



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp**  
Institutt for landskapsplanlegging

## **Sosial bærekraft i eiendomsutvikling**

Social sustainability in real estate development.

Mirjeta Zagragja  
Julie Sybille Vestum Stensrud  
Master i Eiendomsutvikling

# Forord

---

Masteravhandlingen markerer avslutningen på vår toårige mastergrad i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Med en arbeidsmengde tilsvarende et semester som utgjør 30 studiepoeng, er dette arbeidet et uttrykk for vårt engasjement og innsats for å forstå de stadig mer komplekse utfordringene i dagens samfunn, og hvordan eiendomsutviklere kan bidra mens endringene foregår.

Vi ønsker å uttrykke vår takknemlighet til vår veileder, Førsteamanuensis Erling Dokk Holm, for hans omfattende oppfølging og uvurderlige råd underveis i oppgaven.

Emnet vi har analysert i denne masteroppgaven er stadig mer relevant i dagens boligutvikling. Det har vært både spennende og utfordrende å finne informasjon og data som kunne bidra til å gi en grundig studie i dette emnet. Selv om vi har opparbeidet oss en omfattende forståelse for sosial bærekraftig utvikling, har erfaringene også vist oss hvor avgjørende det er å ha et samarbeid på tvers av ulike fagfelt og det offentlige for å sikre at prosjekter blir bærekraftige.

Vi er derfor takknemlige for alle informantene som har deltatt i våre intervjuer. Vi vil spesielt takke markedssjef i Stor-Oslo Eiendom for hennes uvurderlige bidrag og positive tilnærming til vår problemstilling som har vært en stor motivasjon for oss.

Til slutt ønsker vi å takke vår familie og venner for deres ubetingede støtte og oppmuntring gjennom hele studieperioden.

Oslo, 15.05.2023



---

Julie Sybille Vestum Stensrud



---

Mirjeta Zagragja

# Sammen drag

---

Masteroppgaven med temaet «Bærekraft, eiendomsutvikling og innovasjon» har som hensikt å gi innsikt i hvordan større byggeprosjekter kan utvikles bærekraftig, med en fordykning i det sosiale aspektet.

Studiet tar for seg problemstillingen «*hvordan kan eiendomsutvikler benytte seg av dagens verdier i et levekårsutsatt område for å bidra til å styrke samfunnsmessige forhold, og hvordan har de sosiale tiltakene i tidligere områdeløft påvirket samfunnet?*» For å gjøre en grundig studie i oppgavens tematikk vil et teoretisk rammeverk presenteres, hvilket videre gir grunnlag i en bred stedsforståelse for valgt område. Studiet har benyttet kvalitativ metode og har valgt ut flere intervjuobjekter med ulike innfallsvinkler rundt studiets tematikk. Videre blir det gjennomført analyse av fire områdeløft som allerede er gjennomført, og deres påvirkning på samfunnet blir undersøkt, for så å diskutere tre forskningsspørsmål som knyttes mot hovedproblemstillingen.

I lys av Groruddalsatsingen blir Linderud i bydel Bjerke nærmere vurdert i andre kvartal 2023. Det tas utgangspunkt i en spesifikk tomt der eiendomsutvikler er i planprosess. Områdeløftene som analyseres er fra ulike byer og gir et godt grunnlag for å ta med seg forskjellige virkemidler som er benyttet suksessfullt, og videre ta med erfaring om effekter som kan ha en negativ påvirkning for samfunnet. Oslo kommune (2023) sin visjon er å ha plass til alle, hvilket både kan gi muligheter og barrierer i en utviklingsprosess med et fokus på det sosiale aspektet av bærekraft.

Med teoretisk grunnlag, en fordypet stedsforståelse for Linderud og flere erfaringer fra tidligere områdeløft gis en grundig diskusjon. Diskusjonen trekker frem sosiale bærekraftige virkemidler som er suksessfullt benyttet tidligere og som kan fungere i valgt område. Analysen viser og at områdeløft ofte fører med seg en prisstigning som er vanskelig å imøtekomme for levekårsutsatte. Samtidig observerer man i dag at etterspørselen er større enn tilbudet på boligmarkedet med framskrivninger om befolkningsvekst fremover i Oslo. Derfor vil diskusjonen videre vurdere stedsidentitet som et viktig element i en slik utviklingsprosess. I siste forskningsspørsmål diskuteres gentrifiseringsprosessens positive og negative sider. Videre vil studie gi anbefalinger på hvordan eiendomsutvikleren kan bistå i planprosess og

videre med boligprosjekt som inviterer en god sosial miks på et område som Linderud. Samtidig understreker studiet at dersom Oslo kommune skal ha plass til alle i fremtiden, må nye finansieringsmetoder utvikles og samarbeide må forbedres.

# Abstract

---

The master's thesis with the topic "Sustainability, Property Development, and Innovation" aims to provide insights into how larger construction projects can be developed sustainably, with a focus on the social aspect.

The study addresses the research question, "How can property developers leverage current values in a socially disadvantaged area to contribute to strengthening societal conditions, and how have the social measures in previous area development initiatives influenced the community?" To conduct a thorough study on the topic, a theoretical framework will be presented, providing a broad understanding of the chosen area. The study has employed qualitative methodology and selected multiple interview subjects with various perspectives related to the study's theme. Furthermore, an analysis of four previously implemented area development initiatives will be conducted, examining their impact on society, followed by a discussion of three research questions linked to the main research problem.

In the context of the Groruddalsatsingen initiative, Linderud in the Bjerke district will be further evaluated in the second quarter of 2023. The study focuses on a specific plot where a property developer is in the planning process. The analyzed area development initiatives are from different cities and provide a solid foundation for incorporating various successful strategies and experiences that may have positive or negative impacts on society. Oslo Municipality's (2023) vision is to provide space for everyone, which can both offer opportunities and present barriers in a development process with a focus on the social aspect of sustainability.

Based on a theoretical foundation, a deep understanding of the Linderud area, and insights from previous area development initiatives, a thorough discussion is provided. The discussion highlights socially sustainable measures that have been successfully utilized in the past and could be applicable in the selected area. The analysis also reveals that area development initiatives often lead to a price increase that is difficult to accommodate for socially disadvantaged individuals. At the same time, it is observed that the demand for housing in the Oslo market currently exceeds the supply, with projections of population growth in the future. Therefore, the discussion further assesses the importance of place identity as a crucial element in such a development process. The final research question discusses the positive and negative aspects of the gentrification process. Additionally, the study offers recommendations on how

property developers can assist in the planning process and further contribute to housing projects that foster a diverse social mix in an area like Linderud. However, the study emphasizes that if Oslo Municipality intends to accommodate everyone in the future, new financing methods need to be developed, and collaboration must be improved.

# Innholdsfortegnelse

---

1	Innledning.....	10
1.1	Introduksjon og bakgrunn.....	10
1.2	Begrepsavklaring .....	11
1.3	Problemstilling og forskningsspørsmål .....	12
1.4	Tidligere arbeid.....	13
1.5	Oppgavens oppbygging .....	13
2	Teoretisk rammeverk .....	14
2.1	Litteratursøk.....	14
2.2	Dimensjoner av bærekraft .....	15
2.2.1	Klima og miljø .....	15
2.2.2	Økonomi .....	16
2.2.3	Sosiale forhold .....	16
2.3	FNs bærekraftsmål.....	16
2.4	Bærekraftig byutvikling.....	18
2.4.1	En felles strategi mot et bærekraftig samfunn .....	19
2.4.2	Sosial bærekraftig utvikling .....	20
2.4.3	Tredje hjemmets påvirkning .....	22
2.5	Områdeløft.....	22
2.5.1	Stedsidentitet.....	23
2.6	Gentrifisering.....	24
2.6.1	Tidligere gentrifisering i Oslo.....	25
2.6.2	En god sosial miks .....	25
2.6.3	Gentrifisering som utviklingsstrategi.....	26
3	Metode.....	27
3.1	Forskningsdesign .....	27
3.1.1	Valg av forskningsdesign.....	27
3.1.2	Valg av strategi .....	28
3.1.3	Valg av metodetilnærming.....	28
3.1.4	Studiens design .....	30
3.2	Datainnsamling .....	31
3.2.1	Datainnsamlingsmetode .....	31
3.2.2	Utvalgsprosedyre .....	32

3.2.3	Fremgangsmåte .....	32
3.2.4	Områdesøk .....	33
3.2.5	Validitet.....	35
3.2.6	Reliabilitet.....	35
3.2.7	Begrensninger .....	37
4	Stedsanalyse .....	38
4.1	Oslo kommune og områdesatsinger .....	38
4.1.1	Groruddalsatsingen 2017- 2026.....	39
4.1.2	Reguleringstid som en usikkerhetsfaktor i eiendomsinvesteringer i Oslo.....	39
4.2	En kartlegging av Linderud .....	40
4.2.1	Historien om Linderud byplanlegging.....	40
4.2.2	Befolkningskarakteristika .....	42
4.2.3	Eie- og leieforhold .....	43
4.2.4	Levekårsindikatorer .....	44
4.2.5	Omdømme.....	45
4.2.6	Initiativer rettet mot innbyggerne .....	45
4.2.7	Medias påvirkning .....	46
4.2.8	Hva sier beboerne selv? .....	47
4.3	Kartlegging av utvalgt tomt og nærområdet.....	49
4.3.1	Sosiale interaksjoner .....	50
4.3.1	Grønnstrukturer.....	52
4.3.2	Kulturminner.....	53
4.3.4	Gangbarhet.....	55
4.3.5	Støyforhold .....	56
4.3.6	Gjerde mellom nabolag.....	57
4.3.7	SWOT-analyse.....	59
4.3.8	Nåværende planforslag .....	59
5	Analyse av område- og kvartalsløft.....	62
5.1	Områdeløft på Tøyen i Oslo 2013 - 2018.....	63
5.1.1	Hendelser som kan ha påvirket effekten av områdeløftet.....	64
5.1.2	Bevegelsen på sentrale indikatorer før og etter områdeløftet .....	65
5.1.3	Prisutvikling for leiligheter etter Tøyenavtalen .....	66
5.1.4	Analyse av virkemidler og endringer i løftets periode.....	67
5.2	Områdeløft på Saupstad-Kolstad i Trondheim 2013 - 2021.....	72
5.2.1	Prisutvikling på Saupstad-Kolstad.....	73



5.2.2	Bevegelsen på sentrale indikatorer før og etter områdeløftet .....	73
5.2.3	Analyse av virkemidler og endringer av indikatorer i løftets periode .....	74
5.3	Kvartalsløft på Sønder Boulevard i København - 2006 .....	77
5.3.1	Byen København.....	78
5.3.2	Analyse av virkemidler og endringer i løftets periode.....	78
5.4	Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Oslo .....	81
5.4.1	Eksisterende boligtilbud i bydel Bjerke og Linderud .....	81
5.4.2	Boligpriser på Linderud .....	82
5.5	Områdeløft på Vollebekk i 2007-2016.....	84
5.5.1	Vollebekk-prosjektet.....	84
5.5.2	Sosiale og økonomiske faktorer.....	85
5.5.3	Prisutviklingen før og etter utviklingsprosjektet.....	87
5.5.4	Prisforskjell mellom brukte leiligheter på Vollebekk og Linderud .....	88
6	Diskusjon og anbefaling.....	90
	Spørsmål 1: Hvilke virkemidler har blitt benyttet i områdeløft tidligere, og hvilke erfaringer kan eiendomsutvikleren ta med seg til Linderud?.....	90
	Spørsmål 2: Hvordan kan eiendomsutvikleren dra nytte av dagens verdier på Linderud, for å styrke stedsidentitet?.....	95
	Spørsmål 3. Hvilke innvirkninger kan områdeløft ha på sosiale forskjeller ved gentrifisering i området? Hvordan kan aktørene motvirke denne effekten?.....	100
7	Konklusjon .....	106
	Videre forskning .....	109
	Litteraturliste .....	110
	Vedlegg.....	120

## Figurer:

Figur 1: Tre dimensjoner for bærekraftig utvikling.....	15
Figur 2: Fem av 17 FNs bærekraftsmål.....	18
Figur 3: Fysiske tiltak hentet fra rapporten av Ruud (2010)..	20
Figur 4: Seks sosiale forhold utviklet av Hall (2011).....	21
Figur 5: Gentrifisering som en prosess av Lees et al. (2008). ..	24
Figur 6: Studiens design.....	30
Figur 7: Valgte områder .....	34
Figur 8: Reguleringsplanen fra 1960.....	41
Figur 9: Linderud avgrensningen.....	42
Figur 10: Befolkningsutvikling Linderud.....	43
Figur 11: Husholdninger Linderud.....	43
Figur 12: Eie- og leieforhold på Linderud.....	44
Figur 13: Indikatorer. ....	45
Figur 14: Prosentandel av beboerne på Linderud som oppgir ønske om å flytte fra området.....	48
Figur 15: Tomteavgrensning til Linderudløkka (Siemens-tomta). ....	50
Figur 16: Sosiale interaksjoner på Linderud. ....	52
Figur 17: Grønnstruktur på Linderud. ....	53
Figur 18: Kulturminner på Linderud.....	54
Figur 19: Gangbarhet på 10 minutters gange fra Østre Aker vei 90.....	55
Figur 20: Støyforhold på Linderud.....	56
Figur 21: Gjerde mellom nabolag. ....	58
Figur 22: SWOT-analyse for Linderudløkka.....	59
Figur 23: Planforslag, Linderudløkka. ....	60
Figur 24: Bilder fra befaringer. ....	61
Figur 25: Definert område for Tøyenavtalen.....	64
Figur 26: Levekårsindikatorer Tøyen.....	66
Figur 27: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Nedre Tøyen og i Oslo .....	66
Figur 28: Saupstad-Kolstad.....	72
Figur 29: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris Saupstad-Kolstad og Trondheim.....	73
Figur 30: Indikatorer for Saupstad-Kolstad.....	73
Figur 31: Befolkningsvekst og den fremtidige i Oslo .....	81
Figur 32: Leilighetsmiksen på Linderud, ekskludert Vollebekk og Borrebekk. ....	82
Figur 33: Boligtyper for hele delbydelen Linderud.....	82
Figur 34: Vollebekkveien 4B takterrasse.....	87
Figur 35: Illustrasjon av Søndre Boulevard. ....	91

## Tabeller:

Tabell 1: Informasjon om tomten.....	49
Tabell 2: Analyse av fordeler og ulemper med gentrifisering .....	89

## Vedlegger:

Vedlegg 1: Litteratursøkmatrixe. ....	120
Vedlegg 2: Eksempel på invitasjon. ....	121
Vedlegg 3: Intervjuguide.....	122
Vedlegg 4: Analyse av Linderud brukte leiligheter. ....	126
Vedlegg 5: Analyse av leiligheter før og etter utviklingsprosjektet Vollebekk.....	127
Vedlegg 6: Oppsummering av hovedfunn.....	128

# 1 Innledning

---

## 1.1 Introduksjon og bakgrunn

Sosial bærekraft er en viktig dimensjon for å sikre at et samfunn preges av tillit, tilhørighet, trygghet og tilgang til goder som utdanning, arbeid og gode nærmiljøer (FHI, 2020). I områder med utfordrende levekår er det ofte behov for en helhetlig tilnærming som kan bidra til å skape positive endringer for lokalsamfunnet.

I kapittel 1.3 presenteres problemstillingen som er undersøkt i studiet. Kapittelet vil gi en beskrivelse av hva oppgaven handler om, og hvordan problemstillingen er formulert. Videre vil kapittelet presentere tre forskningsspørsmål som er utviklet for å besvare problemstillingen.

Studiet presenterer en analyse av verdier og utfordringer som finnes på Linderud, et av områdene i Groruddalsatsingen. Deretter vil studiet undersøke områdeløft for å vurdere ulike sosiale bærekraftige virkemidler, og hvilke retninger indikatorene i området har beveget seg i etterkant av løftet. Linderud er et spennende utgangspunkt for oppgaven, der Stor-Oslo eiendom har investert i Siemens-tomta og bidratt med et godt virkemiddel, Startblokka, før planprogram er godkjent.

Inspirasjonen til studiets tematikk kommer fra personlige interesser og en observasjon om at det sosiale aspektet av bærekraft generelt er lite studert i bransjen. Norsk Eiendom (2023) inspirerer med å uttale at «bærekraft er konkurransekraft,» samtidig som de etterlyser mer oppmerksomhet mot sosial bærekraft. Prosjektoppgaver fra tidligere emner, EIE310, APL350 og LAA350, på NMBU har i tillegg gitt god kunnskap og en økt interesse i feltet.

Disse prosjektoppgavene har gitt innsikt i utfordringene knyttet til eiendomsutvikling og bærekraft, og har bidratt til å stimulere interessen for å undersøke hvordan eiendomsutvikling kan støtte opp sosial bærekraft. Samtidig som flere i Oslo har utfordringer med å komme inn på boligmarkedet i dag, har funn underveis gitt motivasjon til å kunne bidra i en prosess for å nå Oslo kommune sin visjon. Det har vært med glede å studere hvilke tiltak som kan implementeres innenfor eiendomsutviklingsperspektivet for å fremme sosial bærekraft i et levekårsutsatt området.

Gjennom masteroppgaven har vi som mål å gi innsikt, bevissthet og anbefalinger om hvordan eiendomsutviklere kan bidra til å styrke sosial bærekraft i områder med utfordrende levekår og begrensede ressurser. En helhetlig tilnærming som involverer både beboere og lokale aktører vil være avgjørende for å skape positive endringer og bidra til et mer sosialt bærekraftig samfunn. Vårt håp er at resultatene fra dette studiet kan være til nytte for eiendomsutviklere, byplanleggere og andre interessenter som arbeider med å utvikle bolig- og samfunnsprosjekter som tar hensyn til sosial bærekraft.

## 1.2 Begrepsavklaring

### **Revitalisering**

Revitalisering er en prosess der privat og/eller offentlig sektor forbedrer kommersielle, sosiale og fysiske faktorer i et nabolag eller område, gjerne grunnet dårlige levekårene i utsatte områder. Disse fysiske faktorene inkluderer oppgradering av infrastruktur og boligmasse. Kommersielle faktorer inkluderer å gi rom for etablering av tjenester og virksomheter til samfunnet. Sosiale faktorer inkluderer virkemidler for å skape arbeidsplasser og å minske kriminalitet. (Ramlee et al., 2015)

### **Gentrifisering**

Gentrifisering er en prosess hvor middelklassegruppen eller andre med høyere utdanning flytter til et område som er dominert av arbeiderklassen eller andre utsatte grupper. I løpet av prosessen endres områdets befolknings sammensetning, mens den eksisterende befolkningsgruppen må forflytte seg (Lees et al., 2008).

### **Indikatorer**

Indikatorer er verktøy som benyttes for å kvantifisere eller presentere kvalitativ informasjon for en spesifikk tilstand eller kontekst. Formålet er ofte å overvåke og evaluere fremgang og resultater innenfor et bestemt område eller tema (Ruud, 2010).

### **Sosial miks**

Strategien sikter på å skape et urbant miljø hvor mennesker fra ulike sosioøkonomiske bakgrunner og livssituasjoner og interagerer sammen i samme nabolag. Målet er å motvirke ulikheter og segregering i samfunnet og fremme et mangfold og inkluderende samfunn (Krogstad Asphjell et al., 2022, s. 22).

## Områdeløft

Et områdeløft er en metode der både sosiale og fysiske tiltak utbedres for å bidra til en mer helhetlig, varig og menneskerettet utvikling i et valg område med levekårsutfordringer (Oslo kommune, 2023).

## Aktører

Aktører referer til parter eller enheter som er involvert i utvikling, investering, kjøp og salg (FHI, 2019). Når omtaler aktører i dette studiet, refererer vi til de ulike parter eller enheter som er involvert i utvikling, som: Det offentlige, reguleringsmyndigheter, eiendomsutviklere, eiendomsmeglere, investorer, arkitekter, lokale organisasjoner og lignende.

## 1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Med utgangspunkt i oppgavens tematikk og vårt mål med studiet, er følgende overordnede problemstilling formulert:

**Hvordan kan eiendomsutvikler benytte seg av dagens verdier i et levekårsutsatt område for å bidra til å styrke samfunnsmessige forhold, og hvordan har de sosiale tiltakene i tidligere områdeløft påvirket samfunnet?**

For å kunne besvare problemstillingen har vi utarbeidet tre forskningsspørsmål som vil danne et bredt grunnlag mot oppgavens hovedproblemstilling. De tre forskningsspørsmålene er:

- 1. Hvilke virkemidler har blitt benyttet i områdeløft tidligere, og hvilke erfaringer kan eiendomsutvikleren ta med seg til Linderud?*
- 2. Hvordan kan eiendomsutvikleren dra nytte av dagens verdier på Linderud, for å styrke stedsidentitet?*
- 3. Hvilke innvirkninger kan områdeløft ha på sosiale forskjeller ved gentrifisering i området? Hvordan kan aktørene motvirke denne effekten?*

## 1.4 Tidligere arbeid

Tidligere rapport har undersøkt flere kommunens arbeid med sosial bærekraft i utsatte områder (Ruud, 2010). Denne rapporten har i hovedsak fokus på ulike strategier og virkemidler som kan benyttes for å løse utfordringer knyttet til bolig og byutvikling i disse områdene.

Lignende problemstillinger er også undersøkt i andre masteroppgaver som «Bærekraft i transformasjonsprosjekter» hos NMBU (Hagby & Walgermo, 2020), «Sosial Bærekraft» (Rindebæk, 2021) hos UiO, og «Sosial Bærekraft og medvirkning i by- og områdeutvikling» (Pulendran, 2022) hos NTNU. Vår studie har flere andre tilnærminger.

## 1.5 Oppgavens oppbygging

Oppgaven er strukturert i sju kapitler. Første kapittel gir en grundig introduksjon til problemstillingen, og gir en oversikt over oppgavens oppbygging.

I det andre kapittelet presenteres de relevante teoretiske rammeverket som vil danne grunnlaget for analysen av dataene.

I tredje kapittel vil vi presentere valg av metoder og fremgangsmåten i studiet. Videre vil vi gi en beskrivelse av forskningsmetodene som er valgt for å undersøke problemstillingen.

I det fjerde kapittelet vil det bli presentert en grundig stedsanalyse for det valgte området, hvor vi vil analysere befolkningens levekår og egenskapene til området.

I det femte kapittelet vil vi presentere fire forskjellige område- og kvartalsløft og se på hvordan de har benyttet sosial bærekraftige virkemidler og effektene på indikatorene.

I det sjette kapittelet vil vi diskutere funn gjennomstudiet og komme med anbefalinger om grep og virkemidler for å styrke sosial bærekraft i prosjektet, basert på analysen fra kapittel fire og fem.

I det siste kapittelet vil vi presentere konklusjonen til hver av forskningsspørsmålene. Avslutningsvis vil det bli gitt anbefalinger til videre arbeid innenfor temaet.

## 2 Teoretisk rammeverk

---

Hovedtemaet i studiet er sosial bærekraft og hvordan eiendomsutvikler kan bidra for å utvikle samfunnet mot FNs bærekraftsmål. Kapitlet kartlegger relevant teori og forskning som vil gi uttrykk for behov i videre analyse. Det er valgt ut fem av de 17 FNs bærekraftsmålene for å passe studiets tematikk. Etterfulgt kommer en beskrivelse av bærekraftig byutvikling for å få forståelse for hva dette innebærer. I delkapittelet 2.4 og 2.5 gjennomgås områdeløft, stedsidentitet og gentrifisering, da de er viktige faktorer som kan påvirke et utviklingsprosjekt i et levekårutsatt område.

### 2.1 Litteratursøk

I startfasen gjorde vi overordnede litteratursøk på sosial bærekraft og eiendomsutvikling. Det fantes noe redusert forskning på temaet. Vi brukte elektroniske søkemotorer som Google Scholar og EBSCOhost for å finne eksisterende forskning og litteratur. Vi brukte en rekke søkeordene som «bærekraftig i boligutvikling» og «næringsbygg til boligbygg og sosial bærekraft». Det ble også søkt på engelsk for å utvide søket og få en mer sammensatt forståelse. Søkeordene ga flere resultater, og det ble gjennomført mange søk for å finne relevante teorier knyttet til problemstillingene, vedlegg 1 følger litteratursøkmatrikse.

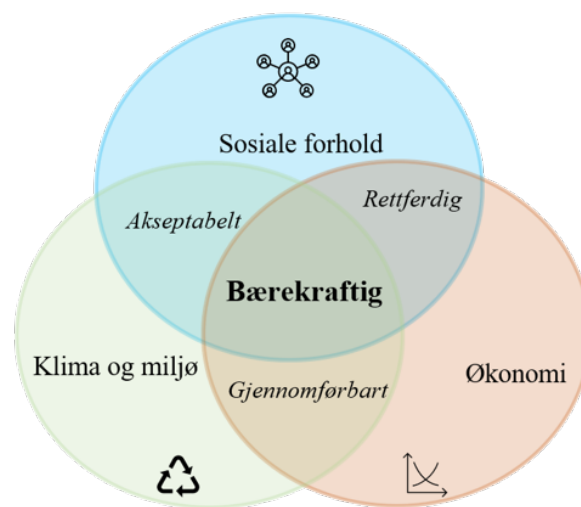
I oppstartsfasen hadde vi et møte med Aspelin Ramm for å få deres perspektiv på sosial bærekraft. Basert på en spennende diskusjon med selskapet begynte vi å vurdere sosial bærekraft i levekårsutsatte områder. Stor-Oslo Eiendom sitt prosjekt Linderudløkka i delbydel Linderud vekte tidlig interesse. Området er også en del av Groruddalssatsingen 2017-2026 som gjør det interessant å se hvordan Oslo kommune arbeider og tilrettelegger i slike prosjekter for at kommunens visjon skal være oppnåelig.

Dette førte videre til hva det teoretiske rammeverket burde inneholde for å kunne gi en videre forståelse innenfor studiets problemstilling. Studiets teoretiske rammeverk er basert på eksisterende teorier og forskning som omhandler emner som styrker studiet. Mye av materialet består av bøker, forskningsartikler og rapporter.

## 2.2 Dimensjoner av bærekraft

Begrepet “bærekraftig utvikling” stammer tilbake fra 1987 da Gro Harlem Brundtland var statsminister i Norge. Sittende regjering på den tiden formidlet gjennom rapporten «Vår Felles Fremtid,» løsninger for fattigdoms- og miljøproblemer. I etterkant ble den en viktig veiledning for medlemmene av FN-sambandet i deres arbeid for å motvirke disse problemene (FN, 2021). Det finnes ulike dimensjoner og definisjoner av bærekraft som oppgaven vil kartlegge og diskutere, men et felles mål er å føre en utvikling for å imøtekomme senere generasjoners behov. En reelt bærekraftig utvikling har tre dimensjoner (FN, 2021):

- Klima og miljø
- Økonomi
- Sosiale forhold



Figur 1: Tre dimensjoner for bærekraftig utvikling (FN, 2021).

### 2.2.1 Klima og miljø

Klima er værmønstrene og temperaturendringene på jorden som påvirker mennesker, dyr og økosystemer. Klima varierer over tid og sted, og dette måles over lang tid. Klimaet kan påvirkes av menneskelige aktiviteter. Miljø er omgivelsene som omgir oss, som luft, jord, vann, menneskelig aktivitet og dyreliv. Klima og miljø påvirker hverandre gjensidig. Endringer i klima kan ha miljømessige konsekvenser, og miljøproblemer som tap av naturlige habitater og forurensning kan forsterke klimaendringer. (FN, 2018)

Bygg- og anleggssektoren spiller også en viktig rolle i det grønne skiftet. Tall på klimautslipp viser at totalt bidrar den norske bygg- og anleggssektoren med to millioner tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter (SSB, 2021). Ulike tiltak er eksempelvis å rive mindre, transformere bygg, gjenbruke materialer, velge løsninger og byggevarer som er mindre skadelig for miljøet, ha fossilfrie bygge- og anleggsplasser og energieffektivisering i eksisterende bygg (Byggallianse,



2020). Dette innebærer at eiendomsutviklerne skal satse på miljøvennlige materialer, bærekraftig bygg og arkitektur gjennom alle fasene. Det er ekstra kostnader for eiendomsutviklerne, men det viser seg at høyest miljøsertifiserte bygg gir mer lønnsomhet på dagens marked og på sikt (Widing, 2022).

### 2.2.2 Økonomi

Økonomisk bærekraft refererer til evnen til å drive økonomisk aktivitet på en måte som ikke går på bekostning av fremtidige generasjoner eller miljøet (FN, 2021). Det krever en balanse mellom å skape økonomisk vekst og å ta vare på økonomiske ressurser for å opprettholde en bærekraftig økonomi over tid.

For å oppnå økonomisk bærekraft, må en ta hensyn til både kortsiktige og langsiktige økonomiske mål, samt andre faktorer som påvirker samfunnet og miljøet. Det betyr å unngå å være avhengig av teknologier og ressurser som er knappe, miljøskadelige eller ustabil priset. I stedet bør det fokuseres på å bruke og utvikle bærekraftige teknologier og ressurser som vil være tilgjengelige over tid og bidra til økonomisk bærekraft (FN, 2021).

### 2.2.3 Sosiale forhold

Sosial bærekraft handler om å imøtekomme dagens sosiale behov, skape et samfunn som gir følelsen for tillit, trygghet og tilhørighet med like muligheter for alle (FHI, 2020). Dette innebærer å bygge en inkluderende og rettferdig økonomi som kan redusere ulikheten mellom de fattige og rike. I situasjoner der individer faller utenfor arbeidslivet vil det ha negativ effekt på fellesskapet, økonomien i samfunnet og individets helse og velvære. Sosiale forhold som utdanning, bolig, helse, sysselsetting, gode nærmiljø som initierer til sosialisering og tilgang til ressurser, er faktorer som kan påvirke folks levekår (FHI, 2020).

## 2.3 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er felles arbeidsplan for å bekjempe ulikhet, fattigdom og stoppe klimaendringene (FN, 2023). Det består av 17 mål og 169 delmål hvor målene skal fungere som en felles global retning for næringsliv og sivilsamfunn. Ingen skal utelates; de mest sårbare menneskene skal prioriteres som for eksempel individene med nedsatt funksjonsevne og etniske flyktninger.

Alle 17 målene er betydningsfulle i arbeidet med å løse dagens utfordringer. Studiet begrenser seg til fem mål som tas videre, og fokuserer spesielt på sosial bærekraftig utvikling. I det videre arbeidet vil disse fem bærekraftsmålene være med i betraktningene (FN, 2023).

### **1. Utrydde fattigdom**

Målet er å sikre alle mennesker, uavhengig av deres bakgrunn og geografisk plassering, og har tilgang til grunnleggende behov som mat, vann, helse, sanitærforhold, utdanning, bolig og arbeid.

### **3. God helse og livskvalitet**

God helse er en grunnleggende forutsetning for å sikre livskvalitet for alle og uansett alder. God helse henger seg på alle tre områdene innenfor bærekraft, men den viktigste for helse er sosiale forhold. Gode sosiale forhold som trygge nærmiljø, gode forhold i arbeidslivet og trygge oppvekstvilkår vil bidra til en høyere levealder.

### **8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst**

En stor andel lever i lav inntekt at de ikke kan leve på inntekten sin. I flere land er det utfordrende å skape nye arbeidsplasser med god kvalitet. Skape nye arbeidsplasser og opprettholde økonomisk vekst vil være med å skape økonomisk bærekraft for samfunnet.

### **11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn**

Målet er å skape et inkluderende, motstandsdyktig og trygt samfunn gjennom bærekraftig planlegging og utvikling av byer. Dette innebærer å tilby trygge og budsjettvennlige boliger, bærekraftig transport, beskyttelse av kulturarv, samt inkludering og deltakelse fra alle befolkningsgrupper.

### **17. Samarbeid for å nå målene**

For å lykkes med bærekraftsmålene, så trengs det samarbeid mellom myndighetene, næringslivet og sivilsamfunnet. Målet er å styrke mobilisering innenlands for å redusere avhengigheten av andre land, samtidig som man styrker samarbeidet internasjonalt innen teknologi, vitenskap og innovasjon. Målet sikrer også makroøkonomisk stabilitet og politisk sammenheng for en sunnere utvikling (FN, 2019).



Figur 2: Fem av 17 FNs bærekraftsmål (FN, 2019).

## 2.4 Bærekraftig byutvikling

Bærekraftig byutvikling er å utvikle byer og tettsteder for å ivareta og forbedre sosiale, økonomiske og klimamessige forhold (Andersen et al., 2018, s. 5). For å møte behovene i et samfunn i kontinuerlig utvikling rettes det i dag et fokus mot alle de tre dimensjonene av en bærekraftig utvikling og kommunale mål sikter mot en trippel bunnlinje for å oppnå en reell bærekraftig utvikling (Norsk Eiendom, 2023). Å skape god økonomisk utvikling og dårlige sosiale forhold kan eksempelvis skape dårligere helse og en økt grad av fattigdom (Andersen et al., 2018, s. 5).

Innovasjon i områdeutvikling viser seg til smarte løsninger, nye bestemmelser eller måter å tilpasse seg utfordringene i samfunnet. Med kompleks nytenking mot mål om et reelt bærekraftig samfunn kan det bidra med å forbedre livskvaliteten og øke verdiene i samfunnet (Andersen et al., 2018, s. 6).

Norsk Eiendom (2023) omtaler «bærekraft som konkurransekraft,» og understreker viktigheten av å være forberedt og nytenkende i et samfunn som er i stadig endring. Eiendomsutvikleren har en rolle i å bidra i et globalt samarbeide mot FNs bærekraftsmål for 2030. Tidligere trender og suksessfulle løsninger i bransjen har hatt verdi for de miljømessige forholdene, mens det har vært mindre oppmerksomhet mot sosial bærekraft (Norsk Eiendom, 2023). Samfunnsutfordringer som en økende urbanisering eller det faktum at et økt antall føler seg ensomme, er problemer som eiendomsutviklingsbransjen kan ha en rolle i å påvirke (SSB, 2021). Sosial innovasjon er en prosess for tiltak som har mål til å finne nye løsninger for å forbedre samfunnet (Brøgger, 2017).

### 2.4.1 En felles strategi mot et bærekraftig samfunn

United Nations har utviklet et sett med indikatorer i «The Global indicator framework for the Sustainable Development Goals» Indikatorene skal fungere som et globalt system der alle har et felles verktøy for å beskrive forholdene i området. Det er totalt utviklet 232 individuelle indikatorer knyttet til de 17 målene.

Nedenfor knyttes studiets fem valgte FNs mål mot UNs indikatorer som vil gi nytte videre i studiet. UN har ikke utarbeidet spesifikke indikatorer for mål 11 og 17 (UN, 2017).

#### 1.Utrydde fattigdom

- Mennesker som står i fare for fattigdom eller sosial ekskludering.
- Mennesker i fare for inntektsfattigdom etter sosiale overføringer.
- Alvorlig materielt utsatte mennesker.
- Personer som bor i husholdninger med svært lav arbeidsintensitet.
- Individuer i arbeid i fare for fattigdom.
- Befolkning som bor i en bolig med utett tak, fuktige vegger, gulv eller fundament eller råte i vindusrammer eller gulv.
- Befolkning som ikke klarer å holde hjemmet tilstrekkelig varmt.
- Forventet levetid ved fødsel.
- Andel personer med god eller svært god oppfattet helse.
- Befolkning som bor i husholdninger med tanke på at de lider av bråk.
- Eksponering for luftforurensning fra svevestøv.

