



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2024**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Livskvalitet i nyboligprosjekter**

Casestudium av Eplestien, Randesund Hageby  
og Tigergården

**Martin Dovland**

Master i eiendomsutvikling

## Forord

*Denne masteroppgaven markerer avslutningen på mitt masterstudium i eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Arbeidet er utført som en del av kurset M30-EUTV Masteroppgave i Eiendomsutvikling, en utfordrende og innsiktsfull avslutning på min utdanning. Oppgaven representerer et omfattende arbeid på 30 studiepoeng gjennomført våren 2024, med forberedende arbeid og planlegging startet våren 2023 i kurset MAST303.*

*Jeg vil rette en spesiell takk til min veileder, Erling Dokk Holm, for hans støtte, veiledning og engasjement gjennom hele forskningsprosessen denne våren. Holm sitt engasjement, innsikt og erfaring har vært avgjørende for at arbeidet bevegde seg i riktig retning.*

*En stor takk til alle deltakerne som stilte opp til intervjuer og delte sine perspektiver og erfaringer med meg. Informantenes bidrag dannet grunnlaget for studien og har vært essensiell for analysene og funnene i denne oppgaven. Innsiktene har ikke bare beriket oppgaven, men gitt meg en dypere forståelse for eiendomsutviklerens samfunnsoppdrag.*

*Jeg håper arbeidet og resultatene presentert i studien vil vise seg nyttige for fremtidig forskning og vil kunne bidra til å inspirer, og løfte ambisjonsnivået til menneskene som står bak utformingen av fremtidens nabolag.*



*Martin Dovland*

*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet*

*Våren 2024*

## Sammendrag

På bakgrunn av økende urbanisering og fortetting i byene vil det være behov for å bygge flere nye boliger for fremtidige generasjoner. Hvordan utbyggere utformer nye boligprosjekter vil kunne prege menneskers liv, i dag - og i fremtiden. Studien skal undersøke hvordan utbyggere kan bidra til å skape nabolag som styrker beboernes livskvalitet.

Følgende problemstilling er utformet:

*Hvordan skape nabolag som fremmer livskvalitet, både i dag og i fremtiden?*

Studiet vil gjennom bruk av en cross-case-analyse av prosjektene Eplestien, Randesund Hageby og Tigergården innhente kvalitative rådata fra nøkkelinformanter fra hvert angitte prosjekt. Rådataen vil systematiseres og konkretiseres ved bruk av Tjora sin stegvise-induktiv-deduktiv metode (Tjora, 2020).

Prosjektene som er utvalgt, er anerkjent for deres arbeid innenfor tematikken, og vil kunne anses som vellykket. Prosjektene er likevel målt opp mot hverandre i henhold til utvalgt teori, og indeksen Happy Planet indeks. Øvelsen illustrerer hvordan urbane prosjekter vil kunne ivareta prinsipper om sosial bærekraft.

Det er i tidligere studier vært fokusert på den offentliges oppgave i å sikre sosial bærekraft, mens det mangler forskning på hvordan private utbyggere konkret lykkes i å skape prosjekter som tilrettelegger for at kjøper kan leve liv av god kvalitet.

Ved å innhente ny empirisk data fra menneskene som står bak undersøkte prosjekt, samt relevant teori innen eiendomsutvikling, sosial bærekraft og livskvalitet. Målet blir derfor å belyse hvordan nabolag kan utformes for å imøtekomme menneskers behov i fremtidens nabolag. Studiets mål er å generere ny kunnskap knyttet til utforming av sosial bærekraftige boligprosjekter, og å samtidig belyse praktiske tiltak utbyggere kan iverksette. Casestudien vil også vise hvilke utfordringer som oppstår i arbeidet med å skape gode nabolag.

## Innhold

<b>Innledning</b> .....	4
1.1 Bakgrunn .....	4
1.2 Tidligere arbeid og kunnskapshull .....	5
1.3 Formål og hensikt .....	5
1.4 Problemstilling og forskningsspørsmål .....	5
1.5 Avgrensninger .....	6
1.6 Begrepsforklaring .....	6
1.8 Oppgavens struktur .....	7
<b>2.0 Teoretisk Rammeverk</b> .....	8
2.1 Eiendomsteori .....	9
2.2 Sosial bærekraft .....	11
2.3 Livskvalitet .....	12
<b>3.0 Metode</b> .....	16
3.1 Metodisk tilnærming .....	16
3.2 Forskningsdesign .....	16
3.3 Caseundersøkelse .....	17
3.4 Sekundærdata .....	17
3.5 Operasjonalisering .....	18
3.6 Casesdesign .....	18
3.7 Caseutvalg .....	19
3.8 Intervju som forskningsmetode .....	20
3.8.3 Intervjuguide .....	22
3.9 Dokumentanalyse .....	23
3.10 Forsknings fremstilling og kvalitet .....	24
3.11 Pålitelighet .....	25
3.12 Gyldighet .....	25
3.13 Generaliserbarhet .....	25
3.14 Metodevurdering .....	26
3.15 Teori og empiri – teoretisk inferens .....	26
3.16 Kvantitativ og kvalitativ metode .....	27
<b>4.0 Prosjektundersøkelse</b> .....	27
4.1 Prosjektundersøkelse 1: Eplestien .....	28
4.2 Prosjektundersøkelse 2: Randesund Hageby .....	36
4.3 Prosjektundersøkelse 3: Tigergården .....	44
<b>5.0 Diskusjon</b> .....	50

5.1 Forsknings spørsmål 1 .....	51
5.2 Forsknings spørsmål 2 .....	54
5.3 Forsknings spørsmål 3 .....	60
<b>6. Konklusjon</b> .....	<b>63</b>
6.1 Anbefaling til videre forskning .....	64
6.2 Evaluering av oppgaven.....	65
<b>7.0 Kilder</b> .....	<b>66</b>
<b>8.0 Vedlegg</b> .....	<b>70</b>
8.1 Intervjuguide Utbygger .....	70
8.2 Intervjuguide Arkitekt.....	70
8.3 Intervjuguide Drift .....	71
8.4 Fremdriftsplan for studien.....	72

## Figurligste

Figur 1: Studiets struktur .....	8
Figur 2: Eiendomssystemet av Geltner .....	9
Figur 3: Åttetrinnsmodellen av Miles .....	10
Figur 4: The virtuous loop of place quality and place value av Carmona .....	11
Figur 5: Quality of life av Vittersø.....	14
Figur 6: Gapsteori av Michalos.....	15
Figur 7: Livskvalitet egenprodusert.....	61, 63
Figur 8: Radardiagram Eplestien, Randesund Hageby, Tigergården.....	56
Figur 9: Søylediagram Eplestien, Randesund Hageby, Tigergården.....	56

## Tabelliste

Tabell 1: Prosjektinfo Eplestien .....	20
Tabell 2: Prosjektinfo Randesund Hageby .....	20
Tabell 3: Prosjektinfo Tigergården .....	20
Tabell 4: Informantoversikt .....	22
Tabell 5: Kodeoversikt forsknings spørsmål 1 .....	51
Tabell 5: Kodeoversikt forsknings spørsmål 2 .....	54
Tabell 5: Kodeoversikt forsknings spørsmål 3.....	60

## Bildeliste

Bilde 1-7: Eplestien .....	28-34
Bilde 8-15: Randesund Hageby .....	36-41
Bilde 16-22: Tigergården .....	42-48

## 1.0 Innledning

Kapittelet legger grunnlaget for studiens tema ved å gjøre rede for oppgavens bakgrunn, tidligere forskning, identifiserte kunnskapshull, mål og intensjoner. Kapittelet vil ta for seg forskningsspørsmålene og problemstillingen. Avslutningsvis vil kapittelet forklare relevante begreper og skissere strukturen av oppgaven gjennom en modell.

### 1.1 Bakgrunn

I en artikkel for bolig og nærmiljø viser sosionom Signe Vrålstad til låten «A house is not a home» av Dionna Warwick. Tekstens essens er at boligens kvaliteter defineres av flere aspekter enn dens materielle kvaliteter (VAAGE, 2012). Vi bruker mesteparten av livene våre i eget hjem viser en rapport fra statistisk sentralbyrå (SSB, 2012). Hvordan mennesker opplever sitt bomiljø og trivsel i eget hjem blir derfor anset som viktig for å sikre livskvalitet blant den norske befolkning.

Målinger av den norske befolkningens livskvalitet peker på enslige grupper som er spesielt utsatt (SSB, 2022). Av unge mellom 18-25 år forteller 30,7 % i en SSB-undersøkelse at de har lav tilfredshet med livet sitt. I løpet av koronapandemien, en periode med økt isolasjon og lite interaksjon med andre mennesker, var det en oppgang fra 22 % til 26 % av mennesker som var lite tilfreds med livet sitt (Rønning, 2021).

Gjennom utbygging, forvaltning og eierskap forteller Norsk Eiendom at bransjen vil kunne være en viktig driver for at Norge oppnår sine bærekraftsmål (Norsk Eiendom, 2024).

Tematikken og begrepet bærekraft kan være vanskelig å konkretisere. Studien skal derfor se på hvilke suksessfaktorer som må sikres for at eiendomsutvikleren kan skape nabolag, der innbyggerne lever gode liv.

Tematikken er samtidig relevant fra et økonomisk ståsted, der blant annet Katja Bratseth har pekt på at manglende tilstedeværelse av sosial bærekraft i utviklingsprosjekter på sikt kan

redusere bokkvaliteten i norske nabolag og dermed betalingsvilligheten for kjøp av nybygg (Bratseth, 2023). Bransjeorganisasjonen Norsk Eiendom påpeker det samme som Bratseth og mener at bærekraft er en konkurransekraft (Norsk Eiendom, 2024).

## 1.2 Tidligere arbeid og kunnskapshull

Tidligere studier har undersøkt hvordan offentlige instanser arbeider for å sikre sosial bærekraft gjennom planprosesser. Forskning har også undersøkt veilederne og sertifiseringsordninger som påvirker prosjekter i en bærekraftig retning. Begrepet sosial bærekraft er hyppig omtalt i litteraturen, der flere forskere har utviklet ulike modeller som beskriver hva som kreves for å skape sosialt bærekraftige områder og miljøer. Det er imidlertid mangel på forskning av prosjekter som har lyktes med å realisere eiendomsutviklingsprosjekter med fokus på livskvaliteten til menneskene som flytter inn på prosjektet. Det er også behov for mer arbeid for å forstå hvilke utfordringer utviklere møter under utvikling av prosjekter, og hvilke tiltak de kan gjøre for å overvinne disse hindringene.

## 1.3 Formål og hensikt

Studien skal undersøke hvilke grep utbygger kan gjøre for å skape nabolag som sikrer at mennesker er tilfredse i eget hjem, og lever gode liv i deres bomiljøer. For å tilspisse tematikken er det i studien valgt å se på sosial bærekraft i lys av begrepet livskvalitet. Ved bruk av cross-case-analyse av tre ulike prosjekter skal det innhentes kvalitative data fra informanter tilknyttet hvert prosjekt. De ulike prosjektene skal gjennomgås for å tydeliggjøre hvilke grep som er gjennomført i forhold til prosjektets rammebetingelser. Studien skal innhente rådata fra informanter bak prosjekter som har lyktes innenfor valgt tematikk, dataen vil bli diskutert opp mot relevant teori for å oppnå en bedre forståelse av hva som karakteriserer gode nabolag, og hva som skal til for å skape dem. Innhentet empiri vil bli diskutert opp mot teorier innenfor *(1) eiendom (2) sosial bærekraft og (3) livskvalitet*.

Hensikten med studien er å finne ut av hva som skal til for at utbyggerne lykkes med å utvikle nabolag som ivaretar menneskers livskvalitet i dag, og i fremtiden. Studien skal samtidig forsøke å belyse hvilke utfordringer utbygger møter i deres arbeide, og hvordan vi kan forstå nabolagets påvirkning av hvordan innbyggerne har det.

## 1.4 Problemstilling og forskningsspørsmål

For å ivareta prosjektets formål og hensikt er det utarbeidet følgende problemstilling:

**Hvordan skape nabolag som fremmer livskvalitet, både i dag og i fremtiden?**

For å besvare problemstillingen er det utarbeidet tre forskningsspørsmål:

*1. Hvilke elementer knyttet til menneskers livskvalitet fokuserer dagens boligutviklere på?*

Hvilke aspekter knyttet til menneskers livskvalitet tilstreber utbygger å ivareta? Målet med spørsmålet er å finne ut hvordan livskvalitet kan ses i sammenheng med hvordan vi bor.

*2. Hvilke suksessfaktorer må ligge til grunn for at utbyggerne klarer å skape gode nabolag som sikrer god livskvalitet hos beboerne?*

Forskningsspørsmålet skal utforske hvilke suksessfaktorer som har ført til at prosjektet kan betegnes som vellykket. Det vil under dette forskningsspørsmålet bli belyst hvilke grep utbygger faktisk har gjennomført i sitt arbeid.

*3. Hva er de primære utfordringene utbyggerne møter i utviklingen av nabolag som fremmer økt livskvalitet, og hvilke strategier benyttes for å overkomme disse utfordringene?*

For å besvare spørsmålet vil det legges vekt på å forstå hvilke utfordringer utbyggerne møter i sitt arbeid med å skape nabolag som er sosialt bærekraftige, der ulike strategier utbyggerne iverksetter for å overvinne disse utfordringene utforskes videre.

### 1.5 Avgrensninger

Studien er geografisk avgrenset til leilighetsprosjekter i Sør-Norge. Det vil i teorikapittelet bli presentert en indeks som omhandler det økologiske avtrykket målt opp mot menneskenes livskvalitet. Det er derfor valgt å avgrense studien til prosjekter som har høy tetthet, tilknyttet allerede utbygde områder. Valget hviler på at utviklingsprosjekter som bygger ned natur med lav tetthet vil ha et høyere økologisk fotavtrykk enn leilighetsprosjekter tilknyttet knutepunkter i allerede utviklede områder. Som del av problemstillingen er det i denne studien undersøkt prosjekter realisert i nyere tid. Tidligere forskning har i større grad dekket nasjonale og kommunale perspektiver tilknyttet gitt tematikk, og det vil derfor bli lite vektlagt i denne studien.

### 1.6 Begrepsforklaring

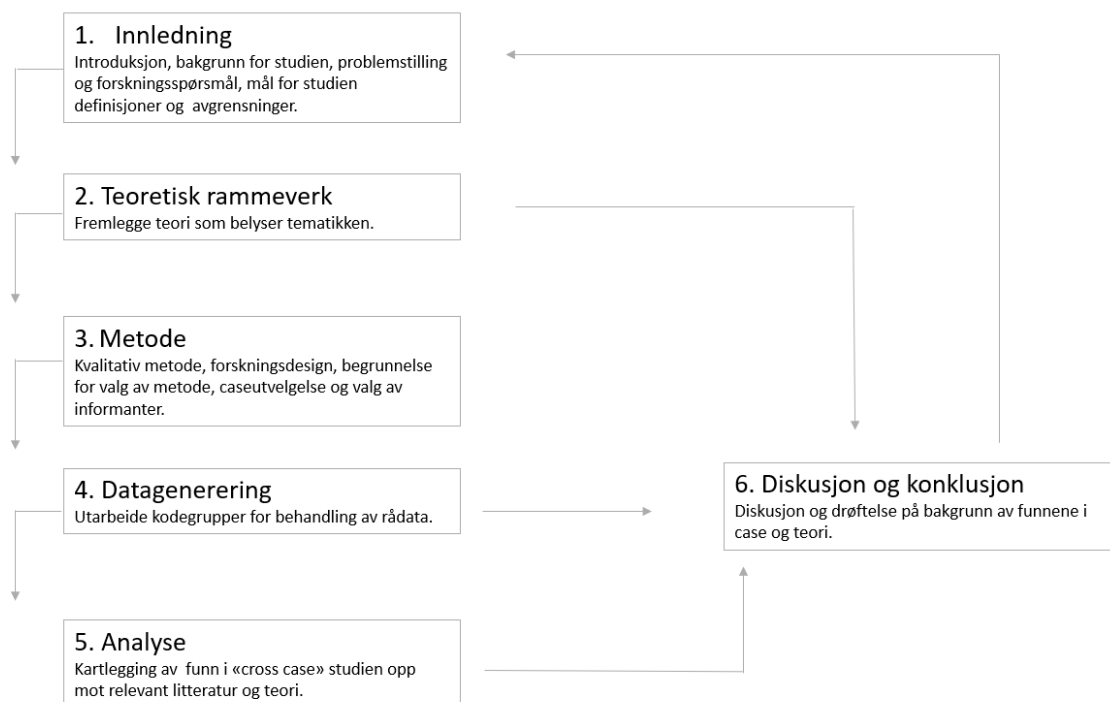
Gjennom studien vil det anvendes et sett av begreper som står i tett tilknytning til hverandre. Bærekraft og bærekraftig utvikling ble definert i Brundtland-rapporten som «*en utvikling der dagens behov imøtekommes uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få tilfredsstilt sine behov*» (Brundtland, 1987). Studien vil rette seg inn mot det sosiale aspektet innenfor bærekraft. Det finnes ulike definisjoner av begrepet. Fagorganisasjon Tekna



beskriver at sosial bærekraft handler om å sikre rettferdighet, likestilling og inkludering. Det innebærer å ivareta menneskers behov, sikre helse og utdanning for alle, og skape samfunn der alle har like muligheter (Tekna, 2023). For å konkretisere dette ytterligere er sosial bærekraft i denne studien undersøkt ved å kople livskvalitet opp mot aspektet sosial bærekraft. Livskvalitet er av (Næss, Moum, & Eriksen, 2012) definert som at en persons livskvalitet er høy i den grad personens bevisst kognitive og affektive opplevelser er positive, og lav i den grad personens bevisste kognitive og affektive opplevelser er negative. Definisjonen til Næss peker på at livskvalitet handler om affektive og kognitive opplevelser, med denne begrepsdefinisjon baseres utfallet på menneskers subjektive opplevelser av virkeligheten. Samtidig er det dannet en rekke definisjoner for menneskes livskvalitet som lar seg kvantifisere, deriblant folkehelse rapporten som forteller at den objektive livskvaliteten handler om sentrale sider ved livssituasjonen – som frihet, trygghet, helse, fellesskap og muligheter for selvutvikling (Nes, 2021). Folkehelse rapporten forteller at den objektiv livskvalitet handler om sentrale sider ved livssituasjonen – som frihet, trygghet, helse, fellesskap og muligheter for selvutvikling. Det vil i oppgaven bli undersøkt menneskes livskvalitet i lys av hvordan man bor, og hvilken rolle nabolagets karakter påvirker menneskers trivsel. Nabolag blir av (Eriksen, 2023) beskrevet som områder med en viss ensartethet, særlig innenfor by eller tettsted områder. Hva gjør at noen nabolag er gode? Forsker Trine Myrvold mener at det dreier seg om «affordability» og gode boliger for alle typer boligsøkende, også de med begrenset inntekt. Sosial bærekraft handler også om lik tilgang til viktige felles goder som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager» (Myrvold, 2014). Videre vil studien forsøke å undersøke hvilke felles grep - eller suksessfaktorer som alle prosjektene har til felles. En suksessfaktor defineres som et forhold som må ligge til rette for at prosjektresultatet skal oppfattes som vellykket (Rolstadås, 2023).

### 1.8 Oppgavens struktur

For å sikre progresjon og systematikk gjennom hele forskningsprosessen er det utarbeidet en visuell illustrasjon av studiets fremgangsløp. Modellen vil samtidig gjøre det enklere for leseren å forstå forskningens oppbygning.



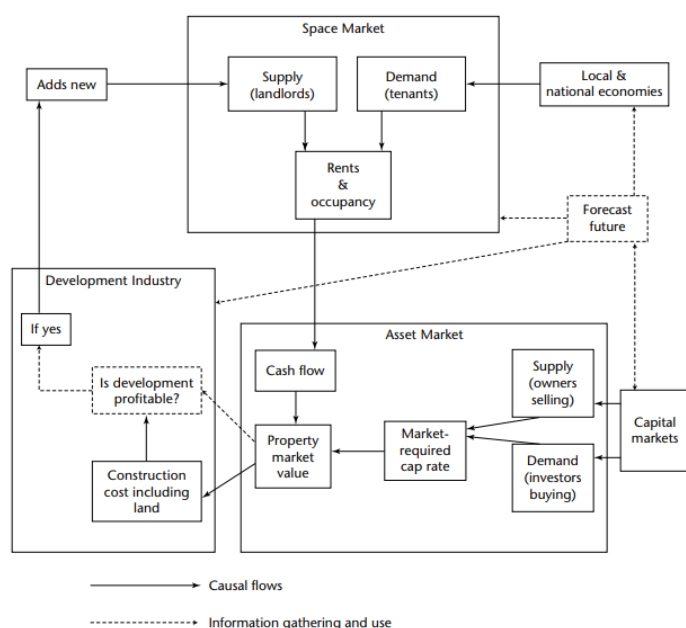
Figur 1: (Egenprodusert, 2024)

## 2.0 Teoretisk Rammeverk

Teorikapittelet tar for seg det teoretiske rammeverket den empiriske delen skal analyseres gjennom. Det er valgt ut teori som ansees relevant for å belyse problemstillingen i oppgaven. I dette kapitlet oppsummeres og drøftes eiendomsteori, deriblant hvordan de viktigste aktørene opererer samt hvilke rammer de arbeider under. Det teoretiske underlaget vurderes mot eiendom, sosial bærekraft og begrepet livskvalitet.

