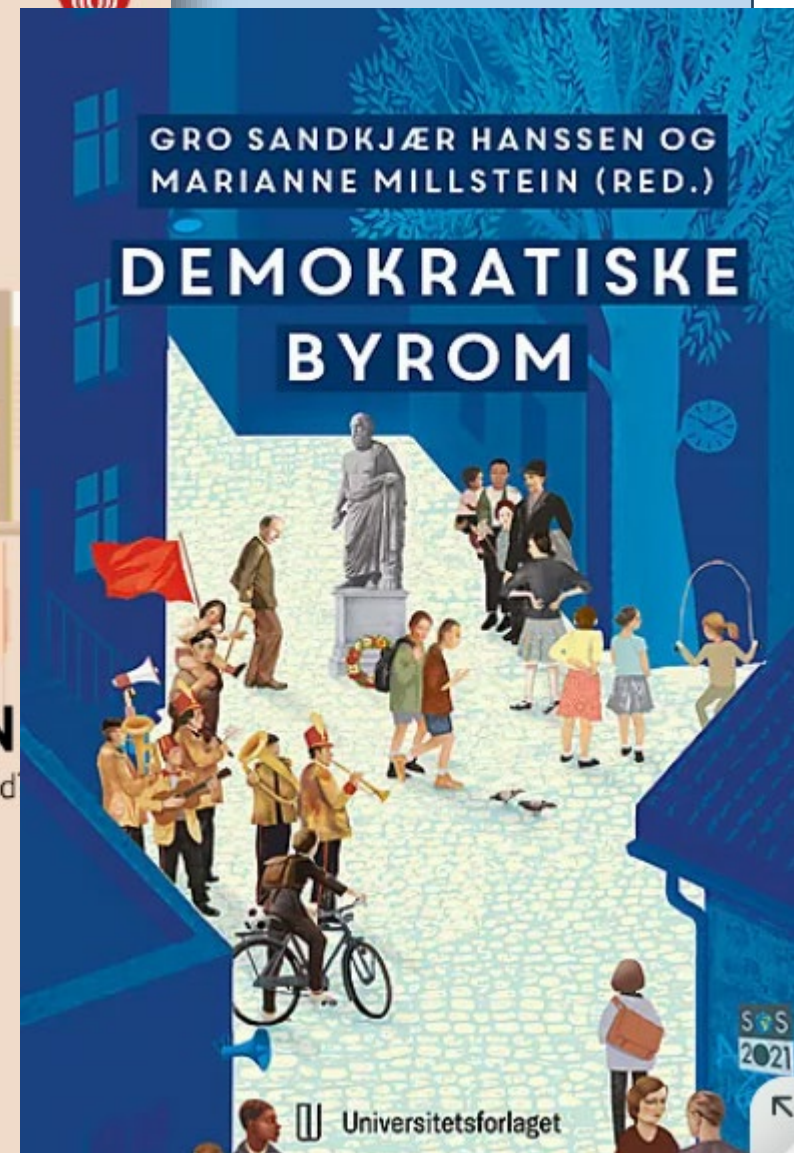
20  
08  
**PLAN- OG BYGNINGSLOVEN**

- en lov for vår tid

UNIVERSITETSFORLAGET


GRO SANDKJÆR HANSEN OG  
MARIANNE MILLSTEIN (RED.)

**DEMOKRATISKE  
BYROM**



Universitetsforlaget

SOS  
2021



Forslag til antologi (fagbok),  
Universitetsforlaget

***På vei mot  
inkluderende  
boligmarkeder***

**Berit Nordahl og Gro  
Sandkjær Hanssen (red)**