#### 3.God helse og livskvalitet

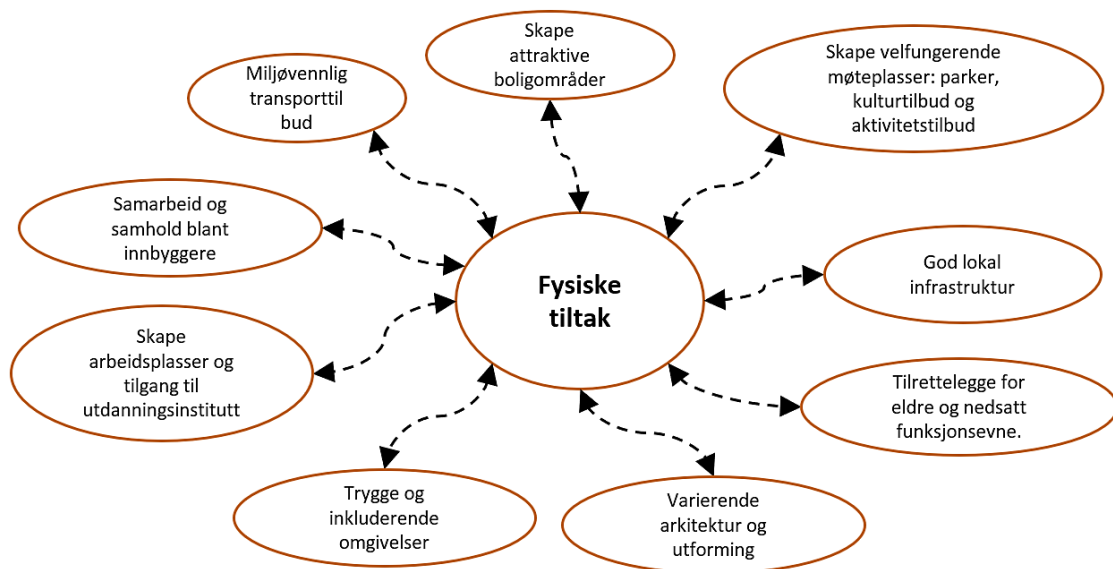
- Forventet levetid ved fødsel.
- Andel personer med god eller svært god oppfattet helse.
- Befolkning som bor i husholdninger med tanke på at de lider av bråk.
- Eksponering for luftforurensning fra svevestøv.

#### 8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

- Tidlige slutt fra utdanning og opplæring.
- Tertiær pedagogisk underholdning.
- Deltakelse i småbarnsopplæring.
- Underprestasjoner i lesing, matematikk og naturfag.
- Sysselsettingsgrad for nyutdannede
- Voksen deltakelse i læring.

Indikatorene skal fungere som et bindeledd mellom konkret data og tolket informasjon og gi eiendomsutviklere en pekepinn på trender, ulike sammenhenger og i hvilken retning området utvikler seg (Ruud, 2010). Ved å ta utgangspunkt i indikatorene som UN har utviklet, er det mulig vurdere endringer før og etter et utviklingsprosjekt for å se om det kan ha ført indikatorene i planlagte retninger.

I rapporten «Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder» diskuterer Ruud (2010) hvordan og hvilke fysiske tiltak en eiendomsutvikler kan gjennomføre for å bevege indikatorene i riktig retning. Figur 3 viser hvilke fysiske tiltak eiendomsutviklere i et tverrfaglig samarbeid bør fokusere på:



Figur 3: Fysiske tiltak hentet fra rapporten av Ruud (2010). (Egenprodusert, basert på rapporten).

## 2.4.2 Sosial bærekraftig utvikling

En god sosial bærekraftig utvikling handler om å skape et miljø der mennesker kan trives og ha en god livskvalitet, samtidig som en tar vare på samfunnets langsiktige behov og verdier. Dette kan blant annet innebære å sørge for at utviklingen tar hensyn til lokale behov og interesser, og at det legges til rette for trygge og inkluderende nabolag med god tilgang til grøntområder og offentlige tjenester. Det er avgjørende å sikre at dagens og fremtidige generasjoner har tilgang til et sikkert og bærekraftig samfunn. (McGUINN et al., 2020, s. 18-19).

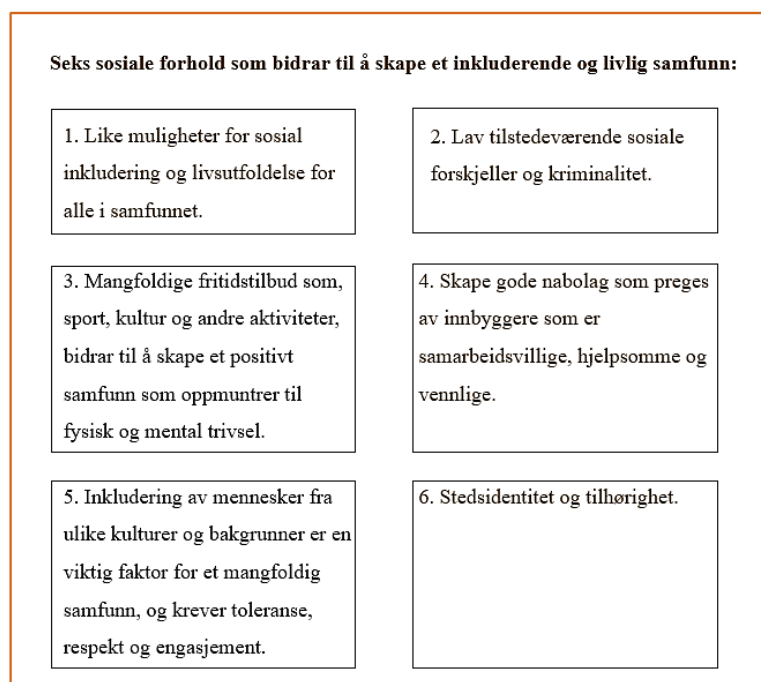
En viktig del av sosial bærekraftig utvikling er å inkludere alle deler av samfunnet, både i prosessen og til å være en del av resultatet. Dette betyr å involvere og lytte til lokalbefolkningen,

hvilket kan bety å rette ekstra ressurser knyttet til å også engasjere spesielle utsatte grupper. Dette kan øke tilliten og bedre samarbeid mellom befolkningen og andre aktører (FHI, 2020).

For å oppnå en god sosial bærekraftig utvikling, er det viktig å kartlegge tiltak for utdanning, helsevesen og velferdstiltak blant flere, for å se om forbedringer må gjøres. Dette kan bidra til å redusere forskjeller i samfunnet og gi alle innbyggerne mulighet til å delta i samfunnet på lik linje (Hall, 2011).

Sosial bærekraftig utvikling handler om å bygge inkluderende og trygge lokalsamfunn. Dette kan oppnås ved å skape gode offentlige rom og arenaer som legger til rette for fellesskap, samarbeid og utveksling av kunnskap og kultur. Dette kan også bidra til å skape en god stedsidentitet, som kan øke innbyggernes tilhørighet og stolthet over området (Hall, 2011). En annen viktig faktor for sosial bærekraftig utvikling er å sørge for arbeidsplasser og økonomisk vekst som tar hensyn til miljøet og inkluderer lokale bedrifter og næringsliv. Dette kan bidra til å redusere fattigdom og øke levestandarden i området (Hall, 2011, s. 16-17).

Hall (2011) har kartlagt seks sosiale faktorer for å bidra til en samfunnsutvikling i retning mot et inkluderende og levende samfunn.



Figur 4: Seks sosiale forhold utviklet av Hall (2011). (Egenprodusert, basert på rapporten).

### 2.4.3 Tredje hjemmets påvirkning

Jan Gehl (1971) argumenterer i boken *Livet mellom husene*, at «*mennesker og menneskelig aktivitet tiltrekker andre mennesker.*» Boken reflekterer hans studie av byrommet, hvor han mener det ikke lenger uttrykker menneskenes behov for bruk, og at mye byutvikling er et utfall av økonomisk interesse (Gehl, 1971). Forfatteren fremhever mennesket som en attraksjon i seg selv og understreker betydningen av utendørsaktiviteter som en sentral faktor. Gehl (1971) deler uteaktivitetene inn i tre kategorier:

- Nødvendige aktiviteter; hverdagslige aktiviteter som er nødvendige slik som å handle på matbutikken eller gå på jobb/skole. Disse aktivitetene må befolkningen uansett delta, og påvirkningen av de fysiske forholdene er begrenset.
- Valgfrie aktiviteter gjør individet av glede og mulighet som å gå tur eller sitte på en benk. Disse type aktiviteter blir kun gjort når det er tilrettelagt for det, og derfor er det sterkt påvirket av de fysiske forholdene.
- Sosiale aktiviteter er avhengig av mer enn én deltaker og kan oppstå når barn leker sammen på en lekeplass. Disse aktivitetene kommer gjerne til syne gjennom både nødvendige og valgfrie aktiviteter.

Gehl (1971) konkluderer med at dersom det er et dårlig uterom, vil individene kun gjøre de nødvendige aktivitetene. De nødvendige og de valgfrie aktivitetene leder til de sosiale aktivitetene og byrommets fysiske utforming har derfor stor betydning på aktivitetsnivået i byen.

## 2.5 Områdeløft

Områdeløft er en metode der fysiske og sosiale tiltak gjennomføres for å fremme et inkluderende og varig samfunn. Et sentralt mål er å forebygge eller endre negativ utvikling i områder ved å arbeide med faktorene som er relevante for å gjøre positive endringer for det gitte området og samfunnet som hører til (Oslo kommune, 2023). Områdeløft kan styrke samholdet mellom menneskene i området, danne nye fellesskap og bidra til et inkluderende og aktivt samfunn (Husbanken, 2021). Felles for flere store og små områdeløft er bruk av ulike virkemidler og elementer for enten å styrke, eller tilføre området en ny stedsidentitet.

### 2.5.1 Stedsidentitet

Stedsidentitet refererer til de unike og særegne karakteristikkene som definerer et sted og dets innbyggere; det kan inkludere kulturelle, historiske, geografiske og sosiale elementer som gjør at stedet skaper en følelse av tilhørighet. Hvordan individer utvikler tilhørighet til et sted, avhenger av personlige egenskaper, men også av egenskapene til stedet som dannes fra fysiske og sosiale forhold (Ruud, 2015).

Den symbolske dimensjonen er sentral i prosessen for å finne opp et sted på nytt og øke attraktiviteten; konkrete aktiviteter og hendelser som kan forsterke den symbolske oppbyggingen, er for eksempel festivaler og komplekse markedsføringsstrategier med gode slagord. De fysiske omgivelsene kan også bidra til å endre det symbolske aspektet og fremme stedstilhørighet blant eksisterende befolkning, og oppfattes som attraktivt for besøkende (Nyseth, 2009).

Et sted kan oppleves attraktivt når enkelte sosiale og kulturelle betydninger for området trekkes frem, og ved at de negative sidene trekkes til side (Nyseth, 2009). Argumentet bygger på Ward (1998) sin studie som konkluderer at markedsføring for et sted ikke kun kan baseres på bilder og positive ladet ord, men det må eksistere en fysisk og konkret realitet bak ordene. Det tyder derfor på at fysiske, funksjonelle og symbolske forhold må planlegges nøye for å oppnå en suksessfull utvikling for stedet (Ward, 1998).

I Nyseth og Viken (2009) redigerte utgave av «Place Reinvention» påpekes det hvor viktig det er å fremstå som et attraktivt sted, både ovenfor eksisterende befolkning, potensielle tilflyttere og næringsvirksomhet. Å forsterke stedsidentiteten samtidig som negative faktorer ved området tones ned, kan bistå i å forbedre omdømmet til stedet (Nyseth & Viken, 2009).

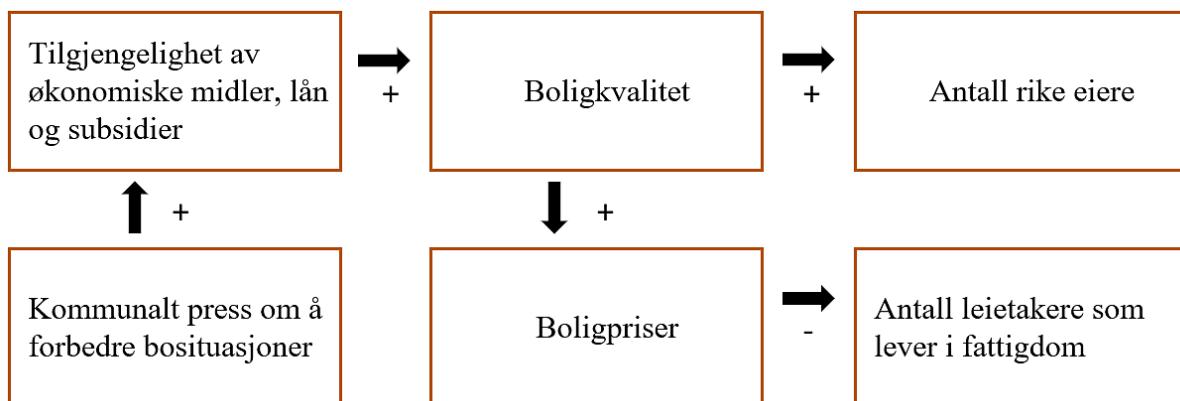
I tilfeller er det politiske og kommunale ønsker om å endre stedsidentitet med et områdeløft (København kommune, 2003). Et typisk virkemiddel eiendomsutviklere benytter er et positivt ladet prosjektnavn som appellerer til ønsket målgruppe (Andersen, 2014, s. 149). Likevel kan de bidra til å påvirke fysisk form og menneskers oppfatning av området. Materielle prosjekter kan initiere og tilrettelegge for sosiale bruk og aktivitet, samt påvirke bosettingsmønsteret (Andersen, 2001). Det er viktig å være klar over at stedsidentiteten eiendomsutvikleren er med å skape kan implementeres, mens tilhørigheten innbyggerne får vil utvikles over tid. Utviklere vil aldri kunne direkte avgjøre individens oppfatning eller aktivitetsnivå gjennom fysiske faktorer.



## 2.6 Gentrifisering

Forskning viser at gentrifisering kan oppstå som en konsekvens av kommunale og statlige strategier for revitalisering av indre byområder, selv om det ikke annonseres som et offisielt mål (Lees et al., 2008). Tilnærmingen til gentrifisering som prosess inkluderer middelklassen og andre ressurssterke individer, sammen med utviklere, som viser interesse for å bosette seg i indre byområder. Denne tilnærmingen vektlegger også betydningen av den eksisterende beboergruppen som kan bli tvunget til å flytte ut av området på grunn av endringene som skjer i tråd med den nye beboergruppens identitet og behov (Lees et al., 2008).

Flere i feltet kaller denne tilnærmingen den «klassiske tilnærmingen» (Lees et al., 2008), mens annen forskning fra tidligere har hatt ulike tilnærminger til prosessen (Ley, 1996; Smith, 1979). Gjennom tidene har positive og negative effekter, samt årsakene til prosessen, blitt studert. Blant annet hadde David Ley (1996) i sin forskning et fokus på at prosessen oppsto grunnet et endret behov hos middelklassen. Neil Smith (1979) forsket på de økonomiske interessentenes rolle i å skape gentrifisering. Den klassiske tilnærmingen ser på begge disse pådriverne som viktige forhold for å forstå gentrifisering som en helhetlig prosess, samtidig som nye synspunkter og behov som oppstår i et samfunn under utvikling tas med i betraktningen (Lees et al., 2008).



Figur 5: Gentrifisering som en prosess av Lees et al. (2008). (Egenprodusert, basert på forskningen).

### 2.6.1 Tidligere gentrifisering i Oslo

Flere studier har undersøkt gentrifisering i Oslo indre øst, og allerede på begynnelsen av 2000-tallet konkluderte de med at gentrifiseringsprosessen var i gang i kommunen (Sæter & Ruud, 2005; Huse, 2014). I forbindelse med utbyggingen av Bjørvika i Gamle Oslo havneområde, ble det anvendt virkemidler som spektakulær og moderne arkitektur, inkludert Operahuset og Barcode. Som et resultat av utviklingen av dette tidligere industriområdet, har det oppstått en beboersammensetning som i hovedsak består av personer med høyere økonomiske ressurser (Ljunggren, 2017).

Grünerløkka har blitt anerkjent nasjonalt i bransjen for å ha gjennomgått betydelige endringer i utseendet av delbydelen (Johnsen, 2013). I dag er området kjent for å tilby en mangfoldig kultur- og utelivsopplevelse med et rikt utvalg av kafeer og restauranter. Gentrifiseringsprosessen i Grünerløkka har blitt analysert av Elin Børrud (2005), som identifiserer to distinkte faser i prosessen. Den første fasen kan spores tilbake til 1980-tallet, da innbyggere med mindre økonomiske midler bosatte seg i området. Denne beboergruppen var flere ikke-vestlige innvandrere, kunstnere og studenter (Hansen, 2004). Den andre fasen begynte på slutten av 1990-tallet, da flere nye bedrifter og butikker etablerte seg i området og skapte en forsterket økonomisk interesse for området (Børrud, 2005). På samme tid økte antall serveringstilbud seg betydelig mellom 1995 og 2004, og dette kan ha bidratt til økt interesse for området (Aspen, 2005).

### 2.6.2 En god sosial miks

På 1990-tallet oppsto begrepet «sosial miks» med mål om å endre den høye konsentrasjonen av levekårsutsatte i indre by (Lees et al., 2012). Ideen om et kulturelt mangfold og en god sosial miks har med tiden blitt stadig mer populær både lokalt og nasjonalt, og kan anses å være et sentralt planleggingsmål i mange byer (Lees, 2008). Schoon (2001) forklarer i sin forskning at nabolag med en god sosial miks har et omdømme for å være trygge, da et samfunn med en god blanding av beboere er bedre rustet til å beskytte nabolaget. Nabolag med en andel av middelklassen kan støtte økonomien for nabolaget i større grad enn nabolag med høy fattigdomskonsentrasjon.

En vellykket sosial miks i nabolaget kan i tillegg styrke nettverkene og bidra til utvikling av sosial kapital for individene i nabolaget. Det å fremme samhold mellom ulike individer i

samfunnet, åpner for økonomiske muligheter og legger til rette for sosialisering (Putnam, 1995).

### 2.6.3 Gentrifisering som utviklingsstrategi

I sin siste forskning har Smith (2002) utforsket gentrifisering som en utviklingsstrategi som myndighetene benytter for å øke byens synlighet ved å tilføre kapital, investeringer og tiltrekke seg turister. Å bruke gentrifisering som et virkemiddel for å oppnå nasjonal anerkjennelse som et kreativt og trendy sted, har blitt en vanlig praksis i både vestlige og ikke-vestlige byer. Denne tilnærmingen resulterer i en transformasjon av byen til et kommersielt og kulturelt sentrum som tiltrekker seg investorer og turister. Smith (2002) hevder at denne strategien har både positive og negative konsekvenser for byene. På den ene siden kan det bidra til økonomisk vekst, økt sysselsetting og økt oppmerksomhet, mens på den andre siden kan det føre til økt press på lokale innbyggere, økte boligpriser og fortrengning av lavinntektsgrupper (Smith, 2002).

## 3 Metode

---

### 3.1 Forskningsdesign

Enhver empirisk masteroppgave har en form for forskningsdesign, og dette studiet er intet unntak. Forskningsdesign refererer til en systematisk og strategisk tilnærming som forskere bruker for å besvare forskningsspørsmålet eller hypotesen på en pålitelig og grundig måte (K. Yin. 2003). Det innebærer en rekke trinn for å besvare forskningsspørsmål og komme til en sluttkonklusjon - blant annet datainnsamling metoder som forhåpentligvis kan komme med valid slutning. Hovedformålet med forskningsdesign er å sikre at de innsamlede dataene kan besvare forskningsspørsmålet ved å unngå situasjoner der dataene ikke er relevante. Det er derfor viktig å velge riktig type design, strategier og metodetilnæringer for å samle inn data på en hensiktsmessig måte.

#### 3.1.1 Valg av forskningsdesign

Beskrivelse av valg av forskningsdesign er beskrevet under. Det er tre typer forskningsdesign: Eksporterende, deskriptivt og kausalt design (Saunders et al., 2012).

*Eksplorerende design* brukes når man ønsker å undersøke et problemområde hvor det er begrenset kunnskap og forskning. Målet med denne forskningsdesignet er å få en dypere forståelse av problemstillingen og generere ideer og hypoteser som kan testes i forskningen. Dette kan involvere ulike metoder, for eksempel observasjoner, litteraturstudier eller intervjuer. Det er ofte ikke definert på forhånd hva man skal undersøke eller hva man forventer å finne.

*Deskriptivt design* har som formål å gi en detaljert beskrivelse og en nøyaktig framstilling av en situasjon eller fenomen. Det sentrale fokuset er å samle inn data og analysere, for å beskrive karakteristikken ved en bestemt gruppe eller situasjon. Forskerne ønsker å undersøke egenskapene til situasjonen grundig for å beskrive resultatene systematisk. Designet kan også anvendes i sammenheng med ulike variabler.

*Kausalt design* er en forskningsmetode som tar sikte på å avdekke årsakssammenhenger mellom ulike variabler. Metoden innebærer at forskerne gjennomfører eksperimenter hvor de manipulerer en eller flere uavhengige variabler og måler effekten av disse på en avhengig

variabel. Formålet med kausalt design er ofte å undersøke effekten av en spesifikk behandling eller intervensjon på en gruppe eller populasjon.

I dette studiet benyttes deskriptivt design som bygger på eksisterende teorier, arbeid og forskning, der en viss grad av innsikt i tilstanden til forholdene er allerede etablert. Målet med studien er å utvikle beskrivende kunnskap ved å samle inn data og analysere verdier og utfordringer i området, samt sosial bærekraft i tidligere områdeløft.

### 3.1.2 Valg av strategi

I forskning har en forsker to strategier for å trekke konklusjoner: deduktiv eller induktiv tilnærming. Disse strategiene bidrar til å etablere hva som er sant eller ikke sant ved observasjoner (Saunders et al., 2012, s. 566-578).

*Deduktiv tilnærming* er en forskningsmetode der forskere starter med å utvikle en problemstilling eller hypotese basert på eksisterende forskning og litteratur - så samle inn data for å teste problemstillingen. Resultatene blir testet, og hvis de støtter hypotesen eller problemstillingen, kan det betraktes som en bekreftelse på teorien.

*Induktiv tilnærming* er en forskningsmetode der forskeren starter med å samle inn spesifikke observasjoner og prøver å trekke konklusjoner fra disse observasjonene for å bygge en teori. I denne tilnærmingen blir dataene samlet inn først, og deretter brukes de til å utvikle en teori eller å bygge videre på en eksisterende teori. Teorien blir resultatet av forskningen, men dette er ikke relevant for dette studiet, da teorikunnskap allerede er etablert.

Dette studiet tar utgangspunkt i eksisterende teori, og det er derfor passende å benytte en deduktiv tilnærming til problemstillingen. Formålet med studien er å teste resultatene av eksisterende teori og forskning i forhold til problemstillingen, og det vil derfor ikke bli utviklet ny teori. Det vil bli brukt en kvalitativ forskningsmetode for å gå fra teori til empiri.

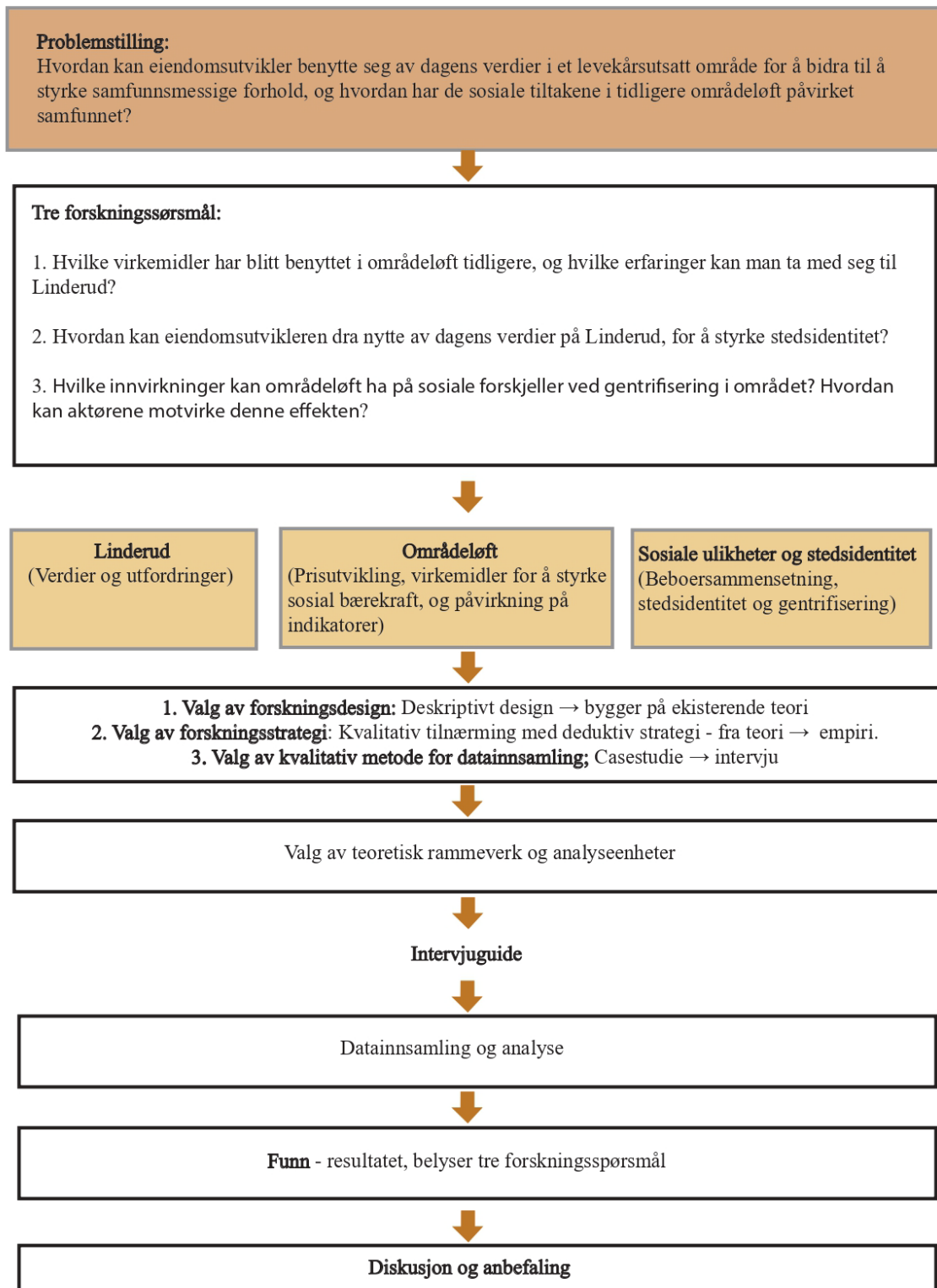
### 3.1.3 Valg av metodetilnærming

En *forskningsmetode* referer til prosessen og teknikkene en forsker bruker for en datainnsamling til å besvare å løse forskningsproblemet eller besvare et forskningsspørsmål (Saunders et al., 2012). Dataene kan være primær eller sekundær, og forskeren må velge en passende datainnsamlingsmetode basert på dette. Det finnes to hovedtyper av metoder:

kvantitativ og kvalitativ. *Kvantitativ* metode bruker måling og numeriske data for å analysere og beskrive forskningsproblemet – denne metoden brukes ofte for å *utprøve*. Kvalitativ metode fokuserer på beskrivelse, observasjoner og forståelse av fenomenet – denne metoden benyttes ofte for å *utforske* nye området eller få innsikt i komplekse temaet (Saunders et al., 2012, s. 472-544).

Vi ønsker å *utforske* temaet for å få en bedre innsikt på forskningsproblemet. For å oppnå en bredere forståelse av problemet fra ulike perspektiver, velges kvalitativ tilnærming som forskningsmetode. Tilnærmingen har blitt til en viss grad innarbeidet i teorien og kan bidra til pålitelige datoer fra responsene.

### 3.1.4 Studiens design



Figur 6: Studiens design. (Egenprodusert).

## 3.2 Datainnsamling

I dette kapitlet vil vi presentere vår tilnærming for datainnsamling, hvor vi har benyttet både primær- og sekundærdata. Primærdata har blitt samlet inn gjennom intervjuer med personer i ulike stillinger, mens sekundærdata har blitt brukt for å samle inn data fra tidligere forskning og statistikker. Ved hjelp av eksisterende teori og forskning har vi kunnet stille mer komplekse spørsmål til informantene.

### 3.2.1 Datainnsamlingsmetode

Dybdeintervju er en metode for å samle inn data ved å intervju respondentene grundig om deres erfaringer, holdninger og meninger om et bestemt emne (Lynne, 2018). Det kan utføres som et strukturert eller ustrukturert intervju, eller som et semistrukturert intervju, hvor spørsmålene er forhåndsdefinerte, men respondentene har også mulighet til å utdype sine svar.

Dybdeintervjuer er noe tidskrevende, men de gir et unikt innblikk i respondentenes opplevelser og perspektiver (Boyce & Neale, 2006).

Dokumentanalyse er en metode for å samle inn data ved å analysere eksisterende dokumenter, for eksempel offentlige rapporter, tidsskrifter, aviser, og interne dokumenter fra organisasjoner eller bedrifter. Ved hjelp av dokumentanalyse kan man samle inn data om et bredt spekter av temaer, og den gir oss mulighet til å samle inn data fra en rekke ulike kilder. Det kan også bidra til å identifisere trender og mønstre over tid (Bowen, 2009).

Sammen gir dybdeintervju og dokumentanalyse en sterk kombinasjon av kvalitative metoder for å samle inn og analysere data, og gir oss muligheten til å få en dypere forståelse av problemstillingen (Boyce & Neale, 2006). Ved å bruke andre prosjekter som eksempel, kan vi også få en bredere forståelse av hvordan samfunnet fungerer og kan brukes til å utvikle området.

Til tross for at dybdeintervju og dokumentanalyse er nyttige metoder, har de også noen svakheter som må tas i betraktning. Dybdeintervjuer kan være tidskrevende og kreve mye ressurser, både fra forskerens og respondentenes side. Det kan også være utfordrende å få respon-



dentene til å åpne om sine opplevelser og synspunkter (Boyce & Neale, 2006). Dokumentanalyse kan også være tidskrevende og det kan være utfordrende å finne relevante og pålitelige dokumenter (Bowen, 2009).

For å motvirke disse svakhetene, har vi gjort grundig forarbeid for å finne relevante og pålitelige respondenter og dokumenter. Vi har også brukt triangulering, en teknikk som innebærer å samle inn data fra flere kilder og sammenligne resultatene for å øke påliteligheten og validiteten av dataene.

### 3.2.2 Utvalgsprosedyre

Utvalgsprosedyren for denne empiriske masteroppgaven besto av å rekruttere respondenter ved hjelp av en bevisst utvalgsprosedyre. Kriteriene for inklusjon var respondenter som jobbet innenfor det aktuelle fagfeltet og hadde erfaring med problemstillingen som ble undersøkt. Respondenter som ikke hadde erfaring med problemstillingen eller ikke jobbet innenfor det aktuelle fagfeltet, ble ekskludert fra utvalget.

For å rekruttere respondenter til studien ble det gjennomført en kombinasjon av bevisst utvalg og snøballutvalg. Bevisst utvalg ble brukt for å finne respondenter som hadde relevant erfaring og kompetanse innenfor problemstillingen. Snøballutvalg ble brukt for å øke utvalgets størrelse ved å be om anbefalinger fra de allerede rekrutterte respondentene (Thagaard, 2009).

Begrunnelsen for valg av denne utvalgsprosedyren var å sikre at utvalget bestod av respondenter med relevant erfaring og kunnskap innenfor problemstillingen. Ved å bruke en kombinasjon av bevisst utvalg og snøballutvalg, var det mulig å øke utvalgets størrelse og samtidig sikre at alle respondentene hadde nødvendig kompetanse og erfaring som var nødvendig for å besvare forskningsspørsmålene.

### 3.2.3 Fremgangsmåte

Som nevnt i kapittel 3.1.3 benyttes kvalitativ metode for dette studie. I november 2022 ble det avholdt et møte med Aspelin Ramm med hensikt å tilegne seg innsikt angående sosial bærekraft innenfor boligutvikling. Diskusjonen var preget av åpenhet og resulterte i en utveksling av synspunkter om nåværende behov og utfordringer innenfor feltet. Respondenten anbefalte å undersøke området Linderud som er en del av Groruddalssatsningen, grunnet at området er

preget av utfordrende levekår og dårlige sosiale forhold. Etter nøye vurdering ble det besluttet å fokusere på en spesifikk tomt, *Siemens-tomta*, og det første trinnet var å kontakte eiendomsutvikler for å innhente mer informasjon om deres planer for området. Intervjuet med eiendomsutvikler ble gjennomført som en åpen dialog for å forstå deres behov og fremdrift i arbeidet. Møtet varte i omtrent 90 minutter.

I den videre prosessen ble det innhentet dokumenter om forskning på feltet for å identifisere og adressere problemstillingen, og andre intervjuobjekter ble foreslått for å gi verdifull informasjon. Intervjuobjektene ble kontaktet gjennom e-post med informasjon om formålet med intervjuet og en kort beskrivelse av temaet. Ti spørsmål ble utarbeidet for hvert intervjuobjekt, tilpasset individuelt til hvert objekt, etter bekreftelse på møtet. Informantene fikk også anledning til å gi ytterligere informasjon om de ønsket det.

Totalt ble syv intervjuer gjennomført i ulike felt, hvorav fem ble gjennomført fysisk og to digitalt gjennom Teams. Begge studentene deltok i intervjuene, og hvor en student var ansvarlig for spørsmålene, mens den andre noterte. Det ble stilt flere spørsmål enn de som var skrevet ned på papiret, på grunn av uventede svar som krevde mer informasjon. Varigheten av intervjuene varierte mellom 45-60 minutter.

Fleksibilitet ble utvist ved tilbud om digitale eller fysiske møter, og intervjuene ble tilpasset informantenes tilgjengelighet. Imidlertid ble det foretrukket å gjennomføre fysiske møter, da dette kunne bidra til å tolke svarene og samtidig gi en bedre kontakt med informantene.

### 3.2.4 Områdesøk

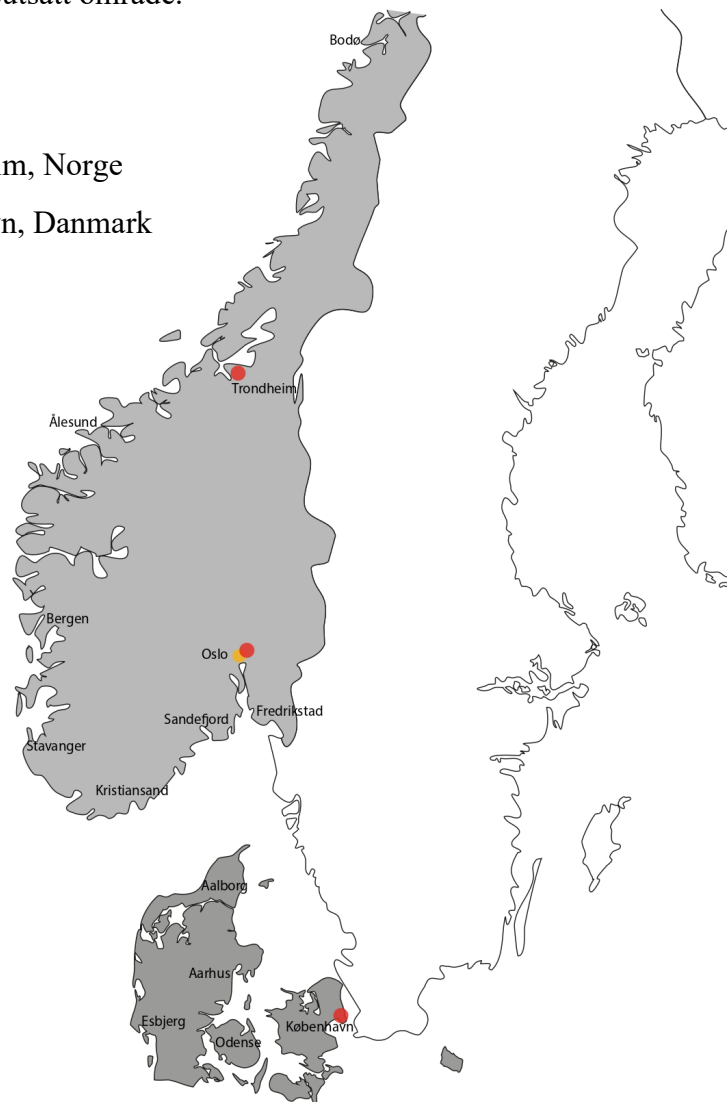
For å få bred forståelse innenfor oppgavens tematikk ble vi tidlig enige om å utføre analyser av ulike områdeløft for å kunne ta med en vid erfaring rundt andres bruk av sosiale bærekraftige virkemidler. Det var viktig at de andre områdeløftene var utført i levekårsutsatte områder for at grunnlaget skulle være nogen lunde likt, men med vilje er det plukket ut løft med helt ulike målsettinger og oppnåelser i etterkant.