## 2.1 Eiendomsteori

Eiendomsutvikling blir av Leikvam og Olsson definert som «Å transformere areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av økt løpende avkastning» (Leikvam & Olsson, 2022). Kunnskap om eiendomsteori er avgjørende for å kunne vurdere de prosessuelle rammebetingelsene eiendomsutviklerne arbeider under, og hvordan makroøkonomiske sykluser påvirker sektoren.



Figur 2: (Eiendomssystemet av Geltner, 2014, side 23)

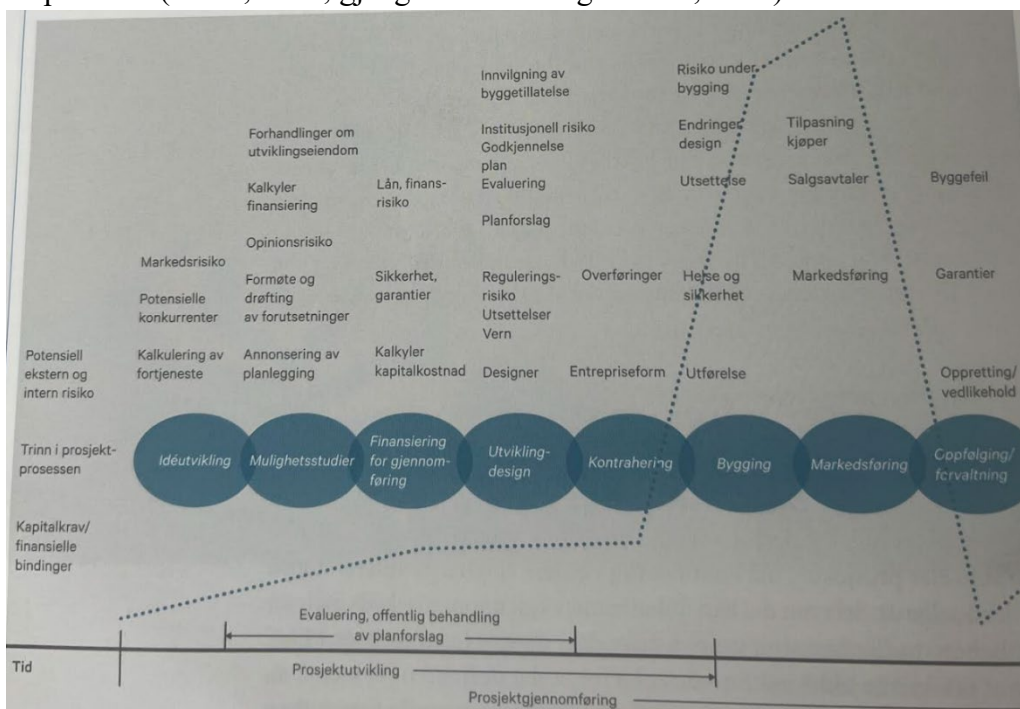
For å beskrive eiendomsbransjen som system har Geltner utformet en modell som skiller mellom ulike markeder (1) Space market, (2) Asset market og (3) Development market (Geltner, 2014). Modellen illustrerer hvordan variasjoner i «Space Markets» påvirkes av lokale og nasjonale økonomiske sykluser. Eksempelvis vil lave renter og høyt belegg trigge eiendomsaktører til å investere i ny eiendom. Belegget vil også la seg påvirke av samfunnsmessige endringer som for eksempel demografisk utvikling i et område, eller nye næringer som vokser frem. Videre forklarer Gelter at dette vil kunne stimulere til aktivitet i kapitalmarkedene, der flere investorer selger og kjøper eiendom, og aktiviteten i transaksjonsmarkedet stiger. Videre vil «asset market» bestemmes ut ifra gitte leienivåer for næring, og salgspriser for bolig som en tilførsel av nye arealer vil generere lønnsomhet for

utviklerne. Er situasjonen slik at utvikleren anser det som lønnsomt å utvikle nye arealer opp mot i bygge-kostnadene vil det resultere til aktivitet i «development market», der det vil bli tilført nye arealer i «space market» Teorien er relevant for sosial bærekraft fordi den belyser de økonomiske rammebetingelsene for eiendomsbransjen, og sier noe om hvilke markedstilpasninger bransjen må gjøre for å komme i likevekt.

I tidsperioden våren 2022 til høsten 2024 kom det tydelig frem hvordan økonomiske sykluser med høyt inflasjonspress, samt pengepolitikken med økte renter gjør at utbyggere setter prosjekter på vent. Dette kan forklares med økt usikkerhet knyttet til inntjening og utviklingskostnader. Situasjonen reflekterer teoriens relevans og understreker betydningen av de makroøkonomiske driverne bak eiendomsverdier og privatmarkedets villighet til å utvikle nye boligområder.

### 2.1.1 Prosjektets gjennomføring

Byggherre er å anse som den viktigste part i et eiendomsprosjekt, og står med det overordnede ansvaret gjennom alle prosjektets faser (Børrud & Røsnes, 2016). Ethvert byggeprosjekt starter ifølge Børrud med at en byggherre anskaffer en tomt som ønskes utviklet. Fasene byggherre skal igjennom blir av Røsnes illustrert gjennom Åttetrinnsmodellen, modellen er inspirert av (Miles, 2007, gjengitt i Børrud og Røsnes, 2026).



Figur 3: (Åttetrinnsmodellen inspirert av Miles, presentert i Prosjektbasert byutvikling av Elin Børrud og August E. Røsnes, Side. 188)

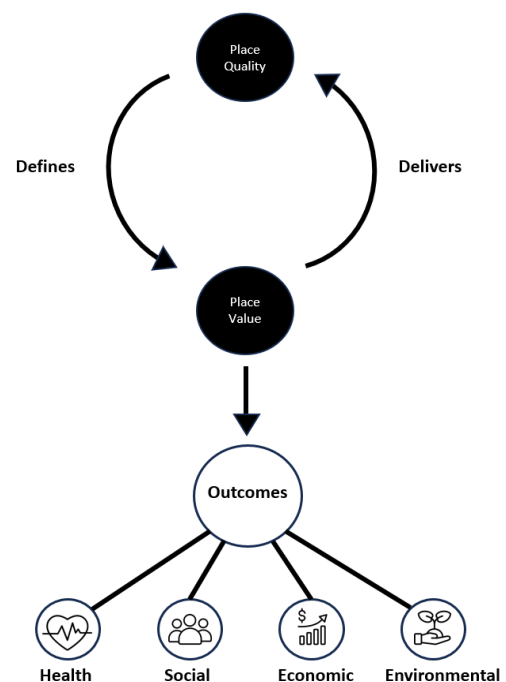
I oppstartsfasen er kontekstforståelse avgjørende for å forstå hvordan prosjektet skal forholde seg til omgivelsene rundt forteller (Børrud & Røsnes, 2016). I denne perioden skal ulike ideer og perspektiver vurderes. Det er praksis at utbyggere på dette stadiet engasjerer ett eller flere arkitektkontor gjennom en parallellkonkurranse for å løfte frem flere ideer og løsninger for utforming av prosjektet, forklarer Børrud. I henhold til Børrud fastsetter utbyggeren visse regler for konkurransen for å sikre at de foreslåtte ideene er gjennomførbare, samtidig som de må forholde seg til både regulatoriske krav og fysiske begrensninger ved tomten. Videre illustrerer modellen prosjektutvikling og hvilke faser som vil kunne prege prosjektets endelige resultat. Modellen til Miles har fungert som en veiviser i prosjektbeskrivelseskapittelet.

## 2.2 Sosial bærekraft

Sosial bærekraft er ifølge John Egan å imøtekomme dagens behov og ressursbruk, uten å gå på bekostning av at fremtidige behov. *“The diverse needs of existing and future residents, their children and other users, contribute to a high quality of life and provide opportunity and choice. They achieve this in ways that make effective use of natural resources, enhance the environment, promote social cohesion and inclusion and strengthen economic prosperity”* (Egan, 2004).

Modellen “the virtuous loop of place quality and place value,” er utviklet av (Carmona, 2021, s. 22). Modellen illustrerer hvordan et områdes kvaliteter definerer dets verdi og påvirker aspekter som helse, økonomi, sosiale og grønne kvaliteter. Modellen viser hvordan implementering i grønn infrastruktur vil kunne tiltrekke ytterligere investeringer, som videre styrker områdets attraktivitet og verdi.

Økt stedsverdi vil derfor kunne lede til bedre helse for innbyggerne gjennom tilgang til bedre fasiliteter og tjenester, styrket økonomi gjennom økt investering og verdiskapning, samt et styrket sosialt miljø. Miljømessig kan økt stedsverdi også resultere i bedre håndtering av naturressurser og mer bærekraftig utvikling, ettersom investeringene ofte inkluderer grønn infrastruktur og mer miljøvennlige løsninger (Carmona,



Figur 4 (The virtuous loop of place quality and place value, Carmona, 2021)

2021) Modellen til Carmona forklarer at bærekraftige tiltak vil kunne påvirke et områdes langsiktige verdiskapning, og understreker viktigheten av å investere i stedskvaliteter for å øke områdets attraktivitet.

Carmona forklarer hvilke elementer som trengs for å sikre høy stedskvalitet i et gitt område. "The Ladder of place qualities" tar for seg fire trinn som viser hvilke aspekter som kan forbedre et område. De fire trinnene består av nødvendige kvaliteter et område trenger, kvaliteter en bør tilstrebe å oppnå, faktorer man bør være oppmerksom på og fallgruver som bør unngås for å maksimere stedskvaliteter. Studien vil benytte seg av Carmonas fjerde stige som omhandler hva et område trenger for å øke områdets stedskvalitet, stigen inneholder seks ulike aspekter (Carmona, 2021, s. 22).

1. *Greenness in the built the environment (notably the presence of trees and grass, water, and open space – the if of good quality).*
2. *A mix of uses (notably the diversity of land uses within a neighborhood).*
3. *Low levels of traffic.*
4. *The walkability and bikeability of places (derived from their strategic street-based connectivity and the quality of the local public realm).*
5. *Use of more compact (less sprawling and fragmented) patterns of development.*
6. *Convenient connection to a good public transport network.*

### 2.3 Livskvalitet

På bakgrunn av hvilket fagmiljø man representerer vil det ofte fokuseres på ulike perspektiver ifølge (Næss, Moum, & Eriksen, 2012). En økonom vil for eksempel trekke frem elementer som velferd, inntekt og kjøpekraft. En sosiolog vil trekke frem levekår og bomiljø. Det medisinske og psykologiske fagfeltet vil peke på lykke, tilfredsstillhet og helse som avgjørende faktorer (Næss, Moum, & Eriksen, 2012, s. 23). Det er gjennom tiden foreslått en rekke metoder for å kvantifisere hvor bra menneskers livskvalitet er. Bruttonasjonalprodukt er måte å måle velstanden i et land ved å se på den økonomiske utviklingen (FN, 2024). BNP er summen av alle varer og tjenester som blir produsert i et land minus varene som blir benyttet for å utvinne varene. Den totale summen deles på antall innbyggere. BNP kan gi en indikator på velstanden i et land, men vil ikke fortelle hvordan menneskene faktisk har det, der den kun indikerer økonomisk velstand. Professor Joar Vittersø har forsket på menneskers livskvalitet i en årrekke. I et intervju uttalte han at i land med høy BNP er innbyggerne ofte mer tilfredse (Sanden, 2010). Personer med høy inntekt skårer som regel høyest på lykkemålinger. Han

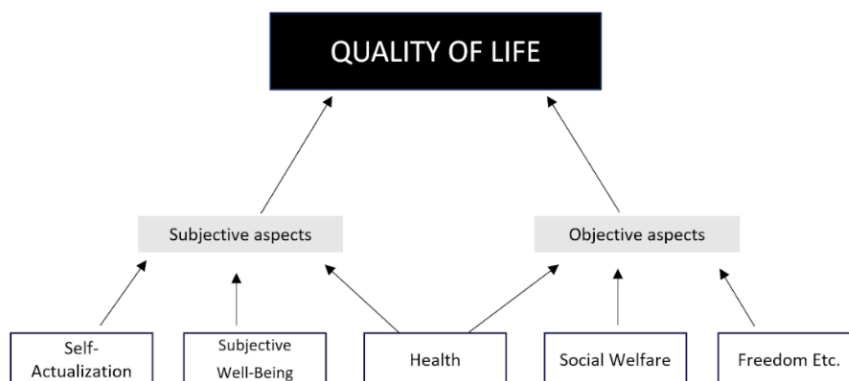
understreket i samme intervju at BNP-målinger kan være unøyaktig, der det også finnes andre lykkefaktorer som påvirker menneskers livskvalitet, deriblant sosiale relasjoner.

I tråd med Egan sin definisjon av sosial bærekraft er det foreslått en rekke måleenheter for å sikre utvikling, samtidig som en ivaretar behovene til fremtidige generasjoner. I 2006 ble det foreslått en ny indeks av New Economics Foundation for å måle lykke og leveår i en befolkning, Happy Planet Index (HPI). Denne måleenheten sammenligner mål på lykkelige liv med mål for økonomisk fotavtrykk. Indeksen er et forsøk på å måle «hva som virkelig betyr noe for oss», Hvor mange lykkelige liv, og «det som virkelig betyr noe for planeten – vår ressursbruk» (Næss, Moum, & Eriksen, 2012, s. 29) Formelen er som følger:

**Happy Planet Index = (Lykke+leveår): økologiske fotavtrykk.**

Indeksen gir et utvidet velferdsbegrep i kontrast til måleenheter som fokuserer isolert på økonomisk vekst. Indeksen belyser både de positive og negative sidene ved boligutvikling, for eksempel kan utvikling i form av økt velferd for en nasjon kunne gi negative konsekvenser ved økt miljøavtrykk. Ved å synliggjøre både positive og negative sider, kan indeksen bidra til økt fokus på bærekraftig utvikling. I denne casestudien er indeksen benyttet i valg av case, der prosjekter som ivaretar elementene om økologisk fotavtrykk anses som avgjørende for å oppnå FN bærekraftsmål. Studiens mål er å belyse hvilke suksessfaktorer som må sikres for at mennesker som flytter inn i nye boligprosjekter lever et liv med høy livskvalitet, og samtidig ivareta prinsippet om en bærekraftig utvikling.

Det vil være essensielt og forstå begrepets kompleksitet. En overordnet forklarelse av begrepet livskvalitet vil etter (Næss, 2012) kunne være «*som psykisk velvære, som en opplevelse av å ha det det godt*». Teori knyttet til temaet livskvalitet er viktig for å forstå hvilke elementer som er med på å påvirke hvorvidt mennesker opplever å ha det godt. Hva som definerer kvalitet for et menneske har Vittersø illustrert gjennom modellen «Quality of Life» (Vittersø, 1998, s. 28). Modellen viser til objektive og subjektive aspekter som er med på å styrke eller redusere livskvaliteten til et menneske. Det subjektive aspektet blir belyst gjennom ulike aspekter innenfor feltet.



Figur 5 (Quality of life av Joar Vittersø 1998, Prstert i boken livskvalitet av Siri Næss, Side 28)

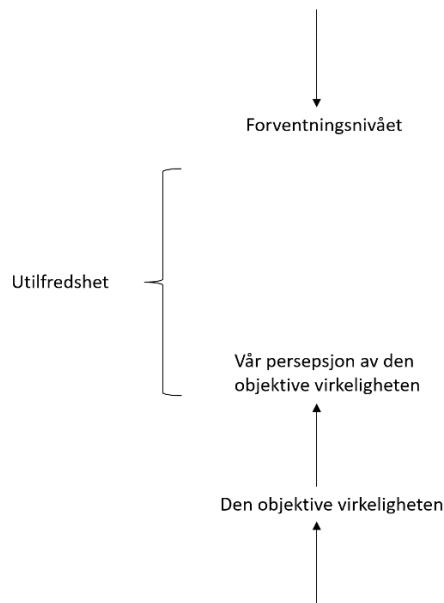
I delkapittel 1.6 benyttes to ulike definisjoner av begrepet livskvalitet, en overordnet definisjon som omfavner den objektive og den subjektive livskvalitet, og en definisjon som kun beskriver den objektive livskvaliteten. Næss forklarer hvordan objektive og subjektive aspekter er med på å påvirke menneskers følelse av å ha det godt, på bakgrunn av en grunnstemning av glede (Næss, 2012).

Begrepet baseres på subjektive aspekter, med store individuelle variasjoner. Det ble i 2009 gjennomført en spørreundersøkelse av nordmenn i aldersgruppene 18-25, 45-54 og 75-85 år. Gruppene ble spurt om å angi viktige forhold og aspekter i livet. Felles for alle gruppene var betydningen av helsetilstand, familiesituasjon og vennskapelige relasjoner. Den eldre gruppen pekte også på betydningen av bolig og området rundt eget hjemsted som viktig (Brundborg, LOGG 2007, gjengitt av Næss, s. 71).

Videre ser vi at finnes en rekke ulike aspekter som vil kunne påvirke graden av livskvalitet. Velferdsinstituttet NOVA gjennomførte en undersøkelse av pensjonister som undersøkte hvordan uførepensjonister og avtalefestet pensjonister opplevd noe endring av deres velvære og selvtillit etter at de gikk ut med pensjon (Bleksaune & Øverbye, 2000). Undersøkelsen forklarte at uførepensjonister hadde opplevd en reduksjon i deres livskvalitet, men meget få av avtalefestet pensjonister svarte at de hadde opplevd en reduksjon av sin fysiske, mentale og sin selvtillit etter de gikk ut med pensjon. Det ser altså ut til at det er en sammenheng mellom det å gå ut av arbeidslivet fra eget initiativ og det å avslutte sin karriere fra en tilstand som uføre.



Gapsteori eller mest kjent som «Multiple discrepancy theory» av Michalos, belyser hvordan våre forventninger til virkeligheten definerer individets grad av tilfredshet (Michalos, 1985, gjengitt av Næss s, 74). Gapet er mellom hva vi forventer av virkeligheten, og den faktiske virkeligheten påvirker menneskers opplevelse av tilfredshet. Hvilket forventningsnivå vi har av virkeligheten og den objektive virkeligheten vil kunne skape utilfredshet hos individet. Teorien er relevant for studien der et boligprosjekt i er knyttet til store forventninger, der beboerne kjøper sitt nye hjem på bakgrunn av illustrasjoner og salgsprospekter.



Figur 6: (Gapsteori av Michalos, 1985. Presentert i Livskvalitet av Siri Næss, side 74)

I boken Livskvalitet oppsummerer (Næss, 2012) med å si at «*livslykke avhenger av å tone ned, eller unngå overaktivering, av moduler som gir negative følelser, samt å videreutvikle moduler som gir positive følelser*». Det handler altså om å fokusere på elementer som styrker livskvaliteten, og samtidig velge bort stimuli som kan gi negative konsekvenser på sikt.

## 3.0 Metode

I dette kapittelet redegjøres det for metoden som er benyttet for å besvare oppgavens problemstilling, samt hvordan forskningsdesignet belyser tematikken. Denne studien er avgrenset til å undersøke leilighetsprosjekter i Sør-Norge som strategisk er valgt ut fra deres relevans for valgt tematikk. Informantene er valgt på bakgrunn av oppgavens problemstilling, der utbygger, arkitekt og representant for drift anses som nøkkelpersoner.

### 3.1 Metodisk tilnærming

I vitenskapelig kontekst blir begrepet validitet fremstilt som et mål på studiens gyldighet. Begrepet validitet blir ofte brukt som et mål på graden av gyldighet, og evne til å representere virkeligheten. Man skiller mellom ulike former for validitet, inkludert begrepsvaliditet, som blir definert som «hvorvidt det er samsvar mellom teoretiske begreper og operasjonelle definisjoner» (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021, s. 44) og som understreker viktigheten av å måle det man faktisk søker å måle. Ytterligere distinksjoner blir gjort mellom intern validitet, som beskriver «hvilken grad fremgangsmåter og funn reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten» (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021). Ekstern validitet forklarer Johannessen er konteksten av «i hvilken grad forskningen kan overføres til lignende fenomener» (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021, s. 257).

### 3.2 Forskningsdesign

I denne oppgaven er det benyttet kvalitativ metode for å belyse problemstillingen. Ifølge (Tjora, 2020) gir kvalitative datainnsamling muligheten til å tilpasse teori, samt finne perspektiver som er relevant for valgt tematikk. Kvalitativ metode tillater å gå i dybden på og forstå underliggende mekanismer (Gripsrud, Olsson & Silkoset, 2016, s. 103). Den kvalitative forskningen kan ifølge Tjora være avgrenset til et bestemt miljø, fenomen, type informanter, perspektiver og teorier. Studien vil gjennom datainnsamling fra tre ulike eiendomsprosjekter prøve å belyse begrepet livskvalitet i lys av hvordan vi bor.