Gjennom studiet på NMBU har Gehl vært en inspirasjon i flere omfattende emner, og Københavns bystruktur og ulike kvartaler er noe å merke seg. Vi har vært i København ved tidligere anledning og ideen om kvartalsløftet Sønder Boulevard 2007 oppsto etter hvert i studie der området i dag er til fascinasjon.

Videre er Tøyenavtalen 2013 - 2018 i Oslo indre by valgt blant annet grunnet sin målsetting om en endret beboersammensetning. Området byr på mye kultur og historie, samtidig som det er et område i samme by som studiets valgte tomt. Der Tøyen er i indre by, mens studiets tomt er lenger fra Oslos kjerne, vurderte vi løftet som en interessant del av studie.

Områdeløftet Saupstad-Kolstad 2013 – 2020 i Trondheim er analysert for enda ytterligere lærdom videre. Området har tilnærmet like mange innbyggere som Linderud og har gjennomgått et løft i håp om å forsterke et levekårsutsatt område.

- Tøyen i Oslo, Norge
- Saupstad – Kolstad i Trondheim, Norge
- Sønder Boulevard i København, Danmark
- Vollebekk i Oslo, Norge



Figur 7: Valgte områder. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap).

### 3.2.5 Validitet

Validitet viser til i hvilken grad et forskningsresultat måler eller tester det den faktisk ønsker å undersøke av nøyaktighet (IWH, 2016).

Det å innhente data fra pålitelige kilder og å være opptatt av dokumentanalyse fra troverdige forfattere har bidratt til å øke validiteten av studiet. Ved å utføre grundig dokumentgjennomgang, inkludert å undersøke forfatterens erfaring og tidligere arbeid, kan man bidra til å sikre at informasjonen som brukes i studien er av høy kvalitet og nøyaktighet (Saunders et al., 2012, s. 223-224).

Selv om forskningsstudiet har en høy grad av validitet, kan det likevel være noen begrensninger i validiteten. For eksempel kan det være vanskelig å etterprøve informasjon fra intervjuobjekter om planer som skal gjøres i fremtiden eller som vil skje i løpet av kort tid.

### 3.2.6 Reliabilitet

Reliabilitet refererer til pålitelighet av en datakilde eller et måleinstrument (IWH, 2016). I denne sammenhengen kan reliabilitet vurderes i forhold til de ulike nettsidene som er brukt for å samle inn data og kartleggingsinformasjon.

#### **Oslo kommune**

Oslo kommune er en pålitelig kilde for levekårsdata og planopplysninger fordi det er en offentlig kilde som er ansvarlig for å samle inn og vedlikeholde informasjonen. Imidlertid kan det være svakheter i kvaliteten på dataene, for eksempel forsinkelser i oppdatering av informasjon eller unøyaktigheter i dataene på grunn av menneskelige feil.

#### **Eiendomsverdi.no**

Eiendomsverdi.no kan være en pålitelig kilde for å innhente prisinformasjon for boliger, men det kan være noen svakheter knyttet til denne nettsiden. Informasjonen kan være begrenset til tilgjengelige transaksjoner og kan ikke inkludere informasjon om alle boliger i området. Det kan også være unøyaktigheter i prisdataene på grunn av ulike faktorer, for eksempel renoveringer, beliggenhet og tilstand av eiendommen.

## **Statistikk sentralbyrå (SSB)**

SSB er en anerkjent kilde for å hente statistikk, og informasjonen de gir er vanligvis pålitelig. Det kan imidlertid være svakheter knyttet til statistikken, for eksempel forsinkelser i oppdatering av informasjon, unøyaktigheter i dataene på grunn av menneskelige feil eller utelatelse av noen relevante variabler.

## **OpenStreetMap og Snazzy Maps**

Disse nettsidene gir tilgang til kartleggingsinformasjon, og er kjent for å gi nøyaktige og pålitelige kart. Imidlertid kan det være noen svakheter knyttet til kartleggingsdataene, som unøyaktigheter i veikryss, gateløp og manglende informasjon om landemerker eller terreng.

## **Dokumentanalyse**

Når vi utfører dokumentanalyse, er det av stor betydning å sikre påliteligheten og konsistensen av informasjonen som blir brukt i analysene. Derfor har vi vært svært opptatt av å innhente informasjon fra forfatteren av dokumentene vi har analysert, samt om andre har benyttet seg av samme kilde.

Ved å identifisere forfatteren av et dokument, vurderte vi relevante kunnskaper og erfaringer innenfor emnet som ble diskutert. Dette kan gi oss en indikasjon på kvaliteten og påliteligheten av informasjonen som blir presentert i dokumentet. Det har vært en viss grad av utfordring å finne relevante og pålitelige dokumenter innen sosial bærekraft.

Det er viktig å vurdere reliabiliteten av datakilder og kartleggingsverktøy når man samler inn data. Å kjenne til styrkene og svakhetene til hver kilde kan hjelpe til med å avgjøre hvor mye vekt som skal legges på hver kilde og hvordan de skal brukes til å trekke konklusjoner.

Svakhetene vil ikke ha en signifikant innvirkning på resultatene av analysene (Saunders et al., 2012, s. 223-224).

### 3.2.7 Begrensninger

Begrensning er en faktor som kan påvirke resultatene på et prosjekt (H. Price, 2004). De følgende punktene beskriver begrensningene som ble opplevd i forbindelse med masteroppgaven:

- Det er ikke tilgjengelige data spesifikt for Linderud, og dataene som var tilgjengelige inkluderte Vollebekk og Brobekk. Dette kan begrense muligheten til å generalisere funnene til kun Linderud.
- Det finnes ingen statistikk for hvilke grupper som flyttet inn i de nye prosjektene på Vollebekk, noe som begrenser forståelsen av demografiske trender og flyttemønstre.
- Det er begrenset verktøy for å konkret måle effekten av områdeløftene som er utført i Norge. Studiet kunne dratt nytte av å vite hvem som flyttet inn etter denne satsingen, noe som begrenset muligheten til å evaluere områdene. For eksempel vil ikke en positiv endring av indikatorer etter et løft gi samme samfunnsverdi, dersom det egentlig betyr at befolkningen med svakere levekår har flyttet til en annen bydel.
- Det var vanskelig å finne konkrete teorier om sosial bærekraft der definisjonen av dette begrepet varierer fra land til land, noe som kan begrense muligheten til å sammenligne funnene med andre studier.
- Tilgangen vår til Eiendomsverdi.no var begrenset til kun boligprisinformasjon, og det var ikke mulig å hente ut informasjon om antall budgivere. Dette kunne potensielt begrense muligheten til å evaluere etterspørselen etter eiendommer i området.

## 4 Stedsanalyse

---

Kapittelet presenterer først hvordan Oslo kommune arbeider med områdesatsinger og hva målet deres er. Videre gjennomføres en stedsanalyse for Linderud, et område som for tiden er under kommunal satsingsplan. Formålet med analysen er å avdekke hvilke egenskaper som kan være gunstige for eiendomsutviklere å dra nytte av, noe som vil bli diskutert i forskningsspørsmålene.

### 4.1 Oslo kommune og områdesatsinger

Oslo kommune (2023) har som visjon å gjøre byen grønnere, varmere og mer inkluderende, og har derfor gjennomført flere områdesatsinger. Ifølge kommunens nettside er målet med disse satsingene å gi ekstra innsats til utsatte områder og samarbeide på tvers for å skape gode og trygge nabolag for alle innbyggere. Et utsatt område defineres som et område som har en kombinasjon av problemområder relatert til levekår, fysiske omgivelser, lokale tilbud og sosialt miljø. Kommunens arbeid med områdesatsinger tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål, med fokus på å redusere sosiale forskjeller, skape arbeidsplasser og bekjempe klimaendringer (Oslo kommune, 2023).

Oslo kommune har tatt utgangspunkt i 17 FNs bærekraftsmål for å utvikle både samfunns- og arealdelen av planene sine. Som en storby i Norge, jobbes det daglig på flere nivåer for å nå alle 17 målene. Mål nr. 17, «Samarbeid for å nå målene», er høyt verdsatt av kommunen da de ønsker å engasjere innbyggerne og skape en helhet i arbeidet. Prioriteringene er å redusere sosiale forskjeller, tilby arbeidsplasser til alle og bekjempe klimaendringer, med mål for å kunne gjøre arbeidet mot de andre bærekraftsmålene enklere.

Ifølge Regjeringen (2021) er en helhetlig områdesatsing nødvendig for å oppnå hovedmålene. Satsingen involverer ulike fagområder, og eiendomsutviklere kan spille en viktig rolle i å forbedre oppvekst- og utdanningsforholdene og øke sysselsettingen ved å fokusere på gode løsninger for nærmiljøet..

#### 4.1.1 Groruddalsatsingen 2017- 2026

Groruddalssatsingen 2017 - 2026 er en forlengelse av satsingen som startet i 2007. I dag er det et samarbeide på Linderud fra Oslo kommune og Bydel Bjerke. I Oslo kommunes Groruddalssatsing for perioden 2017-2026, er området identifisert som et nærmiljøområde med en tredelt strategi som omfatter oppvekst og utdanning, sysselsetting og nærmiljøforbedring. Målet med denne strategien er å forbedre oppvekstvilkårene, øke andelen ungdommer som fullfører videregående opplæring, øke sysselsettingen og styrke nærmiljøet for å skape trygge, gode og inkluderende omgivelser (Oslo kommune, 2015). Det pågår flere viktige tiltak i denne sammenheng. Groruddalssatsingen søker å utvikle nye løsninger og oppnå varige forbedringer i utvalgte tjenester og nærmiljøer i Groruddalen med følgende delmål:

1. Flere skal sikre gode oppvekstkår
  2. Flere skal sysselsettes
  3. Nærmiljøkvalitetene skal styrkes
- (Oslo kommune, 2023).

#### 4.1.2 Reguleringstid som en usikkerhetsfaktor i eiendomsinvesteringer i Oslo

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har flere saksbehandlingsfrister underveis, der noen er lovpålagt. En viktig og overordnede lovpålagt friste tilsier at et planforslag som er ferdig for offentlig ettersyn skal sendes for politisk behandling innen 12 uker (Oslo kommune, 2023). Med bakgrunn i flere henvendelser om brudd på denne loven fra sine medlemmer utviklet Arkitektbedriftene, Oslo arkitektforening og Arkitektforbundet en spørreundersøkelse med mål om å hjelpe Plan- og bygningsetaten å forbedre saksbehandlingsprosessen.

Spørreundersøkelsen (Arkitektbedriftene, 2022), visste at omtrent 77 prosent av medlemmene i Oslo opplever at behandlingstiden overstiger den lovpålagte fristen. Markedssjef i Stor-Oslo Eiendom (2023), som besitter flere store, ubebygde tomter i Oslo, forteller at omreguleringstiden hos etaten er et stort risikoelement av tomteinvesteringer for større leilighetsprosjekter. Med et samfunn i stadig endring der blant annet rentene i banken øker og byggekostnadene for en boligblokk prosjekt har steget med 21,5 prosent siden 2019, gir det et planlagt prosjekt økonomiske utgifter og usikkerhet før det i det hele tatt er satt ordentlig i gang (SSB, 2023).



## 4.2 En kartlegging av Linderud

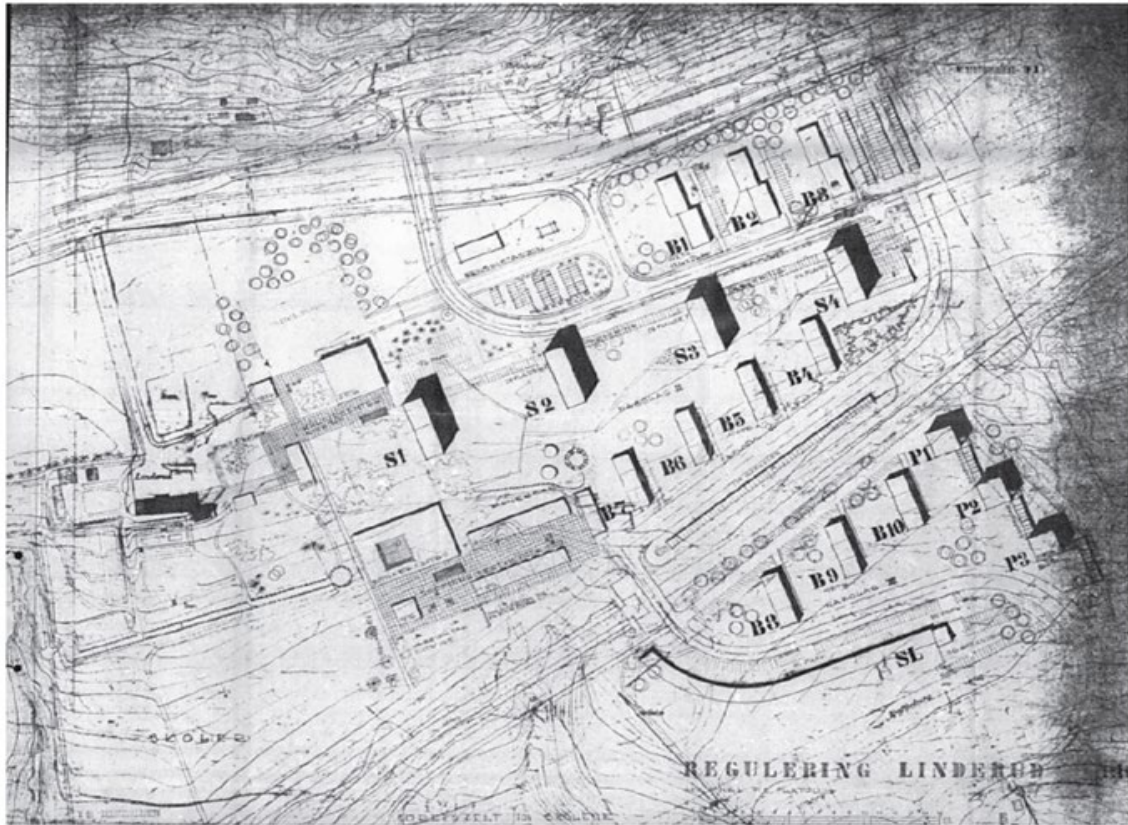
I denne påfølgende fasen blir det gjennomført en undersøkelse av Linderud, en delbydel i bydel Bjerke nordøst i Oslo. Formålet er å kartlegge områdets nåværende egenskaper, både om befolkningen og områdets fysiske elementer. For å få innsikt i områdets verdier og utfordringer, gjennomføres en SWOT-analyse. Dette gir en retningslinje for å identifisere hvilke områder det trengs en innsats.

For å gjøre informasjonen mer leservennlig og visuelt forståelig, har vi produsert illustrasjoner i form av diagrammer og kart. Disse visuelle hjelpemidlene bidrar til å presentere dataene og sammenhengene på oversiktlig måte. Diagrammene gir en grafisk fremstilling av fakta og trender, mens kartet tydelig viser de definerte geografiske elementene for området.

### 4.2.1 Historien om Linderud byplanlegging

Linderud befinner seg nordøst for Oslo sentrum og tilhører bydelen Bjerke. Opprinnelig var området et jordbruksområde, og Holset gård var lokalisert på Siemens-tomten. Etter sammenslåing av Oslo og Aker kommune i 1948, ble det besluttet å etablere et Stor-Oslo for å møte den store bolig mangelen som oppsto etter andre verdenskrig. Infrastrukturen, inkludert T-banen, Trondheimsveien og Østre Aker vei, gjorde området mer tilgjengelig, og Linderud ble dermed et attraktivt sted for frittliggende lamellbebyggelse og parkområder. Industri og andre næringsaktiviteter ble vanligvis plassert i dalbunnen, mens boliger ble plassert nærmere naturområdene (Bydel Bjerke, 2020).

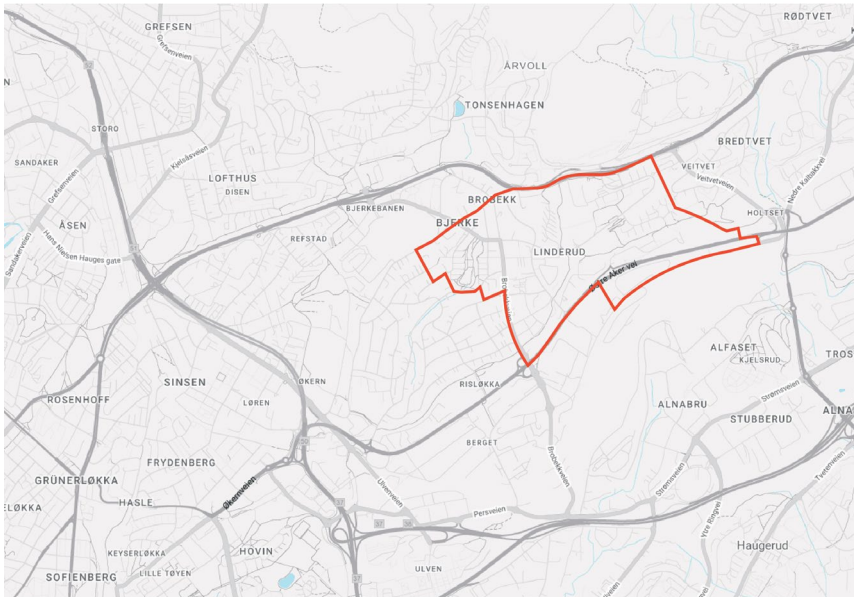
På den tiden var hovedfokuset å skaffe familier et sted å bo, og det ble derfor hyppig utvikling av boligblokker, hovedsakelig med tre-roms enheter. I reguleringsplanen fra 1960 var det planlagt å opprette et nærmiljøsentrum og et kultursentrum, som i dag huser henholdsvis Bjerke videregående skole og et kjøpesentrum. Imidlertid ble planen endret i 1967 for å gi plass til Norges første bilbaserte handlesentrum, noe som medførte at avstanden til T-banestasjonen ble lengre enn opprinnelig planlagt (Bydel Bjerke, 2020).



Figur 8: Reguleringsplanen fra 1960. Referanse: Oslo kommune, Plan og bygningsetaten.

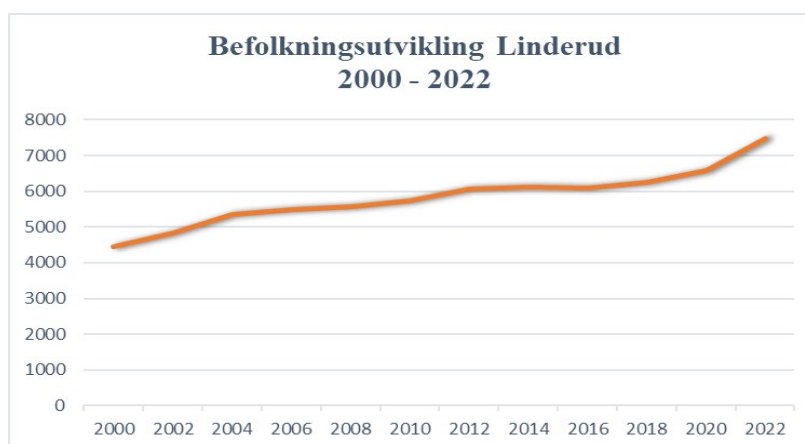
## 4.2.2 Befolkningskarakteristika

Linderud, Vollebekk og Brobekk er definert som ett område i samsvar hos Oslo kommunes bydelsfakta, der det utgjør delbydelen Linderud. Delbydelen har en befolkning på rundt 7500 innbyggere, med en medianalder på 35,7 år. På kartet kan vises den angitte avgrensningen for området.

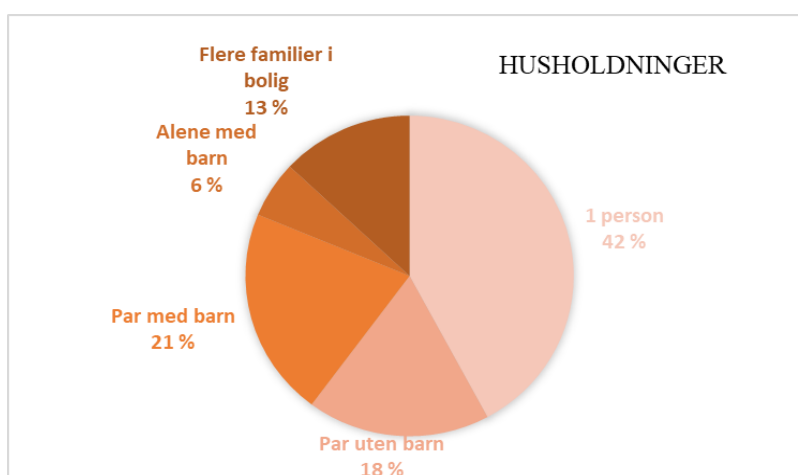


Figur 9: Linderud avgrensningen. (Egenprodusert, kart hentet fra Snazzy Maps).

Linderud har opplevd en økning i befolkningen, hvor en av de viktigste årsakene er flytningen til boligprosjektene på Vollebekk. En annen faktor som kan ha påvirket veksten er den korte avstanden til sentrum og lavere boligpriser sammenlignet med andre områder i Oslo. Det er flere enkelthusholdninger i området. Blant familiene med barn har omtrent halvparten ett barn, mens resten har to eller flere som visst i figur 11. Andelen barn i lavinntektsfamilier er noe høyere på Linderud sammenlignet med resten av bydelen og Oslo som helhet. På Linderud utgjør barn i lavinntekt 18 prosent av befolkningen, mens gjennomsnittet i Oslo er 11 prosent (Oslo kommune, 2023).



Figur 10: Befolkningsutvikling Linderud. Referanse Oslo kommune, bydelsfakta (2023). (Egenprodusert).

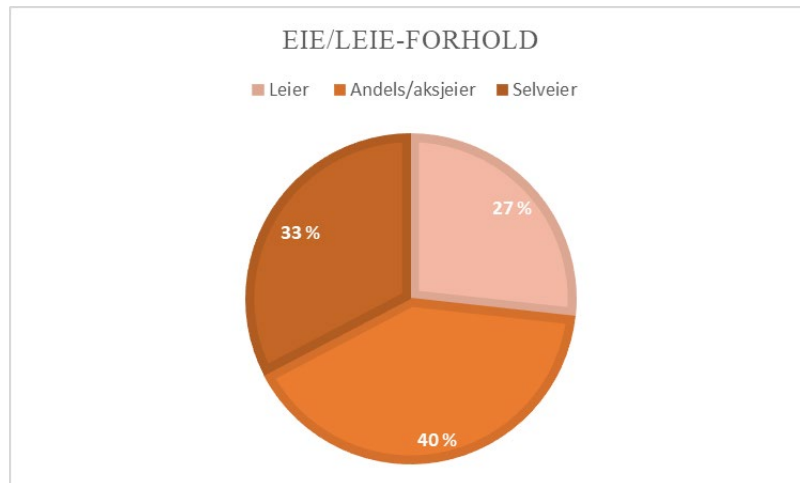


Figur 11: Husholdninger Linderud. Referanse Oslo kommune, bydelsfakta (2023). (Egenprodusert).

### 4.2.3 Eie- og leieforhold

Oslo kommune (2023) har rapportert at eie- og leieforholdet på Linderud viser at 27 prosent av innbyggerne leier, noe som er lavere sammenlignet med det gjennomsnittlige leieforholdet i Oslo på 31 prosent. Basert på informasjon fra sameiestyrene, har det vært en økning i antall boligeiere som velger å leie ut sine eiendommer i de siste årene. Det er mulig at denne trenden ikke er fullstendig reflektert i rapporteringen fra Statistisk sentralbyrå, og det kan være underreportering av leieforholdene. Ifølge sameiestyrene utgjør utleieenheter en andel på 40-50 prosent av enhetene i deres sameier (Bydel Bjerke, 2020).

Styremedlem i Linderudveien Boligsameie sier: «Cirka halvparten av våre beboere er leieta- kere. Når hovedmålet er å tjene penger, er eierne mindre opptatt av å opprettholde standarden i sameiet og er mindre villige til å investere i oppgraderinger. Dette kan føre til at området ikke oppleves like trivelig.» (Styremedlem, personlig kommunikasjon, 12.04.2023)



Figur 12: Eie- og leieforhold på Linderud. Referanse Oslo kommune, bydelsfakta (2023) (Egenprodusert).

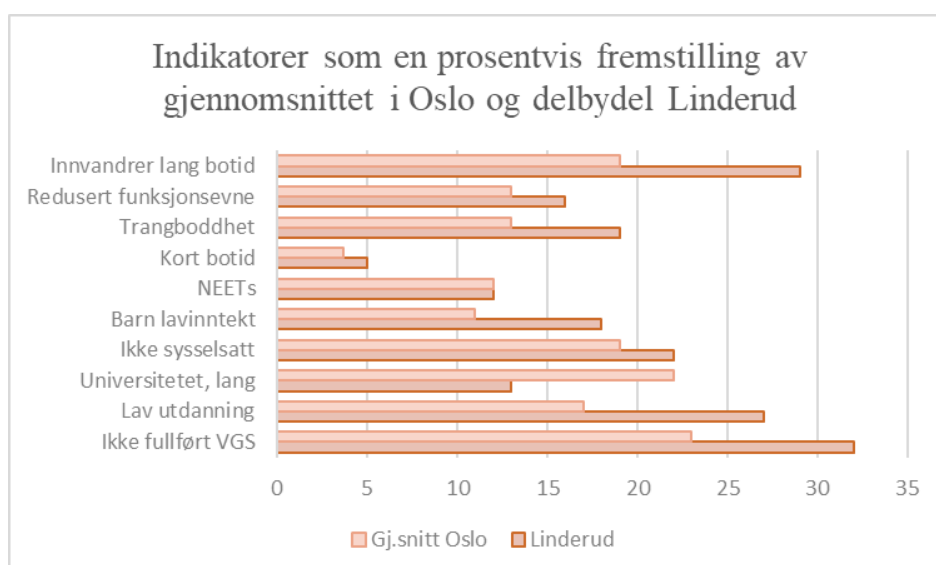
#### 4.2.4 Levekårsindikatorer

I dag finnes en økt oppmerksomhet rundt segregering og konsentrasjonen av utfordrende levekår, som inkluderer en rekke forskjellige typer utfordringer. Når innbyggergrupper med lignende levekårsutfordringer blir konsentrert i visse områder, kan det vanskeliggjøre oppnåelsen av viktige samfunns mål, for eksempel å sikre at alle kan delta i trygge og inkluderende nærmiljøer (Sopra Steria, 2022).

Linderud står overfor utfordringer knyttet til levekår, sysselsetting, boligforhold, fysisk nærmiljø, møteplasser, deltakelse og sosialisering, noe som påvirker bo- og oppvekstmiljøet i området (Bydel Bjerke, 2020). For å adressere og bistå i disse utfordringene jobber ulike tjenesteorganisasjoner aktivt for å styrke områdets evne til å løse lokale problemer.

På Linderud er det en betydelig høyere andel innbyggere som ikke har fullført videregående opplæring. I Norge er utdanning ansett som en verdifull investering, og studier viser at lønnen i gjennomsnitt øker med 10 prosentpoeng per fullført studieår (Utdanningsforbundet, 2013). I

dagens samfunn er det viktigere enn noensinne å fullføre videregående skole, da det er en avgjørende faktor for videre utdanning og jobbmuligheter. Arbeidstakere som ikke fullfører videregående opplæring, opplever ofte dårligere lønns- og arbeidsvilkår (Regjeringen, 2020). På Linderud utgjør andelen innbyggere uten fullført videregående skole 32 prosent, noe som er høyere enn gjennomsnittet for Oslo på 23 prosent (Oslo kommune, 2023). I 2020 var husholdningsinntekten per forbruksenhet etter skatt på 399 000 kroner for innbyggerne i bydel Bjerke (Oslo kommune statistikkbank, 2020).



Figur 13: Indikatorer. Referanse Oslo kommune, bydelsfakta 2023. (Egenprodusert).

#### 4.2.5 Omdømme

Omdømmet til Linderud påvirkes av det faktum at befolkningens levekår som utdanningsnivå, lønnsnivå, innvandrerandel med kort botid og trangboddhet er dårligere sammenlignet med gjennomsnittet i Oslo. Derfor er omdømmet til Linderud påvirket av kommunale og statlige krefter og hvordan de satser på området. Samtidig vil omdømmet påvirkes av besøkende på området og media.

#### 4.2.6 Initiativer rettet mot innbyggerne

##### Utdanningsinstitusjoner

Innsatsen for å inkludere og motivere elevene på Bjerke videregående skole er imponerende og vises som et resultat der skolen fikk to medaljer i årets fylkesmesterskap av Ungt Entreprenørskap Oslo i kategoriene beste bedrift og beste sosiale bedrift. Skolens idrettslinje serverer

gratis frokost mellom kl. 07:30 og 08:00. Det er stadig hyggelige markeringer og arrangementer som Valentines feiring og tur til Korketrekkeren. En årlig kulturdag er også et viktig tiltak, der elever kan vise hverandre sine kulturer. I Opinion (2019) sin trivselsundersøkelse fra 2019, besvarer omtrent 55 prosent av elevene at de trives «svært godt,» omtrent 25 prosent av elevene trives «ganske godt,» mens resterende er mindre fornøyd mens syv prosent trives ikke i det hele tatt.

Linderud skole har flere positive aktiviteter for elevene, der hvor elevene skulle selv oppgradere skolegården. Barna på skolen har en positiv oppfatning av den, men skolen har også møtt utfordringer i løpet av de siste årene. Flere lærere og elever har sluttet og knyttet seg til andre skoler, hvilket førte til bekymring blant foreldrene. Åpningen av den nye Vollebekk skole førte til vanskeligheter for Linderud skole, der de konkurrerte om barna fra første til tiende klasse (Bydel Bjerke, 2020).

På Linderud er det gode tilbud på barnehager, men det er lav deltakelse. Dette finner grunn i kulturelle faktorer, der blant annet ønske om at ungene skal lære sitt morsmål før norsk er viktig for mange (Bydel Bjerke, 2019).

### **Nav Bjerke**

Nav Bjerke har utviklet et mentorprogram i voksenopplæring. Målet med mentorordningen er at flere personer skal bli engasjert til en aktiv deltakelse i undervisningen og dele kompetanse, få bekjentskap og kontakter, få erfaring og delta i samfunnet. Nav Bjerke har blant annet også program med fokus på menneskene som kommer til landet med høyere utdanning og prosjekt for å hjelpe beboerne med digitale verktøy (Bydel Bjerke, 2020).

### **4.2.7 Medias påvirkning**

Det er velkjent at mange mennesker utforsker områder de vurderer å flytte til, enten ved å prate med noen som har vært der eller gjennom nettsøk. Mediernes innflytelse spiller også en stor rolle. I bransjespesifikke nyhetskilder, som for eksempel Estate Nyheter, kan man finne avisartikler som kan bidra til å skape et positivt omdømme for Linderud. Disse artiklene beskriver Stor-Oslo Eiendom sitt prosjekt og dets potensial for å forme fremtiden til Linderud.

Hvis man søker opp Linderud i nasjonale aviser, vil man finne flere overskrifter som følgende: (Vg, 2020).

## **16 år gammel jente siktet for drapsforsøk på Linderud.**

En 16 år gammel jente er pågrepet etter at en mann ble knivstukket i ansiktet på Linderud i Oslo. To mindreårige personer er allerede siktet i samme sak.

Det er utfordrende å gi en eksakt prosentandel, men grove estimater og gjennomgang av nyhetsartikler fra store nasjonale medieaktører tilbake til januar 2019 viser at det har vært 18 negative nyheter som har påvirket omdømmet til Linderud, mens det har vært tre nyheter som har gitt et nøytralt bilde av området.

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling sier: «Medier har en betydelig innflytelse når det gjelder å påvirke beslutninger om boligkjøp i et område. Mange mennesker benytter generelle søkemotorer for å undersøke steder, hvilket gjør at negative medieoppslag med mange klikk havner øverst. Derfor kan media være med å påvirke interessenters oppfatning og beslutning om kjøpet med sine krydrede overskrifter. Det er nesten ingen som ser på nabolagsprofilen i prospektet og andre fakta om området fra for eksempel Oslo kommune bydelsfakta.» (Eiendomsmegler/ Dagligleder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

### **4.2.8 Hva sier beboerne selv?**

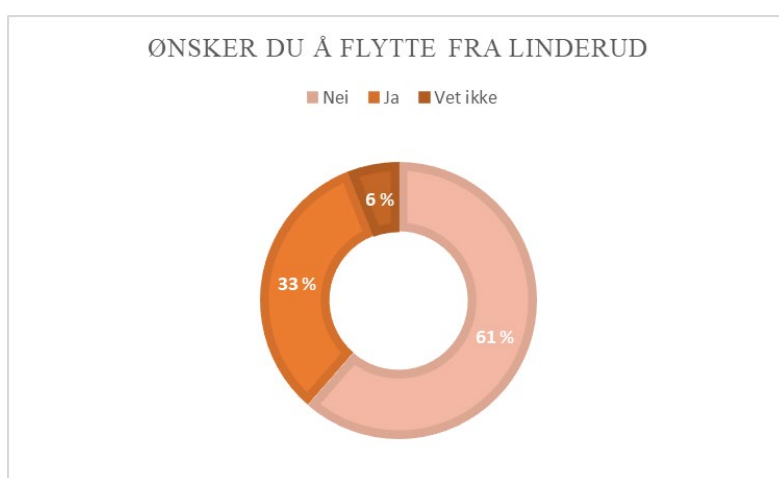
I Opinion (2019) sin undersøkelse fikk beboeren fra Linderud spørsmål om de ville flyttet derfra om de fikk sjansen. Sammenlignet med de andre områdene i bydelen ligger de ganske jevnt, mens beboerne på Sletteløkka/Linderudsletta har en lavere andel av beboerne som ønsker å bo, og en høy andel som ikke vet. Det viktigste er å kartlegge årsakene til at folk vil flytte og de mest brukte årsakene for respondentene på Linderud er et ønske om større bolig, men også mer levende byliv i form av parker, friområder og butikk/mat (Bydel Bjerke, 2020)

Undersøkelsen tar også sikte på å evaluere beboernes trivsel i deres nåværende boligområde, og generelt sett ser det ut til at beboerne trives godt. Opinion gjennomførte flere intervjuer med ulike personer som var på vei forbi Linderud senter, og aspekter som vennskap og gode naboer, nærheten til Lillomarka og flere turmuligheter, tilgjengeligheten av et handlesenter og gode kollektivtransportalternativer til sentrum ble nevnt som positive faktorer. Noen få nevnte også Linderud gård og parkområdet som bidrar til trivselen (Opinion, 2019). Når beboerne på



Linderud ble bedt om å vurdere sin trivsel på en skala fra én til fem, der fem betyr «svært godt» svarte tre fjerdedeler av befolkningen med fire eller fem på skalaen.

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling sier: «Et stort antall innbyggere har en dyp forbindelse til Linderud og mange som flytter ut av området, velger å komme tilbake igjen. En vanlig gruppe som flytter og vender tilbake er eldre mennesker som har voksne barn. Årsakene til dette kan variere, men noen av faktorene som ofte nevnes inkluderer gode transportforbindelser, kjøpesenter og fellesskap i området.» (Eiendomsmegler/ Dagligleder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).



Figur 14: Prosentandel av beboerne på Linderud som oppgir ønske om å flytte fra området (Bydel Bjerke, 2020).