Ved en stegvis-induktiv-deduktiv metode er det utviklet kodegrupper for å belyse problemstillingen. Tjora forklarer at metoden kan gi uttrykk for at forskningen følger en lineær linje - noe den som oftest ikke gjør (Tjora, 2020, s. 18). Fremgangsmåten bidrar til å sikre fremdrift og systematisering av studien. Forskeren får dermed mulighet til å utforme kodegrupper basert på rådata som videre vil kunne danne grunnlaget for kodekonsepter. Konseptene vil så anvendes i lys av relevant teori, noe som sikrer systematikk i forskningen.

Tjora understreker også viktigheten av å unngå premature konklusjoner, der bruk av kodegrupper gjør det enklere å stole på empirien. Fordelen med bruk av koder er ifølge Tjora tredelt, *(1) å ekstrahere essensen i det empiriske materialet (2) å redusere materialets volum, og sist men ikke minst (3) å legge til rette for idegenerering på basis av detaljer i empirien*» (Tjora, 2020, s. 197). Kodene skal være basert på data, ikke på teori, forskningsspørsmål eller andre planlagte temaer, skriver Tjora. Ved bruk av stegvis-deduktiv-induktiv metode er målet ifølge Tjora å komme så tett inn på rådataene som mulig.

### 3.3 Caseundersøkelse

Kvalitativ metode brukes når man som forsker ønsker å forklare årsakssammenhenger ifølge Johannessen. Innenfor rammen av kvalitativ forskning peker Johannessen på et bredt utvalg av metodologiske tilnærminger, herunder "fenomenologi, etnografi, casedesign, historiefortelling eller språklig orienterte analyser" som de mest anvendte. (Johannessen, Tufte & Christoffersen, 2021, 56).

Johannessen definerer casestudier som en metode for å utføre "et dypdykk i hendelser knyttet til et fenomen", med mål om å utvikle en dypere forståelse av kontekstuelle og årsaksmessige forhold (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021, s, 206). Denne tilnærmingen er relevant for oppgaven da målet er å undersøke de underliggende faktorene som bidrar til suksess i boligprosjekter, hvor målet er å avdekke innsikter og prinsipper som kan bidra til forståelsen av hva som resulterer til suksess på feltet.

Valget av «cross-case-analyse» er basert på tematikkens kompleksitet, der analysen egner seg godt for å studere komplekse problemstillinger. Samtidig vil det være Cross-case-analysen sikre at kodekonspeten fremstår pålitelig, der kodene med en høy frekvens på tvers av casene danner et kodekonsept.

Forskningsspørsmålene er designet for å utforske hvordan boligprosjektene oppnår suksess, med sikte på å frembringe overførbare prinsipper som kan anvendes for å forstå og gjenta suksessen i lignende kontekster i fremtiden.

### 3.4 Sekundærdata

For å forstå prosjektenes rammebetingelser, samt ivareta prinsippet om pålitelighet er det innhentet følgende sekundærdata:

- Reguleringsplaner
- Rammesøknader

- Tall fra SSB

### 3.5 Operasjonalisering

Det vil i enhver forskning være krevende for forskeren, og være nøytral i sitt arbeid. Pålitelighet handler om at forskeren klarer å fremstå nøytral i sitt arbeid (Tjora, 2020). For å ivareta prinsippet om nøytralitet er det gjennomført en rekke intervjuer, og samtidig benyttet teori som isolert omhandler livskvalitet. Det er også forsøkt å innhente data fra ulike fagmiljøer for å unngå at forskeren blir påvirket av resultatene. Denne tilnærmingen har sikret nye perspektiver som er viktige for å vurdere og prioritere hvilke aspekter som bidrar til økt livskvalitet i nabolag. Analysemateriale er systematisert og tolket for å avdekke hvilke suksessfaktorer som sikrer at et boligprosjekt ivaretar god livskvalitet, sett fra både utbygger, arkitekt og representant for drift.

### 3.6 Casedesign

Casestudier er intensive, kvalitative studier av en eller noen få undersøkelsesenheter (Andersen, 2021, s 14). Ved å velge casestudie som forskningsdesign får forskeren muligheten til å trekke ut essensen i komplekse sammenhenger, der det blir mulig å belyse tematikken uten krav om gyldighet fra andre lignende caser. En utfordring med designet er å sikre at en setter utvalgte caser i sammenheng med relevant teori og kunnskap. Et godt casestudium må kunne svare til validitet og reliabilitet. Metoden gir forskeren mulighet til å innhente ulike typer data som gir en detaljert innsikt i et fenomen, fordi den dykker dypere inn i hvert enkelt tilfelle (Andersen, 2021, s, 14). Ytre validitet omhandler hvorvidt et case som undersøkes er empirisk representativt for en større populasjon, og vil derfor ikke kunne gi det korrekte bilde av virkeligheten. Dette fordi man undersøker kun noen få tilfeller i dybden. Empirisk representativitet er ikke det samme som teoretisk representativitet forteller (Andersen, 2021). Teoretisk representativitet må baseres på en overbevisende argumentasjon om hvordan empiriske hoved sammenhenger, prosesser og sammenhenger kan ses på som representativt for typologier, begreper og forklaringsmekanismer (Andersen, 2021, s 73). Et viktig element for videre forskning blir derfor case utvelgelsen. Studien har ønsket å benytte det Andersen beskriver som en strategisk posisjonering. Lykkes man i utvelgelsen av case vil man kunne trekke slutninger fra empirisk variasjon til valgt teori.

Grundig dokumentasjon, datagenerering og en god analyse vil dermed kunne sikre studiens reliabilitet, mener (Andersen, 2021). Valget av «cross-case-analyse» dreier seg om hvorvidt replikasjonen avslører forskjeller mellom casene eller viser til likheter som igjen vil kunne

styrkes i lys av relevant teori (Andersen, 2021). Når vi vurderer forskningsdesign ser vi at begge typer replikasjoner, de som peker på ulikheter og de som viser likheter. Dette er viktig for å bekrefte gyldigheten av svarene vi finner gjennom forskningsspørsmålene og i problemstillingen.

Tilnærmingen med å benytte en cross-case-analyse, selv om det omfatter et begrenset utvalg av caser, blir ansett som vesentlig for å frembringe dypere innsikt. Det fremheves som en fordel ved å integrere en cross-case-analyse i designet. Johannsen argumenterer for at inkluderingen av en slik analysemetode vil forbedre muligheten for å generalisere funnene og øke studiens relevans.

### 3.7 Caseutvalg

Casene er utvalgt med hensikt om å generalisere et fenomen knyttet til tematikken. Utvalget er hva (Tjora, 2020) betegner som et strategisk utvalg, der det følger kriterier som er bestemt på forhånd. Kriteriene som casene oppfyller, er som følger:

- Prosjektet har lyktes med sosial bærekraft. Kriteriet er sikret gjennom bakgrunnsjekk av nøytrale kilder som ikke har deltatt på prosjektet. Samtidig har avisoppslag og nominasjoner innenfor sosial bærekraft blitt vektlagt.
- Det skal være mulig å gjennomføre dybdeintervjuer med nøkkelinformantene i prosjektet.
- Prosjektet må kunne vise til positivt økonomisk overskudd, kriteriet har vært undersøkt ved hjelp av (Proff, 2024).
- Prosjektet skal være skal bestå av flere enn 100 enheter.

### Case 1

Prosjektnavn	Eplestien
Område	Stavanger
Utbygger	INEO Eiendom
Prosjektkategori	Leiligheter og konsentrert småhus

Tabell 1: (Prosjektinformasjon, Case 1)

### Case 2

Prosjektnavn	Randesund Hageby
Område	Kristiansand
Utbygger	HSH Eiendom
Prosjektkategori	Leiligheter/konsentrert småhus. Næring i 1. etasje (Byggetrinn 3)

Tabell 2: (Prosjektinformasjon, Case 2)

### Case 3

Prosjektnavn	Tigergården
Område	Oslo
Utbygger	Skanska AS
Prosjektkategori	Leiligheter.

Tabell 3: (Prosjektinformasjon, Case 3)

## 3.8 Intervju som forskningsmetode

Dybdeintervjuer gir forskeren mulighet til å skape en situasjon som oppleves som relativt fri, der samtalen knytter seg omkring tematikken som forskeren har bestemt på forhånd (Tjora, 2020). Dybdeintervju som forskningsmetode er basert på et fenomenologisk perspektiv, hvor forskeren ønsker å forstå intervjuobjektene sine erfaringer eller opplevelser, og se hvordan objektene reflekterer rundt valgt tematikk (Spradley, 1979). Intervjuene som er gjennomført betegnes av (Dalland, 2020) som et semistrukturert intervju. Som følge av denne

intervjuformen har det derfor vært viktig med oppfølgingsspørsmål. Valget av intervjuform hviler på tematikkens kompleksitet.

### 3.8 1 Informantene

En informant forklarer Johannessen som en person som deler førstehåndskunnskap med en forsker. Det skal i kvalitativ metode ikke på forhånd tas beslutning av hvor mange informanter som skal benyttes, det skal være en del av en strategisk beslutning som kontinuerlig vurderes gjennom forskningsprosessen (Johannessen, Tuft, & Christoffersen, 2021). Det har i intervjuene vært fokus på å forstå informantenes perspektiver og opplevelser, og hvorfor de tenker slik de gjør knyttet til temaet. Hovedfokuset i studien har vært å komme i kontakt med nøkkelpersoner som arbeider med tematikken. Valget av prosjektstrategi og hvordan eiendomsprosjekt utformes og realiseres styres i stor grad av utbygger, som dermed er å anse som en avgjørende informant.

Kontekstforståelse blir i teorikapittelet betegnet som en viktig del av oppstartsfasen. I denne fasen utforsker utbygger et bredt spekter av ideer og perspektiver med relevans for prosjektet. Utbygger velger ofte i denne fasen å invitere et arkitektkontor, eller flere arkitekter til en parallellkonkurranse for å innhente flere perspektiver og ideer for prosjektet (Børrud & Røsnes, 2016). Konkurransen har samtidig noen spilleregler som utbygger setter for å sikre at ideene er realiserbare. Føringene knytter seg i stor grad opp til tomtens regulatoriske bindinger, tomtens fysiske begrensninger og markedsmulighetene. I denne fasen anses arkitekten som en sentral aktør for prosjektets utforming. Et av forskningsspørsmålene er hvilke grep som gjøres for å sikre livskvalitet, arkitektene regnes å ha en sentral rolle i dette arbeidet og er derfor utvalgt som informant. Studiet ønsker også å se på hvordan prosjektet oppleves i de siste trinnene i Miles åttetrinnsmodell, der perspektivet er knyttet til hvordan man sikrer livskvalitet når bygget overleveres til sluttkunde. En representant for drift er derfor utvalgt. Informantene som representerer driftsfasen er av ulik karakter, og er utvalgt basert på prosjektets konsept og strategi.

Det har gjennom forskningen vært viktig å ivareta juridisk og etisk ansvar (Nerdrum 1998, gjengitt i Johannesen, 2021, s. 45).

1. Informantenes rett til selvbestemmelse og autonomi.
2. Forskerens plikt til å respektere informantenes privatliv.
3. Forskerens ansvar til for å unngå skade.

Tabellen viser hvilke informanter som er intervjuet.

Case	Rolle	Selskap	Varighet
Randesund Hageby	Utbygger	HSH Eiendom	45 min
Randesund Hageby	Drift	Randesund Hageby borrettslag	45 min
Randesund Hageby	Arkitekt	Asplan Viak	45 min
Eplestien	Utbygger	Ineo Eiendom	45 min
Eplestien	Drift	Heime	45 min
Eplestien	Arkitekt	Helen og Hard Arkitekter	45 min
Tigergården	Utbygger	Skanska Eiendom	45 min
Tigergården	Drift	Styremedlem i borrettslaget	45 min
Tigergården	Arkitekt	Code arkitekter	45 min

Tabell 4 (Informantoversikt, Egen produsert, 2024)

### 3.8.2 Gjennomføring av intervju

Ved gjennomføring av dybdeintervju mener (Tjora, 2020 ) at det er viktig å skape en avslappet stemning som tilrettelegger for refleksjon, og å tenke høyt om komplekse problemstillinger. Tjora mener det kan være nyttig å la informantene bestemme hvor intervjuene skal finne sted, og hvordan intervjuet skal gjennomføres. Samtlige informanter ønsket at intervjuene skulle foregå over Teams. Det ville muligens vært ideelt å møte fysisk for å sikre en mest mulig avslappet og uformell stemning, og dermed oppnå en semistrukturert samtale der objektene taler fritt. Grunnet to av prosjektenes geografiske plassering og intervjuobjektens ønske ble likevel videosamtale løsningen i samtlige intervjuer.

### 3.8.3 Intervjuguide

Forberedelsene av intervjuene var en viktig del av studien. Intervjuguiden skiller mellom ulike temaer med et formål å belyse forskningsspørsmålene, der begrepet livskvalitet, planprosess, prosjektets grep og utfordringer er temaene samtalen skal kretse rundt. Intervjuguiden har vært førende for hvilken informasjon informantene delte gjennom et



semistrukturert intervju. Det er derfor gjennomført et forarbeid av prosjektene, informantenes bakgrunn og tilnærming til hvert enkelt prosjekt. En innsnevring av tematikken for å belyse prosjektmålene har vært avgjørende for at intervjuformen skal kunne ivareta hva studien ønsker å belyse (Tjora, 2020). Intervjuguiden er utformet ved hjelp av Tjora's tre faser; oppvarming, refleksjon og avrunding. Oppvarmingsspørsmålene tar for seg intervjuobjektens bakgrunn. Dette er enkle spørsmål for å bli kjent med objektene og forstå deres tilnærming til prosjektet. I guiden er refleksjonsdelen ifølge Tjora selve kjernen i intervjuguiden. Spørsmålene stilles åpne for å sikre at informantene reflekterer rundt tematikken gjennom bruk av egne erfaringer tilknyttet prosjektet. I denne frekvensen har det blitt utformet oppfølgingsspørsmål i forkant, men også underveis i intervjuene. Bruk av oppfølgingsspørsmål har vært varierende, der noen informanter har kunnet snakke seg gjennom hele guiden på egen hånd, mens andre har hatt behov for veiledning, gjennom omformulering av spørsmål, eller ved flere oppfølgingsspørsmål. Dette er ifølge Tjora vanlig praksis. For å avrunde intervjuene ble til slutt stilt noen avslutningsspørsmål. Avrundingsspørsmålene er avgjørende for å ivareta god dialog og allianse med informantene, ifølge Tjora, der slike spørsmål sikrer at intervjuobjektet er fornøyd med samtalen. Et slikt utfall vil kunne gjøre det enklere å innhente informasjon i ettertid om nødvendig (Tjora, 2020). For å forberede intervjuobjektene ble det i forkant utsendt en e-post med informasjon om masteroppgavens formål og tematikk. En intervjuguide ble ikke sendt ut i forkant grunnet ønske om å etablere den «frie samtale», der intervjuobjektene fikk muligheten til å reflektere høyt, og ikke hadde tenkt ut svar i forkant.

### 3.9 Dokumentanalyse

En analyse, identifikasjon av temaer og erfaringer har blitt gjennomført ved dokumentanalyse av flere case-studier. Selv om denne tilnærmingen primært kan klassifiseres som kvalitativ innholdsanalyse ifølge (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021), har analysen også integrert en kvantitativ dimensjon ved å kategorisere temaer og nøkkelementer. Dette gjør det mulig å trekke sammenligninger med et eksplorativt forskningsdesign. Dokumentene som er analysert inkluderer blant annet vurderinger av hvorvidt reguleringsplanen sikret beboernes livskvalitet, eller om det var utbyggernes ambisjonsnivå som gjorde at de lyktes på feltet. Dokumentanalysen har i stor grad fungert som et støtteverktøy opp mot innhentet empiri.

Gjennomføringen av dokumentanalysen har som mål å etablere en overordnet induktiv forståelse av de ulike casene. Spesifikk data for hver case er primært anvendt som

kontekstuell bakgrunn eller sekundærdata, og har dannet grunnlaget for de påfølgende dybdeintervjuene og for å vurdere prosjektene opp mot hverandre. En ambisjon har vært å identifisere sentrale likheter og forskjeller, samt nøkkelementer for å tolke fenomenet mer helhetlig. Som en del av denne prosessen, har det blitt utviklet hypoteser for å støtte en dypere kvalitativ undersøkelse videre i studien. For å oppnå ekstern validitet, har det vært viktig å sammenligne funn fra ulike metoder, samt å utforske resultatene på tvers av casene.

I utvikling av et område mener (Børrud & Røsnes, 2016) at det er viktig å forholde seg til omgivelsene prosjekt er plassert i. For å sikre en forståelse av prosjektenes omliggende område, og hvilke rammebetingelser hvert enkelt prosjekt har hatt, har en del av forskningen omhandlet å undersøke og analysere hvilke dokumenter som har lagt føringer for prosjektets utforming. Dokumenter blir ofte benyttet som bakgrunnsdata, noe som er vanlig forskningspraksis ifølge (Tjora, 2020).

### 3.9.1 Plandokumenter

Kommuneplanenes areal fungerer som en veileder for hvordan kommunen skal styre arealbruken i fremtiden (Regjeringen, 2022). Kommuneplanen viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Overordnet plan vil videre kunne legge føringer for hvordan reguleringsplanen utformes for planområdet, og hvorvidt den samsvarer med overordnet plan.

### 3.9.2 Saksdokumenter

Saksdokumentene omfatter en undersøkelse av de dokumentene som har påvirket prosjektet til ferdigstillelse, enten disse stammer fra prosjektteamet eller eksterne parter. Analysen inkluderer primært rammesøknader, som spesifiserer prosjektets endelige utforming. Samtidig har man undersøkt naboenes og offentlige instansers meninger om prosjektet gjennom eventuelle innsigelser.

## 3.10 Forsknings fremstilling og kvalitet

I kvalitativ forskning arbeides det etter tre ulike kvalitetskriterier som er pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet som indikatorer for å ivareta kvalitet i forskningen (Tjora, 2020). Blir kriteriene ivaretatt vil forskningen virke troverdig og relevant. Kriteriene har vært forsøkt tilfredsstilt gjennom hele studien.

### 3.11 Pålitelighet

Innenfor all type samfunnsforskning vil ifølge Tjora forskeren ha et engasjement for temaet det forskes på. Forskerens engasjement vil kunne fremstå som støy for å oppnå et nøytralt resultat, men vil aldri kunne elimineres (Tjora, 2020, s, 235). Tjora mener forskeren enten bevisst eller underbevisst vil ha etablert noen forkunnskaper knyttet til fenomenet som undersøkes. Det vil være fordelaktig at forskeren er bevisst dette, og samtidig forberedt og åpen for å endre forståelsen underveis i forskningsprosjektet. En redegjørelse av forskerens tilnærming og erfaring knyttet til tema, og hvordan dette kan påvirke resultatet anses derfor som fordelaktig (Tjora, 2020). Forskerens forkunnskap knyttet til temaet vil i noen tilfeller være fordelaktig forteller Tjora, og vil kunne være nødvendig for å forstå fenomenets kompleksitet, for å stille relevante spørsmål til intervjuobjektene og samtidig drøfte resultatene opp mot relevant teori.

### 3.12 Gyldighet

Gyldighet handler om hvorvidt svarene vi mottar svarer på det vi ønsker å svare på (Tjora, 2020). For å ivareta kriteriet gyldighet er utvelgelse av korrekt metode viktig. Korrekt metode vil kunne påvirke hvorvidt funnene er representative for virkeligheten. Funnene i studien må derfor være overførbare til andre boligprosjekter som befinner seg innenfor de samme avgrensningene gitt i denne studien. Bruk av flercasestudier hviler på forskningens krav til gyldighet, der bruk av flercasedesign muliggjør å undersøke flere caser. På bakgrunn av flercasedesign blir det mulig å gjennomføre et «cross-case-studiet», der man kan se om tiltakene som er gjennomført på de ulike prosjektene går igjen. Gjennom diskusjonen kan man dermed få et bredere og bedre grunnlag for hvilke grep som faktisk bidrar til livskvalitet, og hvorvidt beboerens bolig påvirker dette og ikke andre faktorer.

### 3.13 Generaliserbarhet

Generaliserbarhet er ifølge (Tjora, 2020) målet med det meste av samfunnsforskningen. Det har vært et hovedfokus i denne oppgaven å finne ut hva utbyggerne legger i begrepet gode nabolag, og hvordan de imøtekommer sin egen definisjon. For å sikre at forskningen er generaliserbar er det i studien valgt å undersøke tre ulike leilighetsprosjekter som har lyktes på området sosial bærekraft. Det er valgt å studere tre prosjekter med ulikt geografisk nedslagsfelt, dette kan påvirke forskningens generaliserbarhet, der felles funn vil kunne være overførbare til prosjekter som oppfyller kriteriene gitt i denne studien.