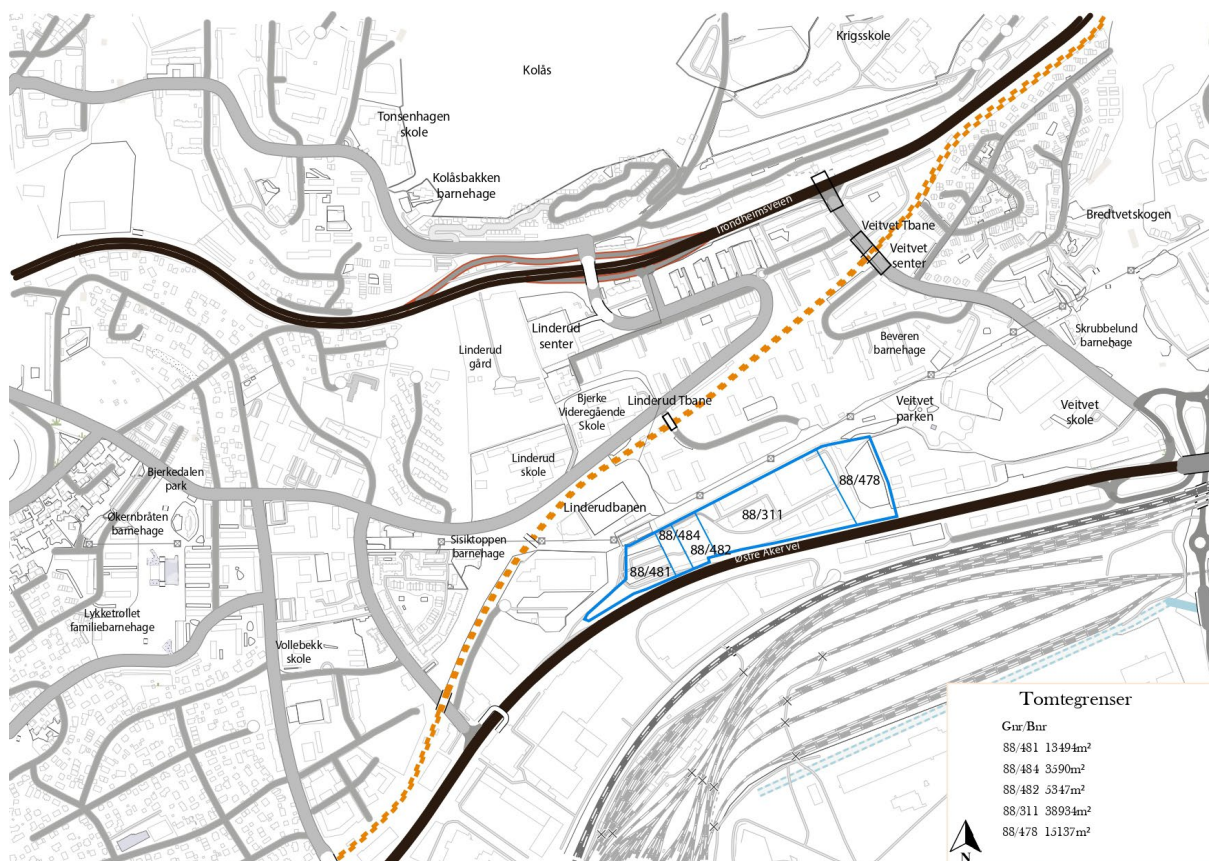
## 4.3 Kartlegging av utvalgt tomt og nærområdet

Studiet tar for seg tomten på nedre Linderud i Østre Aker vei, omtalt som Siemens-tomta. I dag er det selskapet Stor-Oslo Eiendom som eier den, og har utviklet planforslag for prosjektet Linderudløkka. Tomten er på omtrent 75 mål befinner tomten og består av en nærings- og parkeringsfunksjon med åtte bygninger av varierende form og størrelse. Blant de største aktørene i bebyggelsen på tomten finnes Bravida Norge AS, Startblokka og Siemens AS.

Tomten består av fem deler med eget bruks- og gårdsnummer og ulik størrelse:

Adresse	Gnr/Bnr.	Størrelse	Formål
Østre Aker vei 88	88/481	13 494 m <sup>2</sup>	Parkering
Østre Aker vei 88	88/484	3 590 m <sup>2</sup>	Parkering/grøntareal
Østre Aker vei 88	88/482	5 347 m <sup>2</sup>	Kontor (Siemens og Bravida Norge)
Østre Aker vei 90, 92, 94	88/311	38 934 m <sup>2</sup>	Kontor og parkering (Siemens, Startblokka, BUA Bjerke, Voith Hydro AS og mange andre små aktører)
Østre Aker vei 96, 98	88/478	15 137 m <sup>2</sup>	Kontor og garasje

Tabell 1: Informasjon om tomten (Planinnsyn, 2023)



Figur 15: Tomteavgrensning til Linderudløkka (Siemens-tomta). (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: Oslo kommune, planinnsyn 2023).

### 4.3.1 Sosiale interaksjoner

Gode sosiale tilbud skaper trivsel og gjør et område mer attraktivt å bo i (Klima- og miljødepartementet, 2021). Tomten i Østre Aker vei har en god beliggenhet på Linderud med god tilgjengelighet. I nærområdet finnes det flere viktige tilbud som: Startblokka, Linderud Fotballbane, Linderud gård, Linderud skole, Bjerke VGS og Linderud gård barnehage blant flere. T-banestasjonen er også i kort avstand, omtrent seks minutter til fots.

De fleste faktorene som tiltrekker seg aktivitet er innendørs på Linderud senter. Senteret tiltrekker seg innbyggere fra både Linderud, Vollebekk og omegn. Det er en god kollektiv tilknytning til senteret, og det er enda mer tilgjengelig for bilister. I senteret er det 60 ulike tilbud innenfor handel, servering og helsetjeneste. Senteret har skapt flere arbeidsplasser i ulike kategorier. Blant mat- og serveringstilbud utenfor senteret er to take away-kiosker.

## **Startblokka**

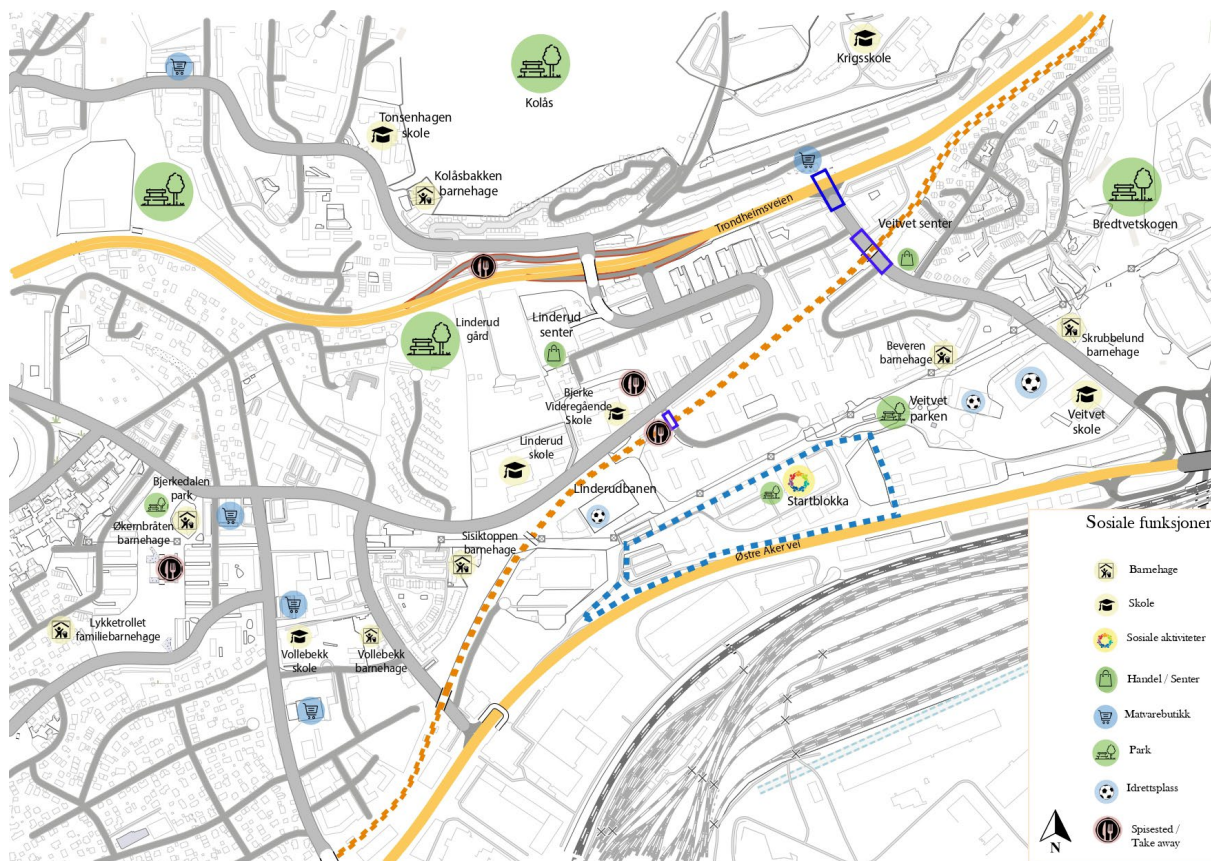
Startblokka kan ansees å være en sosial innovasjon. I dag gir muligheten rom for over 130 virksomheter i sitt bygg på om lag 12.000 kvadratmeter i Østre Aker vei. Det finnes over 100 ulike rom, kontorplasser og fellesarealer og er et 50/50 offentlig og privat samarbeide Startblokka er til for å styrke nærmiljøet gjennom sosiale aktiviteter. Det drives via Startfondet som skal bidra til opplevelser, innovasjon, inkludering og engasjement på tvers av ulike befolkningsgrupper. Av leieinntekten går fem prosent til fellesfondet, som nye virksomheter kan søke tilskudd fra, som igjen øker aktiviteten i Startblokka (Startblokka, 2023).

## **Andre tilbud**

I umiddelbar nærhet av Linderud er det ingen omsorgsboliger tilgjengelig, den nærmeste er plassert i Årvoll. For å imøtekomme behovet for viktige kulturelle møteplasser for barn, unge og voksne, samarbeider bydelen med Startblokka og Demo Linderud (bibliotek). Startblokka inkluderer også BUA Bjerke, som gir gratis utlån av sports- og fritidsutstyr til alle, uavhengig av inntekt og alder. Dette tiltaket sikrer tilgang til nødvendige ressurser for en rekke aktiviteter.

## **Hvilke sosiale verdier ønsker Oslo-befolkningen?**

Kvalitative studier indikerer at mange innbyggere i Oslo uttrykker ønske om økt tilgang til grøntområder, flere møteplasser, et bredere utvalg av butikker, samt redusert trafikkbelastning (Bakke & Pran, 2015). Dette synspunktet blir også støttet av Gehl Architects' «Oslo Sentrum - Bylivsundersøkelse» (2014), der de gjennomførte sine egne analyser av byen. Et av deres funn er at fotgjengerne i Oslo er aktive både sommer og vinter, og dermed er utendørsaktiviteter viktige for dem i ulike sammenhenger.



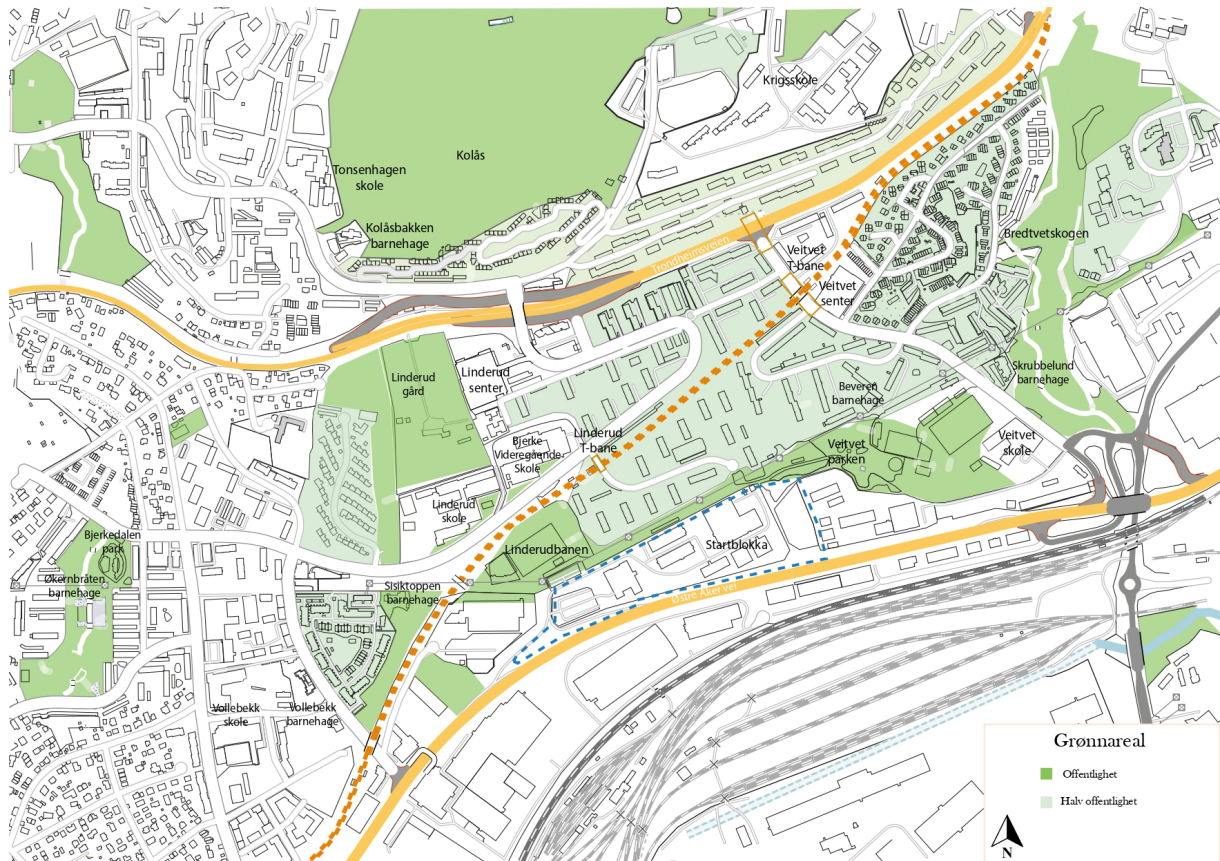
Figur 16: Sosiale interaksjoner på Linderud. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: befarings på området).

### 4.3.1 Grønnstrukturer

Bydel Bjerke er rikelig med grønne strukturer (Bydel Bjerke, 2020). Linderud har grønne områder med store gressplener mellom bebyggelsene. Mye av arealene er privateid og organiseres av borettslagene eller sameiene hvor de bestemmer hvordan områdene skal brukes og utvikles. Uteområdene har en stor grad av åpen karakter hvor det er lett å bevege seg fritt. Det er få gode møte- og lekeplasser på borettslagenes eiendommer.

Styremedlem i Linderudveien Boligsameie sier: «Vi har så mange leietakere og merker effekten spesielt på uteområdene. Det er færre som engasjerer seg, og på generalforsamlingene stemmer utleierne for å begrense bruken av økonomiske midler til et minimum. Nylig har vi også måttet fjerne utemøblene våre fordi noen ungdommer har brukt møteplassen til å røyke og forsøple.»

Tomten har nær tilknytning til Linderudkollen som er en kjent destinasjon for friluftsliv, det er en fantastisk mulighet til å nyte naturen og utendørsaktiviteter til alle sesonger. De gode uteområdene er Linderud Idrettspark der det drives av Linderud IL og Linderud gård som drives av Museene i Akershus.



Figur 17: Grønnstruktur på Linderud. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: beforing)

### 4.3.2 Kulturminner

Kulturminner gir oss kunnskap om tidligere generasjoners samfunn (Lovdata, 1979). Stedsnavnet Linderud er satt sammen av tresorten «lind» og «rud» som betyr å rydde jord, gjerne gjøre det om til hus eller gård (Groruddalen Historielag, 2020). Det knytter seg til historiske hendelser, tro eller tradisjon. Disse kan brukes som virkemidler for å forsterke stedsidentitet. Det er fem viktige kulturminner i nærheten av tomten (Kulturminnesok, 2023).

Det er et kulturminne på tomten, det gamle Siemens-bygget. Bygningen ble oppført i 1967 som en del av Siemens Norges hovedkvarter. Området ble regulert til industri i 1953 og en maks høyde på bebyggelsen var tre etasjer, men fikk dispensasjon og oppførte bygningen med

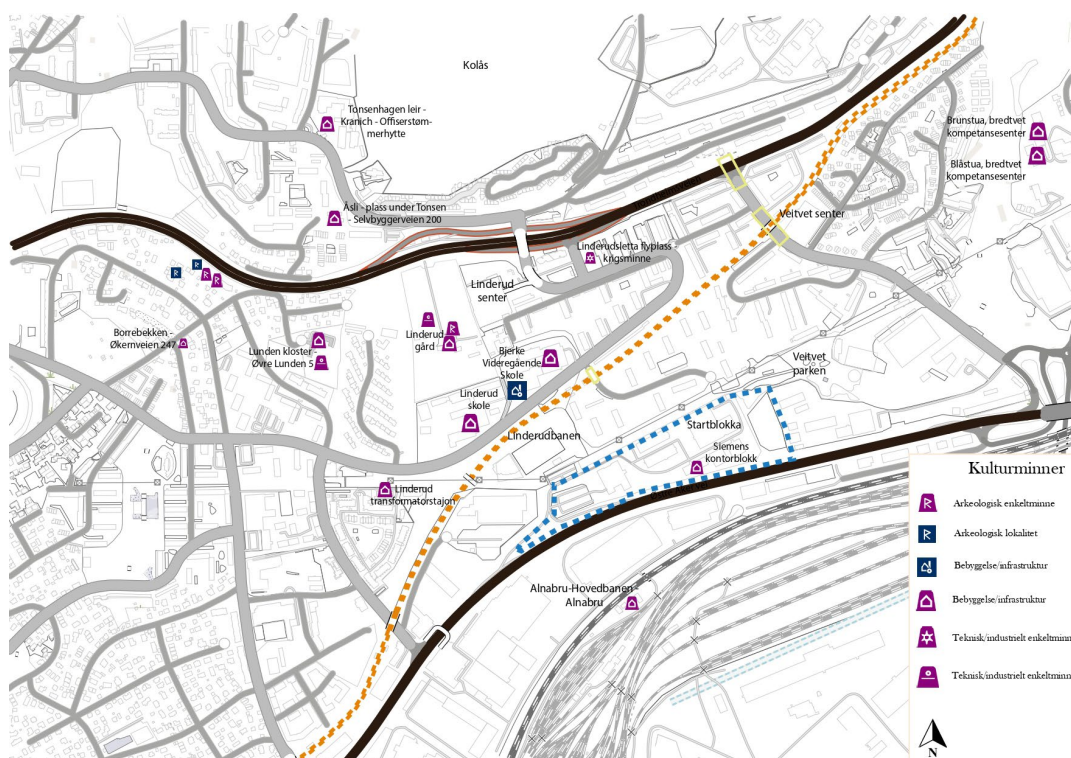
ni etasjer. Siemens bygget er en av de første som representerer industrihistorien på Linderud og har en arkitektonisk kvalitet fra 60-tallet.

Drabantbyen ble bygd på Linderud gårds (Trondheimsveien 319, 0593 Oslo) jordvei, en gård som i dag er fredet og bærer historie tilbake fra 1537 der den var kirkegods i middelalderen. I dag er gården fremstilt som et historisk museum.

Linderud skole er et vernet bygg som ble oppført i 1964-68. Anlegget var i bruk som barne- og ungdomsskole frem til 1976, etter det ble deler av skolen også videregående skole. Bygget har en utmerket god kvalitet i materialbruk og håndverksmessig utførelse. Det anses å være Oslos mest markante skoleanlegg som er oppført i internasjonal modernisme.

Under andre verdenskrig, mellom 1940-1945, tok tyskerne i bruk Storsletta på Linderud. Det var lokalisert mellom Trondheimsveien og dagens Erich Mogensøns vei, og var en reserveflyplass for Fornebu. Det er ikke oppført bygning tilknyttet til dette, men det er historisk vernet areal.

Linderud transformatorstasjon befinner seg på Statsråd Mathiesens vei 14 og ble oppført i 1962 i forbindelse med utviklingen av drabantbyen på Linderud. Det skulle fordele strøm til alle de nye boligene i området. Byggherre var Oslo kommune, arkitektur er karakteristisk for 60-tallet. Per dagens dato fordele den fortsatt strøm til området.



Figur 18: Kulturminner på Linderud. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: Kulturminnesok.no)

### 4.3.4 Gangbarhet

Gangbarhet viser til hvor godt et område er tilrettelagt for blandet bruk av fasiliteter, slik at folk kan få tilgang til ulike fasiliteter til fots. Gangbarheten til et område er en viktig faktor for økonomiske, sosiale og miljømessige grunner. Det kan påvirke folks helse, karbonavtrykk og trivsel (Tobin et al., 2022)

Det er flere faktorer som kan påvirke gangbarheten i et område, inkludert kvaliteten på gangstier, trafikk og tilgjengeligheten til bygninger (Bydel Bjerke, 2020). På Linderud er det relativt lite fysiske barrierer for myke trafikanter, selv om det er noen nivåforskjeller rundt private og halvprivate områder. Imidlertid kan noen områder være udefinerte og vanskelig å lese, for eksempel gangforbindelsen mellom Linderud skole og Linderud senter.

Kartet nedenfor viser hvor langt man kan komme på 10 minutters gange fra midtpunktet Østre Aker vei 90 og utover. Tomten på Linderud er svært sentralt plassert, og det er en rekke fasiliteter og tjenester i nærheten, inkludert butikker, restauranter, skoler og parker.



Figur 19: Gangbarhet på 10 minutters gange fra Østre Aker vei 90. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: befaring og Google Maps).



### 4.3.5 Støyforhold

Støyproblemer i og rundt Linderud skyldes primært høy biltrafikk og jernbanen som går langs begge sider av tomten. Miljødirektoratet har foreslått tiltak for å redusere bilbruk i Oslo, som har ført til en nedgang i biltrafikken, til tross for dette er støynivået fortsatt høyt langs E6 og E18 (Betanzo et al., 2019).

På sørsiden av tomten er det Østre Aker vei, E6 og jernbanen ved Alna stasjon som også genererer høyt støynivå, spesielt mot halve tomten som er markert som rød støysone. På nordsiden er det noe støynivå fra T-banen og Statsråd Mathiesens vei, men dette påvirker ikke Linderudløkka i samme grad. Størsteparten av tomten er markert med rød og gul støysone.



Figur 20: Støyforhold på Linderud. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: Oslo kommune, planinnsyn 2023).

#### 4.3.6 Gjerde mellom nabolag

Under vårt første møte med markedssjefen i Stor-Oslo Eiendom den 17.01.2023, diskuterte vi samarbeidet med nabolagene på Linderud. Stor-Oslo Eiendom har som mål å oppnå en åpen, tilgjengelig og sosial utvikling på sin eiendom, med spesiell vekt på at tilgangen til Startblokka bør være tilgjengelig for alle.

Linderudveien Boligsameie har satt opp et gjerde på omtrent to meters høyde som går tvers mellom Linderudløkka. I mange år har boligsameiets grøntarealer fungert som en snarvei for gående mellom T-banestasjonen til Østre Aker vei 90 (Linderudløkka). Gjerdet fikk ferdigattest av Plan- og Bygningsetaten den 13.09.2022, men flere interessenter mener gjerdet strider mot Groruddalssatsingens mål mot sosial bærekraft; gjerder gjør tilgangen til Startblokka noe redusert (Prosjektleder i Oslo kommune, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

Diskusjonen om gjerde har skapt avisoverskrifter og konflikt mellom utbygger og nabo sameiet. Stor-Oslo Eiendom har sagt seg villige til å finansiere en type brostein-sti slik at snarveien ikke skader gresset (Markedssjef, personlig kommunikasjon, 17.01.2023).

Noen brukere av Startblokka synes at det er trist at gjerdet har blitt satt opp fordi den fjerner tryggheten når barna går mellom hjemmet og Startblokka. En av brukerne på Startblokka nevner at *«Gjerder har en universell negativ symboleffekt, på tvers av alle språk. Det sier rett og slett «her er dere ikke velkommen»»* (Brage, 2022).

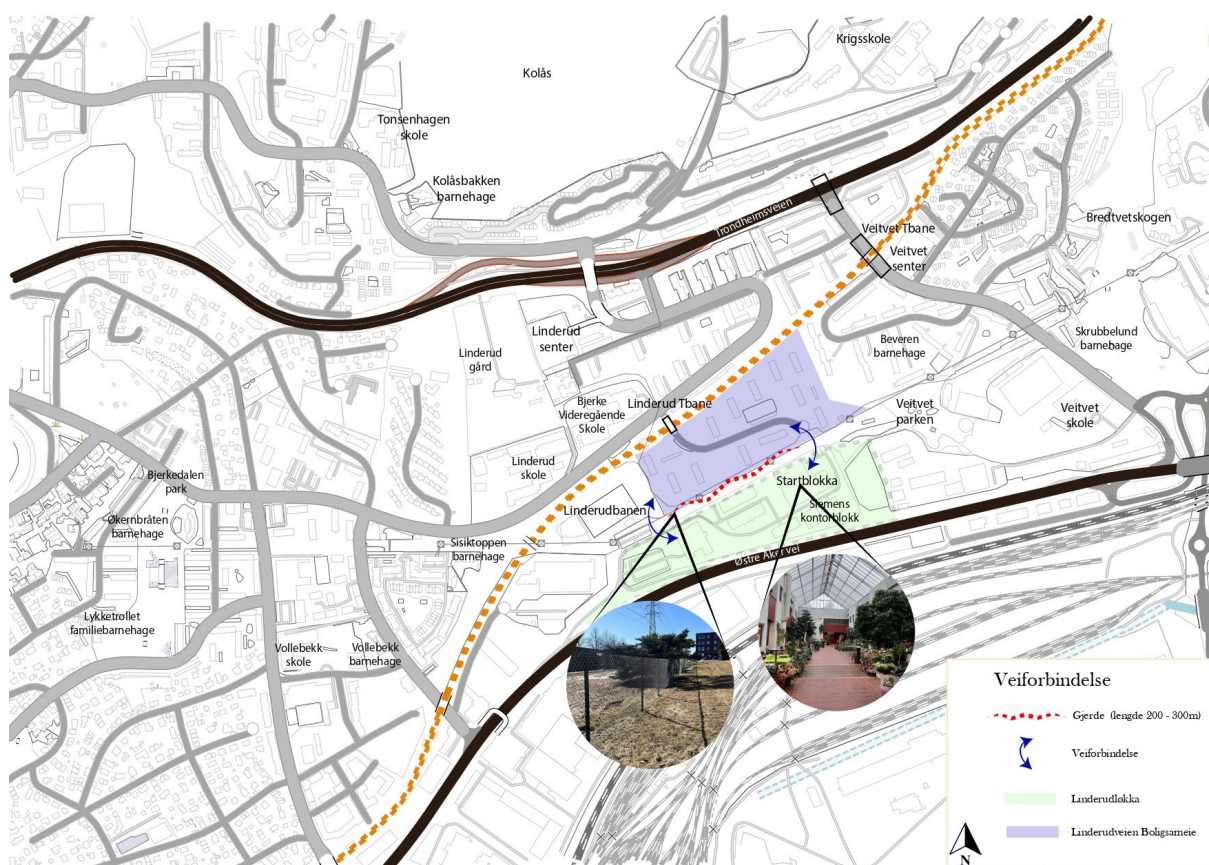
En slik diskusjon kan potensielt ha en negativ innvirkning på fremtidig utvikling av området. I denne situasjonen har begge parter argumenter, og det kan være utfordrende å avgjøre hvem som har rett. Bydel Bjerke støtter utviklerens påstander og klagde på saken hos Plan- og bygningsetaten, men kom for sent til å påvirke utfallet siden behandlingstiden allerede var over.

Markedssjef i Stor-Oslo eiendom sier: «Oppsettingen av gjerdet har redusert tilgjengeligheten til Startblokka og fremtidige aktiviteter på tomten for samfunnet. Selv om jeg forstår at de er bekymret for grøntområder og trafikksikkerhet, så er vi villige til å finne en løsning og finansiere dette. Det er vanskelig å kommentere at Plan- og bygningsetaten har godkjent dette,

særlig når Grorudsatsningen har som mål å skape et mangfoldig samfunn der alle jobber mot dette.» (Markedssjef, personlig kommunikasjon, 17.01.2023).

Seniorrådgiver i Agenda Rådgiving sier: «Til tross for dialog, hvor vi fremmet vårt syn på de problematiske sidene ved å ha gjerder som barriere i nabolaget, ble gjerdet likevel oppført. Vårt mål er å oppnå en velfungerende samfunnsutvikling på Linderud.» (Seniorrådgiver, personlig kommunikasjon, 29.03.2023).

Styremedlem i Linderudveien Boligsameie sier: «Dette er virkelig interessant å diskutere! Vi har hatt dette problemet over lengre tid, men da vi fikk vite at det skulle bygges 800 leiligheter på tomten, innså vi at vi måtte ta tak i det. Vi har gitt fra oss meter med areal fra vår egen tomt slik at det var mulig å sette opp trapper fra T-banestasjonen til Linderudløkka. Vi samarbeider gjerne, men vi er bekymret for syklistene som kjører fort nedover bakken, noe som reduserer sikkerheten og øker risikoen for ulykker. Plan- og bygningsetaten har godkjent dette, området er tilstrekkelig tilgjengelig med de to gjennomgangene.» (Styremedlem, personlig kommunikasjon, 12.04.2023).



Figur 21: Gjerde mellom nabolag. (Egenprodusert, kart hentet fra OpenStreetMap, informasjon: Oslo kommune planinnsyn 2023, befarings og intervju)

### 4.3.7 SWOT-analyse

Dette delkapittelet fungerer som en oppsummering av stedsanalysen ved å trekke ut de viktigste punktene ved hjelp av strategiske verktøy. SWOT-analysen er en metode som brukes til å evaluere både styrker og svakheter ved et bestemt område (Teoli et al., 2019). I henhold til den gjennomførte analysen kan man identifisere disse som både positive og negative aspekter ved Linderudløkka. Dette bidrar til å gi en videre forståelse av områdets verdier og utfordringer.



Figur 22: SWOT-analyse for Linderudløkka. (Egenprodusert, basert på stedsanalysen).

### 4.3.8 Nåværende planforslag

I februar 2022 ble det første planforslaget fra Stor-Oslo Eiendom og Nordic Office of Architecture AS presentert med det overordnede målet om å skape en tydelig identitet, flerfunksjonelle byrom og et trygt miljø på Linderudløkka (Planinnsyn, 2022). Planen innebærer at den vestlige delen av tomten vil bli dedikert til næringsvirksomhet, mens utendørsområdene vil bli tilrettelagt for ikke-kommersielle oppholdssteder. I øst for Linderudløkka er Veitvetparken, og her er det tilrettelagt for en barnehage.

Det sosiale samlingspunktet, Startblokka, vil flytte inn i det tidligere Siemens-bygget med noe mindre areal enn det som er tilgjengelig nå. Fasadeutformingen vil bidra til et levende byrom gjennom variasjon i design, farger og bruk av materialer. Bebyggelsen mot Østre Aker vei vil

bli utformet for å ivareta lydisoleringskravene på best mulig måte. Alle leilighetene vil ha soverom og hovedoppholdsrom vendt mot byrommet, og det vil bli vurdert dobbelfasader og innglassede, skjermede atrium mot sør for å optimalisere solforholdene på ettermiddagen og kvelden, og balkongene vil ha utsikt mot vest (Planinnsyn, 2022).

Esplanaden vil bli et tydelig samlingspunkt med mulighet for lek og aktiviteter for mennesker i alle aldre. Området vil være bilfritt og ha gode forbindelser for myke trafikanter. Gårdsrommene vil bidra til sosiale aktiviteter ved å tilrettelegge for ulike aktiviteter og møteplasser i hverdagen. Rommene vil være tilgjengelige, attraktive og inkluderende for alle, og takene vil være grøntarealer med møteplasser for beboerne (Planinnsyn, 2022).



Figur 23: Planforslag, Linderudløkka (Jarmund, 2022).



Figur 24: Bilder fra befaringer. (Egenprodusert).

## 5 Analyse av område- og kvartalsløft

---

Etter å ha fått en dypere stedsforståelse vil studiet videre analysere fire område- og kvartalsløft. De tre første løftene som analyseres er allerede ferdigstilt og gir studiet muligheten til å analysere de ulike virkemidlene som er benyttet, samt se hvordan ulike indikatorer har endret seg i løpet av løftets periode og i senere tid. Det siste prosjektet som analyseres er i samme delbydel som Linderud og er derfor av høy relevans, men er ikke ferdigstilt per andre kvartal 2023, og derfor kan en ikke enda fortelle hvorvidt indikatorene har endret seg.

Felles for alle løftene er at de har blitt igangsatt etter initiativ fra den kommunale sektoren og ble betraktet som levekårsutsatte områder da de ble kunngjort. Løftene er lokalisert i forskjellige delbyer, byer og land og har derfor blitt påvirket av ulike egenskaper i området og kommunale retningslinjer, blant annet. Det gir en interessant mulighet til å analysere et bredt utvalg av virkemidler som er benyttet i forskjellige løft med ulike resultater, og gir et godt vurderingsgrunnlag for studiet videre.

Analysene av de tre første området- og kvartalsløftene tar utgangspunkt i de sosiale bærekraftige tiltakene som eiendomsutvikleren kan påvirke og som er benyttet i løftets avsatte periode. Samtidig vurderes ulike indikatorer og deres endringer mot løftenes delmål. For å sammenkoble konkrete data med tolket informasjon, benyttes indikatorer basert på systemet UN har utviklet (delkap. 2.3). Dette gir en oversikt over hvordan løftet har påvirket ulike indikatorer, og i hvilke retninger. Det er viktig å understreke at analysene er utført av oss, og det er ingen måte å konkretisere hvilke virkemidler som fører til endringer i de ulike indikatorene. Kapitlene vil først gi en innledende forklaring av området og løftets mål. Videre analyseres løftenes bruk av sosiale bærekraftige virkemidler og utvikling i perioden.

Forklaring på fargebruk i delkapittel 5.1.4, 5.2.3 og 5.3.3:



God



Nøytral



Dårlig

## 5.1 Områdeløft på Tøyen i Oslo 2013 - 2018

«Tøyen har vært Tøyen lik i hundre år. Det e'kke snakk om farge, men om fattigdom og levekår», rapper Don Martin i låten «Nilsen» (2013).

Områdeløftet “Tøyenavtalen 2013 - 2018” var en femårig satsing med samarbeide mellom kommune og stat for Nedre Tøyen i Oslo indre byområde. Siden 1800-tallet har området erfart omfattende levekårsutfordringer (Oslo Kommune, 2013). Et skriftlig vedtak ble inngått i forbindelse med at Munch Museet skulle flyttes til Bjørvika om et områdeløft som skulle ha mål å forbedre levekårene på Tøyen; «Områdeløft Tøyen skal bidra til at Tøyen oppleves som et trygt, inkluderende sted med en aktiv befolkning som ønsker å bli boende,». Det ble fastslått at i 2019 skulle Tøyen:

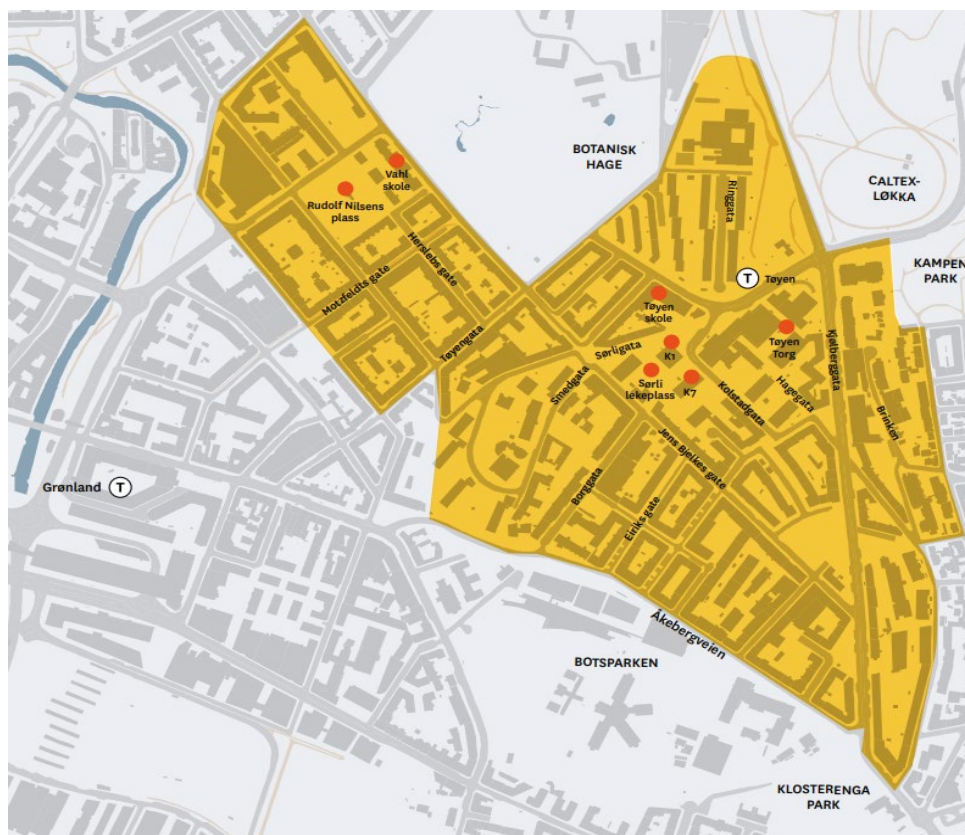
- ▣ Være et trygt bo- og oppvekstmiljø.
- ▣ Tilby attraktive møteplasser for alle.
- ▣ Være et område som fremmer engasjement, deltakelse og aktivitet.
- ▣ Miljøvennlig område med enkel klimavennlig adferd innen 2019.