### 3.14 Metodevurdering

Det er ikke teori og problemstilling som bestemmer hvilken forskningsmetode som skal benyttes, men ovenenndt (Johannessen, Tufte , & Christoffersen , 2021). Valget av forskningsmetode bestemmes utfra studien ønsker å belyse (Johannessen, 2021, s, 51). Johannessen påpeker at forskeren må klare å finne den metoden som vil kunne svare ut formålet med forskningen. For å sikre et vellykket prosjekt blir det derfor viktig med en selvkritisk vurdering av utvalgt metode og vurdering av om valgt metode er i stand til å belyse fenomenet livskvalitet i forbindelse med hvordan vi bor. Bruk av kvalitativ metode hviler på fenomenets kompleksitet, og behovet for dyp innsikt i hvordan nyboligprosjekter utvikles, prosjektteamets prosjektmål, rammebetingelser og i forprosjektteamet som står bak utbygningsprosjektet. Konseptuell generalisering beskriver (Tjora, 2020) som et forskningsprosjekt som vil være relevant for annen type caser som ikke er undersøkt i studien. Gjennom bruk av «cross-case-analyse» og kvalitativ forskningsmetode er det behov for å innhente lik informasjon fra de tre ulike casene. Informantene som skal intervjues er skal representere utbygger, arkitektkontor og drift etter ferdigstillelse. Det ville være ønskelig å ha informanter med lik inngangsvinkel på hvert prosjekt, der eksempelvis byggherre var representertes som prosjektleder i alle casene. Prosjektene har også ulik strategi, der representantene for drift vil være av ulik karakter. Denne ulikheten er helt bevisst, der ønske har vært å finne fellestrekk for prosjekter som har lagt ekstra fokus på sosial bærekraft. Strukturen i oppgaven er utformet slik at kapittelet om drøftelse sammenligner casene med hverandre. Innsamlet data vil kunne belyse fenomenet innenfra, der forskningsspørsmålet vil kunne gi et svar på den overordnede problemstillingen. Det vil fortløpende i forskningsprosessen være viktig at studien stiller seg kritisk til dataen som innhentes, der svakheter og styrker med metoden blir notert underveis (Tjora, 2020).

### 3.15 Teori og empiri – teoretisk inferens

Tidlig i forskningsprosessen ble det samlet inn informasjon gjennom litteratursøk, gjennomgang av relevante dokumenter og innhenting av data fra eksisterende nasjonale databaser. Den innsamlede dataen ble deretter analysert med en induktiv metode, der observasjoner fra det empiriske feltet ble sammenlignet med eksisterende teori. Da undersøkelsesområdet bærer preg av å være nyskapende, står studiet overfor en utfordring med mangel på dyptgående spesifikk teori og vitenskapelig litteratur. Dette førte til en analytisk prosess i samsvar med (Eisenhardts, 2021, gjengitt av Johannesen s. 223) femte trinn, hvor det ble tatt i bruk en veksling mellom induktiv og deduktiv metode, som resulterte

i en abduktiv tilnærming. Denne tilnærmingen anses som gunstig for å forbedre studiens reliabilitet og validitet, spesielt gitt emnets teoretiske og litterære begrensninger. Analysen har fokusert på å identifisere likheter og forskjeller ved bruk av "cross-case-analyse» og replikasjon for å sammenligne ulik empirisk data med teori, og omvendt. "within-case" analyser og "cross-case"-analyser er utført parallelt og vil bli diskutert studiets diskusjonskapittel (Johannessen, Tufte, & Christoffersen, 2021s, 221).

### 3.16 Kvantitativ og kvalitativ metode

For å sikre en dypere forståelse av livskvalitet er det avgjørende å integrere kvantitative dataanalyser. Kvantitative data tillater presis måling og statistisk analyse av variabler som påvirker livskvaliteten, noe som er sentralt for å identifisere mønstre og årsakssammenhenger knyttet til menneskers livskvalitet. Denne tilnærmingen styrker den kvalitative delen av studien, der studien vil kunne forholde seg objektivt i vurderingen av hypoteser opp mot teori og kvalitative funn. Kvantitativ data er hentet fra Statistisk Sentralbyrå sine statistiske databaser (SSB, 16.11.2023).

Den metodologiske tilnærmingen krever en systematisk kategorisering av dataen basert på relevante faktorer som påvirker livskvaliteten til et menneske. Denne kategoriseringen gir forskningen mulighet til å strukturere analysen og sikre at den tar hensyn til livskvalitet som fenomen og dens kompleksitet. Ved å gjøre dette, kan forskningen isolere og evaluere hvordan prosjektene som undersøkes kan være med på å påvirke faktorene som er belyst i de kvantitative data-analysene som er gjort av SSB. Denne tilnærmingen styrker forskningens evne til objektivt å vurdere hypoteser og teorier som bygger på kvantitative data fra SSB.

## 4.0 Prosjektundersøkelse

Gjennom kapitlet for prosjektundersøkelse vil de tre ulike casene gjennomgås. Kapitlet er delt inn i ulike delkapitler inspirert av åttetrinnsmodellen til Miles (Børrud & Røsnes, 2016). Informasjonen er innhentet fra informantene gjennom dybdeintervju, samt prosjektinformasjon som fremkommer fra selskapets nettsider, Placepoint, plandokumenter og rammesøknader.

Fokus på at hvert prosjekt er «unikt» har vært avgjørende, der en bevisstgjøring av hvilke indre og ytre rammebetingelser som ligger til grunn for hvert enkelt prosjekt må analyseres. Det vil i ethvert prosjekt ifølge (Børrud & Røsnes, 2016) oppstå et spørsmål om hvordan de eksisterende kvalitetene skal bestemme utformingen av det nye. Kontekstualisering er derfor

belyst gjennom 3 ulike delkapitler som er (1) Prosjektbeskrivelse, (2) Prosjektets mål utfra valgt tematikk, (3) Prosjektets rammebetingelser, (4) Gjennomføringsmodell og offentlige prosesser, (5) Utvikling av konsept og løsninger, (6) Grep for å sikre sosial bærekraft, (7) Utføring og barrierer. Oppgaven er derfor strukturert for å innhente best mulig oversikt over prosjektets rammer, da cross-case analyse utføres ved å først analysere hvert individuelle case, og deretter analysere om de ulike casene har noen felles elementer.

## 4.1 Prosjektundersøkelse 1: Eplestien



Bilde 1: Oversiktsbilde over Eplestien (INDEO, u, å)

### 4.1.1 Prosjektbeskrivelse

Eplestien er plassert i Øvre Tasta i Stavanger, og er en videreutvikling av et allerede utbygd område med butikker, barnehager og skoler (Placepoint, 2024). Eplestien er organisert som andelsleiligheter, i fire ulike borettslag. Prosjektet er utviklet og heleid av INEO-eiendom, som har vært tiltakshaver av leilighetsprosjektet (Eplestien, 2023). Arkitektkontoret som står bak utviklingen er Helen & Hard Arkitekter og landskapsarkitekt har vært Prosjektil AS (Splitkon, 2022). Reguleringsplanen for området er fra 2011, og ble ferdigstilt i 2022, og består av 107 leiligheter fordelt på 4 bygningskropper, 8 byhus og 26 rekkehus (Place Point, 2024). Den totale størrelsen på prosjektet er 12 900 m<sup>2</sup> (Norsk byggebransje, 2022).

Totalentreprisen for leilighetene er levert av Sola bygg. Rekkehusene ble ferdig utviklet av Øster Hus. Planområdet var ferdig detaljregulert, men tilhører sameiet Eplestien boligsameiet (Intervju, 2024).

#### 4.1.2 Prosjektets mål utfra tematikkens betydning.

INEO-eiendom forteller gjennom intervjuet at de ønsket å tilby noe mer enn en bolig til kjøperne. Målet forteller utbygger er at menneskene flytter inn på prosjektet skal danne et fellesskap, der beboerne opplever tilhørighet til nabolaget. Gjennom en overordnet satsning tok eier av INEO Eiendom initiativ til å starte et proptech selskap som skulle tilby en digital løsning som kobler beboerne sammen. I et intervju med Estate forteller salg og markeds sjef (Saltnes, 2022) de ønsker å lage liv i døde fellesarealer. Sosial bærekraft er derfor blitt en viktig del av selskapsstrategien til INEO, der alle deres prosjekter gjennomføres i samarbeid med Heime. Heime er en digital plattform som tilrettelegger for bruk av fellesareal, fremmer delingsøkonomi og binder styret og beboere sammen.

#### 4.1.3 Prosjektets rammebetingelser

##### *Indre rammer*

Byggherre forteller at de ønsket å bygge et sosialt bærekraftig prosjekt med fokus på fellesområder. Utbygger har derfor lagt mye ressurser i å tilby noe mer enn selve leiligheten, nemlig tilgang til utbygde fellesarealer, som utbygger mener vil kunne gi mer verdi til beboernes leilighet. INEO har en tydelig markedsføringsstrategi for deres prosjekter med fokus på å fremme hvilke tilleggs kvaliteter en får ved kjøp av leilighet i Eplestien. Selskapet INEO er et utbyggerselskap uten en entreprenør internt, og har realisert prosjektet gjennom en totalentreprise av Sola bygg (Sola bygg, u.d.). Prosjektet har hatt en kortsiktig investeringsstrategi, der prosjektet ble solgt og utviklet over en kort tid (Norheim, 2019). Fra INEO kjøpte eiendommen av Skanska i 2019 har boligprisene i Stavanger steget, mens det i samme tidsperiode var en økning i bygge kostnader, der en økt eller redusert økonomisk projektramme fremstår noe uklart (Krogsveen, 2024) og (SSB, 2024).

##### *Ytre Rammer*

Kommuneplanen som var førende i prosjektet ble vedtatt i 2015, og har vært førende for kommunens arealbruk frem til 2023 (kommune, Stavanger, 2015). Området har historisk vært brukt til dyrket mark og er en del av Stavangers utvidende sentrum (Stavanger kommune, 2011). Reguleringsplanen for planområdet ble vedtatt 16.06.2011, og er førende for hele felt B5 i Tastarustå. Planen er laget i regi av Skanska, og har vært førende for INEO sin realisering av Eplestien (Stavanger kommune, 2011). Planen legger opp til en variert boligtypologi bestående av rekkehus og leiligheter. Planområdet er delt inn i fire ulike delfelt,

og skiller mellom konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse (Stavanger kommune, 2011). I fellesbestemmelse skal alle tiltak innenfor planområdet legge vekt på universell utforming med arkitektonisk og miljømessig kvalitet. Leilighetene bygges som lavblokker med maks fire etasjer og en gesimshøyde på 15,3 meter. Samtlige delområder byggene er plassert rundt er et åpent grøntområde. Parkering er i planen sikret gjennom en underjordisk parkeringskjeller for alle enhetene som inngår i felt B5 (Stavanger kommune, 2011).

#### 4.1.4 Gjennomføringsmodell og offentlige prosesser

##### *Gjennomføringsmodell*

Selskapet forteller på deres nettsider at de har sitt hovedfokus på boligprosjekter på Vestlandet. Selskapet besitter kompetanse innenfor entreprisemodeller, risikostyring, og kontraktsarbeid. Da INEO eiendom kun er en utvikler har de ikke ressurser innenfor arkitektur og landskapsarkitektur, og henter derfor denne kompetansen eksternt.

Etter at INEO kjøpte eiendommen av Skanska i 2019 fikk Helen Hard AS i oppgave å tegne prosjekt som videreutviklet planene til Skanska, kontoret Helen Hard har også vært ansvarlig søker for hele byggeperioden. Prosjektteamet ønsket et mer moderne uttrykk, der massiv tre skulle benyttes for sikre et miljømessig boligprosjekt. Prosjektet oppfylte husbankens krav til miljøvennlig bolig og finansieres gjennom husbanken forteller utbygger (Norsk byggebransjen, 2022). Arkitektkontoret Helen & Hard ble utvalgt på bakgrunn av tidligere samarbeid. Totalentreprisen er levert av Sola bygg, som utbygger i Ineo Eiendom forteller at de har gjennomført flere vellykkede prosjekter med tidligere (Norsk byggebransje , 2022).

Totalentreprisen ble levert av Sola bygg (Sola bygg, u.d.). I samarbeidet ble det vektlagt effektiv kommunikasjon og utnyttelse av hverandres fagkompetanse, noe som bidro til et vellykket resultat, forteller utbygger i et intervju til Norsk byggebransje. Videre i samme intervju forteller utbygger at det ikke oppsto betydelige komplikasjoner som krevde ekstra ressurser som førte til forsinkelser, og at de klarte å ferdigstille prosjektet før estimert tid.

Utbygger har i arbeidet med sosial bærekraft benyttet seg av et protech-selskapet Heime, som selskapet selv var med på å starte (INEO Eiendom, 2022). Heime implementerte digitale løsninger i prosjektet, men var også rådgivende konsulent innenfor sosial bærekraft fra tidlig fase.

##### *Offentlige prosesser*



I vurderingen av prosjektets risiko mener Ineo Eiendom at kravet til parkeringsløsning, og hvorvidt dette må over eller under bakken, kan være betydelig usikkerhetsfaktor for prosjektets lønnsomhet. Likevel, da tomten allerede var regulert med parkeringskjeller som kunne forsvares med antatt prisnivå, forløp prosessen med offentlige myndigheter uten store forsinkelser, forteller utbygger i intervjuet. Streng regulering rundt parkeringsplasser har utbygger erfart som en risiko for prosjektets lønnsomhet. Likevel, da tomten allerede var regulert med parkeringskjeller som kunne forsvares med antatt prisnivå, forløp prosessen med offentlige myndigheter uten store forsinkelser, forteller utbygger i intervjuet. Arkitektkontoret påpekte i intervjuet at kommunale krav til universell utforming, i noen tilfeller kan virke mot sin hensikt, der slike krav kan hindre en effektiv bruk av uterommene. Til tross for slike utfordringer forteller utbygger at samarbeidet med kommunen var vellykket, takket være tomtens forhåndsgodkjente regulering som i stor grad stemte overens med utbyggernes visjon for prosjektet.

#### 4.1.5 Utvikling av Konsept og løsninger

Da INEO overtok prosjektområdet fra Skanska, var både plassering av bygninger og utformingen av uteområdene fastlagt gjennom gjeldende reguleringsplan. Utvikler laget et konsept som skulle sikre en mangfoldig beboersammensetning ved å tilby boliger innenfor egendefinerte boligsegmenter, utarbeidet i samarbeid med arkitekt. INEO skiller mellom boligene *Start*, *Byhus*, *Allsidig* og *Topp* (Heime, u.d.). Utvikler forteller at de ønsket et konsept der ambisjonsnivået strakk seg lengre enn reguleringsplanen. Det ble derfor planlagt for etablering av felles treningsrom, eget drivhus, felles TV-stue og felles kjøkken som viktige elementer for å fremme sosial bærekraft i nabolaget, selv om disse elementene ikke var sikret i reguleringsplanen til Norconsult (i regi av Skanska).

#### 4.1.6 Volumstudier og typologi

Eplesteinen består av 107 leiligheter og 26 rekkehus, som utgjør totalt 12 900 kvm BRA (Sola bygg, u.d.). Leilighetene er utviklet av Ineo, mens utbygger solgte feltene regulert til konsentrert småhusbebyggelse videre til en annen utvikler. Rekkehusene tilhører samtidig Eplestien. Leilighetene er etter reguleringsplanen utviklet som lavblokker i fire etasjer. I fellesbestemmelsene er det ikke mulig å bygge enheter under 50 m<sup>2</sup>. Enhetene er fra 50 kvm til 161 kvm (Placepoint, 2024). Prosjektet har ulike leiligheter med 12 ulike leilighetsstørrelser (Placepoint, 2024). Utforming av leilighetene ble gjort i samarbeid med

markedsansvarlig, arkitekt og megler. Ved salg av prosjektet ble 18 av 34 enheter (Byggetrinn 1) solgt på forhåndssalg (Norheim, 2019).

#### 4.1.7 Prosjektets grep

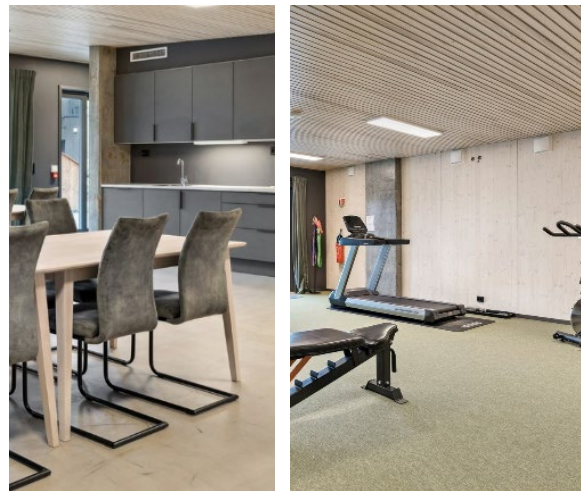


*Fellestuen* er tilgjengelig for alle beboerne. Fellestuen innehar flere brettspill, bøker og TV. Gjennom samtale med utbygger beskrives fotball og tilgang på kanaler som et viktig tiltak for å samle mennesker i fellestuen, der interessen fungerer samlende på tvers alder. Huset er på 150m<sup>2</sup> fordelt på kjøkken, stue og treningsrom (Norsk byggebransje, 2022)

Bilde 2: Fellestuen i Eplestien (INEO, u, å)

*Felleskjøkken* er tilgjengelig for alle beboerne og er tilknyttet fellestuen. Kjøkkenet gir beboerne mulighet til å lage mat i felleskap, og booke for større private arrangementer.

*Treningsrom* for beboerne er etablert for alle menneskene som tilhører Eplestien boligsameie. I treningsrommet blir det arrangert fellestreninger og private treninger.



Bilde 3: Kjøkkenet og treningsrommet i Eplestien (Heime, u, å)



Bilde 4: Drivhus med felles pergola (INEO, u å)

*Drivhus* er etablert i midten av gårdsrommet. Huset gir beboerne en mulighet til å dyrke egen mat og samarbeide med naboer. Gjennom Heime-appen har de laget en egen sosialgruppe for dem som er ønsker å dyrke i felleskap forteller informant for drift.

*Parkområde* er etablert rundt og bygningsmassene. Planområdet har et krevende terreng med en høydeforskjell på 18 meter i følge (Prosjektil, 2022). Landskapets naturlige fall er benyttet til å forme uteoppholdsarealer og posisjonere boligblokkene, og samtidig ivareta prinsipper om universell utforming forteller arkitekten bak prosjektet.

*Vegetasjonen* i uteområdene har blitt utvalgt for å være til nytte for både mennesker og insekter. Tiltaket står i tråd med prosjektets navn Eplestien, og benytter lokale, insektvennlige planter kombineres med nyttevekster som frukttrær og bærbusker (Splitkon, 2022). Seks ulike sorter av epletrær, samt flere typer plomme, pære og kirsebærtrær er plantet. Ulike Tresorter skal bidra til variasjon gjennom årstidene.



Bilde 5: Oversiktsbilde av grøntarealer i Eplestien (Prosjektil, 2022)

### *Private rom*

Arkitekt bak prosjektet forteller og viktigheten av å imøtekomme beboernes behov for privatliv, og muligheten til å «trekke seg tilbake» (Intervju, 2024). Dette er adressert gjennom utforming av store, skjermede balkonger tilknyttet hver enkelt boligenhet. Balkongenes plassering inn mot gårdsrommet gjør det mulig å være alene, samtidig som man kan del i felleskapet som foregår på bakkeplan forteller en informant. Leilighetene har er naturlig belyst fra to sider for å sikre en god belysning inn i hver enkelt enhet.



Bilde 6: Private balkonger (Helen og Hard Arkitekter, 2022)

### *Delingsøkonomi og gjesteleilighet*

Heime angir å være opptatt av *delingsøkonomi*, der mennesker ikke nødvendigvis trenger å eie alle gjenstander som kun brukes noen få ganger per år. I beboermøtet før ferdigstillelse får beboere informasjon om et felles delingsrom der gjenstander som de ønsker å dele med fellesskapet kan leveres inn. Deling av verktøy foregår gjennom appen Heime leverer.

Prosjektet besitter også *gjesteleiligheter* for beboere som får besøk langveisfra. Utbygger forteller om dette som en merverdi, der behovet for et ekstra soverom reduseres.



Bilde 7: Delingsøkonomi og gjesteleilighet (Heime, u, å)

*Medvirkning med beboerne* er en viktig del av jobben i forteller informant for drift. På folkemøtet fikk kjøpere som ønsket å tilhøre sosialgruppen mulighet til å skrive seg opp på en liste. Dette tiltaket beskriver informantene som viktig for å sikre at mennesker som flytter inn på Eplestien med et ønske om å arrangere sosiale aktiviteter blir kartlagt og satt sammen. Denne gruppen beskriver en informant som selve limet i nabolaget.

#### 4.1.8 Prioritering og valg av fellesareal

INEO Eiendom har lang erfaring med leilighetsprosjektet, og har gjennom sitt samarbeid med Heime innhentet data over hvilke fellesfunksjoner som faktisk blir benyttet. Dataen er hentet gjennom å se hvor mange ganger treningsrom, fellesstue, kjøkken og drivhus blir brukt. På den måten sikrer de at utbygger investerer i funksjoner som faktisk skaper verdi. Heime påpeker viktigheten av å etablere fellesarealene først, der dette er med på å sikre at de første innbyggerne trives.

#### 4.1.9 Veiledere/Sertifiseringsordninger

Det er i Eplestien ikke benyttet noen veiledere for sosial bærekraft, men poengterer viktigheten av tidligere erfaringer i samarbeid med Heime og deres data for hvilke fellesarealer som benyttes hyppigst.

## 4.2 Prosjektundersøkelse 2: Randesund Hageby



Bilde 8: Oversiktsbilde Randesund Hageby (HSH, u, å)

### 4.2.1 Prosjektbeskrivelse

Randesund Hageby er plassert i utkanten av Kristiansand, og er en del av området Strømme. Prosjektet har kollektivforbindelser, nærhet til dagligvarebutikk, barnehager og skoler (Placepoint, 2024). Prosjektet er heleid av HSH utvikling AS (Proff, 2024). Reguleringsplanen er fra 2014 og består av til sammen seks ulike byggetrinn (Kristiansand kommune, 2014). Tomten er på totalt 88 Daa, der boligene kranser rundt et parkområde og to private gårder med tilhørende våningshus (Kristiansand Kommune, 2014). I planbeskrivelsen for planområdet er det beskrevet følgende som hovedgrep: «Hovedidéen er at bebyggelse skal omkranse en kjempemessig park/kulturlandskap» (Kommune, 2014). Prosjektet retter seg mot kjøpegruppen over 45 år uten barn boende hjemme forteller utbygger i et intervju (Andersen A., 2024). Oppstart for prosjektet var i 2015 og har levert totalt fire av seks byggetrinn som utgjør 197 enheter av totalt 454 mulige boliger, forteller markedsjef i et intervju med KRS avisen (Andersen A, 2024). Arkitekt og landskapsarkitekt har vært Asplan Viak. Prosjektet har et servicesenter på 500 m<sup>2</sup> som drives av en ansatt, og er åpent i alle hverdager fra 0900 -1600 (Randesund Hageby, 2020).

#### 4.2.2 Prosjektets mål utfra tematikkens betydning

##### *Mål*

Med bakgrunn i demografiske endringer og en økende bevissthet omkring ensomhet blant eldre forteller utbygger i et intervju med KRS avisen at de ønsket et prosjekt som skulle forebygge ensomhet blant eldre (Andersen A. , 2024). Utbygger forteller at et mål er å skape et trygt bomiljø for «seniorer» der det er mulig å fungere i et felleskap lenger enn hva som er normalt i tradisjonelle boliger. Prosjektets overordnede visjon er *hygge, humor og harmoni* (Randesund Hageby, 2020). Utbygger skriver på prosjektets landingsside at mennesker ikke kun trenger en bolig, men også et sted å høre til. (Randesund Hageby, 2020). Strategien med fokus på synergier, var det en forventning om at de sosiale tiltakene ville gi prosjektet merverdi og levere et positivt økonomisk resultat for HSH Eiendom ved prosjektslutt.

#### 4.2.3 Prosjektets rammebetingelser

##### *Indre rammer*

HSH Entreprenør ble stiftet i 1947 (HSH, 2022), og opprettet et eget eiendomsselskap i 1989 (proff,2024). Selskapet har i dag over 100 ansatte og har sitt nedslagsfelt på Sørlandet, med kompetanse innenfor utvikling, entreprenørvirksomhet og bygging av bolig- og næringsbygg på Sørlandet (HSH, 2022). Prosjektet kranser rundt et allerede eksisterende friområde og to gårder fra 1800-tallet (Kommune, 2014). Grunnet prosjektets størrelse og markedets forventede absorbering er prosjektet utviklet over en lengre tidshorisont. På bakgrunn av prosjektets konsept forteller utbygger at en solid eier, som kan finansiere de sosiale investeringene i tidlig fase, har vært helt nødvendig.

##### *Ytre rammer*

Prosjektet ble utviklet på bakgrunn i Kristiansand sin kommuneplan fra 2011–2022 (Rådmannen, 2011), med en reguleringsplan fra 2014 (Kristiansand kommune, 2014). Kommunen fikk i 2024 ny kommuneplan som skal være veiledende for bruk av arealene i kommunen (Kristiansand Kommune, 2014). Planprogrammet fra 2011 legger vekt på videreutvikling av allerede eksisterende knutepunkter for å gjøre Kristiansands beboere mindre avhengig av bilen. Prosjektets nærområde besitter allerede eksisterende grønne kvaliteter, der det i bestemmelsen legges vekt på å verne allerede eksisterende friområde

#### 4.2.4 Gjennomføringsmodell og offentlige prosesser

##### *Gjennomføringsmodell*

Selskapet besitter kompetanse om kjøp av eiendom, regulering, konseptutvikling, prosjektering, bygging, prosjektstyring, utleie og salg (HSH, 2022). HSH Eiendom har benyttet sitt eget entreprenørselskap for oppføring av prosjektet, men benyttet underleverandører for fagene som ikke besittes internt. Prosjektet er utført i form av totalentreprise som håndteres av HSH Entreprenør AS som er totalentreprenør (Produktfakta, 2023). For arkitektonisk utforming av prosjektet, og utomhus har utbygger engasjert Asplan Viak.

##### *Offentlige prosesser*

HSH regulerte planområdet i 2014 (Kristiansand Kommune, 2014). Reguleringen legger opp til boligformål, kombinert boligbebyggelse og tjenesteyting. Samtidig legger reguleringsplanen opp til at det kan etableres et servicesenter innenfor byggetrinn tre. I fellesbestemmelsene fastslås det å bygge i maksimalt fire til fem etasjer. Utviklingen var ønskelig fra kommunens side, der området anses som et naturlig utviklingsområde tilkoblet knutepunktet Rona (Kommune, 2014). Samtidig har planområdet historiske og miljømessige verdier som er sikret i bestemmelsene (Kristiansand kommune, 2014). Utbygger og arkitekt forteller at de opplevde prosessene med det offentlige som effektivt og konstruktivt, der kommunens plan sikrer gode uterom.

#### 4.2.5 Utvikling av konsept og løsninger

Utbygger ønsket å skape noe spesielt for dem som var eldre, for å forbygge ensomhet blant den eldre befolkningen. Det ble derfor viktig å lage et leilighetsprosjekt som var tilrettelagt for interaksjon og felleskap (HSH Eiendom, u.d.). Randesund bestemte seg for å lage en visjon for prosjektet som skulle definere hvilke elementer man ønsket å fremme, der *humor*, *hygge* og *trivsel* ble prosjektets overordnede visjon (Randesund Hageby, 2020). Utbygger forteller at de ansatte en egen heltidsansatt servicevert i borettslaget for å sikre at fellesskap og tilhørighet ble dannet fra dag en. Videre forteller representant for drift at det ble viktig at prosjektteamet iverksatte konkrete tiltak for å imøtekomme behovene til en eldre befolkning.



## *Volumstudier og typologi*

Prosjektet består av fem ulike byggetrinn med varierende volumer for hvert trinn (Placepoint, 2024). Volumet er spredt rundt et stor grøntområdet, og skal fungere støyskjermede for fellesarealer som er midten av prosjektet forteller reguleringsplanen. Volumet har primært blitt utviklet til boligformål, men har i byggetrinn tre etablert et næringsbygg for handel- som i dag Rema 1000 driver dagligvareforretning (Placepoint, 2024). Leilighetene og småhusene er utviklet i variert størrelse, men er samtidig tilpasset mennesker som lever alene og i par. Utbygger forteller i intervjuet at det er fokusert på å lage varierte enheter for å tilby boliger til mennesker med ulik. Boligmiksen på prosjektet varierer fra 71 m<sup>2</sup> til 147 m<sup>2</sup> (Placepoint, 2024).

### 4.2.6 Prosjektets grep

*Servicesenter* driftes i dag av en heltidsansatt i Randesund Hageby sameiet. Lokalet er på 500 kvm (Randesund Hageby, 2020). Senteret beskrives av alle intervjuobjektene som det viktigste samlingsstedet i hagebyen. Det er mulig for beboerne å booke lokalet for festlige arrangementer, men er i hovedsak benyttet for fellesstue for dem bor i hagebyen. Det blir også arrangert ulike kurs, foredrag og kulturelle innslag i rommet forteller informant for drift.



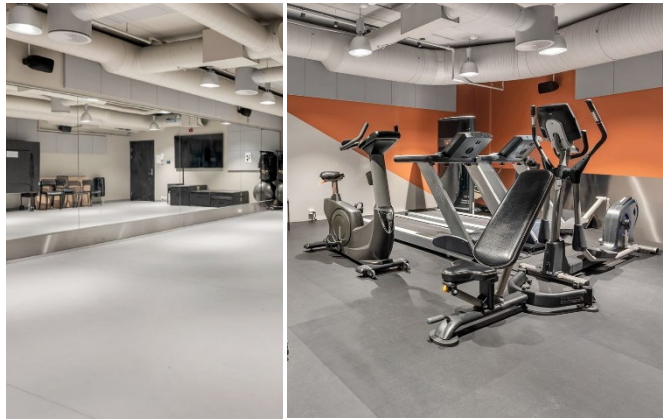
Bilde 9: Oversiktsbilde over Servicesenteret og fellestuet (HSH, u,å)



Bilde 10: Felleskjøkkenet tilknyttet servicesenteret (HSH,2022)

*Felleskjøkkenet* muliggjør at beboerne kan komme sammen å lage mat. Brukes i forbindelse med fellesarrangementer. Det er også mulig å benytte seg av felleskjøkkenet utenfor servicesenterets åpningstider, der det er mulig å booke dette arealet for private arrangementer om ønskelig.

*Treningsrommet* er åpent for alle, der serviceverten setter opp fellestreninger for alle beboerne. Serviceverten er utdannet personlig trener, og leder alle treningene.



Bilde 11: Oversikt over treningsstudio og Treningsrom (HSH, u, å)



*Vaskehallen* i prosjektet er blitt et møtepunkt for den mannlige gruppen forteller utbygger. Samtidig har vaskehallen fungert som et fellesareal der mennesker møtes rundt vedlikehold av egen bil.

Bilde 12: Felles vaskehall for beboerne (HSH, u,å)

*Hobbyrommet og verksted* er viktig for at beboere samles ifølge utbygger og servicevert. Tiltaket bak etablering av fellesrom skyldes ønske for å ta med hobbyen sin når de flytter fra enebolig til leilighet. Hobbyrommet er en lite verksted som gir beboerne mulighet til å lage, og forme. Utbygger forteller at beboerne blant annet har bygget benkene til uteplassene i hagebyen.



Bilde 13: Hobbyrom med arbeidsbenk (HSH, u, å)

*Drivhuset* muliggjør at mennesker kan komme sammen, og dyrke hele året. Det er praksis at det settes opp vaktlister for å holde drivhuset vedlike (Intervju, 2024). Vaktlistene inviterer ulike beboere til å komme sammen mot et felles prosjekt som virker samlende forteller utbygger. *Hageparseller* er mulig for beboerne og reserververe, og skal kunne erstatte hagen flere av beboere var vant til da de bodde i enebolig.



Bilde 14: Drivhus og plante kasser (HSH, u,å)

*Atriet* er en felles scene for alle som bor i Hagebyen. Her blir det arrangert ulike arrangementer for beboerne, og fungerer som et samlingspunkt for større arrangementer.

*Volleyballbane/badmintonbane* tilrettelegger for aktivitet for gjester og beboere.

*Minigolfbane* benyttes aktivt av beboerne, og er populært for venner av og familie når beboerne har besøk sier utbygger i intervjuet.



Bilde 15: Atriet, volleyballbane og minigolf bane (HSH, u, å)

### *Delingsøkonomi og gjesteleilighet*

I prosjektet er det mulig for beboerne å dele verktøy til ulike bruksområder. Tiltaket forteller utbygger som ekstra viktig for dem som har flyttet fra enebolig, der overgangen fra enebolig reduserer behovet for utstyr tilknyttet vedlikehold. Prosjektet besitter også gjesteleilighet for beboere som får besøk. Tiltaket senker ifølge utbygger behovet for ekstra soverom i egen leilighet.

*Parken/stiene* er åpent for allmennheten og består av et mindre skogareal. Arealet deles med to gårder som prosjektet kraner rundt. Reguleringsplanen krav til 25 m<sup>2</sup> i MUA per enhet har derfor ikke vært en utfordring. Parken er etablert med stier og tilrettelegger for lettere motivasjon, der stien er utformet kupert, slik at det sikres mosjon blant beboerne.



*Bilde 16: Gangstier rundt eiendommene (HSH, u, å)*



*Bilde 17: Inntrukne balkonger (HSH, u, å)*

### *Private rom*

I arbeidet med leilighetene har det vært en tydelig bestilling fra utbygger å lage leiligheter som imøtekommer elders behov. Utbygger har vært opptatt av det skal være enkelt å trekke seg tilbake i sin egen leilighet, og har derfor lagt mye fokus i at alle beboerne skal ha store balkonger som er skjermet for de offentlige rommene (Randesund Hageby, 2020).

## Valg og prioritering av fellesfunksjoner

I Randesund Hageby forteller serviceverten at beboerne blir invitert til å delta i beboermøte, og komme med ønsker for hvordan de ønsker det skal være, og hvilke tiltak som er ønskelig for fremtiden. Et inkluderende fellesskap som beboerne opplever som demokratisk, der det er lav terskel for å komme med innspill. Utbygger og servicevert løfter frem viktigheten av at beboerne har mulighet til å kommunisere med et menneske for å senke terskelen for fremme ønske. Videre forteller serviceverten at det beskrives som enklere for beboerne å arrangere noe i regi av Hagebyen.

### 4.2.7 Veiledere/sertifiseringsordninger

Det er i Randesund hageby ikke benyttet noen veiledere for sosial bærekraft, men poengterer viktigheten av tidligere prosjekterfaringer og lytte til beboernes ønsker.

## 4.3 Prosjektundersøkelse 3: Tigergården



Bilde 18: Oversiktsbilde Tigergården (Skanska, u, å)

### 4.3.1 Prosjektbeskrivelse

Tigergården er plassert i Skedsmogata 24 på Ensjø i Oslo kommune. Tomten er plassert nord for Gjøvikbanen og sør for Ensjø T-banestasjon. Området var fra tidligere del av et bilverksted (Skanska, 2024). Tomten er triangelformet og beskrives som en «trang situasjon» av (Thon, 2023) i deres nominasjonsbeskrivelse av prosjektet i 2023. Skanska eiendomsutvikling er utbygger og utviklet prosjekt i egen regi. Området er en del av bydel kampen som de siste årene har gått gjennom en transformasjon fra industriby til boligby. Bydelen er planlagt ferdigstilt i 2030 (Oslo kommune, u.d.). Utbygger forteller at de kjøpte eiendommen i 2006 og hadde en ferdigregulert tomt i 2015. Prosjektet ble ferdigstilt i 2022. Leilighetene er fra 39 m<sup>2</sup> til 124 m<sup>2</sup>, og består av totalt 161 enheter med et bruttoareal på 14 200 m<sup>2</sup>. Tomten har et areal på 4 327 m<sup>2</sup> men en BYA utnyttelse på 49 % og en BRA utnyttelse på 280 % (Placepoint 2024).

### 4.3.2 Prosjektets Mål utfra tematikkens betydning

#### *Mål*

Under koronapandemien utviklet Skanska Eiendom et nytt konsept, inspirert av arbeidsgruppens egne erfaringer knyttet til mangel på menneskelig interaksjon som følge av restriksjonene forteller utbygger i intervjuet. Utbygger ønsket å skape et inkluderende prosjekt, med et ekstra fokus på sosial bærekraft. Prosjektet skulle samtidig være et tydelig signalbygg, der fokus på farger og utforming ble en prioritet. Ordet Tigergården er inspirert av ordet «tigerstaden» som ble brukt som en betegnelse av Oslo som den farlige, ubarmhjertige storby. (Hagen, 2019). Tigergården har tidligere gitt negative assosiasjoner, men har i senere tid fått en positiv ladning (Bakke, 2006). Utbygger ønsket å bygge videre på historien til «tigerstaden» som i dag blir assosiert som raust og mangfoldig forteller informant i prosjektet. For Tigergården var strategien å lage et boligprosjekt som var inkluderende, med uteoppholdsrom som inviterte til bruk. Prosjektets plassering gav samtidig utfordringer knyttet til høye støyverdier og krevende adkomst. Strategien til Code arkitekter var dermed å forsøke å gjøre en støyutsatt fasade om til en kvalitet og etablere nye grønne kvaliteter, angis det i intervjuet med Code. Prosjektet oppnådde sertifiseringsnivå «Very good» etter BREEM-NOR sitt sertifiserings nivå.

### 4.3.3 Prosjektets rammebetingelser

#### *Indre rammer*

Skanska er et internasjonalt selskap, og et verdens ledende prosjektutviklings-entreprenørkonsern (Skanska, 2024). Ifølge deres nettside ble selskapet etablert i Norge i 1906 og har 4100 ansatte nasjonalt. Selskapet har et nasjonalt nedslagsfelt, med kompetanse innenfor utvikling, entreprenørvirksomhet og bygging av bolig, anlegg og næringsbygg (Skanska, 2024). Skanska AB er notert på NASDAQ og har i dag over 80 000 investorer. Skanska kjøpte eiendommen i 2006 og ferdigstilte prosjektet i 2022. I denne perioden har boligprisene økt, og det er rimelig å anta at prosjektet fått en økt økonomisk ramme.

#### *Ytre rammer*

Prosjektet er utviklet under kommuneplanen som ble vedtatt i 2008, og skulle være førende frem til 2025 (Oslo kommune, 2008). Beliggenheten blir i kommuneplanen ansett som et naturlig transformasjonsområde, som tidligere har vært dominert av bilforhandlere og fabrikker (Oslo kommune, 2023). Kommunen anslår at Ensjøbyen skal være ferdigstilt innen

2030, der 7000 nye boliger skal være etablert i bydelen. Kommuneplanen legger opp til en tett utvikling, med høy arealutnyttelse av tomtene. Reguleringsplanen for planområdet muliggjorde at Skanska Eiendom kunne bygge opp til 13 etasjer.

#### 4.3.4 Gjennomføringsmodell og offentlige prosesser

Selskapet besitter kunnskap om kjøp av eiendom, regulering, konseptutvikling, prosjektering, bygging og prosjektstyring. Skanska har benyttet sitt interne entreprenørselskap Skanska bygg Oslo til å levere totalentreprisen. Utbygger besitter ikke kunnskap internt innenfor arkitektur og landskapsarkitektur. De lyste derfor ut en parallellkonkurranse. Arkitektfirmaet Code arkitekter ble utvalgt som arkitektkontor, og In`by ble valgt som landskapsarkitekt. Samarbeidet mellom arkitektene blir av begge parter beskrevet som vellykket, og avgjørende for prosjektets endelige resultat.

##### *Offentlige prosesser*

Skanska beskriver samarbeidet med det offentlige i sin helhet som vellykket. Arkitektene bak Tigergården forteller i intervjuet at reguleringsplanen var gjennomtenkt i forhold til balansen mellom offentlig og halvoffentlige rom, og beskrives som en reguleringsplan med høye ambisjoner. Takterrassen er blant annet en del av bestemmelsen i reguleringsplanen. Det har samtidig vært tidkrevende med offentlig saksbehandling i Oslo kommune. Informantene forteller at Tigergården fungerte godt i forhold til tidligere planprosesser i kommune.

#### 4.3.5 Utvikling av konsept og løsninger

Konseptet har i stor grad handlet om å utvikle et prosjekt som retter seg mot en mangfoldig kjøpegruppe. Tigergården er delt i tre ulike bygningskonsepter og skiller mellom (1) *Kobberpassasjen*, (2) *Glassgangen* og (3) *Himmeltårnet*, tre deler av samme bygning, med forskjellige leilighetstyper, nettopp for å imøtekomme ulike målgrupper (NTB kommunikasjon, 2021). Høy utnyttelse og en betydelig investering i grønn infrastruktur preger prosjektet, der bruk av takterrassene ble et viktig grep, forteller informantene. Prosjektet har valgt å implementere den digitale plattformen Vibbo. Plattformen gir beboerens oversikt over borettslaget, og gjør det enklere for styret og beboerne å kommunisere.

##### *Volumstudier og typologi*

Byggehøyden varierer og strekker seg fra seks etasjer i kobberpassasjen til 13.etasjer i himmeltårnet. Som en del av konseptet Tigergården forteller utbygger at de ønsket et markert



volum for å sikre at prosjektet ble et signalbygg. Leilighetsmiksen er variert, med mindre leiligheter på 39 m<sup>2</sup> til store leiligheter på 124 m<sup>2</sup> (Placepoint, 2024). En varierende boligmikse og en mangfoldig beboergruppe, der kunder med ulik kjøpekraft og livssituasjon har mulighet til å etablere seg (NTB kommunikasjon, 2021).

#### 4.3.6 Prosjektets grep

*Festlokale* er etablert et felles fellesområde i 1.etg. Lokalet gir beboerne mulighet til å booke lokaler for private arrangementer med inntil 40 personer (Skanska, 2024). Det blir også arrangert ulike sosiale kvelder for beboergrupper forteller informant for drift.

*Drivhuslokalet* er etablert på takterrassen og kan benyttes hele året. Tiltaket sikrer muligheten for helårsbruk av takterrassen.

*Takterrassen* er bestemt i reguleringsplanen for planområdet. Samtidig er det brukt mye tid på utomhus plan, der Utbygger har etablert ulike soner for å ta på en best mulig måte.



Bilde 19: Grønne takterrasser med ulike funksjonsområder (Skanska, u, å)

*Dyrkekasser* er etablert på takterrassene Det er også etablert en egen dyrkningsgruppe for beboerne.

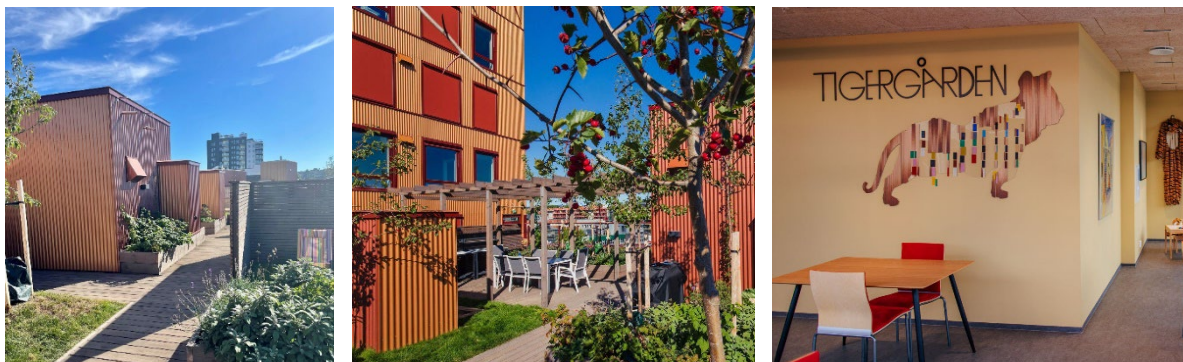
*Sittegrupper* er etablert flere steder på takterrassene, både skjermede og mer sosialt eksponerte. Plassering av sittegrupper er nøye gjennomtenkt slik at terrassen skal kunne brukes av flere beboere samtidig.

*Utekjøkken* er etablert på takterrassene for at beboerne enkelt skal kunne lage mat, uten å forflytte seg til egen leilighet, når de er på terrassen.

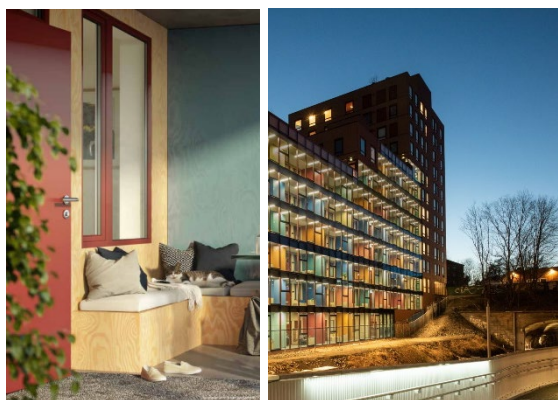
*Toalett* er plassert i tilknytning til takterrassene for å senke terskelen for bruk og benyttelse av arealet. Dette har særlig vært avgjørende for bruk av takterrassen på toppen av tårnbyggets 13. etasje.

*Lekeplasser* er etablert på bakkeplan og på takterrassen for å imøtekomme yngre generasjoners behov for lek.

Utendørs treningsområdet er etablert skjermet på bakkeplan, og er utformet som en «tuftepark».



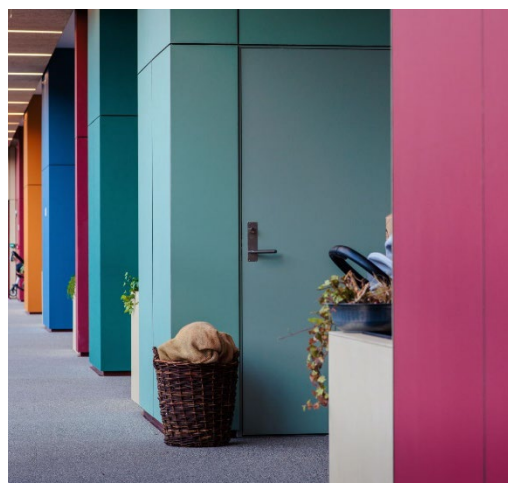
Bilde 20: Plante kasser, sittegrupper og fellrom med tilhørende kjøkken (Skanska, u, å)



Glassgangen er tilknyttet majoriteten av leilighetene i Tigergården. Leilighetene som er tilknyttet glassgangen har sin egen sittegruppe utenfor sin private leilighet. Arealet er en del av fellesarealet, men defineres som den enkelte private leilighets eie på bakgrunn av benkenes plassering utenfor hver enkelt enhet.

Bilde 21: Sittegrupper ved inngangsparti og oversiktsbilde av Glassgangen (Skanska, u, å)

Boder er plassert utenfor leiligheten i glassgangen som er tidseffektivt for beboerne ifølge representant for arkitektkontor. Grepet tilrettelegger for tilfeldig interaksjon mellom beboerne. Utbygger har valgt å fargelegge bodene i ulike farger, og forteller at ulike farger for leilighetens bod bidrar til å fremme en følelse av identitet knyttet til eget hjem. Informant på prosjektet forteller at flere av yngre beboere ikke bruker husnummer for å beskrive sitt eget hjem, men fargen på boden.



Bilde 22: Fargede boder tilknyttet hver enkelt leilighet (Skanska, u, å)

### *Private rom*

Informantene har vært opptatt av balansen mellom offentlige og private rom. Det er derfor lagt vekt å etablere private balkonger for dem som ønsker å trekke seg tilbake.



Bilde 23: Balkong Tigergården (Sem og Johnsen, u, å)

### Valg og prioritering av fellesfunksjoner

Det er benyttet referansetall fra selskapet Prognosesenteret som gjennomfører årlig undersøkelser av nye boligkjøpere i hele landet. Denne dataen deles med medlemmene, og forteller hva kjøpere ser etter i når de skal kjøpe ny bolig, og hvilke fellesfunksjoner kundene prioriterer. Denne dataen er benyttet i valg av funksjoner for fellesarealene og i utformingen av boligene.

#### 4.3.7 Veiledere/sertifiseringsordninger

Det er i Tigergården ikke benyttet veiledere for utforming av sosial bærekraft. Arbeidet er basert på tidligere prosjekter, noe utbygger poengterer som en viktig ressurs. Samtidig påpeker utbygger at de innhenter data fra (Prognosesenteret, 2024) som gjennomfører årlige kundeundersøkelser, der det blant annet blir kartlagt hva kunder ser etter i kjøp av ny bolig.

## 5.0 Diskusjon

Diskusjonskapittelet skal ta utgangspunkt i forskningsspørsmålene for å belyse studiens problemstilling. Det er valgt å lage to delkapitler for å besvare forskningsspørsmålet. Det første delkapittelet er en overordnet diskusjon og andre diskusjon baserer seg på kodegruppene som er dannet, opp mot relevant teori. Kodegruppene skal konkretisere den kvalitative dataen som er innhentet fra informantene. Funnene fra dybdeintervjuene og dokumentanalyser vil bli adressert gjennom diskusjonskapittelet, og presentert gjennom bruk av (SDI) metoden (Tjora, 2021), der kodekonseptene er dannet på bakgrunn av «within case» og deretter «cross-case» analysene som følger valgt metode. En konkretisering og systematisering av funnene vil fungere som grunnlaget i diskusjonskapittelet.

Forskningsspørsmål 1 tar for seg hvordan prosjektteamet definerer tematikken og hvordan de jobber for å ivareta deres egen definisjon. Forskningsspørsmål (2) ser på hvilke grep utbygger trekker frem som avgjørende for å sikre god livskvalitet i prosjektet. Spørsmål (3) belyser hvilke utfordringer utbygger står ovenfor i arbeidet med å skape sosialt bærekraftige prosjektet.

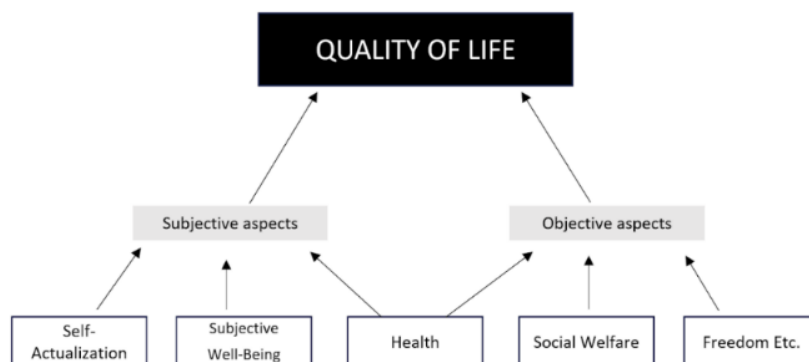
## 5.1 Forsknings spørsmål 1

Hvilke elementer knyttet til menneskes livskvalitet fokuserer dagens boligutviklere på?

Kodegruppe	Frekvens	Kodeforklaring
Tilhørighet	6	Menneskers behov for å høre til et sted, og betydningen av identitet.
Frihet	5	Mennesker behov til å være seg selv, og ikke være begrenset.
Helse	4	Menneskers behov for en god psykisk og fysisk helse.
Mangfold	7	Et bomiljø som har plass til alle mennesker, og gir dem liketilgang.
Sentralitet	5	Tilgang til viktige tjenester nær boligen.
Felleskap	7	Menneskene som bor på prosjektet, deler noe felles.

Tabell 5: Kodeoversikt

### 5.1.1 Overordnet diskusjon



Figur 5: (Quality of life av Joar Vittersø 1998, Presentert i boken livskvalitet av Siri Næss, Side 28)

Begrepet livskvalitet er et komplekst begrep som påvirkes av objektive og subjektive aspekter. I henhold til utvalgt definisjon av Næss defineres begrepet som «En persons livskvalitet er høy i den grad personens bevisst kognitive og affektive opplevelser er positive, og lav i den grad personens bevisste kognitive og affektive opplevelser er negative». Gjennom teori ser vi at prosjektene i stor grad har definert begrepet utfra hva menneske trenger for å ha høy grad av kognitive og subjektive aspekter. Teorien «quality of life» av (Vittersø, 1998) er derfor interessant med bakgrunn av innhentet empiri, der informantene peker på objektive og subjektive aspekter som må sikres for å skape gode nabolag hvor folk trives.

Alle utbyggerne peker på *tilhørighet* som et avgjørende element. Representant for drift i Eplestien forteller at «*Det å skape tilhørighet. Det er det vi bygger alt rundt*». Informantene bruker ulike ord for å beskrive viktigheten av å høre til et sted. Tilhørighet vil si «en følelse eller en trang til å føle at man er en del av noe og beskyttet av en gruppe mennesker» (Baumeister, 1995). Fra kodegrupperingen kommer det frem at ordet tilhørighet blir benyttet av seks informanter, noe som indikerer at prosjektteamet har vært opptatt av å skape nettopp tilhørighet. Flere av informantene peker på koronapandemien som en periode der verdien av sosial tilhørighet ble redusert. En undersøkelse av SSB peker på det samme som informantene forteller, der særlig ensomheten blant enslige gikk opp under pandemien (SSB, 16.11.2023). Funnene er interessante, for utbyggerne peker i stor grad på et aspekt som ikke er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, og er i stor grad overlatt til utbyggere å prøve å imøtekomme, der utbyggers ambisjoner som eksempelvis å fjerne ensomhet er utbyggernes eget initiativ. Informant fra Eplestien påpeker at tiltakene ikke nødvendigvis er forbundet med en stor kostnad, men vil kunne skape stor verdi for beboerne. Den samme informanten trekker frem kjøp av en kaffetrakter i garasjeanlegget som samlende for dem som er opptatt av bil.

### 5.1.2 Diskusjon kodegrupper

*Mental og fysisk helse* blir av flere informanter påpekt som grunnleggende for mennesket. Drift i Randesund Hageby peker på aspektet som avgjørende for å sikre god livskvalitet. «Mental helse, og fysisk helse, de tingene sammen fører også til bedre livskvalitet.» Denne uttalelsen samsvarer med teori knyttet til begrepet livskvalitet, der (Vittersø, 1998) gjennom modellen «quality of life» som peker på det subjektive og objektive helseaspektet.

*Frihet* blir av fem informanter på som avgjørende. Kodegruppen har favnet informanter som peker på viktigheten av like muligheter for alle og menneskers muligheten til å være seg selv. Informant fra Tigergården peker på menneskers behov for å kunne være seg selv, uavhengig av legning, hudfarge, alder og etnisitet. Kodegruppen frihet omfavner også informanter som peker på like muligheter for alle, der mennesket blir hørt uavhengig av bakgrunn og at alle har tilgang på de samme godene. Kodegruppen tar for seg viktige elementer for hva sosial bærekraft faktisk handler om, der blant annet (Myrvold, 2014) peker på at lik tilgang til viktige fellesgoder som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager som et viktige elementer for å skape sosiale bærekraftige samfunn.

*Trygghet* blir av flere informanter pekt på som et element som må sikres. Informantene beskriver at trygghet handler om å kjenne sine naboer og omgivelsene rundt man bor.

Informant i Randesund hageby mener at kjennskap til naboer er med på å skape trygghet og beskriver det slik: *"Trygghet handler om at du kan hilse på naboen du treffer i parkeringskjelleren."*

*Mangfold* blir nevnt av syv informanter som en viktig faktor for å sikre gode nabolag. Studiens utvalgte definisjon av gode nabolag legger (Myrvold, 2014) vekt på at gode nabolag må ha gode boliger for alle boligsøkende, der tilgjengelighet på felles goder må være til stede. Definisjon er interessant opp mot innhentet data, da flere informanter peker på det samme. Et unntak er Randesund Hageby som har et konsept rettet mot kjøpegruppen 45 år og eldre. Utbygger for prosjektet uttaler at det likevel vil finnes et mangfold innenfor den begrensede aldersgruppen. Samtidig forteller utbygger i Randesund Hageby at beboere med lik livssituasjon ofte ønsker det samme fra nærområdet sitt, der kjøpegrupper med ulik livssituasjon kan ha ulike forventninger som kan medføre frustrasjon mellom beboerne. Utbygger i Randesund Hageby trekker for eksempel frem at unge som arrangerer fest kan skape utfordringer for den eldre beboergruppen. Informant i Tigergården mener at nabolag uten mangfold vil kunne dø ut, der ulike livssituasjoner internt i nabolaget er en styrke, der alle beboere har en funksjon som gir nabolaget økt verdi.

*Tilgjengelighet og sentralitet* blir av utbygger for Tigergården forklart som at lik tilgang til alle fellesområdene var viktig i utformingen av prosjektet, og ønske om å lage et prosjekt som var raust og mangfoldig. Ønske om lik tilgang går igjen i Myrvold sin definisjon av gode nabolag. Flere av informantene trekker frem viktigheten av at nabolaget tilbyr viktige funksjoner, der det skal være mulig å oppholde seg i stor grad rundt i og rundt eget hjemsted, med tilgang til butikk, skole, barnehager og andre viktige institusjoner. Teori av (Carmona, 2021, s. 22) påpeker det samme gjennom «The letter of place quality», der områdets gangbarhet og tilgang på offentlig transport er viktig for å skape et bærekraftige samfunn. Randesund Hageby sin etablering av en matvarehandel i trinn 3, samt gode bussforbindelser blir av alle informantene trukket frem som en viktig suksessfaktor for prosjektet. Informant for drift i Tigergården løfter også frem verdien av prosjektets plassering tilknyttet et knutepunkt med flere tjenester og transportmuligheter i nærområdet.

*Felleskap* blir i flere intervjuer nevnt som en suksessfaktor for å sikre gode nabolag. Kodegruppen fellesskap relateres til behovet for tilhørighet, samtidig som teori knyttet til begrepet tilhørighet kan knyttes til sosialt fellesskap og samhold. Informant i Randesund hageby angir at et kjøp i deres prosjekt gir kunden tilgang på et frivillig fellesskap.

Kodegruppen felleskap og tilhørighet er tett knyttet mot hverandre, og har vært krevende å differensiere.

## 5.2 Forskningsspørsmål 2

Hvilke suksessfaktorer må ligge til grunn for at utbyggerne klarer å skape gode nabolag som sikrer livskvalitet hos beboerne?

Kodegrupper	Frekvens	Kodeforklaring
Møteplasser	9	Fremme integrasjon gjennom samlingssteder.
Aktivitetsfunksjoner	6	Oppmuntrer til fysisk aktivitet og sosial interaksjon gjennom felles aktiviteter.
Grønnstrukturer	7	Grønnstruktur (Stier, gress og regnbed)
Materialvalg	5	Sikre materialer som skaper godt bomiljø, og sikrer identitet.
Fleksibilitet i planprosessen	3	Reguleringsplaner som gir rom for endring underveis, men som samtidig fastslår viktige elementer.
Typologi og Form	5	Ulike boligtyper og bygningsstruktur.

Tabell 6: Kodeoversikt

### 5.2.1 Overordnet diskusjon

Det blir i forskningsspørsmål to undersøkt hvilke suksessfaktorer utbyggerne har lagt vekt på for å skape et godt nabolag. Diskusjonen blir derfor å se på hvilke grep prosjektteamet har utført i lys av prosjektets indre og ytre rammer. Modellen til Carmona «The virtuous loop of place quality» vil kunne være relevante for utformede kodegrupper. Alle prosjektene har forsøkt å implementere objektive aspekter i håp om å styrke bedre helse, sosiale forhold, økonomi og bomiljø. Felles for prosjektene er deres bevissthet knyttet til langsiktighet, der investeringer i sosial bærekraft vil kunne øke området verdi på lengre sikt, og samtidig øke selskapets renommé. De fleste aspektene som utbyggerne løfter frem er ikke sikret i bestemmelser i tilstrekkelig grad, noe som viser betydningen av utviklere som ønsker en langsiktig satsning, og har høye ambisjoner innenfor sosial bærekraft.

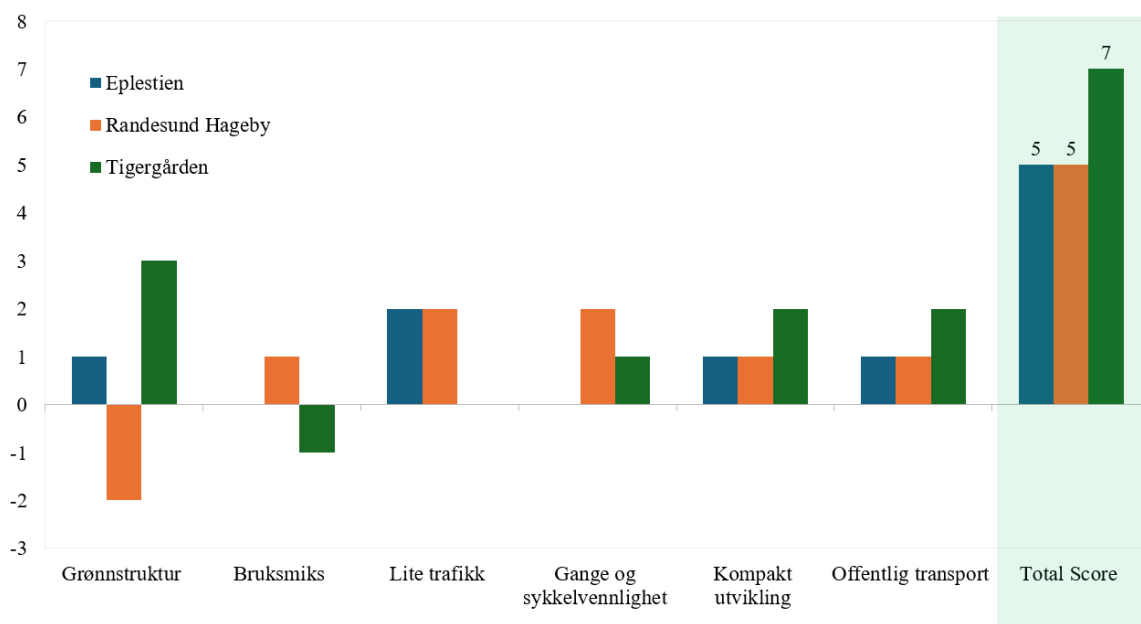
Flere av informantene påpeker at reguleringsplanen ikke sikret resultatet, men utbyggers ambisjonsnivå. Informant i Tigergården påpeker viktigheten av en funksjonsbeskrivelse av fellesarealene, og forteller at en beskrivelse av hvilke funksjoner fellesarealet bør inneha ville



kunne hjulpet kommunen til å styre arealbruken mer effektivt. På en annen side påpekes betydningen av fleksibilitet i reguleringsplaner.

I henhold til Carmonas seks elementer for sosial bærekraftig stedsutvikling, er prosjektene blitt vurdert opp mot hverandre. Formålet med denne evalueringen er å måle hvordan de ulike prosjektene scorer basert på teorien til (Carmona, 2021, s. 22). Radardiagrammet viser prosjektets utgangspunkt gjennom den heltrukne linjen. Den stiplede linjen representerer kvaliteter basert på tiltakene prosjektteamene har gjennomført. Det er valgt en skala fra en til fem, der en er den laveste scoren. Differansen fra utgangspunktet før prosjektrealisering og tiltakene som er gjennomført gir en angitt score. Denne fremgangsmåten gjør det mulig å eliminere effekten av prosjektets grunnforutsetninger. For eksempel scorer Tigergården høyt på grønnstruktur, til tross for en liten grønnstruktur ved prosjektslutt. Dette skyldes prosjektets fokus på forbedringer av grønnstruktur. Utregningen er å anse som mer bærekraftig i henhold til Happy planet indeks som nevnt i teorikapittelet fordi prosjektet innhenter poeng for tilførsel av steds-kvaliteter. Utregningen av prosjektenes score er illustrert i ett søylediagram. Scoreutregningen er lagt som vedlegg i studien.

Figur 7: Radardiagram av Eplestien, Randesund Hageby og Tigergården



Figur 8: Søylediagram av Tigergården, Eplestien og Randesund Hageby

### 5.2.2 Diskusjon kodegrupper

Alle informantene trekker frem betydningen av *møteplasser* som en merverdi til prosjektet. Møteplassene har i prosjektene ulik form og funksjon. Overordnet fungerer møteplassene samlende for dem som bor der og tilrettelegger for integrasjon mellom beboerne, noe som av flere informanter beskrives som verdifullt. Informant i Eplestien peker på verdien av møteplasser med en aktivitetsfunksjon som bruksfremmende. Det legges samtidig vekt på terskelen for bruk gjennom å enkelt arrangere ulike aktiviteter på fellesarealene. Å redusere bruksterskelen har utbyggerne i Eplestien og Tigergården sikret ved bruk av digitale verktøy som forenkler samhandling med naboer. Carmona har i sin liste av elementer for bærekraftige områder pekt på betydningen av mangfoldig arealbruk med åpne områder med gress og vann. Kvalitetene som Carmona peker på eksisterer i alle prosjektene, men med ulik form, utfra prosjektets fysiske rammebetingelser. Betydningen av å tilrettelegge for interaksjon ser vi gjennom sekundærdata fra SSB, der lite interaksjon vil kunne redusere beboernes livskvalitet.

Randesund hageby har valgt å ansette en egen servicevert som arrangerer fellesaktiviteter på prosjektets møteplasser. Det blir av flere informanter vektlagt at møteplassene er med på å styrke følelsen av tilhørighet. I Eplestien beskrives møteplassen som en trygghet i form av mulighetene til interaksjon. En informant viser til et studentprosjekt, der studentene mente at muligheten for å være sosial, er vel så viktig som faktisk å være det. Informanten fra Eplestien forteller at *«Det er ikke så mange som møter opp fysisk på felles arrangement, men vi får likevel mye positive tilbakemeldinger. De kan sitte hjemme i leiligheten og tenke, at hvis jeg ville nå, så kan jeg gå ned»*. Følelsen av å ha mulighet til å delta i en sosial aktivitet blir også av en informant fra Tigergården angitt som et viktig element for beboernes trivsel.

Informanter for Eplestien og Tigergården løfter også frem betydningen av tilfeldige møter med naboen. Utbygger for Eplestien forteller at å redusere antallet inngangspartier og mulige møteplasser, så mennesker kommer tettere på hverandre, bidrar til å fremme integrasjon. Tigergården har etablert sittegrupper utenfor inngangsdøren til flere av leilighetene, nettopp for å tilrettelegge for tilfeldig møter blant beboere. Grepet muliggjør interaksjon gjennom tilfeldig forbi passering i gangen. Samtidig har utbygger i Tigergården valgt å sette bodene utenfor leilighetene. Grepet har som hensikt å gjøre det enklere å komme i kontakt med naboen gjennom tilfeldige møter, ved at beboere passerer når du er i boden.

*Aktivitetsfunksjoner* i prosjektets fellesarealer vil fungere effektivt for å drive frem sosialinteraksjon ifølge flere informanter. Utbygger i Eplestien trekker frem at områder som er

tiltenkt en bestemt aktivitet oppleves som eklere å benytte. Utbygger i Tigergården mener funksjoner som dyrkekasser har fungert samlende for flere beboere på prosjektet. Alle tre prosjektene har dette tilbudet, og tilbudet har i samtlige prosjekt resultert i etablering av egne sosialgrupper for dem som ønsker å dyrke i felleskap. Samtidig angir flere informanter fra alle prosjektene drivhuset som et naturlig møtepunkt. Utbygger i Eplestien mener møteplasser som er forbundet med en gitt aktivitet senker terskelen for bruk. Carmona peker på betydningen av grønne åpne områder som viktig, og underbygger dermed mye av det samme som informantene peker på.

*Treningsareal* er etablert i alle prosjektene som er studert. Treningsområde har sin naturlige funksjon å tilrettelegge for god helse gjennom fysisk aktivitet. Dette er i tråd med utbyggernes definisjon av hva god helse styrker menneskes livskvalitet. Det blir særlig lagt vekt på verdien av en god helse i Randesund Hageby, der det gjennomføres flere fellestreninger i uken. Informant for drift i Randesund Hageby forteller at «*god helse og sosiale relasjoner vil jeg si er det som gjør at en lever best mulig, og lengst mulig*». Vittersø peker på det samme aspektet, der helse en del av det subjektive og objektive aspekt for menneskes livskvalitet.

*Tilgjengelige fellesareal* har vært prioritert i alle prosjektene som er undersøkt. En forutsetning har vært at alle beboerne skal ha lik tilgang til alle fellesfunksjonene. Prinsippet om like muligheter strykes av teori knyttet til begrepet om bærekraftige nabolag, der verdien av at alle har like muligheter anses som sosialt bærekraftig. I intervjuet med informanter i Tigergården kommer det frem utfordringer tilknyttet prinsippet om at alle beboerne skulle ha tilgang på alle fellesarealene, derav takterrassene. Flere beboere mente at den høyeste takterrassen skulle tilhøre dem som eide leiligheter i tilknyttet bygg. Utbygger mente dette brøt med prinsippet om liketilgang for alle beboerne og nektet dette vedtatt. I møte med representant for drift kom det frem at prinsippet om liketilgang for alle beboerne ble ansett som en verdifullt. Utbygger for Tigergården har også valgt å plassere utekjøkken tilknyttet takterrassen for å forenkle bruk av fellesfunksjonene for dem med leilighet langt unna.

*Grønnstruktur* blir av flere informanter trukket frem som viktig. Tigergården har på bakgrunn av deres ytre rammer i en trang situasjon benyttet seg av taket for å sikre dette elementet, der Eplestien og Randesund hageby i større grad har koblet seg på allerede grøntområder. Grønnstruktur fungerer positivt på omgivelsene forteller flere informanter. Carmona sin teori «*The Ladder of place qualities*» peker også på dette aspektet som avgjørende for å nettopp skape sosial bærekraft. Det kommer frem gjennom dybdeintervjuene fra flere informanter at områdets miljø er med på å påvirke beboernes trivsel.

*Materialvalg og fargebruk* kommer frem i dybdeintervjuene med Arkitekt og Utbygger bak Tigergården som et viktig aspekt. Prosjektteamet ønsket å lage et signalbygg og betydningen av fargebruk i deres konsept ble derfor prioritert. Samtidig har teamet i Tigergården ønsket å gi leilighetene i glassgangen et eget særpreg gjennom å fargelegge bodene. Dette løftes frem som et fysisk grep som støtter opp under menneskes behov om identitet og tilhørighet, der Tigergården har aktivt brukt av farger og form for å sikre dette. Det blir av arkitekten i Eplestien benyttet kodegruppen for å skape miljøvennlige materialer for å sikre et godt inn klima. Arkitekt bak Eplestien mener bruk av klimavennlige materialer, som massiv tre, vil kunne prege bokvaliteten til beboerne.

*Typologi og form* blir trukket frem som viktig av fem informanter. Hensikten bak dette forteller flere informanter er å sikre en variert kjøpegrupper som vil kunne fremme en mer mangfoldig beboersammensetning. Informant i Tigergården mener at *«det er viktig at det er rom for alle å være i et nabolag. For hvis du kun har en type mennesker som bor i et nabolag, så vil nabolaget dø ut»*. En varierende bolig typologi vil kunne forebygge mot at en homogen gruppe flytter inn i nabolaget. Aspektet er en den av Carmonas «The Ladder of place qualities», for å sikre gode byrom folk trives i.

*Fleksibilitet i planprosessen* blir av flere informanter trukket frem, der det angis at en i tidligfase ikke kan forholde seg til en for detaljert reguleringsplan. Informant i Tigergården forteller at man *«må man jo ha en del fleksibilitet. Det ønsker vi som arkitekter også, for du kan ikke planlegge for langt ned i detalj heller, for da låser en det jo»*. Et resultat av en for detaljert reguleringsplan vil kunne skape svake løsninger som hindrer fremdrift i prosjektet, og resultere i dispensasjonssøknader. Utbygger i Tigergården presiserer betydningen av at reguleringsbestemmelsen i større grad sikrer sosial bærekraft om det ble bestemt hvilken funksjon fellesarealene skulle ha og om man sikret hvilken funksjon arealene skulle tjene. Utbygger i Tigergården forteller *«som en viktig del av sosial bærekraft tror jeg at takterrasser har en funksjon, men da må det sikres i reguleringsbestemmelsene, slik at det bare ikke blir en sonderingspost med tak»*.

Fellesarealene man ser i prosjektene er sikret i reguleringsbestemmelsene. Samtidig peker informanter på at fellesarealets funksjoner i liten grad ble sikret i reguleringsbestemmelser. Medvirkningsprosesser blir av flere utbyggere ikke nevnt og ikke ansett som avgjørende for at et prosjekt sikrer et godt nabolag. Kommunal medvirkning sikrer samtidig at berørte parter får muligheten til å fremme sine meninger om prosjektet i tidlig fase. Spesielt to av prosjektene

fikk fremmet flere innsigelser av berørte naboer i denne fasen. Det vil være rimelig å anta at slike innsigelser ikke løftes frem som viktig for privat sektor.

### 5.3 Forskningsspørsmål 3

3. Hva er de primære utfordringene utbyggerne møter i utviklingen av nabolag som fremmer økt livskvalitet, og hvilke strategier benyttes for å overkomme disse utfordringene?

Kodegrupper	Frekvens	Kodeforklaring
Samfunnsperspektivet	6	Samfunnssituasjonen vil kunne påvirke prosjektet
Ildsjeler	6	Mennesker som er pådrivere til sosiale aktiviteter.
Initiativterskel	6	Senke terskelen for å ta initiativ blant beboerne.
Markedssituasjon	4	Situasjonen i markedet gjør risikobilde uklart.
Investering og langsiktighet	6	Investering i sosial infrastruktur som merverdi

Tabell 7: Kodeoversikt

#### 5.3.1 Overordnet diskusjon

Flere informanter peker på ulike utfordringer koblet opp mot et samfunnsstrukturelt nivå, der prosjektteamet jobber imot nåtidens samfunnsutfordringer. Ensomhet i den norske befolkning kommer frem av majoriteten av informantene som en utfordring de ønsker å forebygge. Sekundærdata fra statistisk sentralbyrå peker på det samme, og registrerte en økning av mennesker som opplevde livet sitt som ensomt under koronapandemien. Fremvist i teorikapittelet ser vi at blant annet arbeidsledighet vil kunne påvirke livskvaliteten til mennesker, selv etter arbeidslivets slutt. Rapportene underbygger betydningen av samfunnets påvirkning av hvorvidt mennesker lever gode liv, og kan dermed ikke løses av utbyggere alene.

Den samfunnsstrukturelle situasjonen vil derfor kunne prege hvorvidt utbygger lykkes med å skape prosjekter som fremmer livskvalitet i dag, og i fremtiden, der blant annet kulturelle og kriminelle utfordringer vil kunne påvirke nabolaget. Implementering av bærekraftige prinsipper kan derfor bli satt på prøve. Sosiale bærekraftige kvaliteter som utbygger tilfører prosjektet, for eksempel tilgjengelighet vil derfor kunne påvirket av samfunnsutfordringer. Prinsippet om tilgjengeliggjøring av halvoffentlige rom vil kunne redusere nabolagets trygghet i form av innbrudd kommer frem i et intervju med en informant. For å tydeliggjøre kodekonseptet samfunnsperspektivet har studien utformet en ny modell.

Min modell bygger videre på (Vittersø, 1998) og (Carmona, 2021) sin teori knyttet til livskvalitet og bærekraftige

stedsutvikling. Modellen beskriver

hvordan livskvalitet defineres av

subjektive og objektive aspekter på lik

linje som Carmona forklarer gjennom

«quality of life», samtidig illustrer

modellen hvordan tilførsel av objektive

og subjektive aspekter vil kunne

påvirke områdets stedsverdi. På lik linje

som Carmona illustrer i modellen «The

virtuous loop of place quality and place

value», der økt stedsverdi vil kunne

tiltrekke nye investeringer i område og

gi positive ringvirkninger i alle lag, både bolig,

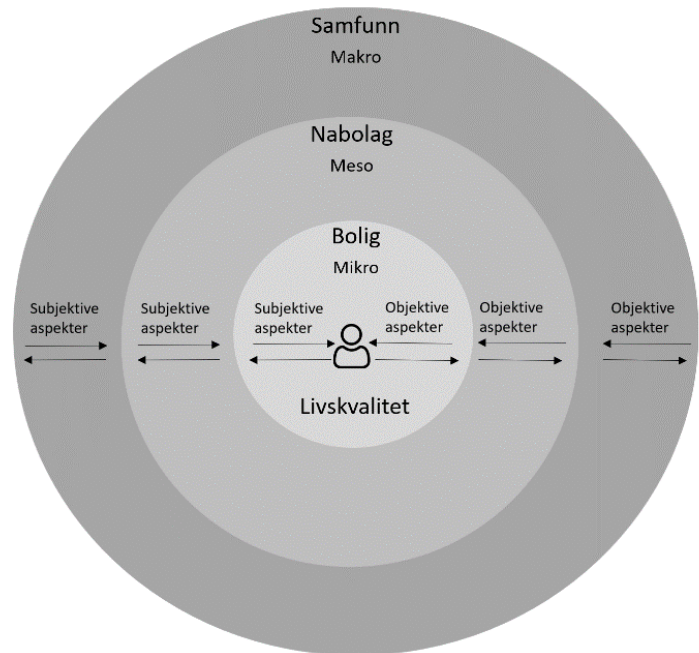
nabolag og samfunnsnivå. Studiets modell setter mennesket i sentrum, og viser hvordan

menneskets livskvalitet kan la seg prege av flere nivåer. Prinsippet om Livskvalitet og dens

påvirkning av nabolaget må ses i lagviskontekst, der menneskene befinner seg i midten

(mikro perspektivet) og ut til samfunnsperspektivet, (makro). Objektive og subjektive

aspekter kan styrke ett nivå, eventuelt redusere andre aspekter på et annet nivå.



Figur 9: Livskvalitet, (Egenprodusert, 2024)

### 5.3.2 Diskusjon kodegrupper

Det blir gjennom intervjuer med flere informanter presisert at gode nabolag i stor grad

defineres av menneskene som bor der. Manglende initiativ fra beboerne vil kunne motvirke

utbyggerens ønske om aktivitet på tvers av beboerne. *Ildsjelene* blir løftet frem av seks

informanter som avgjørende for å sikre nettopp sosiale aktiviteter i nabolaget. Prosjektet i

Eplestien har vært bevisst på betydningen av å kartlegge mennesker som ønsker å ta sosialt

initiativ før boligene er ferdigstilt. Mangel på sosiale initiativtagere kan derfor være en

utfordring, og vil kunne motvirkes ved private medvirkningsprosesser.

Alle prosjektene har fokusert på å senke terskelen for å arrangere sosiale aktiviteter med sine

naboer. Tigergården og Eplestien har benyttet en digital løsning for å senke denne terskel,

mens Randesund hageby har valgt et konsept der borrettslaget har en fulltidsansatt som skal

fungere som en *Ildsjel* i prosjektet. Utbygger i Randesund Hageby angir å ha erfart at eldre

mennesker opplever det som tryggere å kontakte et menneske for å ta et sosialt initiativ, enn å selv stå for arrangementet.

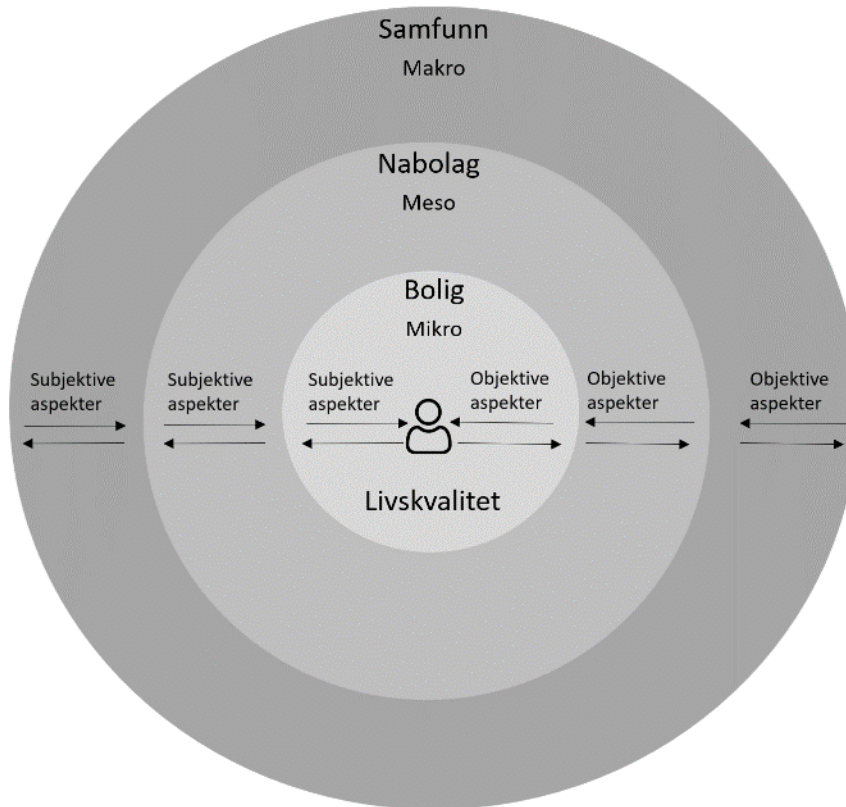
*Markedssituasjon* har flere informanter pekt på som et viktig aspekt, og som et risikoelement alle utviklere må forholde seg til. Makrobildet har skapt usikkerhet knyttet til blant annet salgstakst og finanskostnad for utviklerne. Dette kommer tydelig frem i utviklingen av Ensjø bydel, der flere prosjekter blir satt på vent fordi utbyggere ikke setter i gang nye prosjekter. Alle prosjektene som er undersøkt preges av teorien til Geltner som illustrer hvordan eiendomsbransjen er påvirket av makroøkonomiske sykluser. Informantene i Eplestien forteller en positiv markedsutvikling i regionen, og peker oljenæringen som en avgjørende faktor for Stavangers positive utvikling.

*Investering og langsiktighet* blir av flere informanter beskrevet som viktig. Gode nabolag vil kunne gi merverdi for prosjektet og selskapets renommé over tid. Felles for alle utbyggerne er deres langsiktige perspektiv, samtidig påpekes det av alle utbyggerne utfordring ved at kostnader knyttet til fellesareal ikke vil gi en direkte inntekt til prosjektet, da det ikke er salgbart areal. Det legges samtidig vekt på at fellesarealer som leveres vil fungere som salgsfremmende, der eksempelvis Randesund Hageby vil kunne tilby noe mer enn en leilighet, men et «frivillig felleskap». Dette har gitt konkurransefordeler for selskapet en hypotese (Norsk byggebransje, 2022) deler i deres uttalelse. Innvesteringstidspunkt for fellesarealer blir av alle informanter angitt som viktig. Det beskrives som avgjørende for å sikre at første beboer må ha tilgang på kvalitetene som er solgt inn på prosjektet. Kodegruppen vil i lys av Gapsteorien fortelle viktigheten av å minimere avstanden fra forventete virkelighet og den faktiske virkelighet. I henhold til teorien vil en kunde som har kjøpt en leilighet med tilhørende treningsrom bli frustrert om dette ikke er på plass ved innflytting. Det blir igjen viktig å se kodegruppen i et større bilde, der kvaliteter hvor kommunen er tiltakshaver gir en feilaktig fremstilling av prosjektet som helhet.



## 6. Konklusjon

### Hvordan skape nabolag som fremmer livskvalitet, både i dag og i fremtiden?



Figur 9: Livskvalitet i Nabolag, (Egenprodusert, 2024)

Basert på teori og empiriske data har jeg utviklet en ny modell som bygger på Vittersø og Carmonas teorier om livskvalitet og sosialt bærekraftig stedsutvikling. Min modell tydeliggjør utbyggernes rolle i samfunnet ved å vise hvordan de påvirker menneskers liv gjennom utformingen av fremtidige byrom. Modellen belyser viktige aspekter de må vurdere for å forme bærekraftige og livskvalitetsfremmende nabolag. For at utbyggere skal lykkes i å utvikle nabolag som fremmer god livskvalitet, spiller samfunnsutvikling en avgjørende rolle. Kvaliteter kan styrke sosial bærekraft på ett nivå, men kan også medføre utfordringer på et annet nivå. For eksempel kan tilgjengelighet øke sosial bærekraft på et lokalt nivå, men utfordres av større samfunnsstrukturelle problemer, som kriminalitet. For å skape nabolag som sikrer god livskvalitet både nå og i fremtiden, må utbyggere være oppmerksomme på de

komplekse sammenhengene hvor både objektive og subjektive menneskelige behov står i sentrum, og at dette lar seg påvirke av aspekter som utbygger ikke kan løse alene.

Livskvalitetsbegrepet, selv om det er sentralt i planleggingen under begrepet sosial bærekraft, er sjelden godt forankret i reguleringsbestemmelser og avhenger ofte av utbyggenes ambisjoner. For å bedre kommunale etaters overvåkning av hvorvidt utbyggingsprosjektene ivaretar menneskenes livskvalitet foreslås det en mer detaljert beskrivelse av hvilken funksjon fellesarealene skal tjene, der det i dag er overlatt til utbyggers ambisjons nivå. Samtidig må det nevnes at fleksibilitet i planprosessen er ifølge flere informanter essensiell for å unngå langvarige planprosesser.

Begrepet *mangfold* ble understreket som viktig av alle informantene. Grunnleggende teorier om sosial bærekraft fremhever verdien av inkluderende byer som rommer alle. Gjennom Cross-case-analysen ble det også påvist fordeler med å samle beboere i lignende livssituasjoner, noe som kan gi økonomiske fordeler ved at eldre kan bo lenger hjemme og samtidig redusere reiseveien for hjemmetjenesten. Det påpekes også at det ofte er enklere å oppnå harmoni blant beboere som befinner seg i samme livssituasjon.

Tilhørighet er nøkkelen til å fremme livskvalitet. I prosjektbeskrivelsene er det presentert en rekke tiltak som kan fremme følelsen av tilhørighet. I alle prosjektene er det tydelig at menneskets sentrale rolle er avgjørende for om utbyggerne lykkes. Det kommer frem at det kan være fordelaktig for utbyggere å identifisere ildsjeler tidlig i prosessen og å redusere barrierene for å igangsette aktiviteter i fellesområdene. Det anbefales at investeringer i sosiale tiltak gjennomføres tidlig i byggeprosessen for å maksimere effekten. Basert på gapsteorien kan det være negativt å selge et prosjekt med uferdige fellesarealer, da de første beboerne ikke får oppfylt sine forventninger til virkeligheten.

Prosjektene ble evaluert med Carmonas stige for nødvendige elementer i sosialt bærekraftige steder. Ifølge Happy Planet Index ble prosjektene som implementerte nye kvaliteter belønnet. Denne øvelsen illustrerte hvordan urbane prosjekter som Tigergården kan utvikles samtidig som de ivaretar sosial bærekraft, og elementer som tilrettelegger for god livskvalitet.

### 6.1 Anbefaling til videre forskning

Studien har undersøkt hvordan utbyggere kan fremme livskvalitet og gode nabolag gjennom å se hva byggherren gjør i praksis, og hvilke utfordringer de støter på i sitt arbeid. For å belyse dette er det blitt dannet ulike kodegrupper, der det ville være interessant å studere en

kodegruppe ved å benytte en kvantitativ forskningsmetode for å styrke kodegruppens generaliserbarhet utover avgrensingen som er gitt i denne studien

Det blir gjennom studien belyst hvordan sosial bærekraft gir merverdi til leilighetene. Videre forskning vil det være aktuelt å undersøke sosial bærekraft som et verdiskapende element i eiendomsutvikling.

Prinsippet om mangfold vil være interessant å utfordre i lys av et samfunnsøkonomisk perspektiv. En kvantitativ studiet av den økonomiske oppsiden ved samlokalisering av mennesker med krav til heldøgns omsorg ville vært interessant.

En interessant studiet vil kunne være å undersøke det faktiske mangfoldet i nyboligprosjekter, der økte byggepriser utfordrer utbyggernes evne til å tilby boliger til mindre kjøpekraftige grupper.

## 6.2 Evaluering av oppgaven

Å følge Tjora sin SDI-metode (Systematisk Datainnsamling) viste seg å være krevende fordi flere informanter hadde behov for oppfølgingsspørsmål, noe som muligens førte til at spørsmålene ble ledende. Erfaringen illustrerer noen av ulempene ved semistrukturerte intervjuer. Samtidig er det dannet kodegrupper som overlapper hverandre, der forskeren har måtte ta vurderinger av hva informantene ønsket å formidle. Dette kan ha ført til en feilaktig fremstilling av kodegruppens frekvens.

Det er naturlig å anta at informantene vil fremheve sine prosjekter, noe som gjorde det utfordrende å identifisere eventuelle negative aspekter. Å finne informanter som faktisk bodde i prosjektene var vanskelig, der flere utbyggere ikke ønsket dette. Dette ble akseptert i henhold til god forskningsskikk.

Informantene unnlot ofte å nevne aspekter som det så ut til at de hadde vurdert, men som de ikke diskuterte under intervjuene. Dette utfordret de opprinnelige antakelsene i studiet.

I tillegg kan undertegnedes egen fagbakgrunn ha påvirket hvordan utbyggernes respons ble tolket, ettersom man kan anse sin egen bransje som relevant for tematikken (Næss, Moum, & Eriksen, 2012).

Det var ønskelig å innhente informanter med lik tilnærming til prosjektet. Dette ble ikke mulig, ettersom selskapene selv valgte dem de mente var relevante informanter.

Gjennom intervjuet med en informant ble det utfordringer knyttet til lydopptaket. Dette medførte at undertegnede lagde et eget referat fra samtalen basert på notateter. Referatet ble videresendt til intervjuobjektet for gjennomlesning og godkjenning. Det er derfor sannsynlighet for at noe informasjon gikk tapt.

## 7.0 Kilder

- Andersen, A. (2024, 02 24). *Folk flytter langveisfra – nå utvider de unikt boligprosjekt*. Hentet fra KRS avisen : <https://www.krs.no/folk-flytter-langveisfra-na-utvider-de-unikt-boligprosjekt/f/5-157-161155>
- Andersen, S. S. (2021). *Casestudier*. Oslo: Fagbokforlaget .
- Anna, S. S. (2021, 8 7). *NDLA*. Hentet fra Tilhørighet til fellesskapet: <https://ndla.no/nb/subject:1:56ea35da-73d9-431f-a451-19f24f564f59/topic:1:5851b59b-7814-4724-bc84-192e1d2b5eca/topic:1:2d1b8d36-f65f-4a6d-ab7b-2a1c4bcd51a9/resource:4868a869-820c-4cb1-b190-2b2a4e7f6c9f>
- Bakkan, S. L. (2015). *Sosial bærekraft- et godt begrep i norsk planlegging?* ÅS: NMBU.
- Bakke, Ø. (2006, 11 7). Øyvind Bakke. *Visste du at det faktisk er Bjørnstjerne Bjørnsson som er årsaken til at hovedstaden kalles Tigerstaden?*, ss. <https://www.nettavisen.no/artikkel/derfor-kalles-oslo-for-tigerstaden/s/12-95-794251>.
- Baumeister, R. F. (1995). *The need to belong: Desire of interpersonal*. Psychological Bulletin.
- Bleksaune, M., & Øverbye, E. (2000). *Uførepensjonisters materielle levekår og sosiale tilknytning*. Oslo: NOVA.
- Bratseth, K. (2023). Må ha økt fokus på sosial bærekraft i hele verdikjeden. *Estate*, 2.
- Brundborg, H. (LOGG 2007). En stor undersøkelse om livsløp, generasjoner og kjønn.
- Brundtland, G. H. (1987). *Brundtland-rapporten*. USA: FN.
- Børrud, E., & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert Byutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget .
- Carmona, M. (2021, s. 22). *Public places urban spaces - The dimensions of urban design 3.utgave*. New York:: Routledge.
- Egan, J. (2004). *The Egan Review*. London: Bressenden Place.
- Eisenhardts, K. M. (2021, s. 223). *Bulding Theories from Case Study Research*. I A. Johannesen, P. A. Tuftes, & L. Christoffersen, *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (s. 223). Oslo: Abstrakt forlag AS.
- Eplestien . (2023, 10). *Ineo.no*. Hentet fra Ineoeiendom,project/eplestien : <https://ineoeiendom.no/project/eplestien/>
- Eriksen, G. (2023, Januar 30). *SNL.no*. Hentet fra Store Norske Leksikon : <https://snl.no/nabo>
- FN. (2024, 4 13). *BNP per innbygger*. Hentet fra FN: <https://fn.no/Statistikk/bnp-per-innbygger>

- Geltner, D. M. (2014). *Commercial Real Estate*. USA: Analysis & Investments 2. utgave.
- Hagen, E. B. (2019, Mai 20). *Tigerstaden*. Hentet fra Store Norske Leksikon : <https://snl.no/tigerstaden>
- Heime. (u.d.). *Heime/Prosjekt/Eplestien*. Hentet fra Heime.no: <https://hk.frontwp.no/project/eplestien-leiligheter/>
- HSH. (2022). *HSH-as*. Hentet fra Om HSH: <https://www.hsh-as.no/om-hsh>
- HSH Eendom . (u.d.). *Randesund Hageby*. Hentet fra Randesund Hageby: <https://www.randesundhageby.no/>
- INEO Eiendom. (2022, 12 7). *Ineoeiendom*. Hentet fra ineoeiendom/Heime: <https://ineoeiendom.no/2022/12/07/forst-ut-med-heime/>
- INEO Eiendom. (2022, 12 21). *Ineoeiendom.no*. Hentet fra <https://ineoeiendom.no/2022/12/21/pressemelding-sjohagen/>: <https://ineoeiendom.no/2022/12/21/pressemelding-sjohagen/>
- Johannessen, A., Tufta , A. P., & Christoffersen , L. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* . Oslo: Abstrakt Forlag.
- Kommune, K. (2014, 4 22). Omregulering av reguleringsplan for Strømme/Korsvik, Felt O3-O7. Kristiansand , Norge.
- kommune, Stavanger. (2015, 6 15). <https://www.stavangerkommune//samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/kommuneplan-2014-29-trykkeversjon.pdf>. Hentet fra Stanger kommune: <https://www.stavanger.kommune.no/siteassets/samfunnsutvikling/planer/kommuneplan/kommuneplan-2014-29-trykkeversjon.pdf>
- Kristiansand kommune . (2014, 6 18). *Arealplan logo GISLINE WebPlan Kristiansand kommune*. Hentet fra [https://webhotel3.gisline.no/webplan\\_4204/?planid=1338](https://webhotel3.gisline.no/webplan_4204/?planid=1338)
- Kristiansand Kommune . (2014, 6 8). *Kommunekart* . Hentet fra Kommunekart kristiansand Kommune: <https://kommunekart.com/klient/kristiansand/plankart?kartlag=Kristiansand%20kartlag:Reguleringsplaner&kommunennummer=4204&funksjon=VisPlan&planidentifikasjon=1338>
- Krogsveen. (2024). *Prisutvikling for Norge*. Hentet fra Krogsveen: <https://www.krogsveen.no/prisstatistikk?zipCode=stavanger>
- Leikvam, G., & Olsson , N. (2022). *Eiendomsutvikling* . Oslo: Fagforlaget .
- Michalos, A. C. (1985). Social indicators Reserch. *Multiple Discrepancies Theory (MDT)*, ss. 347-413.
- Midtbust, C. (2021). *Hvordan kan Steinan studentby videreutvikles i et bærekraftig perspektiv med tanke på stedsutvikling ombruk av eksisterende bebyggelse og medvirkning ved hjelp av et forslag til reguleringsplan?* . Trondheim : NTNU.
- Miles, M. (2007). Real estate devolpment:.. *Principales and process*.
- Myrvold, T. (2014). *Kompakt by, bokvalitet og Sosial bærekraft* . Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning .
- Nes, R. B. (2021). *Livskvalitet i Norge* . Oslo: FHI.

- Norheim, H. J. (2019). Har solgt for 100 millioner kroner ett døgn etter at forhåndssalget åpnet. *Stavanger Aftenblad*, 1.
- Norsk byggebransje . (2022, 1 27). *Norsk byggebransje* . Hentet fra norskbyggebransje/vestlandet/eplestien: <https://norskbyggebransje.no/vestlandet/eplestien>
- Norsk Eiendom. (2024, 05 2). *norskeiendom*. Hentet fra Norskeiendom bærekraft: <https://www.norskeiendom.org/baerekraft>
- NTB kommunikasjon . (2021, 10 13). *NTB kommunikasjon*. Hentet fra 161 leiligheter utsolgt på ett salgstrinn: <https://kommunikasjon.ntb.no/pressemelding/17917734/161-leiligheter-utsolgt-pa-ett-salgstrinn?publisherId=89647>
- Næss, S., Moum, T., & Eriksen, J. (2012). *Livskvalitet - Forskning om det gode liv*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad.
- Oslo kommune. (2008, 6 11). *Oslo kommune*. Hentet fra Oslo mot 2025: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131585-1484728697/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202008%2C%20Oslo%20mot%202025.pdf>
- Oslo kommune. (2023, 08 1). *Oslo.kommune.no* . Hentet fra Ensjøbyen : <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/#gref>
- Oslo kommune. (u.d.). *Oslo kommune* . Hentet fra Ensjøbyen : <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen/#gref>
- Placepoint. (2024, 5 1). *Placepoint.no*. Hentet fra <https://console.placepoint.no/map/cadastres/1103/28/3844/0/0#tx=-34125&ty=6575527&r=3&s=2500>
- Produktfakta . (2023, 08 29). *Produktfakta* . Hentet fra Produktfakta : <https://www.produktfakta.no/randesund-hageby-4-stroemme/prosjekt.html>
- Proff. (2024, 03 20). *Proff*. Hentet fra Proff.no : <https://proff.no/>
- Prognosesenteret*. (2024). Hentet fra <https://prognosesenteret.no/>
- Prosjektil . (2022, 10 16). *Prosjektil* . Hentet fra På tvers av generasjoner: <https://prosjektil.no/pa-tvers-av-generasjoner/>
- Randesund Hageby. (2020). *Randesundhageby*. Hentet fra LIVET I RANDESUND HAGEBY: <https://www.randesundhageby.no/livet-i-randesund-hageby>
- Regjeringen. (2022, 03 18). *Regjeringen.no*. Hentet fra Kommuneplanens arealdel : <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id2904677/>
- Rolstadås, A. (2023, Januar 26). *SNL*. Hentet fra Store Norske Leksikon : [https://snl.no/suksessfaktor\\_-\\_prosjektledelse](https://snl.no/suksessfaktor_-_prosjektledelse)
- Rønning, E. (2021). *Vi har blitt mindre fornøyd med livet under pandemien*. Oslo: SSB.
- Rådmannen. (2011, 9 22). *Kristiansand kommune* . Hentet fra Kristiansand kommune : [https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/0bf874c958e547768ee960d5ffe93a38/kommuneplan-2011\\_endret2013\\_web-endret-260916.pdf](https://www.kristiansand.kommune.no/contentassets/0bf874c958e547768ee960d5ffe93a38/kommuneplan-2011_endret2013_web-endret-260916.pdf)

- Saltnes, D.-J. (2022, 5 9). Skal gi liv til døde fellesarealer. *Heime Proptech aktiviserer fellesarealene i boligprosjektene med stort hell. Selskapet har nå innpass hos nærmere 13.500 boliger og vokser med 1.000 i måneden.*, s. 2.
- Sanden, C. H. (2010, 7 19). NRK. Hentet fra Livsstil: <https://www.nrk.no/livsstil/disse-er-verdens-lykkeligste-1.7215110>
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokvalitet og*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning .
- Skanska. (2022, 4 11). *Skanska*. Hentet fra Tigergården: <https://www.skanska.no/hva-vi-gjor/bygg/bolig/tigergarden/>
- Skanska. (2024). *Skanska*. Hentet fra Slik er vi organisert : <https://www.skanska.no/hvem-vi-er/skanska-i-norge/organisasjon/>
- Skanska. (2024, 4 3). *Skanska*. Hentet fra Skanska Norges historie: <https://www.skanska.no/hvem-vi-er/skanska-i-norge/historie/>
- Sola bygg*. (u.d.). Hentet fra Sola/Prosjekt/Eplestien: <https://solabygg.no/prosjekt/eplestien/>
- Splitkon. (2022, 3 22). *Splitkon* . Hentet fra Splitkon/Prosjekter/Eplestien : <https://splitkon.no/prosjekter/eplestien/>
- SSB. (16.11.2023). *Livskvalitet*. Oslo: Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/levekare/statistikk/livskvalitet>
- SSB. (2012, 10 9). *SSB*. Hentet fra Barn og unge er hjemme 15 timer daglig: <https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/artikler-og-publikasjoner/barn-og-unge-er-hjemme-15-timer-daglig>
- SSB. (2020, 6 3). *SSB*. Hentet fra Et historisk skifte: Snart flere eldre enn barn og unge: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/et-historisk-skifte-flere-eldre-enn>
- SSB. (2024). *Byggekostnadsindeks for bustader*. Oslo: SSB.
- Stavanger kommune . (2011, 06 16). *arealplaner.no/stavanger1103/arealplaner/1455*. Hentet fra Arealplaner : <https://www.arealplaner.no/stavanger1103/arealplaner/1455>
- Tekna. (2023, 3 24). *Tekna.no*. Hentet fra Bærekraft: <https://www.tekna.no/barekraft/hva-er-barekraft/>
- Thon, K. H. (2023, 6 30). *Oslo kommune* . Hentet fra Nominert 2023: Tigergården: <https://storymaps.arcgis.com/stories/fcd138e73cfb4f8dbb390a2a9b121046>
- Tjora, A. (2020 ). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Vittersø, J. (1998). *Happy people and wonderful Experince* . Oslo: Instututt for Psykologi .
- VAAGE, O. F. (2012, 10 9). Barn og unge er hjemme 15 timer daglig. *Samfunnsspeilet*, 2012/4, s. 37.

## 8.0 Vedlegg

### 8.1 Intervjuguide Utbygger

Er det greit at jeg tar opp intervjuet?

Fortell litt om deg og din bakgrunn?

Gi meg en kort prosjektbeskrivelse?

Hva tenker du er grunnleggende for menneskers livskvalitet?

Hva tenker du skaper gode nabolag for trivsel?

Hvordan identifiserer og integrerer dere tiltak for å forbedre livskvaliteten i prosjektet dere bygger i?

På hvilken måte reflekterer deres prosjekter lokale sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert?

Hvilke sertifiseringsordninger eller standarder finner dere mest nyttige når det gjelder å sikre sosial bærekraft, og hvorfor?

På hvilken måte reflekterer deres prosjekt lokale og sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert, og hvordan sikres dette?

Hvordan opplevde dere at planleggingsprosessen tar hensyn til, og fremmer økt livskvalitet i deres boligprosjekter?

Hvordan sikret planprosessen at det var en god balanse mellom privat og offentlig rom, og hvordan mener dere dette påvirker sosial bærekraft?

Hvilke utfordringer møter dere oftest når dere arbeider for å inkludere sosial bærekraft i deres prosjekter, og hvordan angriper dere disse?

Hvordan balanserer dere økonomiske mål med målene om sosial bærekraft i utviklingsfasen?

### 8.2 Intervjuguide Arkitekt



Er det greit at jeg tar opp intervjuet?

Fortell litt om deg og din bakgrunn?

Hva tenker du er grunnleggende for menneskers livskvalitet?

Hva tenker du skaper gode nabolag?

Hvordan identifiserer og integrerer dere tiltak for å forbedre livskvaliteten i prosjektene dere bygger i?

På hvilken måte reflekterer deres prosjekter lokale sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert?

Hvilke sertifiseringsordninger eller standarder finner dere mest nyttige når det gjelder å sikre sosial bærekraft, og hvorfor?

På hvilken måte reflekterer deres prosjekter lokale og sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert, og hvordan sikres dette?

Hvordan opplever dere at planleggingsprosessen tar hensyn til, og fremmer sosial bærekraft i deres boligprosjekter?

Hvordan sikrer planprosessen at det er en god balanse mellom privat og offentlig rom, og hvordan mener dere dette påvirker sosial bærekraft?

Hvilke utfordringer møter dere oftest når dere arbeider for å inkludere sosial bærekraft i deres prosjekter, og hvordan angriper dere disse?

Hvordan balanserer dere økonomiske mål med målene om sosial bærekraft i utviklingsfasen?

### 8.3 Intervjuguide Drift

Er det greit at jeg tar opp intervjuet?

Fortell litt om deg og din bakgrunn?

Hva tenker du er grunnleggende for menneskers livskvalitet?

Hva tenker du skaper gode nabolag?

Kan du trekke frem noe du mener er viktig for at prosjektet er et fint sted å bo?

Hvordan identifiserer og integrerer dere tiltak for å forbedre livskvaliteten til menneskene i nabolaget?

På hvilken måte reflekterer deres nabolag lokale sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert etter prosjektet var ferdig?

På hvilken måte reflekterer prosjektet lokale og sosiale behov og hvordan blir disse behovene identifisert og prioritert?

Hvordan opplever du balansen mellom privat og offentlig rom i dette prosjektet?

Hvilke utfordringer møter dere når dere arbeider med å samle menneskene til aktiviteter i nabolaget?

#### 8.4 Fremdriftsplan for studien

Fremdriftsplan	2023			2024				
	Oktober	November	Desember	Januar	Februar	Mars	April	Mai
<b>Aktiviteter</b>								
Innlevering projektskisse	M	M	M					
<b>Teori</b>								
Litratursøk		M	M					
Litraturstudiet		M	M	M	M			
<b>Intervju</b>								
Utarbeide intervjuguide			M					
Sende meldeskjema til NSD			M					
Case			M	M				
Kontakte intevjuobjekter			M	M	M			
<b>Empiri</b>								
Datainnsamling				M	M			
Bearbeide data				M	M	M		
<b>Oppgaveskriving</b>								
					M	M	M	M
<b>Innlevering</b>								M