Et sentralt mål i satsingen var å skape en god sosial mikse. To av årsakene til dette målet var at barneskolen opplevde en ubalansert fordeling blant etniske grupper i barneskolen og på toget var det en høy konsentrasjon av kommunale boliger. Foreldre og lærere så ulemper knyttet til en ujevn fordeling blant etnisitet i klassene, inkludert utfordringer med språkutviklingen til barna (Haram, 2014).

Et av tiltakene som utført i tidligfase var salg av to større kommunale boligblokker på Tøyen torg. Før løftet var disse kommunale boligene på Tøyen torg kontroversielle. Ved å tydelig fastslå i Tøyenavtalen at beboerne fra disse boligene skulle bli flyttet til andre områder i Oslo, kan en anta at Oslo kommune i 2013 hadde erkjent at det ikke var bærekraftig å ha en høy konsentrasjon av kommunale boliger på ett sted. I Tøyenavtalen ble det beskrevet at beboerne skulle tilbys alternative og bedre boliger i Oslo, men studiet har ikke klart å identifisere nøyaktig hvor disse tilbudene var lokalisert. Før løftet var det også oppført et gjerde som skilte



den mer privilegerte klassen fra de to kommunale boligblokkene på Tøyen torg, og delbydelen hadde behov for en endring i befolknings sammensetningen (Oslo kommune, 2013).



Figur 25: Definert område for Tøyenavtalen (Nøyaktig avgrensning av Tøyen er noe omdiskutert), (Oslo kommune, 2019).

### 5.1.1 Hendelser som kan ha påvirket effekten av områdeløftet

Hagegata 30 er en av de to kommunale boligblokkene på Tøyen Torg. Bygget er fra 1973 på seks etasjer. Planen var å gjøre boligene om til studentboliger, men forhandlingene med Studentsamskipnaden SiO og Boligbygg Oslo KF strakk seg ut grunnet seksjoneringsprosessen i PBE. I mellomtiden økte markedsverdien på bygget, og prosjektet ble for dyrt og ikke økonomisk gjennomførbart for SiO (Oslo kommune, 2013).

Den andre kommunale boligblokken, Hagegata 31, ble seksjonert ut og solgt som separate enheter på det private markedet i 2014. Beboerne som tidligere bodde i disse boligene, fikk tilbud om å kjøpe leilighetene med støtte fra Husbanken. I 2014 var en leilighet på 39 kvadratmeter fra Hagegata 31 for salg på det private markedet til en kvadratmeterpris på kr 43 000 (Eiendomsverdi.no, 2014).

Boligbygg Oslo KF er fremdeles eieren av blokken Hagegata 30. I 2017 presenterte utvikleren planer om et leie-til-eie prosjekt. Planen var å gjennomføre fem slike prosjekter, og denne blokken skulle være en pilot i en prosess for å inkludere leietakere som potensielt kunne kjøpe bolig i fremtiden. Imidlertid ble dette prosjektet ikke realisert, og i oktober 2022 kunngjorde Boligbygg Oslo KF planene om å rehabilitere 47 leiligheter som kombinerer eldreboliger og kommunale boliger i blokken og har i mars 2023 søkt om rammetillatelse for prosjektet (Årdal, 2023).

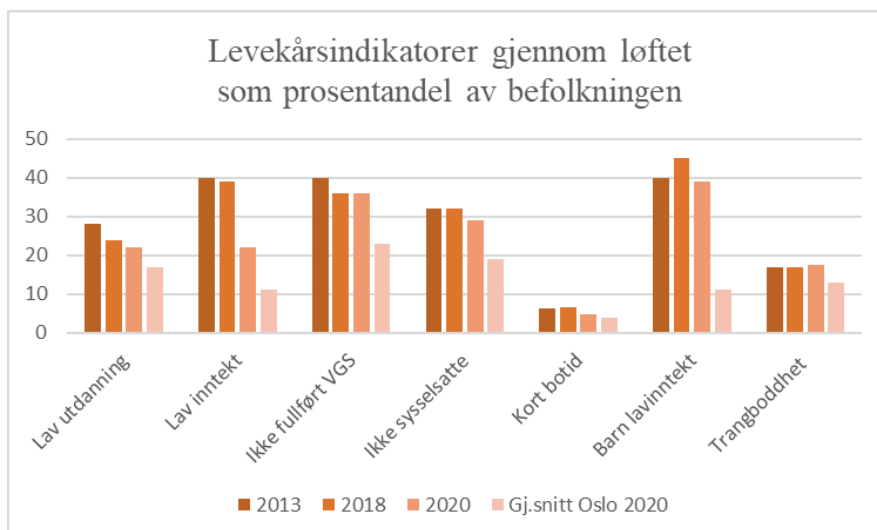
En suksessfull rehabilitering av Tøyenbadet kunne bli et positivt bidrag i områdeløftet. Badet har vært forsøkt oppusset siden 2007, men ulike problemer har oppstått underveis som gjorde at badet ble rehabilitert, åpnet og stengt flere ganger. Det ble igjen stengt for rehabilitering i 2019. Ifølge Oslo kommune forventer en ferdigstillelse på svømmehallen i 2024 (Oslo kommune, 2023)

### 5.1.2 Bevegelsen på sentrale indikatorer før og etter områdeløftet

Nedre Tøyen har hatt en total befolkningsvekst på omtrent 30 personer siden 2013. I denne perioden har antall boliger i delbydelen vært uendret, og forholdet mellom eie og leie har holdt seg stabilt med en fordeling på 54 prosent eiere og 46 prosent leietakere (Oslo kommune, 2023).

Levekårsindikatorerne som peker mot de individuelle økonomiske forholdene og interessene hos beboerne har utviklet seg positivt. En større andel av befolkningen har tatt utdanning og er i arbeid eller skole. Men selv om det er en positiv utvikling, er ikke endringene markante og delbydelen stiller fortsatt svakere enn byen som helhet.

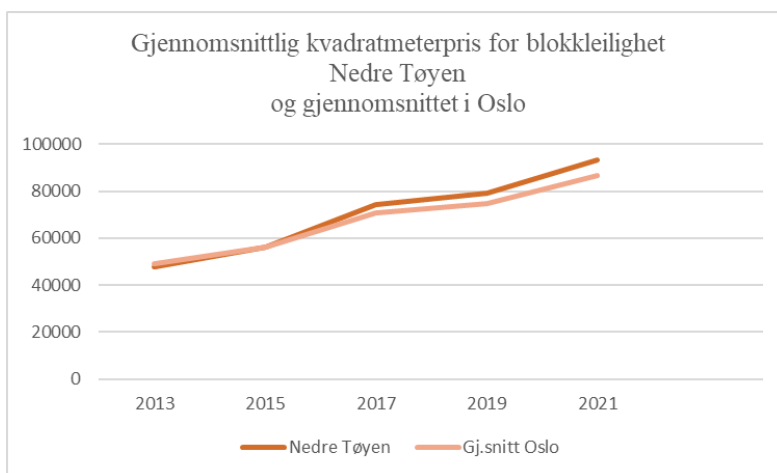
Andelen barn i lavinntektsfamilier har variert noen få prosent i perioden, men i dag er de tilbake på samme nivå som i 2013 (Oslo kommune, 2023). Trangboddheten i delbydelen har holdt seg stabil i perioden, med en svak oppgang mellom 2017 og 2019.



Figur 26: Levekårsindikatorer Tøyen (Oslo kommune, 2023). (Egenprodusert).

### 5.1.3 Prisutvikling for leiligheter etter Tøyenavtalen

I dag ligger gjennomsnittsprisen for boliger ved Tøyen torg på omtrent kr 95 000 per kvadratmeter (Krogsveen, 2023).



Figur 27: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris på Nedre Tøyen og i Oslo (Oslo kommune, 2023). (Egenprodusert).

Analysere vi prisveksten for blokkleilighet i delbydelen Nedre Tøyen fra løftets begynnelse til i dag, ser vi at prisen var lavere enn gjennomsnittet for Oslo frem til i 2014. Siden 2014 har gjennomsnitts kvadratmeterprisen på Nedre Tøyen utviklet seg til å øke mer og mer sammenlignet med for byen totalt.

### 5.1.4 Analyse av virkemidler og endringer i løftets periode

Fra Tøyenavtalen finner vi flere spennende virkemidler som er benyttet under løftet. Spesielt legges det merke til medvirkningsprosessen som resulterte i et uttrykk i torggrunlaget på Tøyen Torg. Videre finner vi andre spennende virkemidler. Nedfor følger en oversikt over løftenes mål og delmål, utvalgte virkemidler til verdi og endringer på ulike indikatorer innenfor målets kategori. Denne analysemetoden følger delkapittel 5.2.3 og 5.3.3.

#### Endre beboersammensetningen

---


#### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**

 Selge og seksjonere kommunale boliger på Tøyen Torg.


#### **Endring på indikator i perioden:**

- 4,8 prosent nedgang i innvandrere med kort botid ( $\leq 5$  år) på området (Oslo kommune, 2023).
- Flere av foreldrene med barn på skolen ser positiv effekt av å lære om ulike kulturer (Kriznik, 2013).
- En positiv utvikling for å utjevne etniske grupper på Tøyen skole var tydelig da kun to elever med etnisk norsk bakgrunn startet i første klasse i 2013, mens antallet økte til 12 i 2014. (Kriznik, 2013; Haram, 2014)
- Noen av familiene som fikk tilbud om å kjøpe bolig etter å ha blitt omrokkert fra Tøyen torg, hadde ikke økonomisk mulighet til å betale og flyttet Groruddalen (Unosen, 2014).

### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**

 Gratis Aktivitetsskole (AKS) for alle på Tøyen skole.

 Nytt Deichmansk barne- og ungdomsbibliotek.

 Kulturskoleplasser.

### **Endring på indikator i perioden:**

- Økt deltakelse og flere elever på skolen (Oslo kommune, 2019).
- Generell og stødig utvikling av andel beboere som velger å ta høyere utdanning (Oslo kommune, 2023).
- Barnebiblioteket Biblio oppleves som et tredje hjem for noen av ungdommene (Oslo kommune, 2019).
- Andelen med elever som ikke har fullført VGS har sunket med 12 prosent siden (Oslo kommune, 2023).
- Andelen av ikke fullført VGS er likevel 5 prosent høyere enn andelen for Oslo totalt (Oslo kommune, 2023).
- Fra 2016 til 2017 har andelen av mistenkt eller siktede under 18 år økt med 34,7 prosent (Eraker, 2017).
- Andelen barn i lavinntektsfamilier har vist noe svingning i løpet av perioden. I 2013 var andelen på 40 prosent, mens den i 2019 hadde gått ned til 38 prosent. Per i dag ligger den på 39 prosent, noe som ikke er gode tall sammenlignet med gjennomsnittet for Oslo som er på 11 prosent. (Oslo kommune, 2023).

## Tilby attraktive møteplasser for alle.

---

### Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:



Utvidelse og rehabilitering av svømmehallen.



Flytte Munch Museet ut av bydelen.



Gamle Munch-museet har gratis utleie av lokaler, kaffebar, diverse forestillinger og aktiviteter.



Utvikling av Tøyen Torg



Medvirkningsprosessen innebærer å involvere befolkningen i design med å aktivt være til stede med installasjon av midlertidige møbler på torget.



Benytte virkemidler for stedsidentitet for å skape en inkluderende effekt på torget

- Satsset på flerkulturelle aspekter for Torget. Det er «*Torgteppet*» hvor teppekultur fra hele verden gjenspeiles i kunsten utformet som en diamant.
- Bevarte kultur ved å bruke belysning fra 1970-tallet.

### Endring på indikator i perioden:

- Stedsidentiteten uttrykkes suksessfullt i møteplassen Tøyen torg (Grindaker, 2018).
- Tidligere «nabolagskonflikter» ble noe redusert etter omsorgsboligene ble tomme. Bygget hadde tidligere et gjerde som skilte omsorgsboligene fra en annen bygård hvor det bare bodde individer med bedre levekår. I dag er Tøyen torg mer åpent og inkluderende (Oslo kommune, 2019).

### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



Omfattende medvirkningsprosess.



Åpne torget for med ikke-kommersielle organisasjoner (De som skal ha fortjeneste må søke tillatelse i kommunen).

### **Endring på indikator i perioden:**

- «Venteplassen» er et oppholdsområde på torget som ble utviklet med stor grad av medvirkning er i dag populær (Oslo kommune, 2019).
- Tøyenkampanjen har ført til flere positive initiativer som gatefester og andre aktiviteter (Oslo kommune, 2019).
- Beboerinitiativet «Femårsklubben» arbeidet for å oppnå en mer mangfoldig elevgruppe ved skolestart (Oslo kommune, 2019).
- Opplever et bedre omdømme (Oslo kommune, 2019).
- Ujevn befolknings miks som møtte opp til folkemøtet i 2013 (Oslo kommune, 2019).
- Flere av aktivitetene er ikke tilgjengelige for barn og voksne fra lavinntektsfamilier, og dette kan føre til ekskludering (Eraker, 2017).

### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



Utført oppussing av Tøyen T-banestasjon.



Fremme tiltak og fysiske forhold som bidrar til å etablere en sykkelkultur.



Disponere midler for å engasjere beboerne til å være miljøbevisste.

### **Endring på indikator i perioden:**

- Tøyen skole har fått miljøsertifisering fra Miljøfyrtårn (Osloskolen, 2023).
- Kommunerevisjonen konkluderte i 2017 «Ifølge årsrapporten for områdeløftet for 2017 hadde programmet ikke oppnådd endring i retning av mer miljøvennlig og klimasmart bydel som ønskelig» (Kommunerevisjonen, 2018).



## 5.2 Områdeløft på Saupstad-Kolstad i Trondheim 2013 - 2021

Områdeløft Saupstad - Kolstad var et samarbeide mellom Trondheim kommune, stat, fylke og lokalsamfunn. Saupstad-Kolstad ligger omtrent 12 kilometer sør for Trondheim sentrum.

Grunnet levekårsutfordringer for området, skulle fysiske og sosiale tiltak gjennomføres. For å gjennomføre prosessen ble det gjennomført medvirkningsprosess der befolkningen, borettslag, kommunale aktører og andre interessenter bidro i oppstartsfasen med kartleggingen av behov og problemer. Trondheim utarbeidet fire hovedmål for områdeløftet (Trondheim kommune, 2013):

🚩 I 2020 er Saupstad-Kolstad en bydel som fremmer livskvalitet og helse.

🚩 I 2020 har barn og unge i Saupstad-Kolstad kompetanse som styrker dem i møtet med framtidens utfordringer.

🚩 I 2020 er Saupstad-Kolstad en bærekraftig bydel med variert boligsammensetning og høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom.

🚩 I 2020 er Saupstad-Kolstad en inkluderende bydel med gode møteplasser og muligheter til deltakelse.

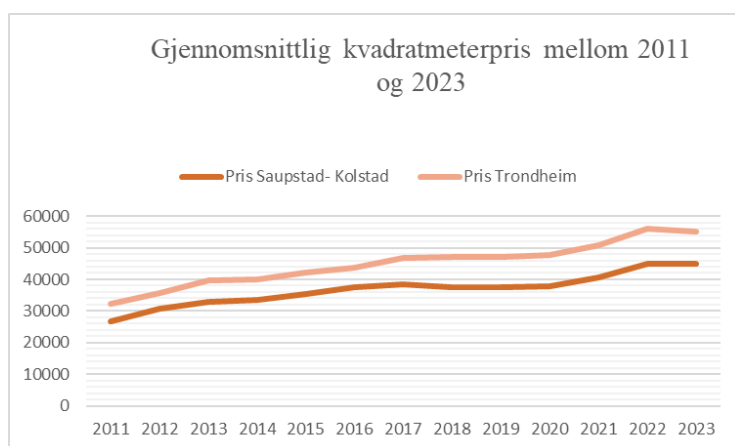


Figur 28: Saupstad-Kolstad (Norgeskart, 2023).

### 5.2.1 Prisutvikling på Saupstad-Kolstad

Boligene på Saupstad-Kolstad ble oppført på 1960-tallet og noen nyere tid. Det ble ikke tilført større boligprosjekter under løftets periode.

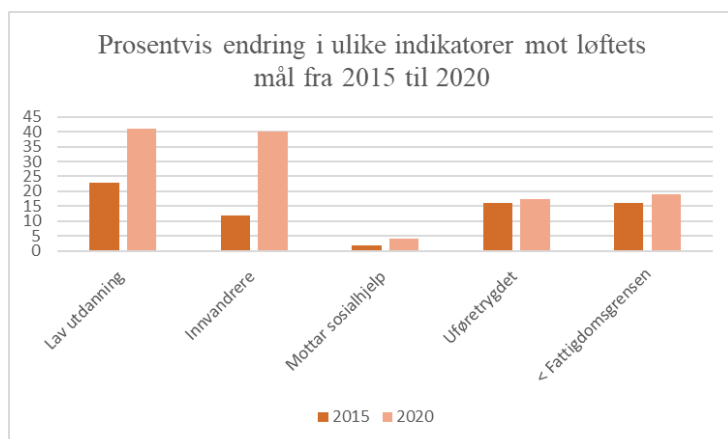
Saupstad-Kolstad området har siden løftet ble startet hatt en lavere gjennomsnittlig kvadratmeterpris sammenlignet med Trondheim totalt. Vi ser at gjennom løftets periode har differansen mellom prisene for området og Trondheim totalt økt. I dag utgjør differansen kr 10 200 der gjennomsnittet for byen totalt er høyest (Krogsveen, 2023).



Figur 29: Gjennomsnittlig kvadratmeterpris Saupstad-Kolstad og Trondheim (Krogsveen, 2023). (Egenprodusert).

### 5.2.2 Bevegelsen på sentrale indikatorer før og etter områdeløftet

Medianinntekten for beboere i Saupstad-Kolstad området var i 2018 på kr 309 000, hvilket da var på omtrent 20 prosent lavere enn medianinntekten for Trondheim totalt (SSB, 2018). I løpet av områdesatsingen økte befolkningen med 1000 innbyggere. Inntektsnivået på innbyggerne forble stabilt, men er likevel lavere enn gjennomsnittet for Trondheim. Andre indikatorer som bygger bro til løftets mål, har beveget seg i retninger som virker å ikke lede mot løftenes mål (Trondheim kommune, 2021).



Figur 30: Indikatorer for Saupstad-Kolstad (Trondheim kommune, 2021). (Egenprodusert).

### 5.2.3 Analyse av virkemidler og endringer av indikatorer i løftets periode

Flere gode sosiale bærekraftige virkemidler er benyttet i Saupstad- Kolstad løftet. Et unikt bidrag er hvordan lokale bedrifter åpnet for å gi ungdommen i området arbeid. Nedenfor følger en oversikt over løftenes mål og delmål, utvalgte virkemidler til verdi og endringer på ulike indikatorer innenfor målets kategori. Analysemetoden som forklart i kapittel 5.

---

#### I 2020 er Saupstad-Kolstad en bydel som fremmer livskvalitet og helse.

---

#### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



Turstier og andre snarveier fikk bedre markeringer.

#### **Endring på indikator i perioden:**

- Området hadde svakere prisvekst enn total Trondheim.
- Andel uføre i området steg i perioden.
- Andelen som mottar sosialhjelp i området steg.
- Omdømmet er svekket
  - Omtales som «ghetto» og «slum» (Trondheim kommune, 2021).
- Meningsmålinger tilsier at innbyggerne trives og opplever trygghet på lik linje før og etter satsingen.
  - Befolkningen etterspør sosiale endringer.

---

#### **I 2020 har barn og unge i Saupstad-Kolstad kompetanse som styrker dem i møtet med framtidens utfordringer.**

---

#### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



I mars 2016 ble det nye bygget for Heimdal videregående skole ferdigstilt.



En ny barne- og ungdomsskole med tilhørende kultursenter sto klar i Huseby i 2018.



Innovative designelementer ble tatt i bruk, inkludert åpne arealer i første etasje for å ønske lokalsamfunnet velkommen, innendørs kunst med inspirerende ord som «tilhørighet» og «toleranse», samt klasserom som ikke følger den typiske utformingen med tavle og lærer i fokus gjennom hele dagen.



Lokale ungdommer ble involvert i praksisplasser da flere butikker i området åpnet opp for dette.

### **Endring på indikator i perioden:**

- Økt trivsel blant skoleelevene.
- Elever i særskilt norskundervisning har minsket med 11,3 prosent i perioden (Trondheim kommune, 2021).
- Mindre andel av befolkningen går i barnehage.
- Andelen individer med lav utdanning doblet seg for området i løpet av satsingsområdet.



**I 2020 er Saupstad-Kolstad en bærekraftig bydel med variert boligsammensetning og høy kvalitet på infrastruktur og offentlige rom.**

---

### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



Bydelssentrum fikk en bedre gatestruktur med å åpne for gjennomgang gjennom bygninger. Knytter sentrum og gravlund.



Saupstadsenteret ble pusset opp

### **Endring på indikator i perioden:**


- Nye Heimdals VGS regnes som et av verdens mest miljøvennlige skoleanlegg (Trondheim kommune, 2023).
- Området er i dag nominert til Attraktiv-by-prisen.
- Saupstadsenteret benyttes mer og menneskene trives der.

- Beboerne liker kunsten i de offentlige rom.
- Befolkningsvekst på 17 prosent løft perioden.
- Boligsammensetningen er uendret.
  - Størst andel leiligheter.
  - Halvparten av leilighetene har tre eller færre rom og er ikke åpent for større barnefamilier.
  - De fleste bor sammen med en annen, eller alene.

**🚩 I 2020 er Saupstad-Kolstad en inkluderende bydel med gode møteplasser og muligheter til deltakelse.**


---

#### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**

 Flere møteplasser innendørs på Heimdal VGS - kultursal, dansesal, scene, bandrom og idrettsarena.

 Kolstad Arena ble rehabilitert.

 Ved Saupstad Gravlund ble det bygget ut et parkområde.

 Bydelens lokale torg er tilrettelagt for opphold med møbler, sykkelparkering og beplantning.

 Uteområdet ved Ringen barnehage er oppgradert.

#### **Endring på indikator i perioden:**

- Kommunen fikk en tettere dialog med befolkningen.
- Gravlunden med parkmessig karakter har blitt et nydelig uterom som har mange besøkende.
- Resultatene fra trivselsundersøkelsen indikerer at barna i området er tilfredse med tilbudet av aktiviteter.
- Sosial miks har utviklet seg, hvor av flere innvandrere har flyttet til området.
- Trivselsundersøkelse viser at de voksne i området ikke er fornøyd med aktivitetstilbudet.

## 5.3 Kvartalsløft på Sønder Boulevard i København - 2006

Vesterbro er en delbydel omtrent to kilometer vest for Københavns sentrum. Delbydelen kjennetegnes av smale gater og små kvartaler. Bydelen har vært preget av dårlig bystruktur helt siden 1800-tallet da området var avsatt til militært forsvar. I løpet av 2000-tallet fikk Vesterbro et dårlig omdømme grunnet mye prostitusjon og narkotikahandel i området, og levekårene var preget av lav inntekt, høy trangboddhet og boliger av lav kvalitet (Trondheim kommune, 2003).

I forbindelse med byutviklingen av København, har planleggerne bestemt seg for å bevare eksisterende bygninger og samtidig skape gater og uteområder som kan redusere trafikken i Vesterbro-området. Dette som er en del av en større transformasjonsprosess for hele byen. Målet var å skape en bedre bystruktur og øke livskvaliteten for innbyggerne. Som en del av transformasjonen har det også vært et økt fokus på å skape bedre boliger og infrastruktur i området (København kommune, 2003)

I dag er Vesterbro en ettertraktet bydel i København med et attraktivt og pulserende miljø. Transformasjonen av området har resultert i en markant forvandling som har stimulert veksten av nye næringsvirksomheter, handel og sosiale samlingssteder (Andersen & Kielgast, 2003).

En av de viktigste faktorene som har bidratt til denne positive utviklingen er oppgraderingen av hovedgaten Sønder Boulevard, som var tidligere preget av ensomhet og en midtstilt barriere ment for trafikksikkerhet. Kvartalsløftet satte et målrettet fokus på å skape uteområder og gater som ville redusere trafikken. Som en del av dette prosjektet ble gjerdet fjernet, og en park ble opprettet for å skape et tryggere miljø for myke trafikanter som en median mellom byggene. Sønder Boulevard er nå en vellykket gate som fremmer gåing og sykling, og det har blitt et ikonisk sted i bydelen som besøkes av både lokalbefolkningen og turister (SLA, 2007). København Kommune hadde følgende mål for kvartalsløftet Sønder Boulevard (København kommune, 2003):

🚩 Utvikle Sønder Boulevard til bydelens mest markante grønne byrom og utnytte de rekreative muligheter som ligger der allerede i gatens brede profil.

🚩 Å utvikle et byrom der strukturer er samlede, et byrom som innbyggerne trives i og som innbyggerne kan være og ferdes i.

🚩 Sønder Boulevard skal skille seg ut med sin egen distinkte grønne profil i det urbane bymiljøet.

### 5.3.1 Byen København

København har oppnådd anerkjennelse som et forbilde for vellykket bystruktur, med fokus på trygge nabolag, enkel tilgjengelighet, livlige gater, effektiv kollektivtransport og innovativt nabolagsdesign (Norman, 2023). Byen blir jevnlig rangert høyt når det gjelder livskvalitet og velferd for innbyggerne (FHI, 2021). Gjennom flere tiår har ulike organisasjoner arbeidet for å utvikle byen basert på Gehls prinsipp om å ha mennesket i sentrum. Den kontinuerlige utviklingsprosessen har vært dedikert til å imøtekomme behovene til alle samfunnslag, og har oppmuntret til økt engasjement hvor innbyggerne selv er involvert i byutviklingen (København kommune, 2013).

### 5.3.2 Analyse av virkemidler og endringer i løftets periode

Det er flere nyttige og sosiale virkemidler i utvikling å trekke frem fra Sønder Boulevard kvartalsløft. Nedfor følger en oversikt over løftenes mål og delmål, utvalgte virkemidler til verdi og endringer på ulike indikatorer innenfor målets kategori. Analysemetoden som forklart i kapittel 5.

🚩 **Utvikle Sønder Boulevard til bydelens mest markante grønne byrom og utnytte de rekreative muligheter som ligger der allerede i gatens bredde profil.**

---

#### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**



Kvartalet uttrykker en nyfortolkning av den klassiske Boulevard-stilen med mye grønne møteplasser og mye aktivitet.




Fjernet gjerdet som delte det som i dag er parkområdet.



Uteområdene har blitt forbedret med flere benker og møteplasser, samt vannstasjoner er plassert utover. Det er også plassert flere lekeplasser.




Et spesifikt definert område er «Green Mall,» som initierer sosiale aktiviteter som marked og festivaler.

 Absalons kirke ble omgjort til «Folkehuset» et senter som tilbyr servering, dans og ulike foredrag til glede for befolkningen i området.

### **Endring på indikator i perioden:**

- Er i dag et av de mest populære områdene i København, der det oppleves som attraktivt samtidig som det initieres til nye bedrifter, handel og møteplasser (Andersen & Kielgast, 2003).
- 36 000 innbyggere i byen ser positive helseeffekter ved bruk av aktivitetene på området (SLA, 2007)
- Området blir daglig brukt av 2 200 innbyggere og gir også muligheter for sportsaktiviteter (SLA, 2007).

 **Å utvikle et byrom der strukturer er samlede, et byrom som innbyggerne trives i og som de kan være og ferdes i.**

---

### **Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:**

 God medvirkningsprosess

- Arkitekten jobbet for å mikse sammen behovene til befolkningen som kom frem i medvirkningsprosessen. Ville lage mulighet for mange aktiviteter, ved å lage en grønn ramme med beplantning.



Nedjusterte til maks fart på 30 km/h og 40 km/h i områdene rundt gaten.



I midten av parkområdet ble det utviklet varierte overflater, mesteparten er gress, men også grus betong og asfalt. Her finner man ulike oppholdssteder, et marked, uteserveringer og muligheter for å drive med aktiviteter som basketball og fotball.



Renoverte eksisterende veibelysning.



Restaurert bygningene fra 1800 tallet:

- Fra opprinnelsen var det et flertall av små to- og treroms, mens i dag har leilighetene blitt slått sammen for å tilby et hjem også for familier med barn.



### Endring på indikator i perioden:

- Gågaten gir en rik og sammensatt fremstilling av historien til delbydelen. (SLA, 2007).
  - Puber fra arbeiderklasse tiden.
  - Pornobutikker som minner befolkningen om at Danmark var det første landet i verden som legaliserte pornografi.
- Mindre ensomhet blant befolkningen i bydelen. (SLA, 2007).
- Endret sosial miksen. (SLA, 2007).
- Nabolagets beboere er livlige, aktive og opprettholder kontakt med hverandre (DAC, 2023).
- En endret befolkningsgruppe og en økt andel besøkende → et økt tilskudd av kr 18,7 millioner i skatteinntekt fra bydelen området per år (SLA, 2007)
- Boligprisene har steget i hele delbydelen (SLA, 2007).
- Flere av den eksisterende befolkningen måtte flytte (DAC, 2023).

### Sønder Boulevard skal skille seg ut med sin egen distinkte grønne profil i det urbane bymiljøet.

---

### Virkemidler for å styrke sosial bærekraft:



Gågaten ble stengt i begge ender for å bidra til å oppnå et overordnet mål om å redusere trafikken i hele byen.



Trær av forskjellig slag ble plantet i en ulik rytme og flere store trær for å fylle gaterommet.

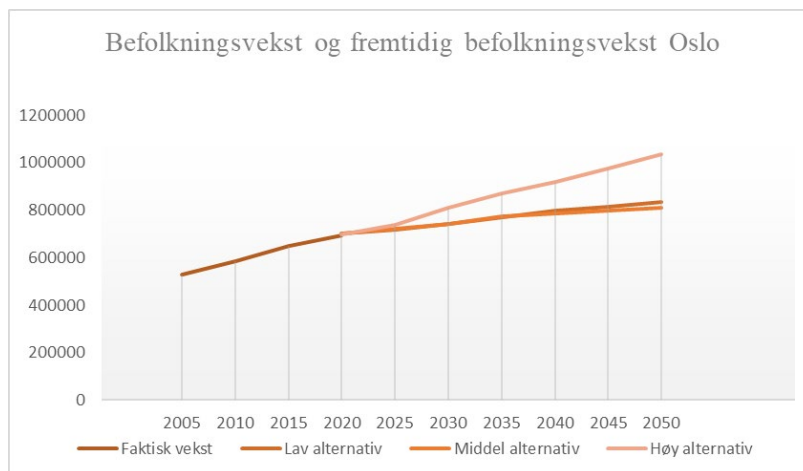
### Endring på indikator i perioden:

- Fått gode forbindelser til Enghave Parken hvor en kan gå på skøyter om vinteren og nyte parklivet om sommeren gir økt aktivitet (DAC, 2023).

## 5.4 Tilbud og etterspørsel i boligmarkedet i Oslo

For å analysere boligmarkedet er tilbud og etterspørsel i markedet en viktig faktor. Når etterspørselen er høy, oppstår det en økende etterspørsel etter boliger i markedet. På samme måte, hvis etterspørselen avtar, vil behovet for boliger også reduseres. Det er høy befolkningsvekst i Oslo og fremdeles boligmangel, hvilket medfører høy etterspørsel etter boliger (Mjelde, 2022). Det forventes en befolkningsvekst i Osloregionen (Leknes & A. Løkken, 2022). Ved å analysere disse to faktorene kan man få innsikt i markedets dynamikk og behovet for boliger.

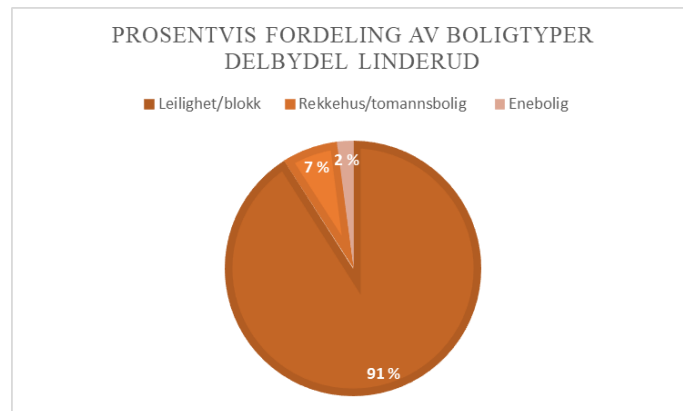
Modellverktøyet «Kompass» peker ut tre ulike alternativer for befolkningsvekst for Oslo mellom i dag og til 2050. Framskrivningene er basert en rekke forutsetninger og er beheftet med en usikkerhet som øker jo lenger frem i tid de har fremskrevet veksten. I starten av 2022 bodde det 699 827 innbyggere i Oslo kommune, hvilket tilsier en samlet befolkning i 2040 på 781 000 fra mellomalternativet (Oslo Kommune, 2022). Oslo kommune (2023) viser til fødselsoverskuddet som det største bidraget til fremtidig befolkningsvekst.



Figur 31: Befolkningsvekst og den fremtidige i Oslo (Oslo kommune, 2022).

### 5.4.1 Eksisterende boligtilbud i bydel Bjerke og Linderud

I bydelen Bjerke er det begrenset tilbud av nye boliger. Andre områder i nærheten som Vollebakk, Løren og Økern har de siste årene erfart en økning av nye boliger. I dag er det ingen nybygg på Linderud, Veitvet og Bredtvet. Nærområdene som Årvoll og Risløkka preges av brukte eneboliger og rekkehus. Bydelsfakta Oslo kommune (2023) definerer Vollebakk og Borrebakk under delbydelen Linderud. Under er det boliginformasjon for delbydelen:



Figur 33: Boligtyper for hele delbydelen Linderud (Oslo kommune, 2023). (Egenprodusert)

	Totalandel leiligheter	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom	5 rom	6 rom	Ikke oppgitt
<b>Delbydelen Linderud</b>	2641	250	411	1142	768	32	29	9
<b>Linderud</b>	540	32	76	423	1	0	2	6
<b>Nedre Linderud</b>	312	0	78	234	0	0	0	0

Figur 32: Leilighetsmiksen på Linderud, ekskludert Vollebekk og Borrebekk (Bydel Bjerke, 2020). (Egenprodusert).

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling sier: «Det er et klart behov for nye boliger her på Linderud, spesielt andelsleiligheter, ettersom at dette er etterspurt i området. Det er ingen tilbud på nye boliger her. Basert på dagens marked antar jeg at prisen på nye leiligheter på Linderud kan være på omtrent mellom kr 80 000 til kr 90 000 på samme nivå som Vollebekk.» (Eiendomsmegler/ Dagligleder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

#### 5.4.2 Boligpriser på Linderud

Prisantydningen er avhengig av størrelse, tilstand og beliggenhet og områdets omdømme (Eiendomsmegler/ Daglig leder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023). Ved å analysere informasjonen fra de boligene som var sist solgt i området per første kvartal 2023, kan vi få innsikt i etterspørselen etter brukte boliger. Analysen tar også høyde for ulike egenskaper ved leilighetene. Ved å analysere dette kan studiet gi en indikasjon på hvilken boligstørrelse innbyggerne har behov for.

Eiendomsmegler/daglig leder fra Eie Eiendomsmegling sier: «Et eksempel er en leilighet på Erich Mogensøns vei der det var omtrent 20 personer som deltok på visning og det var åtte budgivere, vi klarte å få kr 700 000 over prisantydningen, og er meget høy pris i forhold til

andre boliger på Linderud, flere verdsetter borettslag fremfor sameie». (Eiendomsmegler/  
Daglig leder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

På grunn av et overtall av barnefamilier og høy trangbodddhet på Linderud, er det stor etterspørsel etter boliger med flere soverom. Vi har gjennomført en analyse av brukte boliger på Linderud for å få informasjon om dagens priser og etterspørsel.

Vedlegg 4 viser at prisen på Linderudveien 33 var omtrent 19 prosent høyere enn prisantydningen. Dette kan være grunnet oppussing som ga flere soverom i leiligheten. Samtidig har prisene på de andre analyserte leilighetene i stor grad holdt seg stabile.

## 5.5 Områdeløft på Vollebekk i 2007-2016

Vollebekk ligger i bydel Bjerke mellom Lunden på østsiden og Brobekkveien på vestsiden. Området var en del av Groruddalssatsingen i 2007-2016. Området var tidligere preget av industri, handel og kontorer.

I tidlig fase av områdesatsingen ble eksisterende infrastruktur oppgradert og ny infrastruktur tilført. Vollebekk fikk tre programområder i områdesatsingen: bolig-, by-, og stedsutvikling ved å rette til kvalitetsmessig utvikling og gode forbindelser fra kommunen. Viktig arbeid ble gjennomført med å kartlegge muligheter og utfordringer, hvilket ga en pekepinn på hvilke utfordringer området hadde med fysiske omgivelser (Plan- og bygningsetaten, 2014).

### 5.5.1 Vollebekk-prosjektet

Vollebekk-prosjektets tomt er på omtrent 200 mål, hvor OBOS og Aspelin Ramm er en av de største aktørene som har investert i området. Ved lanseringen av prosjektet Vollebekk, var det stor etterspørsel etter leiligheter av ulike størrelser. Det har vært rapportert om en høy interesse for prosjektets ulike leilighetsstørrelser. Det var utfordrende for tilbyderne å imøtekomme den sterke etterspørselen. Dette kan forklares av ulike faktorer, inkludert etterspørsel etter nybygg og økt behov for sikkerhet blant forbrukerne (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).

En av årsakene til den sterke etterspørselen kan være knyttet til det faktum at boligene som tilbys er nye og har en femårig reklamasjonsrett. Dette gir forbrukerne en økt grad av sikkerhet sammenlignet med brukte boliger, da eventuelle feil eller mangler vil bli dekket av garantien uten ekstra kostnader for forbrukerne (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).

I tillegg har tilgjengeligheten av underjordiske garasjeplasser og heis i bygget vært etterspurt av forbrukere. Økt etterspørsel etter garasjeplasser kan skyldes en økning i behovet for parkeringsplasser blant beboere som bor i sentrale områder eller som ønsker å flytte fra hus til leilighet (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).

Videre forteller beboerne i prosjektet at de liker variasjonen i høyder og fargekombinasjoner i blokkene, som gir et variert og levende miljø og følelsen av å være i sentrum. Romslige og

trygge byrom med grønnstrukturer og gode lekeplasser er også viktig for å gi beboerne en god livskvalitet. Takterrassene med grønne arealer i flere av blokkene gir en ekstra dimensjon og en mulighet for fellesskap, selv om det nevnes at beboerne sjelden benytter seg av disse områdene (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).

Prosjektleder fra OBOS beskriver: «Flere personer som tidligere bodde i hus eller små leiligheter i byen, har valgt å flytte til Vollebekk på grunn av garanti, størrelse, heis, garasje, utforming, fargekombinasjoner og variasjon i høyde, samt nærhet til andre fasiliteter. Dette har ført til at flere mennesker fra ulike deler av byen nå bosetter seg her.» (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).

### 5.5.2 Sosiale og økonomiske faktorer

Videre har vi undersøkt hvilke sosiale og økonomiske faktorer utbyggerne har implementert i prosjektet på Vollebekk.

#### **OBOS Living Lab**

Obos Living Lab har som mål å finne nye og effektive løsninger som gir folk bedre og enklere liv. Dette prosjektet skal samle inn data via sensorer som måler lys- og luftkvalitet, temperatur og støy. Dette er for å samle inn informasjon om hvordan beboere bruker og opplever boligene sine, med mål om å forme fremtidens boliger ut fra befolkningens behov. OBOS (2022) mener dette vil bidra til et bedre bærekraftig resultat i boligprosjekter.

#### **Vollebekk fabrikker**

Vollebekk fabrikker er et midlertidig konsept som tar i bruk ubrukte lokaler for å stimulere til bærekraftig byutvikling med et fokus rettet mot sirkulær økonomi, nabolag og sosialt entreprenørskap. Det skal skape varige verdier for befolkningen om gjenbruk, reparasjon og grønn produksjon. Dette prosjektet finansieres mellom flere aktører; bydel Bjerke, OBOS, Aspelin Ramm og Pådriv. Tiltaket har foreløpig skapt et høyt engasjement blant unge entreprenører og åpner flere rom for de som ønsker å komme inn i entreprenørskapsmarkedet. Nå testes dette velfungerende konseptet videre til Ulven. Dette har ført til sosiale møteplasser og medført til økonomisk verdi for innbyggerne (Wulff, 2022).

Prosjektleder i Oslo kommune sier: «Vollebekk fabrikk har vært et fungerende konsept, men det har ikke vært langvarig og har ikke permanent tilstedeværelse i området. Hvor bærekraftig kan dette være?» (Prosjektleder i Oslo kommune, personlig kommunikasjon, 19.04.2023).

### **Utdanningsinstitutt**

Når det bygges antall leiligheter er det plikt å føre til utdanningsinstitutt. Vollebekk er på omtrent 200 mål totalt og bygges av flere utviklere (Revfem, 2013).

Vollebekk skole er en ny skole fra 1. - 10. trinn som har plass til 780 elever. Den nye skolen har skapt omtrent 120 arbeidsplasser (Osloskolen, 2016). Vollebekk barnehage åpnet i høst 2019 og har fire storbarne- og fire småbarnsavdelinger. Det er omtrent plass til 145 barn og har skapt omtrent 30 arbeidsplasser (Oslo kommune, 2023). Ved å lansere flere utdanningsinstitutter skaper det trygghet for barn med kortere avstand til og fra skolen, og bidrar til flere arbeidsplasser.

### **Deleie**

Med høy konkurranse på boligmarkedet har OBOS initiert konseptet deleie, med hensikt å inkludere flere individer på boligmarkedet. Konseptet er lansert som en mulighet for kjøperne som mangler egenkapital eller dårlig betalingsevne. Ordningen gir kjøperne muligheten til å øke eierandelen underveis mens boligprisene endrer seg etter boligprisindeksen.

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling sier: «Konseptet har fungert til en viss grad. Det gir ingen store fordeler verken for kjøperen eller selgeren. Dette konseptet er mindre egnet for de som lever under vanskelige forhold. Leie-til-eie-modellen har vist seg å fungere mye bedre.» (Eiendomsmegler/ Daglig leder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

### **Takterrasse**

Takterrassene har ikke vært så vellykkede ettersom beboerne ikke har utnyttet dem som forventet. Selv om takterrasser kan være en kostbar investering, bør de gi helsemessige fordeler for beboerne ved å skape en sosial møteplass med ulike aktiviteter som kan fremme sosialisering og samhold. Takterrasser har kun tilbudt sitteplasser og ingen annen form for aktivitet, noe som kan gjøre de mindre attraktive for beboerne og redusere deres potensielle helsemessige gevinst.

Prosjektleder i OBOS sier: «Takterrassen har ikke oppfylt forventningene, da ingen av beboerne benytter seg av den» (Prosjektleder i OBOS, personlig kommunikasjon, 04.04.2023).



Figur 34: Vollebekkveien 4B takterrasse (Aktiv, 2022).

### 5.5.3 Prisutviklingen før og etter utviklingsprosjektet

I denne analysen (vedlegg 5) har vi undersøkt prisutviklingen før og etter utviklingsprosjektet på Vollebekk. Boligprisene i Oslo har økt betydelig de siste årene, og på Vollebekk har prisutviklingen vært på omtrent 80 prosent siden 2013 (Krogsveen, 2023). For å få en indikasjon på verdien av brukte leiligheter på Vollebekk før utviklingsprosjektet, ble to objekter som ble solgt i 2013 og 2014 valgt for analyse. Prisen per kvadratmeter var på omtrent kr 37 500, hvor leiligheten har en nyere standard fra den tid. Ved å ta hensyn til prisutviklingen på 80 prosent siden 2013, ville dagens verdi på boligen vært på rundt kr 67 500 per kvadratmeter.

Videre ble to brukte leiligheter med nyere standard og tilsvarende størrelse som ble solgt i 2021 og 2022 undersøkt. Dersom boligene hadde korrespondert med prisveksten på 80 prosent, ville eiendommen ha hatt en anslått pris på rundt kr 67 500 per kvadratmeter. Imidlertid ble den solgt for omtrent kr 75 000 per kvadratmeter. Forskjellen mellom prisveksten og den faktiske prisen utgjør en variasjon på kr 7 500. Selv om det er flere faktorer som spiller inn, kan det nye utviklingsprosjektet også tyde på en positiv innvirkning på boligprisene i området.



Analysen inkluderte til slutt et ny bygg, på Vollebekkveien 4F med moderne standarder, garanti, bedre isolasjon, nyere overflater, garasjeplass med lader og heis. Prisen på denne leiligheten var omtrent kr 80 000 per kvadratmeter. Analysen viser at det var en prisforskjell på omtrent kr 5000 per kvadratmeter mellom nybygg og brukte leiligheter på Vollebekk i 2022. Dette er en relativt liten prisforskjell, til tross for at byggene hadde en aldersforskjell på ca. 60 år. Dette indikerer at kjøpere er villige til å betale litt mer for moderne og bedre utstyrte leiligheter med nyere standarder og fasiliteter på Vollebekk. Samtidig gir dette en indikasjon på at etterspørselen etter boliger i Oslo er betydelig, og at prisforskjellen mellom brukte og nye boliger er på nesten likt nivå.

#### 5.5.4 Prisforskjell mellom brukte leiligheter på Vollebekk og Linderud

Linderud har korrespondert med prisveksten på 80 prosent (Krogsveen, 2023). Analysen viser at brukte leiligheter på Vollebekk har hatt en høyere salgspris enn tilsvarende leiligheter på Linderud i år 2022. På Vollebekk er prisene på brukte leiligheter omtrent kr 9 000 per kvadratmeter høyere enn på Linderud.

Linderud har kortere avstand til senteret, grønne omgivelser, kulturminner og aktiviteter, sammenlignet med Vollebekk. Årsaken til at eiendomsprisene på Vollebekk er høyere enn Linderud kan muligens tilskrives faktorer som områdets oppgradering og utviklingsprosjekter som har bidratt til å øke attraktiviteten. Dette kan videre gi en økt etterspørsel av bolig i området, som igjen fører til økte boligpriser.

Analysene viser en påvirkningskraft fra utvikleren i form av å skape merverdi for et område gjennom moderne arkitektur og funksjoner knyttet til boligene som skaper aktivitet.

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling beskriver det: «Vollebekk-prosjektet har ført til at området oppleves som mer attraktivt på grunn av tilstedeværelsen av flere funksjoner i nærheten. Dette har igjen ført til at brukte leiligheter har økt noe i verdi. Imidlertid har det borettslaget som omtales i teksten, gode planløsninger som gjør det enkelt å få et ekstra soverom hvis man ønsker det. Dette kan være med på å øke verdien av leiligheten ytterligere, sammenlignet med leilighetene på Linderud som har en annen planløsning, hvor du har begrenset muligheter.» (Eiendomsmegler/ Daglig leder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

## 5.6 Fordeler og ulemper med gentrifisering - områdeløft

Basert på analysene som er gjennomført for områdeløftene, har vi laget en indikasjon på hvilke fordeler og ulemper som er knyttet til en potensiell gentrifisering av Linderud:

<b>Fordeler</b>	<b>Ulemper</b>
Økt investering og utvikling kan føre til oppgradering av boliger og infrastruktur i området.	Oppgradering av boliger og infrastruktur kan føre til økte boligpriser og husleier, noe som kan presse ut lavinntektsbeboere og skape sosial ulikhet.
Økt tilflytting av ressurssterke beboere kan føre til økt etterspørsel etter lokale butikker, kafeer og restauranter, og skape nye arbeidsplasser i området.	Nybygg og oppgradering av området kan også føre til tap av historisk eller kulturell verdi.
Bedre vedlikehold av eiendommer og offentlige rom i området, samt økt trygghet og redusert kriminalitet.	Økt tilflytting av ressurssterke beboere kan føre til at området mister sin opprinnelige kultur og identitet, og skape konflikter mellom nye og eksisterende beboere.
Økt skatteinngang for kommunen	Risiko for overutvikling og tap av karakteristiske bygninger og strukturer i området.

Tabell 2: Analyse av fordeler og ulemper med gentrifisering. (Egenprodusert, basert på analysene i kap. 5.1 - 5.5)

## 6 Diskusjon og anbefaling

---

Kapittelet tar for seg en diskusjon rundt funn fra studiets ulike teorier og analyser. Diskusjonen vil ta for seg ulike virkemidler og andre løsninger eiendomsutviklere bør vurdere, samt diskutere en virkning som kan følge av et større utviklingsprosjekt i et byområde som Linderud. Sammensatt vil diskusjonen kunne gi gode anbefalinger til eiendomsutviklere som ønsker å utvikle et sosialt bærekraftig boligprosjekt i et levekårsutsatt område.

I en bransje der bærekraft er konkurransekraft og eiendomsutvikleren kan bidra i et globalt samarbeide mot FNs bærekraftsmål, er det viktig å være forberedt: Med dagens forståelse om en fremtidig og varende befolkningsvekst i Oslo kombinert med mål fra Oslo kommune om samfunn som inkluderer alle, er det viktig å tenke på nye løsninger i et samfunn som stadig endres. Oppgavens tre forskningsspørsmål er formulert for å danne grunnlag i en omfattende diskusjon rundt studiens hovedproblemstilling.

**Spørsmål 1: Hvilke virkemidler har blitt benyttet i områdeløft tidligere, og hvilke erfaringer kan eiendomsutvikleren ta med seg til Linderud?**

Linderud er et område med mye kultur, historie og grønnstruktur hvor tomtens muligheter gir rom for å skape et nytt og aktivt sentrum for delbydelen. Samtidig er Linderud et levekårsutsatt område som huser flere mennesker fra ulike kulturer. Prosjektet Linderudløkka tilfører delbydelen ca. 800 nye boliger og det vil være naturlig å regne med at prosjektet tiltrekker flere innbyggere til delbydelen, både fra andre deler av Oslo, men også fra andre byer.

Videre diskusjon rundt suksessfulle virkemidler benyttet i tidligere løft, vil tilspisses til de sosiale bærekraftige virkemidler som kan bidra til å imøtekomme dagens sosiale behov. Dette for å se hvordan eiendomsutvikleren kan utvikle et samfunn som gir følelse av tillit, trygghet og tilhørighet med like muligheter for alle på en tomt som Linderudløkka.

### **Sosialt bærekraftig virkemiddel i tidligfase - omfattende medvirkningsprosess**

I Tøyenavtalens startfase ble det gjennomført en omfattende medvirkningsprosess, der et effektivt virkemiddel med møblering ble satt ut på en sentral møteplass Tøyen torg. Møbel-

ringen ga effektive resultater i form av at det ble lettere for befolkningen å være med, engasjementet økte og det oppsto tilfeldige samtaler mellom forbipasserende. Videre ble resultatet av medvirkningsprosessen «Tøyenteppet,» hvor teppekultur fra verden over møtes i en diamant i universell utforming i torgets underlag,

For Sønder Boulevard kvartalsløft ble det gjennomført en omfattende og spesielt utviklet medvirkningsprosess hvor innbyggerne fikk drømme og uttrykke sine behov og ønsker for det nye uteområdet. Flere gode og konkrete forslag som grønne fasiliteter, ballspill, lekeplass, møblering, utendørservering mm., kom fra prosessen. Med dette grunnlaget utviklet arkitekten et fleksibelt rammeverk for å møte alle behovene, samtidig som området skulle tilpasse seg et nytt samfunn.

I begge disse medvirkningsprosessene er det brukt ressurser på å møte eksisterende befolkningens behov i tidligfase, hvilket har gitt gode resultater med fysisk utforming som inviterer til en god sosial miks. Gode ideer for å styrke stedsidentiteten for områdene oppsto med medvirkning fra innbyggerne, dette vil bli diskutert ytterligere senere i studiet.

### **Sosialt bærekraftig virkemiddel i nabolag planlegging**

Det er interessant og inspirerende å se på nabolagstrukturen på Sønder Boulevard, der området har blitt et sosialt møtepunkt som gir positive effekter på flere av indikatorene til befolkningen i Vesterbro og resten av byen. Tomten Linderudløkka er ikke mer enn ca. 400 meter kortere sammenlignet med Sønder Boulevard gågate med boligbebyggelse. I dag er Siemensblokka på tomtens nedre del mot Østre Aker vei fredet, mens dagens planprogram har beholdt Bravida-bygningen og kontorlokaler i tomtens sørlige ende til å bli stående. Det er flere muligheter innenfor nabolagsstruktur



Figur 35: Illustrasjon av Sønder Boulevard (CNU, 2019).

Sønder Boulevard er inspirerende som nabolagsstruktur der boligblokkene ligger på rekke langs en bred median som fungerer som et velfungerende og suksessfullt uteområde. Ved å utvikle etter en slik nabolagsstruktur kan et prosjekt som Linderudløkka tilby et godt offentlig uterom og en arena som legger til rette for fellesskap, samarbeide og utveksling av kunnskap og kultur. Videre kan det gi flere positive utslag på indikatorer mot sosiale bærekraftige mål på følgende måte:

- Ved å utvikle boligblokkene langs et bredt område avsatt til en velfungerende møteplass med aktivitet som en median i midten, kan det åpne for et nabolag der beboerne utfører flere sosiale aktiviteter. Etter revitaliseringen av gaten Sønder Boulevard der den velfungerende møteplassen ble utviklet, så kommunen en påvirkning på flere indikatorer til befolkningen over hele byen. En slik fysisk utforming med et uterom av ypperlig kvalitet kan øke aktivitetsnivået hos beboerne.
- Nabolaget vil få potensial til ett større samfunn der boligblokkene ligger på rekker med tilbud for alle i midten. Visa andre eksempler på nabolagsstruktur der boligene blir liggende i lukkede klynger med møteplasser imellom boligblokkene, hvilket kan oppfattes som privatiserende av andre naboer og besøkende. Et åpent nabolag med en større møteplass i sentrum kan øke beboernes sosiale kapital. Nabolaget kan og bli sterkere og mer økonomisk solid som ett sammenslått nabolag.
- Ved å benytte en slik nabolagsstruktur, vil det totale sammenhengende arealet for utendørs møteplasser i nabolaget bli større. Dette gir muligheten til å tilby flere ulike aktiviteter på en stor og sammenhengende møteplass, ved å for eksempel variere underlaget mellom gress og betong for å tilby et variert utvalg av sosial aktivitet som ballspill og festival. Dette kan gi flere positive innvirkninger på befolkningens indikatorer der tilbudet for sosial aktivitet optimaliseres. Samtidig gir det rom for aktivitet som ballspill som i tillegg til å gi positive utslag på indikatorer rettet mot sosialisering, vil det kunne påvirke indikatorene for individets helse. Mangfoldige fritidstilbud bidrar til å skape et positivt samfunn som oppmuntrer til fysisk og mental trivsel.

- Nabolagsstrukturen gir potensial for å tiltrekke seg besøkende; En møteplass i større totalt sammenhengende volum med store åpninger i hver ende, kan virke mer inkluderende og inviterende for andre enn bare beboerne. Med flere besøkende kan det være med å forsterke omdømmet til Linderud, øke stedstilhørighet til beboerne, det kan åpne for et mangfoldig samfunn samtidig som økt turisme gir økte inntekter i delbydelen.
- Dersom utbygger ønsker at boligblokkene skal ha en aktiv første etasje, vil denne strukturen gi avsatt område for næring, en forstørret og mer sammenhengende struktur. Den aktive første etasjen vil automatisk kobles på uterommet, hvilket gir mulighet for mer aktivitet, mer sosial kontakt og større overskudd til organisasjonene som driver virksomheten i første etasjen.
- Beboerne i nabolaget kan få positive effekter rundt trafiksikkerhet dersom en gjør slik som på Sønder Boulevard; det er lagt opp til et bilfritt samfunn der syklistene holder en rolig fart. Dette vil gi en positiv effekt for prosjekter med mål om å øke trygghet og ha en god grønn profil.

I København har denne nabolagstrukturen med en stor, velfungerende møteplass med flere ulike tilbud for aktivitet mellom bebyggelse gitt rom for et godt tilbud innenfor sosial bærekraftig utvikling. Det har oppstått et miljø der menneskene kan trives og ha en god livskvalitet, samtidig som de tar vare på samfunnets langsiktige behov og verdier.

### **Sosiale bærekraftige virkemidler for å styrke stedsidentitet og inviterer til en god sosial miks**

Prosjektet på Tøyen torg med Tøyenteppet er et flott eksempel hvor Gehls teori om at byer skal utvikles med mennesker i sentrum, er satt i fysisk utforming og gir et uttrykk på velfungerende møteplass. Torgunderlaget er designet med inspirasjon i tepper fra ulike teppekulturer verden over, samtidig som det er utformet som en stor diamant. Med disse virkemidlene symboliseres det kulturelle, det alminnelige og det eksklusive uttrykket på torget som er en viktig møteplass for delbydelen. Med mål om en god sosial miks i Tøyenavtalen, kan virkemidlene ha gitt rom for at kulturen og historien til de eksisterende beboerne er bevart, samtidig som det virker inviterende for en potensiell ny beboergruppe.

I kvartalsløftet Sønder Boulevard er det benyttet historiske elementer fra delbydelen og landet for å skape et attraktivt og livlig miljø i bebyggelsen og i uterommet. I likhet med Vesterbro har Linderud tidligere vært et område utviklet for arbeiderklassen. Ved å bruke virkemidler som minner befolkningen om denne tiden, er Sønder Boulevard i dag et godt nabolag som inviterer til en god sosial mikse.

### **Sosiale bærekraftige virkemidler i det tredje hjemmet**

I dag står møbelgruppene på Tøyen torg fortsatt. Utvikleren forsto i medvirkningsprosessen at møblene med flere bruksmuligheter var populære. I dag er møteplassen med mindre og intime møbleringer for sosialisering en attraktiv møteplass. Trekket denne kunnskapen i sammenheng med erfaring fra takterrassene i prosjektet Vollebakk som ikke benyttes og dermed ikke gir økt sosial kapital, kan møblering sees på som et enkelt virkemiddel og et effektivt tiltak for å skape sosial aktivitet. I dag er fortsatt møteplassen velfungerende, med en varierende utforming som skaper samarbeide og samhold mellom innbyggerne på Nedre Tøyen. Videre var barn og unge et viktig fokus for forbedring i Tøyenavtalen; I tilknytning til møteplassen ble i tillegg et barnebibliotek utviklet, som i dag blir anerkjent og benyttet av flere med stor tilfredshet.

På Sønder Boulevard ble en historisk kirke omgjort til et folkethus hvor det tilbys servering, dans og ulike typer foredrag. Huset fungerer nå som en betydningsfull møteplass, og benyttes også på vinterstid. I Saupstad-Kolstad ble gravlunden med mye historie utvidet med parkområdet, som ble en attraktivt og velfungerende møteplass for flere i området.

### **Andre sosiale bærekraftige tiltak til lærdom**

I Tøyenavtalen så man en effekt av et tidlig gjennomført tiltakene hvor AKS ble gratis for barneskoleelevene. Tiltaket ga en positiv virkning for ungdommen allerede etter ett år.

På Tøyen Torg ble det åpnet gratis for ikke-kommersielle bedrifter, hvilket kan minne om det gunstige leie-systemet Startblokk fører. Med et stort engasjement og kunnskap innenfor entreprenørskap på Bjerke VGS, kan uteområder på Linderudløkka i tilknytning Startblokk invitere til månedlige entreprenørskap arrangementer i form av boder på et torg der elever fra hele byen kan fremme sine bedriftsideer. Dette kan gi flere positive effekter i området, og ungdommen kan danne viktig nettverk og øke sosial kapital. Lærdom fra områdeløftet i

Trondheim var den positive effekten på nærmiljøet etter at lokale bedrifter åpnet opp for arbeidsplasser til ungdommen.

De tre fullførte område- og kvartalsløftene har alle hatt positive effekter i sine områder. Ved å kartlegge og analysere ulike virkemidler samt bevegelsen på indikatorer i etterkant, sammen med at en bred stedsforståelse for Linderud, har studiet vurdert dette som nyttige sosiale bærekraftige virkemidler i et prosjekt som Linderudløkka. Analysene viser også at boligprisene steg i løpet løftene på Nedre Tøyen og Sønder Boulevard kvartalsløft, hvilket diskuteres ytterligere senere i studiet.

## Spørsmål 2: Hvordan kan eiendomsutvikleren dra nytte av dagens verdier på Linderud, for å styrke stedsidentitet?

Ifølge Ruud (2015) dannes stedsidentitet som en kombinasjon av fysiske og sosiale faktorer, som også avhengige av personlige egenskaper for å skape tilhørighet. For å styrke stedsidentiteten til et område, er det nødvendig å øke attraktiviteten ved å utnytte sosiale faktorer som å arrangere festivaler og kulturelle begivenheter. De fysiske faktorene inkluderer omgivelsene rundt og i selve området, som kulturminner og eksisterende sosiale områder (Nyseth, 2009). I henhold til Ward (1998) kan ikke markedsføring kun baseres på bilder og ord, men må involvere et fysisk element for å tiltrekke flere til å besøke et sted. Prosjektet Vollebekk nevnes som et godt eksempel på effektiv markedsføring. Informanten understreker også viktigheten av markedsføring for å fremme de positive symbolene og attraksjonene til området.

Eiendomsmegler/daglig leder i Eie Eiendomsmegling sier: «De fysiske formene har en betydelig innvirkning på et områdes attraktivitet. Vollebekk-prosjektet fra OBOS har lagt stor vekt på markedsføring for å tiltrekke flere kjøpere til området. Etter hvert som flere mennesker fra forskjellige bydeler flytter inn, vil befolkningssammensetningen endre seg, og området vil oppleves annerledes enn det har gjort tidligere.» (Eiendomsmegler/ Daglig leder, personlig kommunikasjon, 13.04.2023).

Eiendomsutviklere benytter seg ofte av positive prosjektnavn som appellerer til ønsket befolkningssammensetning (Andersen, 2014). Stor-Oslo Eiendom (2023) har benyttet prosjektnavnet «Linderudløkka», hvor "løkka" assosieres med tidligere gårder og grønne enger på Linderud. Dette gjøres ofte for å skape en annen oppfatning av stedet og gi tilbakeblikk til tidligere historier, med håp om å tiltrekke flere ulike typer befolkning til området.



En omfattende utviklingsprosess har potensial til å styrke stedets identitet ved å ta i bruk eksisterende virkemidler og samtidig fremme historiske minner for lokalbefolkningen. Dette kan resultere i en økt følelse av tilhørighet og samhold, samtidig som det kan tiltrekke seg nye beboere og besøkende som ønsker å oppleve og lære mer om områdets kultur og historie. Eksempler på dette er på Tøyen torg i Oslo og på Sønder Boulevard i København, hvor både historiske elementer og kulturelle aspekter fra de eksisterende beboerne har vært med på å forme stedsidentiteten som ønsket av de ansvarlige for utviklingen.

### **Kulturminner og historiske bygninger som en verdi**

Det finnes et variert utvalg av kulturminner og historie tilknyttet området, og et allerede kjent kulturminne i området er Linderud gård. Her arrangeres det aktiviteter og bygget som er fredet har en møblering som fremmer kulturhistorien til Linderud. Denne kulturarven har blitt benyttet av prosjektet Vollebekk som et virkemiddel i utbyggers formidling av prosjektet.

I dag er det flere kulturminner i området som ikke blir formidlet og er ukjent for lokalbefolkningen. Flere av kulturminnene på Linderud er spennende og kan brukes til å forsterke steds-tilhørighet og skape attraktivitet i prosjektet. Studiet viser at kulturarven til Linderud har en historisk betydning fra andre verdenskrig: Et område på Storsletta bærer med seg historie fra krigen, der det var en midlertidig reserveflyplass på sletta. I dag er det et vernet område uten aktivt bruk. Det er ikke oppført bygninger på eller i tilknytning til den gamle flyplassen i dag, men plassen gir en kulturarv med historie. Linderud var lokasjon for en reserveflyplass i en historisk verdenskrig; Dette kan gi uttrykk for en stedsidentitet som minner befolkningen om en tid der store deler av verden sto sammen mot en felles motstander.

Bevaring av kulturminner og historiske bygninger er en viktig del av å skape en sterk og unik stedsidentitet for et område. Dette kan bidra til å løfte et levekårsutsatt område ved å tiltrekke næringsliv og turisme, samt styrke beboernes følelse av tilhørighet og stolthet over sitt område. Nedenfor er noen forslag til hvordan eiendomsutvikler kan jobbe med bevaring av kulturminner og historiske bygninger:

### **Rehabilitering og gjenbruk av historiske bygninger**

Ved å bevare og rehabiliterer historiske bygninger kan utbyggere bidra til å bevare lokalhistorien og gi området en unik karakter. Siemensblokka står på byantikvarens gule liste med his-

torie tilbake til 1960 tallet. Bygningen har hele tiden representert industrihistorien og et internasjonalt selskap med suksess. Bygget kan derfor gi flere symbolske betydninger og uttrykke historie som kan forsterke stedstilhørighet hos eksisterende og potensiell ny befolkning.

Et virkemiddel til vurdering etter analysene av de fullførte løftene, er å benytte arkitektoniske virkemidler for å kombinere det enkle og historiske med det mer moderne. For eksempel kan en finne inspirasjon fra tiden Linderud var et område for arbeiderklassen, og kombinere det med nyere uttrykk og den vernede bygget. Siemensbygget kan i tillegg gi uttrykk for å være et velkomstbygg med sin lange og suksessfulle historie.

### **Tilrettelegging for kulturarrangementer**

Eiendomsutvikler kan også tilrettelegge for kulturarrangementer som tar hensyn til lokalhistorien og kulturarven i området. Dette kan være alt fra konserter og festivaler til guidede turer og utstillinger. Dette kan tiltrekke seg turister og bidra til å skape økt oppmerksomhet om området. Det kan også styrke beboernes følelse av stolthet og tilhørighet. Slike arrangementer kan ikke bare tiltrekke seg lokale besøkende og beboere, men også turister som ønsker å oppleve noe autentisk og unikt. Dette kan skape økt etterspørsel etter lokale varer og tjenester, og føre til vekst i lokale næringer.

### **Samarbeid med lokale organisasjoner**

Eiendomsutvikler kan inngå samarbeid med lokale organisasjoner som jobber med å bevare og formidle lokalhistorien og kulturarven. Dette samarbeidet kan omfatte museer, historielag og lokale kulturinstitusjoner. Gjennom dette samarbeidet kan eiendomsutvikleren bidra til å øke bevisstheten om områdets historie og kulturarv, samtidig som det styrker samholdet i lokalsamfunnet.

Ifølge prosjektlederen fra Oslo kommune er det spesielle organisasjoner innenfor oppvekstfeltet som legger vekt på inkludering og stedsidentitet. Disse organisasjonene gir muligheten til å delta i fellesskap med andre som bor i området og bli kjent med befolkningen. Dette betraktes som et viktig tiltak for å styrke følelsen av tilhørighet til stedet. Ved å samarbeide med slike organisasjoner kan eiendomsutvikleren legge til rette for en inkluderende og engasjerende opplevelse for lokalsamfunnet.

## **Inkludering av lokalbefolkningen**

Ved å involvere lokalbefolkningen i arbeidet med å bevare og formidle området historie og kulturarv, kan eiendomsutvikleren få en bedre forståelse av innbyggernes behov og verdier. Dette kan inkludere involvering i planlegging av arrangementer og aktiviteter, eller i utformingen av nye bygninger og områder. Ved å inkludere lokalbefolkningen i prosessen, kan utbyggere bidra til å styrke engasjement og øke følelsen av tilhørighet og samvær hos befolkningen. Ved å ha en omfattende medvirkningsprosess vil eiendomsutvikleren med flere aktører, også kunne bli bedre kjent med lokalbefolkningen og få en dypere forståelse av deres historie og kultur.

## **Gatekunst som en mulighet**

Gatekunst kan gi området et unikt utseende og kan bidra til å styrke stedets identitet ved å fremme kultur. Det kan bidra til å skape et visuelt interessant og livlig miljø, og kan også bidra til å uttrykke områdets historie og identitet på en kreativ måte. Utbyggere kan for eksempel samarbeide med lokale kunstnere og kunstorganisasjoner for å utvikle kunstprosjekter som passer inn i områdets stedsidentitet. Dette kan inkludere gatekunst, skulpturer, installasjoner og andre former for offentlig kunst.

Gatekunst kan også bidra til å forbedre områdets sikkerhet og trygghet ved å skape et mer åpent og tilgjengelig miljø. Dette kan bidra til å redusere kriminalitet og øke trivsel i området. På Linderudskole fikk barna anledning til å delta i å skape kunstverk på skolens fysiske strukturer, som resulterte i en følelse av stolthet.

## **Fellesskap og frivillighet som en virkemidler for attraktivitet**

Å skape et fellesskap er en viktig faktor for å skape en følelse av tilhørighet og samhørighet i et område. Dette kan gjøres på mange måter, for eksempel ved å støtte lokale initiativer som skaper møteplasser og aktiviteter for nabolaget.

Et viktig konsept som eiendomsutvikleren allerede har utviklet er Startblokka. Dette er ikke økonomisk gevinst for eiendomsutvikler, men er en sosial og økonomisk gevinst for samfunnet. Aktivitetshuset fungerer som et samlingspunkt og organiserer arrangementer som fremmer kultur for alle befolkningsgrupper. Dette tiltrekker både beboere og besøkende til området, og gir midlertidig et positivt bilde av stedet som et pulserende og levende samfunn. Det

kan derfor være nyttig å tilrettelegge for aktiviteter i boligblokkenes første etasje på Linderudløkka, fordi det vil skape arbeidsplasser og økonomisk gevinst for området når flere mennesker strømmer inn til området.

På Startblokka finnes det i dag noen parseller for hagestell og dyrking. Der Stor-Oslo Eieendom allerede har uttrykket å gi større tilskudd til parseller ved Startblokka, kan det knyttes dette tilbake til Linderuds stedsnavn. Navnet har symbolikk med å "ryddet jord", og kan trekkes frem som et symbols virkemiddel i tilknytting hobby-luking som en sosial aktivitet på Startblokka.

Basert på erfaring fra lite brukte takterrasser på Vollebekk prosjektet, kan dette videreføre og gi grunn i en ide om takterrasse med parseller i fremtidige prosjekt på Linderud. Dette kan gjøre takterrassene effektive og gi beboerne flere sosiale aktiviteter å delta på.

Ved å engasjere lokale innbyggere i utviklingen av et område er viktig. Ved å involvere beboerne i start fase og videre i utviklingen av et prosjekt, kan utvikleren bidra til en følelse av eierskap og samhørighet til området. Dette kan for eksempel gjøres gjennom workshops, åpne møter og dialog med beboere og lokale organisasjoner.

### **Bærekraft som konkurransekraft i boligprosjekter**

Utbyggere kan også engasjere seg i frivillig arbeid og gi tilbake til samfunnet. Dette kan for eksempel innebære å støtte lokale organisasjoner og prosjekter som jobber for å forbedre området, eller å gi økonomisk støtte til frivillige initiativer som bidrar til å styrke samfunnet.

Et annet viktig mulighet er å støtte opp lokale bedrifter, næringslivet og unge entreprenørskapsbedrifter. Det kan bidra til økonomisk vekst og påvirke flere indikatorer for sosial bærekraft i området. Ved å legge til rette for lokale bedrifter og butikker, kan det også utvikles en mer variert og spennende handlegate. Det kan tiltrekke seg flere besøkende og kunder til området.

Spørsmål 3. Hvilke innvirkninger kan områdeløft ha på sosiale forskjeller ved gentrifisering i området? Hvordan kan aktørene motvirke denne effekten?

I områdeløftet Tøyenavtalen og i kvartalsløftet Sønder Boulevard steg boligprisene hyppig i løpet av og etter løft perioden. Det er viktig å ta med i betraktningen når en skal utvikle et prosjekt i et satsingsområde med levekårsutfordringer som Linderud, at prosjekter med nybygg ofte fører en høyere salgspris i seg selv. Som en allerede kan så som en effekt fra Sønder Boulevard kvartalsløft, steg boligprisene for hele delbydelen til tross for at kvartalet kun utgjør en del av arealet. Tar en den «klassiske» tilnærmingen til gentrifisering av Lees, Slater og Wyly i betraktning, bør en vurdere den eksisterende beboergruppen som kan måtte flytte ut av området grunnet endringene.

I henhold til informanten fra Oslo kommune er gentrifisering et problem som ikke enkelt kan løses, og krever et tverrfaglig samarbeid. Markedssjef i Stor-Oslo Eiendom påpeker at ethvert område kan lide av uønsket gentrifisering, men hvordan aktørene konkret skal forhindre det er vanskelig å svare på.

Linderudløkka ligger på med en sentral beliggenhet i Oslo med gode kollektivforbindelser og kommunale satsingsplaner for de neste tre årene. Med en forventet befolkningsvekst, økende boligpriser i byen totalt og med mål fra Groruddalssatsingen om å skape nye løsninger og varige forbedringer i tjenester og nærmiljøene, er det viktig å være klar over hvilke barrierer som kan oppstå, men også hvilke muligheter det gir.

### **Reguleringstid som usikkerhetsfaktor**

Det blir fremhevet at i en tid preget av volatilitet og ustabilitet i makroøkonomiske forhold, er det en høy risikofaktor knyttet til investeringer i tomter i Oslo. Studiet viser at mange prosjekter i Oslo opplever forsinkelser fra Plan- og bygningsetaten. I lys av andre makroøkonomiske forhold er det ofte ikke lenger økonomisk gjennomførbart å sette i gang et prosjekt med et budsjett som var kalkulert med byggestart på et tidligere tidspunkt. Markedssjef i Stor-Oslo Eiendom bekrefter at dette er et stort og usikkert risikoelement. I lys av boligmangelen og den økende etterspørselen på boligmarkedet i Oslo, kan dette påvirke at prisene stiger ytterligere samtidig som flere folk venter på boliger.

### **Et eksempel der forlenget reguleringstid ga negative konsekvenser**

I Tøyenavtalen ble et godt sosialt bærekraftig virkemiddel for å gi en god sosial miks for delbydelen kansellert, grunnet omfattende og langvarig prosess for omregulering av boligblokkene ved torget. Mens prosessen gikk sin gang, økte verdien på eiendommen til det punktet at prosjektet ikke ble økonomisk gjennomførbart for utvikleren av studentboligene. Det faktum at blokkene tidligere var omsorgsboliger og avisene skapte overskrifter om hvordan beboerne dramatisk ble forvist derfra, gjorde ikke situasjonen bedre for Tøyenavtalens mål om en solid og sammensatt beboer miks.

Det ble satt opp et gjerde mellom omsorgsboligene og andre boligblokker bebodd av en annen befolkningsgruppe ved Tøyen torg. Dette resulterte i en ugunstig stemning i nabolaget som mange ikke trivdes med. En lignende utfordring har allerede oppstått mellom Linderudløkka tomten og nabosameiet. Styret har fått godkjent hos Plan- og bygningsetaten for å oppføre et høyt gjerde som strekker seg langs tomten. I ulike og separerte personlige intervjuer med de ulike sidene i saken, viser studiet at sameiet ønsker å beskytte seg selv der de vet det kommer 800 nye boliger i nærheten. Dette vil samtidig ha en negativ innvirkning på den sosiale bærekraften for samfunnet på Linderud.

Under en befaring observerte vi at flere av beboere fra sameiet hoppet over gjerdet for enklere tilkomst til kontorlokaler på Nedre Linderud eller Startblokka. Etterpå gikk en annen beboer fra tilsvarende sameiet og smurte fett langs toppen av gjerdet for å plage mennesker som hopper over gjerdet. Gjerdet med slike hendelser, kan signalisere at sameiet ønsker å beskytte seg selv; hvilket kan skape et negativt inntrykk for besøkende og potensielle interessenter i Linderudløkka prosjektet. Gjerdet kan oppfattes som et symbol på et lukket miljø der ny befolkning ikke er velkommen, mens utbygger av prosjektet muligens ønsker å trekke inn en ny befolkningsgruppe.

Det faktum at gjerdet ble godkjent hos Plan- og bygningsetaten, indikerer at etaten ikke har tatt hensyn til FNs bærekraftsmål og målene i Groruddalssatsingen om å skape et inkluderende samfunn. Dette tyder på at samarbeidet mellom etaten og kommunen er mangelfullt, hvilket skaper ulike problemer for eiendomsutviklere og flere. Dersom gjerdet blir stående fremover, kan flere problemer i området og nabokonflikten forverres.

### **Utvikle boliger ulik størrelse**

For å skape en mer variert beboersammensetning og redusere sosiale forskjeller på Linderud, kan det være hensiktsmessig å utvikle boliger i ulike størrelser. I dag består Linderud hovedsakelig av tre- og fireroms leiligheter. En velbalansert blanding av leiligheter har potensial til å fremme en mer mangfoldig sosial sammensetning og kan bidra til å motvirke gentrifisering i området.

### **Det offentlige bør sette klare rammebetingelser**

Det offentlige spiller en viktig rolle i å regulere antall leieboliger og kommunale boliger som utviklere må inkludere i sine prosjekter. Krav og rammebetingelser kan uttrykkes i reguleringsplaner og andre juridiske dokumenter som utbyggerne er lovpålagt å følge.

Kommunen kan eksempelvis kreve at en viss prosentandel av boliger i et større prosjekt i Oslo må være tilgjengelig for leieenheter og kommunale boliger i en miks sammen med enhetene til salgs. Dette er for at området skal være tilgjengelig for hele befolkningen uavhengig av bakgrunn og sosio-økonomiske status. Informanten fra Stor-Oslo Eiendom nevner at bedriften forventer at kommunen skal stille krav som dette i fremtiden. Stor-Oslo Eiendom ser på slike rammebetingelser som en positiv løsning for å skape et inkluderende og mangfoldig samfunn med plass til alle.

### **Tredje-ledd aktør for et bedre samarbeid**

I en verden der store utviklingsprosjekter ofte møter motstand og vanskeligheter på grunn av dårlig samarbeid mellom ulike aktører, kan det være hensiktsmessig å introdusere en tredje-ledd aktør. Denne aktøren fungerer som en nøytral mellommann som søker å finne det beste for samfunnet når et område gjennomgår betydelige forandringer. Ved å ha som mål å fremme samfunnsinteresser, kan denne aktøren bidra til å lette spenninger og skape en plattform for bedre samarbeid.

Rollen er å fungere som en upartisk mellommann som ikke er bundet av personlige eller økonomiske interesser i utviklingsprosjektet. Ved å være nøytral kan de fokusere utelukkende på å finne løsninger som er til det beste for samfunnet som helhet.

En av de viktigste oppgavene til den tredje-ledd aktøren er å skape en arena for dialog mellom de ulike interessentene. Dette innebærer å legge til rette for åpne og ærlige samtaler, der alle

parter har mulighet til å uttrykke sine synspunkter, bekymringer og interesser. Gjennom å lytte aktivt til hver part kan den tredje-ledd aktøren bidra til å identifisere felles mål og finne områder der det er mulig å oppnå enighet.

Videre kan den tredje-ledd aktøren hjelpe til med å identifisere og adressere potensielle konfliktpunkter i utviklingsprosessen. Dette kan involvere og utforske alternative løsninger, vurdere kompromisser og finne felles grunnlag for samarbeid. Ved å ta i betraktning ulike perspektiver og interesser, kan den tredje-ledd aktøren bidra til å bygge tillit og redusere polarisering mellom de involverte partene.

### **Finansieringsalternativer**

Den økonomiske situasjonen til flere av beboergruppene i Oslo gjør det vanskelig å kjøpe bolig med dagens prisnivå. Ifølge Eie Eiendomsmegling (2023) har leie til eie-modellen vært effektiv så langt i flere ulike prosjekter. Vi ser at en videreutvikling av slike typer modeller vil kunne hjelpe flere med å få fotfeste i boligmarkedet. Først og fremst er det nødvendig med et forbedret samarbeid mellom utviklere og det offentlige, hvor det offentlige kan finansiere deler av boligprosjektene til eiendomsutvikler, for å skape samfunn med plass til alle. Vi har gjennomgått forskjellige muligheter for å inkludere flere grupper i prosjektene:

#### Lavinntektsfamilier

Linderud har en høy andel leietakere, barn i lavinntekt og trangboddhet. Med tilskudd fra det offentlige kan et slikt boligprosjekt tilby opp mot 10 prosent av boligenhetene som kommunale boliger. De kommunale boligene må fordeles utover prosjektets boligblokker i ulike etasjer for å naturlig bli en del av nabolaget. Samtidig må disse boforholdene føre tidsbundne leieavtaler på minimum ett år med strenge husordensregler som følges opp av en eller flere ansvarlige. Det anbefales å føre krav som for eksempel ypperlig vedlikehold av egen bolig, oppmøteplikt til dugnad og forbud mot narkotika. Det økonomiske kan løses på flere måter, men tilskudd eller incitament må komme fra det offentlige. For eksempel kan kommunen kjøpe en avtalt andel med enhetene selv og drive kommunale boliger som tidligere.

En annen finansieringsløsning for å inkludere lavinntekts individer og flere, er at det offentlige gir bort tomter i levekårsutsatte områder til eiendomsutviklere som da blir lovpålagt å utvikle bærekraftig, samt selge boligene til en lavere pris enn markedspris.



Med en annen finansieringsmodell og samarbeide mellom utviklere, deres aktører og det offentlige enn det som eksisterer i dag, kan prosjekter som Linderudløkka tilby boliger også til de levekårsutsatte.

### Førstegangskjøpere

Med økende boligpriser og renter i banken vil det ta lengre tid for mange å spare til egenkapital etter studiet. Ved at utbygger eller det offentlige fungerer som bortfester og alle enheter betaler en årlig festeavgift som en del av felleskostnaden, vil et prosjekt kunne selges med null i fellesgjeld. Dette vil gi kjøperne bedre lånebetingelser i banken. Store eiendomsutviklingskonsern vil også kunne tilby ulike og nytenkende leie-til-eie eller deleie modeller for denne målgruppen.

Med midler og ressurser fra det offentlige kan eiendomsutvikleren utvikle løsninger til en mangfoldig beboergruppe i et prosjekt som Linderudløkka og bidra til et mer bærekraftig samfunn. En god sosial miks gir bedre økonomisk trygghet og en kulturell gevinst for beboerne. Ved å markedsføre ulike beboergrupper og kulturer som en spennende stedsidentitet, kan det øke tryggheten og kunnskapen blant beboerne i nabolaget. Det vil i tillegg være et godt steg på veien for å oppnå målene i Oslo kommune og Groruddalssatsingen.

### Bankenes bidrag til finansieringsløsninger

Bankene i Norge kan bidra i form av å forlenge lånets løpetid. Eksempel vis vil en forlenget løpetid fra 20 år til 30 år på et boliglån, kunne gi boligkjøpere flere økonomiske muligheter. Samtidig anses boliginvestering i Oslo å være sikkert på tidspunktet, hvilket gjør en slik endring også bærekraftig for bankene som stiller sikkerhet i boligen.

Videre kan banken også, eventuelt med offentlig støtte, innføre avdragsfrie lån for de første fem årene for boligkjøpere under en viss inntekt. Dette vil kunne hjelpe boligkjøpere inn på markedet på et tidligere tidspunkt. Kjøper vil få med seg en prisvekst i perioden, mot å leie bolig i samme periode som ikke gir økt kapital for leietaker om boligen stiger i verdi.

## **Gentrifisering som valgt utviklingsstrategi**

Det er ikke tydeliggjort hvilken satsing strategi som er gjeldende for Groruddalssatsingen, eller hvordan Oslo kommune vil forholde seg til personer med lavinntekt eller lavlønn i områdene etter at satsingen er ferdigstilt i 2026.

Sønder Boulevard kvartalsløft er et suksessfullt eksempel der kommunen kan ha ønsket en gentrifisering. Området Vesterbro var lenge preget av kriminalitet og narkotikahandel, levekårene var svake og leilighetsmiksen førte til en høy trangboddhet. Ved målene for kvartalsløftet ønsket København kommune å utvikle området til bydelens mest markante grønne byrom og gi gågaten en selvstendig og grønn profil, samtidig som innbyggerne skulle trives i området. Etter transformasjonen er målene nådd; Boligprisene i området har steget betraktelig, befolkningen opplever økt sosialisering samt helsegevinst og området har blitt et av de mest populære i byen med et snitt på 2 200 brukere av uteområdet per dag.

Ifølge Smiths forskning så bruker flere kommuner denne strategien for å tiltrekke seg nasjonal oppmerksomhet og bli sett på som trendy. Dette har vært tilfellet på Bjørvika med Barcode og nye Opera huset, å kunne få til noe slikt på Linderudløkka kunne gi Oslo en større oppmerksomhet internasjonalt.

## 7 Konklusjon

---

Gjennom studiet er ulike forhold for Linderud i Oslo analysert for å gi en fordypet stedsforståelse. Verdier som eiendomsutvikleren kan benytte for å forbedre sosiale forhold i et levekårsutsatt område, er vektlagt. For å danne et vurderingsgrunnlag for videre anbefalinger er fire gjennomførte område- og kvartalsløft analysert ved å kartlegge de ulike virkemidlene som er gjennomført for å nå løftets mål. Effektene på indikatorene som er aktuelle for løftenes ulike delmål er samtidig vurdert, uten at analysene kan vise konkret hvilke virkemidler som gir hvilke effekter på de ulike indikatorene.

### **Spørsmål 1: Hvilke virkemidler har blitt benyttet i områdeløft tidligere, og hvilke erfaringer kan eiendomsutvikleren ta med seg til Linderud?**

Analysene i studiet fra tidligere område- og kvartalsløft viser at det er flere sosiale bærekraftige virkemidler som har hatt suksess i andre områder og som også kan fungere for et område som Linderud og tomten Linderudløkka. En viktig erfaring fra analysene av de ulike løftene er at en møteplass ikke vil være velfungerende uten tiltak som initierer aktivitet. For at eiendomsutvikleren skal bidra til å utvikle et samfunn der befolkningen også utfører de valgfrie og sosiale aktivitetene, kan noe så enkelt som sittegrupper på en inkluderende møteplass gi en positiv effekt. Videre er en viktig erfaring fra kvartalsløftet Sønder Boulevard, at en stor, sammenhengende og åpen møteplass med et variert underlag som gir mulighet til et bredt utvalg av aktiviteter, gir godt potensial for et samfunn som er preget av tillit, trygghet og tilhørighet i et urbant område.

Å engasjere befolkningen i tidlig fase har gitt flere positive virkninger både for befolkningen, samfunnet og utvikleren i de ulike løftene som er analysert. Spesielt legges det merke til hvordan de tidligere løftene suksessfullt har styrket stedsidentiteten for gjeldende områder, ved å bli inspirert i medvirkningsprosessen til å trekke frem symbolske elementer som kultur og historie. På møteplassen Tøyen torg mikses eksisterende kultur med velferd i et uttrykk i torgunderlaget. Sønder Boulevard løftet, hvor bygningenes fasade ble bevart mens byggene ble rehabilitert innvendig samtidig som andre historiske virkemidler samt velfungerende møteplasser ble utviklet, som har gitt liv til et urbant miljø befolkningen trives i.

Selv om det i områdeløftene er gjennomført gode, sosiale og bærekraftige tiltak for å inkludere eksisterende befolkning, har løftene resultert i en prisstigning som medførte en ekskludering av visse beboergrupper som tidligere var bosatt i området. Tøyen er lokalisert i indre byområde, og i Sønder Boulevard planleggingsfase ga København kommune inntrykk av høye ambisjoner for kvartalet i sine delmål. Det er viktig å ta med i betraktningen at løftene som studiet analyserer er alle lokalisert i forskjellige områder med ulike egenskaper som kan ha vært med å påvirke målene for løftet og prisstigningen på boligmarkedet i perioden.

## **Spørsmål 2: Hvordan kan eiendomsutvikleren dra nytte av dagens verdier på Linderud, for å styrke stedsidentitet?**

I dagens samfunn med andre prioriteringer, problemer og trender kan ikke eiendomsutviklerne lenger utvikle boligprosjekter slik de gjorde etter andre verdenskrig. Studiet kan konkludere at eiendomsutviklere blant annet har en viktig rolle når det kommer til å forsterke stedsidentiteten for prosjektets område og at det er viktig for å bidra til et bærekraftig samfunn. Ved å gjennomføre en omfattende kartlegging av eksisterende verdier for området i tidlig fase, vil eiendomsutviklere med flere aktører kunne øke forståelsen for hvordan prosjektet kan møte behovene til eksisterende befolkning samtidig som det kan virke appellerende for potensielt nye beboergrupper.

Vår studie viser at et av grepene som eiendomsutviklere kan ta, er å investere i sosiale offentlige rom som fungerer som samlingspunkter med appell til flere beboergrupper, der det har vist seg å øke sjansen for en god sosial miks tidligere. Denne typen nytenkning i retningen av et bærekraftig samfunn kan bidra til å forbedre livskvaliteten og øke verdiene i samfunnet.

Ved å benytte de ulike tiltakene som er nevnt i diskusjonen som anbefalinger, kan eiendomsutvikleren bidra til å oppfylle de fem FNs bærekraftsmål mot et sosialt bærekraftig samfunn. En praksis som har blitt benyttet i flere prosjekter, er å involvere lokalbefolkningen i tidlig fase for å skape tilhørighet og inkludere til effektiv medvirkning. De eksemplene vi trekker frem fra løftet på Tøyen og Sønder Boulevard, viser at slike prosesser kan bidra til å styrke stedsidentiteten og derfor øke sjansene for en vellykket og bærekraftig utvikling av området.

### **Spørsmål 3. Hvilke innvirkninger kan områdeløft ha på sosiale forskjeller ved gentrifisering i området? Hvordan kan aktørene motvirke denne effekten?**

Gentrifisering kan oppstå som en uønsket konsekvens av utviklingsprosjekter i levekårsutsatte områder. Analysene av løftene Tøyenavtalen og Sønder Boulevard viser at utviklingene førte til at deler av befolkningen ble ekskludert, til tross for at sosiale bærekraftige tiltak ble implementert både i starten, og gjennom utviklingsprosessen. I Oslo oppleves det allerede et press på boligmarkedet der etterspørselen er høyere enn tilbudet, samtidig som det forventes at befolkningstallet i byen vil fortsette å stige. Andre faktorer som gjør gentrifisering til et aktuelt tema, er økende renter og priser generelt i landet samtidig som vi ser en mulig negativ påvirkning ved forsinkelser og usikkerhet rundt behandlingstid hos Plan- og bygningsetaten.

I indre byområder er det naturlig å tenke at gentrifisering kan være en planlagt strategi, mens for områdene lenger fra Oslo sentrums-kjerne er det nærliggende å tenke at for eksempel Gro-ruddalssatsingen har et ønske om å ivareta også de levekårsutsatte. Dette fordi Oslo kommunes visjon er å ha plass til alle.

Et viktig tiltak eiendomsutvikleren kan bidra med er å invitere til en god sosial miks i sine prosjekter. Dette kan eksempelvis gjøres med virkemidler i stedsidentitet, universell utforming, velfungerende møteplasser og andre nevnte tiltak, mens det offentlige må bidra i finansieringen og egnede rammebetingelser.

Avslutningsvis kan det derfor konkluderes med at det er en betydelig utfordring å motvirke gentrifisering uten et effektivt samarbeid mellom relevante aktører. Det tverrfaglige samarbeidet hvor eiendomsutvikleren er en bidragsyter må forbedres og utvides for å møte fremtidig boligbehov i Oslo.

#### **Oppsummering av hovedfunn**

Eiendomsutvikleren kan benytte flere sosiale bærekraftige virkemidler for å øke sosial kapital og aktivitet blant befolkningen, samt invitere til en god sosial miks gjennom ulike virkemidler i sine prosjekter. Likevel oppstår det en konflikt mellom eiendomsutviklerens ønske om å utvikle et bærekraftig prosjekt i tråd med den kommunale satsingen og FNs bærekraftsmål, og utvikleres generelle målsetting om å oppnå best mulig lønnsomhet. Skal en eiendomsutvikler utvikle et prosjekt på Linderud som fører til en god sosial miks, må det offentlige lage klare rammebetingelser og samtidig gi incitament for at prosjektene gjennomføres. Samtidig må

søknadsprosessen hos Plan- og bygningsetaten effektiviseres, der dagens løsning ikke er økonomisk bærekraftig for mange av byggeprosjektene i Oslo. Et forbedret tverrfaglig samarbeide er nødvendig for å oppnå Oslo kommune sin visjon om en grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle.

## Videre forskning

---

Masteroppgaven har studert hvordan eiendomsutviklere kan bidra til å forbedre levekårene i et levekårsutsatt område, Linderud. Oppgaven fordyper seg i ett av bærekraftens dimensjoner, det sosiale aspektet og studerer virkemidler fra løft som allerede er gjennomført for å ta med lærdom til området. Det har blitt gjennomført flere intervjuer for å få en bred forståelse for markedet, prosjektet Linderudløkka og hvordan det tverrfaglige samarbeidet fungerer i dag. Dermed kan en danne seg et sammensatt bilde med ulike perspektiver av problemstillingen.

Studiet har sett et potensiale for en kompetanseøkning innenfor et landsdekkende eller større system for å kartlegge effekter fra gjennomførte områdeløft; I videre forskning vil det bli spennende å se om det blir en økt oppmerksomhet rettet mot sosial bærekraft og gentrifisering med Groruddalssatsingen. Samtidig har studiet sett et behov for videre forskning innenfor leilighetsnormer og samarbeide i den tverrfaglige innsatsen som må til, spesielt en finansieringsløsning så en god sosial miks blir mulig i slike prosjekter. Det vil også være nyttig å studere prosessen hos Plan- og bygningsetaten og effektivisere søknadsprosessene slik at Oslo kan møte fremtidens boligbehov. Annen forskning som kunne vært inkludert og som vil endre seg i fremtiden er forholdene i landene der en stor andel eier leilighet i dag. Dersom prosjektet hadde hatt større tidsramme kunne det vært spennende å utføre intervjugrupper med ulike befolkningsgrupper for å kunne forbedre møteplasser og tilby flere tilbud for vintersesongen.

# Litteraturliste

---

- Aarland K., & Brattbakk, I. (2020). *Analysen av levekår og demografi for levekårsutsatte byområder*.  
Regjeringen. Lest: 10.feb 2023:  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/ccc978f8e2184980b4597ba59796e7e3/no/sved/3.pdf>
- Aspen, J. (2023). *By og byliv i endring - studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Oslo: Scandinavian academic press.
- Asphjell, M., K., et al. *Utredning Om Sosial Bærekraft Og Planbestemmelser Om Boligsammensetning Utarbeidet for Kommunal-Og Moderniseringsdepartementet*. 2022. Lest: 14. jan 2023  
<https://www.regjeringen.no/contentassets/19312d364c7747678c3190f61cc90b5d/oe-rapport-2021-74-sosial-barekraft-og-planbestemmelser.pdf>
- Andersen, B. (2014.) "Westbound and Eastbound. Managing Sameness and the Making of Separations in Oslo." [Doktoravhandling.], University of Oslo.
- Andersen, B. (2001.) *The Quest for Community: A Study of Kentlands*. [Masteroppgave]. University of Oslo.
- Andersen, B., & Skrede, J. "A Suburban Dreamscape Outshining Urbanism: The Case of Housing Advertisements." *Space and Culture*, 21 mai 2019. <https://doi.org/10.1177/1206331219850443>. Hentet 14 apr. 2020.
- Andersen, H., et al. *INNOVASJON, VERDISKAPNING OG BAEREKRAFTIG BYUTVIKLING INNSPILL TIL UTVIKLING AV BEDRE BYER OG TETTSTEDER Design Og Arkitektur Norge (DOGA)*. 2018.  
<https://doga.no/globalassets/innsikt-og-effekt/doga-rapport-09.18---innovasjon-verdiskaping-og-barekraftig-byutvikling-innspill-til-utvikling-av-bedre-byer-og-tettsteder.pdf>
- Andersen, H., & Kielgast, L. (2003): *De syv første kvarterløft. Sammenfattende evaluering av utviklingen 1997-2002*. By og Bygg Resultater 028. København
- Arkitektbedriftene. "Råd Til PBE I Oslo - Arkitektbedriftene." *Www.arkitektbedriftene.no*, 2022,  
[www.arkitektbedriftene.no/rad-til-pbe-i-oslo?fbclid=IwAR02DLJLOol\\_ZnKpbeiYINqmckexh0hw1I2arhyL6Xe1vpvW4bBGb2d0go](http://www.arkitektbedriftene.no/rad-til-pbe-i-oslo?fbclid=IwAR02DLJLOol_ZnKpbeiYINqmckexh0hw1I2arhyL6Xe1vpvW4bBGb2d0go). Hentet 14 mai 2023.
- Bakke, I.H. & Pran, K.R. (2015). *Oppfølgingsundersøkelse – oppgradering av Torggata*.  
<https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=46871>

- Barstad, A. "Blir vi Stadig Mer Ensomme?" *Ssb.no*, 7 mai 2021, [www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/blir-vi-stadig-mer-ensomme](http://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/blir-vi-stadig-mer-ensomme).
- Berg, T. "De Som Må Flytte." *Thomas Reinertsen Berg*, 12 Aug. 2010, [thomasberg.wordpress.com/2010/08/12/de-som-ma-flytte](http://thomasberg.wordpress.com/2010/08/12/de-som-ma-flytte). Lest 23. apr 2023.
- Betanzo, M, et al. *Rapport Tiltak for Reduksjon I Personbiltrafikk Vurdering Av Bidrag Til Oslo Kommunes Mål Om Reduksjon I Biltrafikk*. 2019.
- Bowen, G. "Document Analysis as a Qualitative Research Method" (2009). DOI:[10.3316/QRJ0902027](https://doi.org/10.3316/QRJ0902027)
- Boyce, C, and P Neale. "Conducting In-Depth Interviews: A Guide for Designing and Conducting In-Depth Interviews for Evaluation Input (2006)." *Www.endvawnow.org*, 2006, [www.endvawnow.org/en/tools/view/116-conducting-in-depth-interviews-a-guide-for-designing-and-conducting-in-depth-interviews-for-evaluation-input-2006.html](http://www.endvawnow.org/en/tools/view/116-conducting-in-depth-interviews-a-guide-for-designing-and-conducting-in-depth-interviews-for-evaluation-input-2006.html). Lest 30. apr 2023.
- Brage, Ø. (2022, September 7). *Naboene var lei av at plenen ble tråkket ned, og satte opp gjerde. – Trist, sier ildsjelene på Startblokka*. Groruddalen. <https://groruddalen.no/naboene-var-lei-av-at-plenen-ble-trakket-ned-og-satte-opp-gjerde-trist-sier-ildsjelene-pa-startblokka/19.30601>
- Brøgger, B. *Sosialt entreprenørskap i Norge*. Cappelen Damm Akademisk, Oslo, 2017.
- Børrud, E. 2005. *Hva skjer på Grünerløkka? - Raske endinger og stabiliserende transformasjon*.
- Bydel Bjeke (2020). "Stedsanalyse Linderud, Sletteløkka og Veitvet". Bydel Bjerke. Lest den 02.nov 2022: <https://www.bjerkeanalyse.no/asset/pdf/Stedsanalyse-Bjerke-2020.pdf>
- CNU. (2019). "Bold Corridor Attracts Investment." *CNU*, 30 mai 2019, [www.cnu.org/publicsquare/2019/05/30/bold-corridor-attracts-investment](http://www.cnu.org/publicsquare/2019/05/30/bold-corridor-attracts-investment). Lest den 04. apr 2023.
- DAC. (2023). "Sønder Boulevard: From Working-Class Neighborhood to Hipster Paradise." *Danish Architecture Center - DAC*, 2023, [dac.dk/en/knowledgebase/architecture/soender-boulevard-hipster-central/](http://dac.dk/en/knowledgebase/architecture/soender-boulevard-hipster-central/).
- Departementene Oslo. (2019). "Sluttrapport. Områdeløft Tøyen 2014 - 2018." Oslo kommune.
- Ekne, M., et al. *NIBR-Rapport 2014:1 Boligpreferanser I Distriktene*. 2014. <http://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2014/02/Boligpreferanser-i-distriktene.pdf>
- Eraker, H. (2017). "Fattigere Etter 141 Millioner Kroners Løft." *NRK*, 14 nov. 2017, [www.nrk.no/dokumentar/xl/fattigere-etter-141-millioner-kroners-loft-1.13775849](http://www.nrk.no/dokumentar/xl/fattigere-etter-141-millioner-kroners-loft-1.13775849).
- Estate Nyheter (2023). "Tøyen-blokka har stått tom siden 2014 – nå er søknaden sendt. Lest den 03. jan 2023. <https://www.estatenyheter.no/toyen-blokka-har-statt-tom-siden-2014-na-er-soknaden-sendt/368975>



- Eiendomsverdi (2023). Tøyen, Vollebekk og Linderud.
- Finn.no. (2023): *Lys og fin leilighet*. Aktiv. <https://www.finn.no/gallery.html?finnkode=254536049#image0>
- FN. (2021). “Bærekraftig Utvikling.” *Www.fn.no*, 15 jan. 2019, [www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling](http://www.fn.no/Tema/Fattigdom/Baerekraftig-utvikling)
- FN. (2018). “Klima og miljø.” lest 04.mar 2023 <https://www.fn.no/tema/klima-og-miljoe>
- FN. (2023). “FNs Bærekraftsmål.” [Www.fn.no](http://www.fn.no), lest 03.jan 2023, [www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal](http://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal)
- FHI. (2019). “Samarbeid Og Samhandling Med Private Aktører.” *Folkehelseinstituttet*, 2019, [www.fhi.no/om/fhi/samarbeid-og-samhandling-med-private-aktorer/](http://www.fhi.no/om/fhi/samarbeid-og-samhandling-med-private-aktorer/). Lest 20.jan 2023.
- FHI. (2020). “Sosialt bærekraftig lokalsamfunn.” *Folkehelseinstituttet*, 2020, <https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-baerekraftige-lokalsamfunn/>
- FHI. (2021). “Verdens Lykkerapport 2021: Livskvaliteten På Verdensbasis Er Overraskende Stabil Til Tross for COVID-19.” *Folkehelseinstituttet*, 2021, [www.fhi.no/fp/psykiskhelse/livskvalitet-og-trivsel/verdens-lykkerapport-2021--livskvaliteten-pa-verdensbasis-er-overraskende-s/](http://www.fhi.no/fp/psykiskhelse/livskvalitet-og-trivsel/verdens-lykkerapport-2021--livskvaliteten-pa-verdensbasis-er-overraskende-s/). Hentet 14 mai 2023.
- Folkehelseinstituttet (2020). “Sosialt Bærekraftige Lokalsamfunn.” *Folkehelseinstituttet*, 2020, [www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-baerekraftige-lokalsamfunn/](http://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-baerekraftige-lokalsamfunn/). Hentet 9 mai 2023. <https://www.fhi.no/hn/folkehelse/artikler/sosialt-baerekraftige-lokalsamfunn/>
- Forente Nasjoner. “Klimaendringer.” *Www.fn.no*, 2023, [www.fn.no/Tema/Klima-og-miljoe/Klimaendringer](http://www.fn.no/Tema/Klima-og-miljoe/Klimaendringer). Lest 23 apr 2023.
- Fyhri, A. (2004). *Vegpakke Drammen*. Transportøkonomisk Institutt. <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=708> **rapport!**
- Gehl, J. (1971). *Livet mellem husene*. Arkitektens forlag. København.
- Gehl Architects. “Oslo Sentrum - Bylivsundersøkelse by Gehl - Making Cities for People - Issuu.” *Issuu.com*, 2014, [issuu.com/gehlarchitects/docs/issue\\_1242\\_oslo\\_bylivsunders\\_kelse](http://issuu.com/gehlarchitects/docs/issue_1242_oslo_bylivsunders_kelse).
- Groruddalen historielag. (1947). Linderudsletta og husmannsplassen før den ble revet. [Bilde]. <http://www.oppdaggroruddalen.no/Omraader/Veitvet/Linderudsletten>
- Groruddalen historielag. (1947). Linderud stedsnavn. <http://www.oppdaggroruddalen.no/Omraader/Veitvet/Linderudsletten>
- Grindaker. *Murbetong.no*. 2018, [murbetong.no/wp-content/uploads/2019/03/1802-t%C3%B8yenteppene.pdf](http://murbetong.no/wp-content/uploads/2019/03/1802-t%C3%B8yenteppene.pdf). Lest 14 feb 2023.

- Grønn Byggallianse. "Klimakur for Bygg Og Eiendom." (2023). *Grønn Byggallianse*, byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/infopakkeklimakjempen/. Lest: 9. jan 2023.
- Hagby, I, and M.L Walgermo. (2020). *Bærekraft I Transformasjonsprosjekter En Analyse Av Utfordringer Og Problemstillinger*. [Masteroppgave]. Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.
- Hall, S. P. (2011). *DESIGN FOR SOCIAL SUSTAINABILITY*. The Young Foundation.
- Hansen, L. E. (2004.) *Bydelen som "skiftet ham" - kulturhistorisk blick på 1900-tallets Grünerløkka*. Byminner. Oslo: Oslo Bymuseum.
- Haram, I.V. "Flere Elever Med Norsk Morsmål." *NRK*, 26 Aug. 2014, www.nrk.no/osloogviken/flere-elever-med-norsk-morsmal-1.11892840. Hentet 12 mai 2023.
- Husbanken. "Områdesatsing - Husbanken." *Www.husbanken.no*, 2021, www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/omradesatsing/. Lest 03.jan 2023
- Huse, T. (2014.) *Everyday Life in the Gentrifying City*. Ashgate, Farnham.
- Institute for Work & Health. "Validity and Reliability." *Www.iwh.on.ca*, 2016, www.iwh.on.ca/what-researchers-mean-by/validity-and-reliability. Lest 24. mar 2023.
- Johnsen, H. F. (2013). *Grünerløkka trekkes frem som et spennende og fornyet nabolag*. *Aftenposten Reise: Aftenposten*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/reise/i/e8G1QQ/grunerloekka-trekkes-frem-som-et-spennende-og-forny-nyet-nabolag>
- Jarmund Arkitekter. (2022). Linderudløkka. Lest den 02.jan 2023.  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022078196&fileid=10213591>
- Klima- og miljødepartementet. "Godt Bymiljø Og Bærekraftige Byer." *Regjeringen.no*, 20 okt. 2021, www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/. Lest 30. apr. 2023.
- Kommunal- og regionaldepartementet. "St.meld. Nr. 31 (2006-2007)." *Regjeringen.no*, 1 June 2007, www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-31-2006-2007-/id469140/?ch=3. Lest 23 april 2023.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2007). "Levekår og velferd." *Regjeringen*.
- Kriznik, H.M. (2013). "Kron Eller Mynt – Med Adresse Tøyen." *Samtiden*, no. s.42–55.  
<https://doi.org/10.18261/issn1890-0690-2013-01-05>. Hentet 26 juli 2021.
- Krogsveen. "Prisstatistikk Norge - Krogsveen." *Www.krogsveen.no*, 2023, www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=trondheim. Hentet 14 mai 2023.

- Krogsveen. "Prisstatistikk Oslo: Bjerke - Krogsveen." *Www.krogsveen.no*, 2023, [www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=0584](http://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=0584). Lest 17 apr. 2023.
- Krogsveen. (2023). "Prisstatistikk Gamle Oslo." <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=0653>
- Krogsveen. (2023). "Prisstatistikk Trondheim." <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=trondheim>
- København kommune. (2003). "Sønder Boulevard." *Københavns Kommunes* [www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Bygge-%20og%20Teknikudvalget/m%C3%B8de-03122003/dagsorden/punkt-14](http://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Bygge-%20og%20Teknikudvalget/m%C3%B8de-03122003/dagsorden/punkt-14). Lest 03.mar 2023
- København kommune. (2013). "Byens grønne oaser." *Københavns kommune*. <https://www.kk.dk/groenneomraader>
- Kulturminnesøk. (2023). Søkeord: Linderud. <https://www.kulturminnesok.no/>
- Lees, L., Butler, T. & Bridge, G. (2012). *Mixed Communities: Gentrification By Stealth?* Policy Press. S. 1 - 14.
- Lees, L., Wyly, E. & Slater, T. (2008.) *Gentrification*. Routledge, New York. Routledge
- Ley, D. (1996.) *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press, Oxford
- Leknes, S., & Løkken, A. "Folketallet Vil Krympe I 40 Prosent Av Kommunene Fram Mot 2050." *SSB*, 2022, [www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivinger/statistikk/regionale-befolkningsframskrivinger/artikler/folketallet-vil-krympe-i-40-prosent-av-kommunene-fram-mot-2050](http://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivinger/statistikk/regionale-befolkningsframskrivinger/artikler/folketallet-vil-krympe-i-40-prosent-av-kommunene-fram-mot-2050).
- Ljunggren, J. (2017).. "Arkitektur Og Sosial Ulikhet I Oslos Vannkant." [Masteroppgave]. Oslo Metropolitan University.
- Lovdata. "Lov Om Kulturminner [Kulturminneloven] - Lovdata." *Lovdata.no*, 1979, [lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1978-06-09-50).
- Lynne, A. *Dybdeintervjuer | Respons Analyse*. 5 Nov. 2018, [responsanalyse.no/metoder/kvalitative-metoder/dybdeintervjuer/](http://responsanalyse.no/metoder/kvalitative-metoder/dybdeintervjuer/). Hentet 9 mai 2023.
- McGUINNet al. *Social Sustainability Concepts and Benchmarks STUDY Requested by the EMPL Committee*. 2020. [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/648782/IPOL\\_STU\(2020\)648782\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/648782/IPOL_STU(2020)648782_EN.pdf)
- Museene i Akershus. (2011). Den Victorianske hagen på Linderud Gård med fontene kranset med tulipaner. I bakgrunnen sees hovedhuset på Linderud Gård med verandaen. [Bilde]. <https://digitaltmuseum.no/021016243194/den-victorianske-hagen-pa-linderud-gard-med-fontene-kranset-med-tulipaner>
- Martin, D. (2013). "Sangen om Tøyen."

EMPL Committee. 2020.

[https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/648782/IPOL\\_STU\(2020\)648782\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/648782/IPOL_STU(2020)648782_EN.pdf)

Museene i Akershus. <https://digitaltmuseum.no/021016243194/den-victorianske-hagen-pa-linderud-gard-med-fontene-kranset-med-tulipaner>

Munchmusset . “Munchmuseet.” *Www.munchmuseet.no*, 2023, [www.munchmuseet.no/](http://www.munchmuseet.no/).

Norsk Eiendom. (2023). “Bærekraftsmål.” *Www.norskeiendom.org*, 2023, [www.norskeiendom.org/baerekraft](http://www.norskeiendom.org/baerekraft).

Lest 03.jan 2023.

Nyseth, T. & Viken, A. (2009): *Place Reinvention at the Northern Rim: Northern Perspectives*. Ashgate. Fernham.

OBOS. “Slik Er Det På Innsiden Av OBOS Living Lab | OBOS Living Lab.” *Www.obos.no*, 2023, [www.obos.no/living-lab/om/innsiden-av-obos-living-lab](http://www.obos.no/living-lab/om/innsiden-av-obos-living-lab).

Ogre, M. (2023). “Frykter Oslo Skal Bli Stengt for Vanlige Mennesker.” *E24.No*, 4 Apr. 2023, [e24.no/norsk-oekonomi/i/P4algJ/frykter-oslo-skal-bli-stengt-for-vanlige-mennesker](http://e24.no/norsk-oekonomi/i/P4algJ/frykter-oslo-skal-bli-stengt-for-vanlige-mennesker). Lest 4. apr. 2023

Oslo kommune. *Bydelsfakta*. : Søk ved: Linderud, Nedre Tøyen og flere. Finnes ved:

<https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/>

Oslo kommune, Departementene. 2016. *Programbeskrivelse for Groruddalsatsingen*. Oslo Kommune.

Oslo kommune. (2020). *Klimastrategi for Oslo Mot 2030*. 2020. [https://www.klimaoslo.no/wp-content/uploads/sites/88/2020/09/Klimastrategi2030\\_langversjon\\_web\\_enkeltside.pdf](https://www.klimaoslo.no/wp-content/uploads/sites/88/2020/09/Klimastrategi2030_langversjon_web_enkeltside.pdf)

Oslo kommune. (2015). *Hva er Groruddalssatsingen 2007–2016?*

[https://www.klimaoslo.no/wp-](https://www.klimaoslo.no/wp-content/uploads/sites/88/2020/09/Klimastrategi2030_langversjon_web_enkeltside.pdf)

[content/uploads/sites/88/2020/09/Klimastrategi2030\\_langversjon\\_web\\_enkeltside.pdf](https://www.klimaoslo.no/wp-content/uploads/sites/88/2020/09/Klimastrategi2030_langversjon_web_enkeltside.pdf)

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/groruddalssatsingen-2007-2016/#toc-1>

Oslo kommune (2018). Kommunerevisjonen. “Måloppnåelse Og Resultater I Områdeløft Tøyen.” *Oslo kommune*, 2018, [docplayer.me/150355986-Maloppnaelse-og-resultater-i-omradeloft-toyen.html](http://docplayer.me/150355986-Maloppnaelse-og-resultater-i-omradeloft-toyen.html). Lest 01. mar. 2023.

Oslo kommune. (2023). *Tildeling av nabolags- og aktivitetsmidler fra områdeløft Grønland og Tøyen våren 2019*. Lest den 03.feb 2023: <https://www.oslo.kommune.no/bydeler/bydel-gamle-oslo/politikk-og-politiske-moter/politiske-saker-i-bydel-gamle-oslo/politiske-saker-2019/2019-05-23/tildeling-av-nabolags-og-aktivitetsmidler-fra-omradeloft-gronland-og-toyen-varen-2019#gref>

- Oslo kommune. (2023). *Befolkningsfremskrivninger*. Lest den 02. okt. 2022.  
<https://www.oslo.kommune.no/statistikk/befolkning/befolkningsframskrivninger/>
- Oslo kommune. (2023). "Satsingsområder Og Prosjekter." *Oslo Kommune*, 17 June 2019,  
[www.oslo.kommune.no/satsingsomrader-og-prosjekter/#gref](http://www.oslo.kommune.no/satsingsomrader-og-prosjekter/#gref). Lest 02.nov 2023.
- Oslo kommune statistikkbank. (2020). "Inntekt - Inntekt, Sosiale Tjenester Og Barnevern." *Oslo Kommune*, 3  
 Feb. 2020, [www.oslo.kommune.no/statistikk/inntekt-sosiale-tjenester-og-barnevern/inntekt/#gref](http://www.oslo.kommune.no/statistikk/inntekt-sosiale-tjenester-og-barnevern/inntekt/#gref).
- Oslo kommune. "Vollebekk Barnehage." *Oslo Kommune*, 28 Aug. 2018,  
[www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/vollebekk-barnehage/#gref](http://www.oslo.kommune.no/barnehage/finn-barnehage-i-oslo/vollebekk-barnehage/#gref).
- Oslo kommune (2023). Bydelsfakta, søk: Linderud, Nedre Tøyen, Vollebekk.
- Oslo kommune. (2013). "Tøyenavtalen." Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2023). Det nye Tøyenbadet. Oslo kommune.
- Oslo kommune. (2023). Støyproblemer. Lest den 14. mar. 2023
- Osloskolen. (2023). "Tøyen Skole." Lest 04.feb 2023: <https://toyen.osloskolen.no/>
- Osloskolen. (2016). "Vollebekk Skole." *Vollebekk.osloskolen.no*. [vollebekk.osloskolen.no/om-skolen/om-oss/var-profil/](http://vollebekk.osloskolen.no/om-skolen/om-oss/var-profil/). lest 05.april 2023
- Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. *Planprogram for Vollebekk Oslo Kommune Plan-Og Bygningsetaten Planprogram for Vollebekk*. 2014.  
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/planprogram/vollebekk.pdf>
- Pulendran, A. (2022). *Sosial Bærekraft Og Medvirkning I By- Og Områdeutvikling*. [Masteroppgave]. Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
- Putnam, R. (1995). *Bowling alone: America's declining social capital*. *Journal of Democracy*, 6th Edition, 65-78.
- Price, J. H. and Murnan, J. . "Research Limitations and the Necessity of Reporting Them." *American Journal of Health Education* 35 (2004): 66-67
- Ramlee, M., et al. *Revitalization of Urban Public Spaces*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 22 Aug. 2015.
- Regjeringen. (2023). "En videregående opplæring hvor elevene fullfører og kvalifiseres." Regjeringen.
- Revfem, J. (2013). "Vil Utvikle Vollebekk Til Byområde." *Www.estatenyheter.no*, 17 Apr. 2013,  
[www.estatenyheter.no/aktuelt/vil-utvikle-vollebekk-til-byomrade/180086](http://www.estatenyheter.no/aktuelt/vil-utvikle-vollebekk-til-byomrade/180086).
- Rindebæk, I.E. (2021) *Sosial Bærekraft -En Nisje I Dagens Byutvikling?* [Masteroppgave]. Universitetet i Oslo

- Ruud, M.E. (2010). *Indikatorer for Sosial Bærekraft Til Bruk I Planlegging Og Utvikling Av Boligområder*. 2010. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/2317/2010-110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ruud, M.E. (2015): *Stedskonstruksjoner og stedstilknytning i boligområder under endring*. Fagbokforlaget. Bergen.
- Ruud, M.E (2015). *Strategier for Stedstilhørighet Blant Ungdom I Byer Og Tettsteder I Endring*. By- og regionforskningsinstituttet NIBR.
- Ruud, M.E., & Vestby, M., *Utviklingen Av Søndre Nordstrand Deltakelse Og Medvirkning Fra Innbyggerne*. 2011. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5548/2011-19.pdf?sequence=1>
- Schoon, N. (2001). *The Chosen City*. Taylor & Francis, London.
- Skrede, J, and B Andersen. "A Suburban Dreamscape Outshining Urbanism: The Case of Housing Advertisements." *Space and Culture*, 21 mai 2019, p. 120633121985044, <https://doi.org/10.1177/1206331219850443>. Hentet 14 apr. 2020.
- SLA Architects. "Sønder Boulevard." *PublicSpace*, 2007, [www.publicspace.org/works/-/project/e092-sonder-boulevard](http://www.publicspace.org/works/-/project/e092-sonder-boulevard). Hentet 11 mai 2023.
- Sopra Steria. (2022). *Kommunal-Og Distriktsdepartementet Utredning Av Indikatorsystem for Levekårsutsatte Områder 6. Mai 2022*. 2022.
- Startblokka. (2023). *Startfondet*. Lest. 04.april 2023: <https://startblokka.com/startfondet/>
- Saunders, M., et al. *Research Methods for Business Students*. 6th edition. Pearson Education Limited, 2019.
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*. Norsk institutt for by- og regionforskning. [Masteroppgave]. Oslo Metropolitan University. [https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5912/2014-12-web\\_pdf?sequence=1](https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5912/2014-12-web_pdf?sequence=1)
- Smith, N. (1979.) Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital Not People. *Journal of the American Planning Association*, 45, 538–548.
- Smith, N. (2002). "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy" <https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249>
- Statistisk sentralbyrå. "Byggekostnadsindeks for Bustader." *SSB*, 2023, [www.ssb.no/priser-og-prisindekser/byggekostnadsindekser/statistikk/byggjekostnadsindeks-for-bustader](http://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/byggekostnadsindekser/statistikk/byggjekostnadsindeks-for-bustader). Hentet 14 mai 2023.
- Statistisk sentralbyrå. "Én Av Ti Bor Trangt." *Ssb.no*, 2017, [www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/en-av-ti-bor-trangt?fbclid=Iw](http://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/en-av-ti-bor-trangt?fbclid=Iw)

- Statistisk sentralbyrå. "Klimagasser Fra Norsk Økonomisk Aktivitet, Etter Næring Og Komponent 1990 - 2021. Statistikkbanken." *SSB*, 2021, [www.ssb.no/statbank/table/09288/](http://www.ssb.no/statbank/table/09288/). Hentet 14 mai 2023.
- Sæter, O. (2005.) *By og byliv i endring: Studier av byrom og handlingsrom i Oslo*. Spartacus, Oslo. s.153-175.
- Teoli, D., and J. An. "SWOT Analysis." *Nih.gov*, StatPearls Publishing, 2019, [www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK537302/](http://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK537302/).
- Thagaard, T. (2009). *Systematikk og Innlevelse: en Innføring i Kvalitativ*. Fagbokforlaget
- Thomassen, A. "Utdanning Og Utvikling." *Utdanningsforbundet*, 2013, [www.utdanningsforbundet.no/var-politikk/publikasjoner/2013/utdanning-og-utvikling-temanotat-32013/](http://www.utdanningsforbundet.no/var-politikk/publikasjoner/2013/utdanning-og-utvikling-temanotat-32013/).
- Tobin, Melissa, et al. "Rethinking Walkability and Developing a Conceptual Definition of Active Living Environments to Guide Research and Practice." *BMC Public Health*, vol. 22, no. 1, 7 mar. 2022, <https://doi.org/10.1186/s12889-022-12747-3>.
- Trondheim kommune. (2023). *Heimdal Videregående skole*. Trondheim kommune. <https://ungenergi.no/2018/08/29/norges-mest-miljoennlige-skole/>
- Trondheim kommune. (2013). *Områdeprogram for Saupstad-Kolstad*. <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/15-prosjekter-og-programmer/omradeloft-saupstad-kolstad/strategidokument-endelig.pdf>
- Trondheim kommune. (2021). *Oppfølgingsrapport*. Trondheim kommune. [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/15-prosjekter-og-programmer/omradeloft-saupstad-kolstad/rapport\\_saupstad-kolstad\\_final.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/15-prosjekter-og-programmer/omradeloft-saupstad-kolstad/rapport_saupstad-kolstad_final.pdf)
- Unosen, H. "Tøyens Framtid." *Dagsavisen*, 2014, [www.dagsavisen.no/helg/2014/07/05/toyens-framtid/](http://www.dagsavisen.no/helg/2014/07/05/toyens-framtid/). Hentet 11 mai 2023.
- Urban Readinglist. (2019). *Understanding Mixed Use and Multi Use READING LIST*.
- Vallance, Suzanne, et al. "What Is Social Sustainability? A Clarification of Concepts." *Geoforum*, vol. 42, no. 3, June 2011, s. 342–348. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.01.002>  
[www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718511000042](http://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0016718511000042),  
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2011.01.002>.
- Verdens gang. (2020). Utklipp av overskrift: 16 år gammel jente siktet for drapsforsøk på Linderud. Kan hentes ved: <https://www.vg.no/nyheter/innenriks/i/EW9y95/16-aar-gammel-jente-siktet-for-drapsforsoek-paa-linderud>

- Vestby G.M. (2018). Fra sentrumsdød til sentrumsglød. (NIBR-rapport 2018:6). Oslo: NIBR.  
<https://doga.no/globalassets/fra-sentrumsdod-til-sentrumsglod-nibr-rapport2018-6.pdf>
- Warnaby, G. (2009) Look up! Retailing, historic architecture and city centre distinctiveness. *Cities*, 26, 287 – 292. **BOK!**
- Widing, Glen. (2022). “Høyest Miljøsertifisering Gir Mer Penger I Kassa.” *Www.estatenyheter.no*, 31 Aug. 2022, [www.estatenyheter.no/hoyest-miljosertifisering-gir-mer-penger-i-kassa/346616](http://www.estatenyheter.no/hoyest-miljosertifisering-gir-mer-penger-i-kassa/346616). Lest 17 jan 2023.
- Writer , S. “What Is Greenwashing, and How Do You Spot It? - Businessnewsdaily.com.” *Business News Daily*, 2023, [www.businessnewsdaily.com/10946-greenwashing.html](http://www.businessnewsdaily.com/10946-greenwashing.html). Lest 23 Apr 2023.
- Wulff, R. E. (2022). “Der Andre Ser Skrap Ser Linda Muligheter.” *Groruddalen*, 4 Nov. 2022, [groruddalen.no/der-andre-ser-skrap-ser-linda-muligheter/19.30885](http://groruddalen.no/der-andre-ser-skrap-ser-linda-muligheter/19.30885).
- Ward (1998). “Place identity.” lest 04.mar 2023  
[https://www.researchgate.net/publication/237155273\\_Place\\_identity\\_place\\_attachment\\_and\\_the\\_scale\\_of\\_place\\_The\\_impact\\_of\\_place\\_salience](https://www.researchgate.net/publication/237155273_Place_identity_place_attachment_and_the_scale_of_place_The_impact_of_place_salience)
- Yin, K.R. “*Case Study Research, Design and Methods.*” Sage publications, Inc, 2003.



# Vedlegg

## Vedlegg 1: Litteratursøkmatrikse.

Dato	Database	Søkeord	Av-grens-ning	Treff	Notater
25.10.22	Google Scholar	sustainable estate development	•	842'	Greit for overblikk i starten
25.10.22	Google Scholar	sustainable estate development AND revenue	•	206'	Greit for overblikk i starten, men fant ikke noe bra
25.10.22	Google Scholar	bærekraftig utvikling i boligbygg	-	440	Fant en artikkel som var litt aktuelt
26.10.22	Google Scholar	Sustainable property development Europe	-	2.360'	Utforsker internasjonale erfaringer med institusjonelle reformer for bærekraftig utvikling,
26.10.22	Google.com	Bærekraftsrapport	-	46 100	Aspelin Ramm rapport 2021
26.10.22	Google Scholar	Sustainable property development Europe	Utgivelse-sår: Etter 2021	21 100	Ser sammenhengene mellom greenwashing og bærekraftig eiendomsutvikling.
03.11.2022		Aspelin Ramm			Masterprat
04.11.2022	Google Scholar	næringsbygg til boligbygg og sosial bærekraft	-	66	Mye handler om attraktivitet, gentrifisering og en kompakt by.

Hei!

Vi håper denne e-posten finner deg godt. Vi er to masterstudenter i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), og vi gjennomfører for øyeblikket en masteroppgave om sosialt bærekraftig utvikling på Linderud..

Studiet analyserer tidligere områdeløft for å identifisere virkemidler som har blitt benyttet der, og som kan være relevante for Linderud. Studien vår tar for seg stedsanalyse på Linderud og fokuserer spesielt på «Siemens tomta» og den kommende boligutviklingen på Linderud. Med dette formålet ønsker vi å stille noen spørsmål angående Linderud.

Vi setter stor pris på din ekspertise og innsikt, og ditt bidrag vil være verdifullt for studien vår. Dersom du har anledning til et møte med oss, setter vi gjerne opp en tid som passer for deg, enten fysisk eller digitalt møte.

Med vennlig hilsen,

Mirjeta Zagragja

Julie Sybille Vestum Stensrud

*Masterstudenter i eiendomsutvikling*

*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)*

### Vedlegg 3: Intervjuguide.

---

Vi legger til intervjuguide for hver informant. Vær oppmerksom på at det første møtet med markedssjef var preget av åpen dialog og var et ustrukturert intervju. Møtet med prosjektlederen i Obos og styremedlem var også en åpen dialog der vi tilpasset respondentens svar. Vi gjennomførte også et møte med to prosjektledere i Oslo kommune, der vi stilte de samme spørsmålene for å få deres erfaringer med stedet. Det var noen få spørsmål som informantene ikke kunne besvare, enten fordi det ikke falt innenfor deres fagfelt eller fordi det involverte sensitiv informasjon. Dette har imidlertid ikke påvirket studien. Vi inkluderer kun spørsmålene i dokumentet, svarene er utarbeidet elektronisk og kan leveres ved etterspørsel.

<b>Stilling</b>	<b>Selskap</b>	<b>Dato</b>
Leder for byutvikling	Aspelin Ramm	03.11.2022
Markedssjef	Stor-Oslo Eiendom	17.01.2023 24.04.2023
Seniorrådgiver	Agenda Rådgiving	29.03.2023
Prosjektleder	OBOS	04.04.2023
Styremedlem	Linderudveien Boligsameie	12.04.2023
Eiendomsmegler/ Daglig leder	Eie Eiendomsmegling	13.04.2023
Prosjektleder	Oslo kommune	19.04.2023 25.04.2023

## **Intervjuguide: Seniorrådgiver i Agenda Rådgiving**

### **Spørsmål om Linderud generelt**

Hvordan vil du beskrive Linderud og dets innbyggere? Hva er noen av de viktigste egenskapene til samfunnet der?

Hvilke særtrekk eller egenskaper skiller Linderud fra andre delbydeler i Oslo?

Hva er noen av de største utfordringene som Linderud-området står overfor, og hvordan kan disse utfordringene overvinnes? Hvordan kan Linderud dra nytte av sine særegne trekk og kulturelle røtter for å utvikle seg som et sted?

Hvordan vil du beskrive stedsidentiteten på Linderud? Hva gjør Linderud til et unikt sted å bo og besøke?

Hvilke tiltak bør tas for å bidra til å styrke stedsidentiteten på Linderud?

Hvordan tror du Linderudløkka kan bidra til å fremme mangfold og inkludering?

Hva er noen av de største utfordringene som befolkningen på Linderud møter når det gjelder å delta i sosiale aktiviteter? Hvordan tror du disse utfordringene overvinnes?

### **Spørsmål om Startblokka**

Hvilken aldersgruppe er her mest og hvilke(t) tilbud benytter de seg av?

Hvordan har aktivitetene på Startblokka blitt mottatt så langt? Er det noen andre aktivitetsområder på Linderud enn Startblokka som befolkningen verdsetter?

Hvilken interesse har befolkningen på Linderud og hvordan kan Startblokka samarbeide med lokale beboere og organisasjoner for å skape nye aktiviteter som svarer på behovene og interessene?

Hvordan kan Startblokka sikre at de sosiale aktivitetene som tilbys på Linderud, er bærekraftige på lang sikt og har en positiv innvirkning på lokalsamfunnet?

Hvilke tiltak gjøres for integrering av minoritetsgrupper på Startblokka? (“Aktive kvinner” som er der alt - hvordan er oppmøtet her?)

Føler dere at gjerdet/ motstrid fra nabo sameiet fører til mindre aktivitet hos dere?

Hva er omløpet på deres utleielokaler? Hvem leier disse?

Er det spesielle kriterier for å få startkapital hos dere? Hvor mange søkere har dere per mnd?

Hvilke aktiviteter/bedrifter er mest populære?

### **Intervjuguide: Prosjekt leder i Oslo kommune**

Hvordan vil du beskrive Linderud? Ser du en definert stedsidentitet for området?

Hvordan tror du andre utenfor bydel Bjerke, vil beskrive Linderud?

Har dere notert dere en demografisk endring på Vollebekk, etter at prosjektet til OBOS kom opp?

Vi ser at prisene på byggene fra 1960 har fått en økt salgsverdi grunnet Vollebekk prosjektet. Hvordan tror du det påvirker innbyggerne på Vollebekk som leier der? På Linderud?

Hvordan ser du for deg fremtiden for leietakerne på Linderud blir, med den høye andelen og en forventet prisvekst?

Ser du for deg noen endringer når Startblokka blir en del av prosjektet Linderudløkka? Dersom det blir en annen demografisk gruppe boende der, hvordan vil det påvirke Startblokka?

Vil dere benytte samme organisasjonsstruktur og modell i den nye Startblokka? Ser du for deg at det kan oppstå noen endringer når lokasjonen flytter?

Kan du si noe om gjennomsnittslønnen til innbyggerne på Linderud? (Tallene vi ser i bydel fakta, er de basert på eierne, eller leietakerne?)

### **Intervjuguide: Eiendomsmegler/ Daglig leder i Eie Eiendomsmegling**

Hvordan vil du beskrive Linderud?

Hvilke typer eiendommer er det mest etterspørsel etter i området?

Hva er gjennomsnittlig salgshastighet for Linderud?

Hvordan har markedet for eiendommer vært de siste årene?

Er det noen spesielle trekk med Linderud som gjør det attraktivt for kjøpere?

Hvordan ser prisnivået ut for eiendommer på Linderud sammenlignet med naboområdene?

Er det noen lokale utviklingsplaner som kan påvirke eiendomsprisene i området i nær fremtid?

Hva er vanlige krav og forventninger fra kjøpere på Linderud?

Hva er de viktigste faktorene kjøpere bør vurdere når de ser etter eiendom på Linderud?

Hvordan ser du for deg eiendomsmarkedet på Linderud i fremtiden?

Hvordan tror du etterspørselen vil være hvis det blir bygget nye boliger?

## **Intervjuguide: Markedssjef i Stor-Oslo Eiendom**

Tror du deres fremtidige prosjekt vil føre til økning i boligpriser for brukte leiligheter på Linderud? Hvis, ja, hvorfor?

Hvordan bidrar deres prosjekt til å forsterke stedsidentitet?

Dere har et vernet bygg i deres tomt, har dere vurdert å benytte den til å fremme stedsidentitet, og om dere skal utvikle noe form for gatekunst for å heve kvaliteten til bygget?

Hvor mye beregner dere omtrent at bygge kostnadene vil være inkl. tomtepris

Hva er deres planlagt kvadratmeterpris nå? Hvorfor?

Tror du befolkningen med dårlige levekår vil kunne kjøpe?

Finnes det konflikt mellom prosjektets økonomi og sosial bærekraft?

Linderud er et område med utsatt for dårlige levekår. Hvordan tar dere hensyn til dette for deres prosjekt?

I noen områdeløft har det ført til at de med dårlige levekår er nødt til å flytte ut pga økte boligpriser. Tror du dette kommer til å skje på Linderudløkka? evt. hvordan vil dere jobbe for å motvirke dette?

I deres fremtidige plan er det tilrettelagt kun for eiere eller også leie? Vil dere bruke mye ressurser til markedsføring?

## Vedlegg 4: Analyse av Linderud brukte leiligheter.

Vi har utført analysen selv og informasjon er innhentet fra eiendomsverdi.no.

Adresse	Tilstand (1-10) og størrelse	Heis og parkering	Lekeplass/grøntareal/solforhold	Oms. Hastighet, eierform og byggeår, etasje	Prisantydning Endelig pris (Prisen er gitt inkl. fellesgjeld, ikke inkl. dokumentavgift.)	Positiv (+) & negativ (-) ?
Linderudveien 11	Boligen holder nyere og moderne skandinavisk standard, men med noen avvik som vil koste omtrent kr150 000 å utbedre. Studentens vurdering: 8 av 10  Størrelse: 71 m2	Ingen heis tilgjengelig, følger med p-plass.	De grønne plenene mellom bygningene er tomme for møteplasser, sitteplasser og sosiale aktiviteter. Dermed blir de lite innbydende som fellesområder for beboerne. Lekeplassen er svært liten og oppfyller ikke dagens krav. Det er ikke identifisert noen støy i området.	13 dager  Selveier 1967  3 etasje 4 roms	kr 63 347  kr 61 938  -2,2 prosent  Solgt i april 2022	+ Grønne omgivelser + Gode solforhold + P-plass + Skandinavisk følelse + Lav støysone - Avvik - Mangel på møteplasser og sosiale aktiviteter - Ingen heis
Linderudveien 33	Boligen har en svært høy standard, og alle bygningstekniske krav til dagens standard er oppfylt uten avvik, med unntak av et soverom som ikke har fått godkjent status. Studentens vurdering: 7 av 10  Størrelse: 72 m2	-   -	-   -	10 dager  Selveier 1967  4 etasje 5 roms	kr 56 772  kr 67 745  +19,3 prosent  Solgt i juni 2022	+ Grønne omgivelser + Gode solforhold + P-plass + Ingen avvik + flere roms + Lav/ingen støysone - Mangel på møteplasser og sosiale aktiviteter - Ingen heis
Statsråd Mathiesens vei 19	Til tross for at standarden er høy, er det en mangel på fargekombinasjoner som kan føre til en negativ opplevelse. I tillegg er det noen avvik som utgjør omtrent 200 000 kroner. Studentens vurdering: 7 av 10  Størrelse: 71 m2	Ingen heis tilgjengelig. Følger med garasjeplass.	Mellom bygningene er det grønne plener, men det er ingen møteplasser, få sitteplasser og mangel på sosiale aktiviteter. Området er kategorisert som en rød støynivåsonen fra veiene Erich Mogensens vei og Statsråd Mathiesens vei, samt fra Bjerke videregående skole. Hele området er markert som en gul støysone. Lekeplassen er av svært dårlig standard og består kun av en huske og en sandkasse. Denne lekeplassen er ikke spesielt populær blant barna.	13 dager  Selveier 1965  4 etasje 3 roms	kr 59 165  kr 58 601  -1 prosent  Solgt i august 2022	+ Grønne omgivelser + Gode solforhold + Garasjeplass - Store avvik - Rød/gul støysone - Mangel på møteplasser og sosiale aktiviteter - Ingen heis
Erich Mogensens vei 9	Standarden er lav, og stilen er tilpasset en spesifikk gruppe. En oppgradering til en nyere og mer moderne standard vil koste omtrent 500 000,- kr. Studentens vurdering: 5 av 10  Størrelse: 66 m2	Ingen heis tilgjengelig, ingen p-plass inkludert. Det er mulighet for å leie p-plass, med venteliste.	Mellom bebyggelsene finnes det grøntområder og busker, men det mangler møteplasser, sitteplasser og sosiale aktiviteter. Området er kategorisert som en rød støysone fra veiene Erich Mogensens vei og Trondheimsveien, samt fra Linderud senter. Hele området er merket som en gul støysone. Lekeplassen er av svært dårlig standard og består kun av en huske og en sklie.	8 dager  Selveier 1963  1 etasje 3 roms	kr 61 706  kr 62 463  +1,2 prosent  Solgt i mai 2022	+Grønne omgivelser +Kveldsol +Mindre i kvm og får høyere pris pr m2. + Andelsleilighet -Ingen p-plass -Mangel på møteplasser og sosiale aktiviteter -Ingen heis -Rød støysone

## Vedlegg 5: Analyse av leiligheter før og etter utviklingsprosjektet Vollebekk.

Vi har utført analysen selv og informasjon er innhentet fra eiendomsverdi.no.

<b>Priser på brukte leiligheter før utviklingsprosjektet</b>				
Adresse	Pris pr m2 inkl. fellesgjeld/bygge år/solgt år	Eiendomsinformasjon	Prisutvikling for Bjerke fra 2014 - 2022	Pris om boligen hadde blitt solgt i 2022, ifølge prisutviklingen siste 10 årene (Solgt pris*80 prosent)
Martin Borrebekkens vei 27	Pris pr m2: kr 37 500 Byggeår: 1957 Solgt: <b>2013</b>	P-rom 66m2 (4roms), 2 etasje/ ligger i barnevennlig område med gode solforhold / nyere og moderne standard, nyoppusset i 2008 / ingen heis / parkeringsmuligheter hvor at borettslaget gir en parkeringskort og gir rett til parkering på ledige plasser / nærliggende til matbutikk	80 prosent	kr 67 875
Martin Borrebekkens vei 34	Pris pr m2: kr 37 840 Byggeår: 1957 Solgt: <b>2014</b>	-   -	80 prosent	kr 68 484
<b>Priser på brukte leiligheter etter utviklingsprosjektet</b>				
Adresse	Pris pr m2 inkl. fellesgjeld/bygge år/solgt år	Eiendomsinformasjon	Prisvariasjon (Solgt pris – hvis boligen hadde fulgt prisutviklingen)	Faktorer som kan ha påvirket prisøkningen.
Martin Borrebekkens vei 27	Pris pr m2: kr 75 000 Byggeår: 1957 Solgt: <b>2021</b>	P-rom 66m2 (4roms) 3 etasje / moderne styling, pusset opp i 2016 / matbutikk, apotek, cafe. -   -	kr + 7 125	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterk etterspørsel etter et utviklingsområde</li> <li>Kort gangvei til matbutikk, cafe og apotek</li> <li>Litt lavere pris sammenlignet med nye utviklingsobjekter</li> <li>Kort avstand til barnehage og skole</li> </ul>
Martin Borrebekkens vei 34	Pris pr m2: kr 74 300 Byggeår: 1957 Solgt: <b>2022</b>	-   -	kr + 5 816	-   -
<b>Pris på ny leilighet i OBOS prosjektet</b>				
Adresse	Pris pr m2 inkl. fellesgjeld/bygge år/solgt år	Eiendomsinformasjon		
Vollebekkveien 4F	Pris pr m2: kr 80 000 Byggeår: 2021 Solgt: <b>2022</b>	P-rom 77m2 (4roms) 5etasje / Nybygg med flotte grønne omgivelser og med nærhet til det man måtte trenge til hverdagen / heis / garasje plass med lader.		



### Sosial bærekraft

- Bærekraft er konkurransekraft for eiendomsutviklere blant flere.
- Bærekraft er et tredelt aspekt der alle de tre aspektene påvirker hverandre og bør være i balanse.
- Å strekke seg etter FNs mål er krevende i en storby som Oslo, selv i områder i ytre by.
- Kommunale satsinger kan stride med FNs målene.
- Skal Oslo kommune tilby boligløsninger for alle, er et viktig virkemiddel å utvikle alternative finansieringsalternativer. Eiendomsutvikleren kan ikke alene ta denne kostnaden, men de kan utvikle og bygge bærekraftig.
- Å tilby løsninger med en god sosial miks i sine prosjekter, vil være et viktig bidrag fra eiendomsutvikleren i retning et reelt bærekraftig samfunn.
- Lang behandlingstid hos PBE Oslo fordyrer prosjekter vesentlig, hvilket gjør det vanskeligere å nå kommunale mål.

### Stedsidentitet

- kan være med på å styrke stedsidentitet
- Benytte kulturminner som en verdi i utviklingen
- Samarbeid med organisasjoner
- Startblokk er et langsiktig konsept.
- Gir mulighet for å tiltrekke ulike beboergrupper med riktig symbolikk

### Gentrifisering

- Kan oppstå som en uønsket effekt av område- og kvartalsløft.
- Gentrifisering kan være en valgt utviklingsstrategi for mange kommuner.
- Kan skape sosiale ulikheter.
- Kan forsterke sosiale ulikheter.
- Eiendomsutvikler kan utvikle boliger i ulike størrelser samt tilpasse fysisk utforming og nærmiljø, for å invitere til en god sosial miks.
- Et tverrfaglig samarbeid med offentlige støtte for ulike finansieringsalternativer for ulike befolkningsgrupper er en viktig faktor for å motvirke uønsket gentrifisering.
- Det offentlige bør stilles konkrete og lovpålagte rammebetingelser og normer for å gjøre prosjekter som Linderudløkka tilgjengelig for de levekårsutsatte i befolkningen.
- Det offentlige bør initiere ulike finansieringsalternativer og/eller finansiere deler av utviklingsprosjekter slik at flere befolkningsgrupper kan komme seg inn i boligmarkedet.



**Norges miljø- og biovitenskapelige universitet**  
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet  
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway