

Laura Flóra Podoski

# Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning

Et case-studie om Fargemarka boligprosjekt

Masteroppgave i Urban Ecological Planning

Veileder: Eli Støa

Juni 2021



Laura Flóra Podoski

# **Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning**

Et case-studie om Fargemarka boligprosjekt



Masteroppgave i Urban Ecological Planning

Veileder: Eli Støa

Juni 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

Fakultet for arkitektur og design

Institutt for arkitektur og planlegging



Kunnskap for en bedre verden





# SAMMENDRAG

Den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet og betydningen av medvirkning har blitt løftet opp i fokus på by- og samfunnsutviklingsområdet i Norge. For at den norske staten skal kunne oppfylle sine forpliktelser til FNs Bærekraftsmål om bærekraftige byer, livskvalitet og mindre ulikhet, har staten overført oppgaver til landets kommuner, hvorav det boligsosiale feltet er et av deres viktigste ansvarsområder.

De siste årene har debatten om ulike tredje boligsektor-modeller vokst i Norge som en mulig løsning på boligmarkedets utfordringer. Masteroppgaven har som formål å undersøke Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor i egen boligmasse gjennom case-studiet om Fargemarka boligprosjekt.

Fargemarka boligprosjekt – en engasjert aksjonsgruppe i Trondheim – jobber for et samarbeid med Trondheim kommune i forbindelse med et prøveprosjekt i den tredje boligsektor i kommunalt eide eiendommer. Boligprosjektet representerer verdier knyttet blant annet til sosial og miljømessig bærekraft samt medvirkning.

For å besvare masteroppgavens forskningsspørsmål og for å diskutere dens overordnede mål, ble det benyttet en kvalitativ metodisk tilnærming. Basert på litteraturstudier er det redegjort for boligpolitikkenes historiske utvikling i Norge, det norske boligmarkedet og dets utfordringer. Det er også dannet et teorigrunnlag av de tre hovedkomponentene: sosial bærekraft, medvirkning og tredje boligsektor. Videre ble det utført dybdeintervjuer med eksperter fra Trondheim kommune og andre fagpersoner, og det ble holdt en workshop med foreningen Fargemarka. Det ble også gjennomført en digital spørreundersøkelse for å nå ut til et bredere spekter av innbyggere.

Samtolkningen av funnene viser at markedskreftene på det deregulerte boligmarkedet, kombinert med en skjevfordeling av samfunnets goder som resultat av blant annet dagens skattepolitikk, bidrar til økt segregasjon i det norske samfunnet. Drømmen om å eie sin egen bolig er stadig mindre oppnåelig for gjennomsnittspersonen i Norge, samtidig som at utleiemarkedet og de kommunale utleieboligene ikke dekker hele behovsspekteret. Dette resulterer i at mennesker faller utenfor boligmarkedet.

I den nylig vedtatte boligpolitiske planen for Trondheim kommune løftes det fram at en tredje boligsektor kunne lettet på utfordringene knyttet til boligmarkedet i Trondheim. Til tross for klare politiske bestillinger om Trondheim kommunes rolle i etableringen av en tredje boligsektor, målrettede føringer vedrørende sosial bærekraft og medvirkning nasjonalt og lokalt, ble Fargemarka boligprosjekt ikke realisert som et prøveprosjekt, selv om prosjektet oppfyller flere av kommunens egne mål og politiske vedtak. Masteroppgavens funn indikerer at det finnes ulike forklaringer på dette, blant annet den uklare ansvarsfordelingen knyttet til etableringen av en tredje boligsektor, mangel på ressurser i kommunen, og kontrasten mellom foreningens aktivistiske tilnærming kontra administrasjonens hierarkistiske og teknokratiske arbeidsmåte.

Videre konkluderes det med at etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim krever tydelige politiske vedtak med konkrete midler til gjennomføring, en felles satsing fra administrasjonen i kommunen, og grundig oppfølging av de politiske vedtakene. Det er i tillegg nødvendig med et tydelig definert samarbeid mellom statlige, kommunale og private aktører, og ytterligere fokus på medvirkningsprosesser og prosjekter med utgangspunkt i sosial bærekraft.

## EXECUTIVE SUMMARY

The social dimension of the sustainability concept and the importance of participation has been emphasized in the area of urban and social development in Norway. In order for the Norwegian state to be able to deliver according to the UN's Sustainability Goals regarding sustainable cities, quality of life and less inequality, the state has delegated tasks to the country's municipalities. These tasks highlight the field of housing for welfare as one of the municipalities' most important areas of responsibility.

In recent years, the concept of the third housing sector has been brought up to debate in Norway and is spoken of as a possible solution to the challenges of the housing market. The purpose of this master's thesis - ***Towards a third housing sector through affordable rental housing and participation*** - is to investigate the opportunities and challenges of Trondheim municipality with regard to the establishment of a third housing sector in municipal properties, through a case study on the *Fargemarka housing project*. Fargemarka is a Trondheim-based action group and association that works to achieve a collaboration with the municipality, aiming to start a pilot project in the third housing sector in municipally-owned buildings. The association represents values related to social and environmental sustainability and participation, among other things.

To answer the research questions of the master's thesis and to discuss its overall purpose, a qualitative methodological approach was used. Based on literature studies, an introduction is given covering the historical development of housing policy in Norway and the challenges of the Norwegian housing market. Furthermore, a theoretical basis of the three main components of the thesis' theme has been formed: social sustainability, participation, and the third housing sector. Moreover, in-depth interviews were conducted with experts from the municipality of Trondheim and other professionals, and a workshop was held with the association Fargemarka. A digital survey was also performed in order to reach a wider range of residents.

The interpretation of the findings shows that the market forces in the deregulated housing market, combined with a skewed distribution of society's resources as a result of tax policies, among other things, contribute to increased segregation in the Norwegian society. The dream of owning one's own home is becoming less and less achievable for the average person in Norway, while the rental market and the social housing system do not cover the entire spectrum of different needs among the citizens. This results in people falling outside the housing market.

The recently adopted housing policy plan for Trondheim municipality emphasizes that a third housing sector could alleviate the challenges associated with the housing market in Trondheim. Despite clear political decisions concerning the role of the municipality in establishing a third housing sector in Trondheim and targeted guidelines regarding social sustainability and participation nationally and locally, the housing project of Fargemarka was not realized as a pilot project, even though the project meets the municipality's own goals and political decisions to a high degree. The master's thesis indicates that there are various explanations for this, including the unclear division of responsibilities associated with the establishment of a third housing sector, lack of resources in the municipality, and the contrast between the activist approach of the association versus the hierarchical and technocratic working methods of the administration

Furthermore, it is concluded that the establishment of a third housing sector in Trondheim requires clear political decisions with tangible funds for implementation, a joint commitment from the administration in the municipality, and thorough follow-up of the political decisions. In addition, there is a need for a clearly defined collaboration between state, municipal and private actors, and further focus on participation processes and projects based on social sustainability.

## FORORD

Jeg har et ønske om at denne masteroppgaven skal inspirere deg som brenner for bærekraftig utvikling, inkluderende planleggingsprosesser og en rettferdig fordeling av makt og ressurser. Jeg vil også gi deg som er aktiv på andre viktige samfunnsområder et innblikk i boligmarkedets utfordringer, og få rettet oppmerksomheten din mot mulighetene en tredje boligsektor har å tilby.

Vi er nødt til å tenke nytt for å kunne løse utfordringene som våre gamle tankesett har satt oss i. Samfunnsengasjement er nødvendig for å omstrukturere systemer som ikke lenger er gunstige. Denne masteroppgaven er derfor en hyllest til mennesker som dedikerer sin verdifulle tid og energi – aktivister så vel som politikere, tjenestemenn og andre ildsjeler – til å kjempe for forandringer i retning mot sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Videre håper jeg at mennesker med innflytelse i Norge kan gjennomføre de modige og nødvendige endringene samfunnet behøver.

Til slutt ønsker jeg å takke alle dere som var en del av min reise gjennom masteroppgaven. Jeg vil rette en spesiell takk til Leó som har kommet inn i livet mitt midt i denne reisen og fått meg til å smile i reisens mer utfordrende stunder.



# INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>SAMMENDRAG</b>	<b>III</b>
<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>V</b>
<b>FORORD</b>	<b>VII</b>
<b>INNHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>IX</b>
<b>FIGURLISTE</b>	<b>XI</b>
<b>TABELLISTE</b>	<b>XIII</b>
<b>1 INTRODUKSJON</b>	<b>1</b>
1.1 BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING, BOLIGPRODUKSJON OG SAMFUNNSFORSKJELLER	1
1.2 MEDVIRKNING, BOLIGPOLITIKK OG DEN TREDJE BOLIGSEKTOR	2
1.3 MASTEROPPGAVENS FORMÅL OG OPPBYGNING	3
<b>2 BAKGRUNN</b>	<b>5</b>
2.1 HISTORISK RAMMEVERK FOR NORSK BOLIGPOLITIKK	6
2.2 DET NORSKE BOLIGMARKEDET	7
2.3 TRONDHEIMSBILDET	17
2.4 TREDJE BOLIGSEKTOR I TRONDHEIM	19
<b>3 PROBLEMSTILLING</b>	<b>25</b>
<b>4 TEORI</b>	<b>29</b>
4.1 SOSIAL BÆREKRAFT	29
4.2 MEDVIRKNING	33
4.3 TREDJE BOLIGSEKTOR	45
<b>5 METODE</b>	<b>49</b>
5.1 METODE-DIAGRAM	49
5.2 SAMARBEID MED BOPILOT	50
5.3 CASE-STUDIE	50
5.4 DATAGRUNNLAG	51
5.5 DELTAKENDE AKSJONSFORSKNING (PAR)	55
5.6 UTFORDRINGER MED METODENE	57
5.7 PÅLITELIGHET, GYLDIGHET OG GENERALISERBARHET	58
<b>6 CASE-STUDIE OM FARGEMARKA BOLIGPROSJEKT</b>	<b>59</b>
6.1 FORENINGEN FARGEMARKA	59
6.2 PROSJEKTOMRÅDET	61
6.3 VISJONEN TIL FARGEMARKA BOLIGPROSJEKT	66
6.4 PROSJEKTFORLØPET	68
<b>7 ANALYSE AV FUNNENE</b>	<b>77</b>
7.1 DYBDEINTERVJUER	77
7.2 WORKSHOP MED FORENINGEN FARGEMARKA	103
7.3 EGEN SPØRREUNDERSØKELSE	107
<b>8 DISKUSJON OG KONKLUSJON</b>	<b>111</b>
8.1 DISKUSJON	111
8.2 KONKLUSJON	122
<b>9 REFLEKSJON OG ANBEFALINGER</b>	<b>131</b>
9.1 REFLEKSJON	131

9.2	ANBEFALINGER	134
9.3	PERSONLIG REFLEKSJON OG FEILKILDER	135
<b>10</b>	<b>ETTERORD</b>	<b>137</b>
	<b>REFERANSER</b>	<b>139</b>
	<b>VEDLEGG</b>	<b>147</b>
	VEDLEGG 1 – INTERVJUGUIDE – DYBDEINTERVJUER (K)	147
	VEDLEGG 2 – INTERVJUGUIDE – DYBDEINTERVJUER (F)	149
	VEDLEGG 3 – FARGEMARKA WORKSHOP	150
	VEDLEGG 4 – SPØRREUNDERSØKELSE TIL MASTEROPPGAVE VED UEP, NTNU	151
	VEDLEGG 5 – INNSPILL TIL TRONDHEIM KOMMUNE OG UTKAST TIL ÅRSBUDSJETT	153



# FIGURLISTE

FIGUR 1: MASTEROPPGAVENS BAKGRUNN.....	5
FIGUR 2: ANDEL PERSONER FRA OG MED 16 ÅR SOM EIER BOLIG I ULIKE LAND, 2019.....	8
FIGUR 3: ANDEL SELVEIERE I NORGE, ETTER ALDERSGRUPPE.....	9
FIGUR 4: ANDEL PERSONER FRA OG MED 16 ÅR SOM EIER BOLIG I NORGE, ETTER ALDERSGRUPPE OG OVER TID.....	9
FIGUR 5: BOLIGPRISUTVIKLINGEN MELLOM 2003 OG 2021 I NORGE.....	11
FIGUR 6: HISTORISK UTVIKLING AV SYKEPLEIERINDEKSEN I UTVALGTE BYER.....	13
FIGUR 7: SAMLET ANDEL GJELD FOR ULIKE LAND.....	14
FIGUR 8: UTFORDRINGER I UTLEIEMARKEDET I TRONDHEIM.....	16
FIGUR 9: ALTERNATIVER SOM FREMSTÅR SOM ATTRAKTIVE INTENSIVER FOR Å REDUSERE KOSTNADER KNYTTET TIL Å LEIE BOLIG.....	20
FIGUR 10: TILTAK FOR RIMELIGE UTLEIEBOLIGER I DEN TREDJE SEKTOR FRA BOLIGPOLITISK PLAN.....	21
FIGUR 11: MASTEROPPGAVENS TEORIGRUNNLAG.....	29
FIGUR 12: DE TRE DIMENSJONER AV BÆREKRAFTIG UTVIKLING.....	30
FIGUR 13: RÅD FOR GOD MEDVIRKNING.....	36
FIGUR 14: INNFLYTELSESSIRKELEN.....	39
FIGUR 15: ÅTTETRINNSSTIGEN AV MEDVIRKNING.....	40
FIGUR 16: RAMMEVERK FOR MEDVIRKNING.....	42
FIGUR 17: MEDVIRKNINGSMODELLEN.....	43
FIGUR 18: DE TRE BOLIGSEKTORENE.....	45
FIGUR 19: METODE-DIAGRAM.....	49
FIGUR 20: PAR TIDSLINJE.....	56
FIGUR 21: PANORAMABILDE AV FARGEMARKAS PROSJEKTOMRÅDE.....	59
FIGUR 22: FARGEMARKAS STYRE.....	60
FIGUR 23: KART AV Plasseringen av Østmarka og prosjektområdet til Fargemarka.....	61
FIGUR 24: KART OVER FARGEMARKA I ØSTMARKA.....	62
FIGUR 25: KART AV PROSJEKTOMRÅDET TIL FARGEMARKA OG KOMMUNENS TOMT OG EIENDOMMER I ØSTMARKA .....	63
FIGUR 26: BILDE AV ETT AV BOLIGBYGGENE PÅ FARGEMARKAS PROSJEKTOMRÅDE.....	65
FIGUR 27: FARGEMARKAS LOGO.....	67
FIGUR 28: BYSTYRET AVSTEMNING VEDRØRENDE PRIVATFORSLAGET OM FARGEMARKA.....	70
FIGUR 29: FLYFOTO AV PROSJEKTOMRÅDET.....	71
FIGUR 30: PROSJEKTFORLØPET FARGEMARKA BOLIGPROSJEKT.....	75
FIGUR 31: ET UTVALG AV BILDER FRA ULIKE FARGEMARKA-AKSJONER.....	76
FIGUR 32: TILFREDSHET MED DAGENS BOLIGMARKED.....	108
FIGUR 33: TILFREDSHET MED DAGENS BOLIGPOLITIKK.....	108
FIGUR 34: BEHOVET FOR EN TREDJE BOLIGSEKTOR I TRONDHEIM.....	108
FIGUR 35: TILFREDSHETEN MED TRONDHEIM KOMMUNES OPPFØLGING AV BYSTYREVEDTAKET VEDRØRENDE FARGEMARKA.....	109
FIGUR 36: MERVERDI I BOLIG.....	112
FIGUR 37: SKISSE AV PROSJEKTOMRÅDET PÅ FARGEMARKA.....	113
FIGUR 38: STØTTEBEHOV TIL RIMELIGE UTLEIEBOLIGER.....	115
FIGUR 39: VEDTAK KNYTTET TIL UTVIKLINGEN AV ØSTMARKA-OMRÅDET.....	137



# TABELLISTE

TABELL 1: MASTEROPPGAVENS PROBLEMSTILLING .....	27
TABELL 2: BYSTYREVEDTAKET VEDRØRENDE FARGEMARKA OG KOMMUNEDIREKTØRENS FORELØPIGE KONKLUSJON .....	73
TABELL 3: OVERSIKT OVER KOMMUNEINFORMANTENE.....	79
TABELL 4: OVERSIKT OVER DE EKSTERNE FAGPERSONENE .....	80
TABELL 5: SAMSVARENDE FORSLAG TIL TILTAK OG VIRKEMIDLER FRA KOMMUNEINFORMANTENE OG FAGPERSONENE.....	100
TABELL 6: FORSLAG FRA K-INFORMANTER SOM IKKE SAMSVARER MED FORSLAG FRA F-INFORMANTER .....	101
TABELL 7: FORSLAG FRA F-INFORMANTER SOM IKKE SAMSVARER MED FORSLAG FRA K-INFORMANTER .....	102



# 1 INTRODUKSJON

## 1.1 Bærekraftig byutvikling, boligproduksjon og samfunnsforskjeller

Urbanisering er en av hovedpådriverne for endringer i dagens samfunn. Ifølge FN er verdenspopulasjonen forventet nesten fordoblet ved utgangen av 2050, noe som gjør urbanisering til den mest transformativ trenden av det 20. århundret (De forente nasjoner, 2017). FNs bærekraftsmål nr. 10 fokuserer på å skape bærekraftig utvikling gjennom rettferdig fordeling av landets ressurser (De forente nasjoner, 2015). Bærekraftige byer og lokalsamfunn siktes på i mål nr. 11, med allmenn tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris, og en mer inkluderende urbanisering med medbestemmelse (De forente nasjoner, 2015, Delmål 11.1 og 11.3).

I Norge har debatten om bærekraftig byutvikling lenge hatt større fokus på å bygge mer, sentralt og tettere, enn på kvaliteter som kan bidra til en mer bærekraftig hverdag for brukerne, både sosialt, miljømessig og økonomisk (Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020). Videre har dagens boligproduksjon vært styrt av kortsiktige mål og gevinst, til tross for de overordnede målsetningene som sikter mot sosialt inkluderende og miljøvennlige bomiljøer på sikt (Trondheim kommune, 2010; 2013). Det er stadig flere som faller utenfor boligmarkedet, og det er stort behov for nytenking på bolig- og byutviklingsområdet i Norge (NOU, 2011).

Det problematiseres at det rives kulturminner og fullt brukbare bygninger i Norge, selv om rehabilitering og vedlikehold av eksisterende bygninger skaper et langt lavere utslipp enn riving og nybygging (Fjeldheim, 2020; Fufa, Flyen og Venås, 2020). Norge trenger derfor at kommuner selv blir aktører i utviklingen for å sørge for bærekraftig og langsiktig byutvikling (Harsvik, 2020). Videre oppfordres kommunepolitikere til å ta bærekraft på alvor ved å sette en stopper for riving i fortettingens navn, og å hindre at hus står tomme i årevis på grunn av spekulasjon (Fjeldheim, 2020).

Den 12. mars i 2020 stengte Norge ned på grunn av COVID-19 pandemien, og vi vet fremdeles ikke hva alt dette betyr for boligmarkedet. Samfunnet møter stadig nye utfordringer mens boligprisene stiger, samtidig som samfunnsforskjeller og segregering øker. Det finnes få strategier og løsninger knyttet til en eventuell framtidig kollaps av boligmarkedet. Videre er nye former for sosial ulikhet i ferd med å bli knyttet til størrelsen av den enkeltes boligkapital,

og til tross for at Norge er nær verdensrekord i husholdningsgjeld er det fortsatt eierlinjen det satses på, særlig gjennom ulike gjelds- og skatteordninger (Gyberg, 2019).

## 1.2 Medvirkning, boligpolitikk og den tredje boligsektor

Siden 1996 har medvirkning vært et sentralt tema i FN sine mål og strategier (De forente nasjoner, 2017). I norsk planlegging har medvirkning vært viktig siden 1970-tallet (Fiskaa, 2005), og i dag er det nærmest en menneskerett å kunne delta i, og påvirke offentlige beslutningsprosesser (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a).

På 1950-tallet sa finansministeren Trygve Bratteli at «Det er en menneskerett å eie egen bolig»<sup>1</sup>, og meningen bak sitatet har blitt brukt i mange ulike kontekster opp igjennom årene. I utgangspunktet gjaldt sitatet i en kontekst der bolig endelig ble et grunnleggende velferdsgode etter krigen, på lik linje med helse, infrastruktur og utdanning, ifølge Gitmark (2020). I dag sees derimot boligpolitikk i en sammenheng der boligspekulanter og vanlige huseiere tjener store formuer på kort tid, mens drømmen om å eie sin egen bolig for mange andre blir stadig mindre oppnåelig. Inngangsbilletten til boligmarkedet er ikke lenger den samme; den er mye dyrere og baserer seg på helt andre premisser i dag enn før. Norges boligpolitikk har gått fra å være et sentralt politisk mål, der boligsektoren ble styrt aktivt med formål om rimelige boliger til hele befolkningen, til en innstilling om at den boligpolitiske innsatsen skal være rettet mot de mest vanskeligstilte gruppene med særskilte utfordringer, og at resten av befolkningen forventes å være i stand til å løse sitt eget boligbehov gjennom det kommersielle markedet (Gitmark, 2020).

De siste årene har debatten rundt en tredje boligsektor vokst i Norge, som et tilbud mellom det ordinære markedet og den sosiale boligpolitikken for de aller mest vanskeligstilte (Gitmark, 2020). I forhold til å lette på boligmarkedets utfordringer i Norge, finnes det en innstilling om at den tredje boligsektor skal fungere som et hjelpemiddel for å få folk inn på eierlinjen, for eksempel i form av leie-til-eie og delvis-eie løsninger. Mange mener derimot at roten til problemet blir i så fall liggende igjen i dypet. Videre, det å bygge nytt er heller ikke nødvendigvis løsningen på utfordringene knyttet til det segregerte boligmarkedet, da det ikke garanterer at fordelingen av det som bygges blir bedre. En annen innstilling er at en del av den tredje boligsektor skal fungere som en ikke-kommersiell leiesektor, med rimelig, stabil og langsiktig leie. Det eksperimenteres foreløpig lite med slike alternativer i en tredje boligsektor

---

<sup>1</sup> 'Back cover': Gitmark, H. (2020) *Det norske hjem. Fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt*. Oslo: Res Publica.

i Norge, til tross for at disse er veletablerte alternativer til det kommersielle markedet i andre land i verden (Gyberg, 2019; Oslo kommune, 2019; Østmark, Oma og Prosser, 2017). Norge ligger ganske langt bak andre land på dette området, men det har i de siste årene kommet en klar og kraftig politisk satsing både på uttesting og etablering av en tredje sektor i enkelte byer i landet (Oslo kommune, 2019).

I Trondheim har en innbyggerdrevet forening jobbet aktivt med et boligprosjekt i en tredje sektor siden høsten 2019, med mål om et prøveprosjekt i tomme kommunalt eide boliger. Foreningen Fargemarka har prøvd å få til et samarbeid med Trondheim kommune gjennom å benytte seg av de tilgjengelige medvirkningsprosessene i kommunen, i tillegg til andre aktivistiske metoder (Fargemarka, 2020). Samarbeidet mellom foreningen, kommuneadministrasjonen og byens politikere har støtt på hindringer, til tross for positive vedtak og flertallsstøtte fra det politiske miljøet i Trondheim.

### 1.3 Masteroppgavens formål og oppbygning

Denne masteroppgaven ved Urban Ecological Planning i NTNU<sup>2</sup> har som formål å belyse Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor, med rimelige utleieboliger og medvirkning i kommunalt eid eiendom. Et annet mål med oppgaven er å inspirere til gode medvirkningsprosesser samt å styrke prosjekter med verdier i sosial bærekraft. Masteroppgavens tematikk studeres gjennom et Trondheimsbasert case-studie om Fargemarka boligprosjekt. Hensikten er at funnene skal bidra til å identifisere faktorer som kan lette på boligmarkedets utfordringer, slik at Trondheim kan få et på-alle-måter-bærekraftig boligmarked. Det finnes også et håp om at funnene kan generaliseres og brukes i hele landet som bidrag til et mer robust og inkluderende samfunn.

---

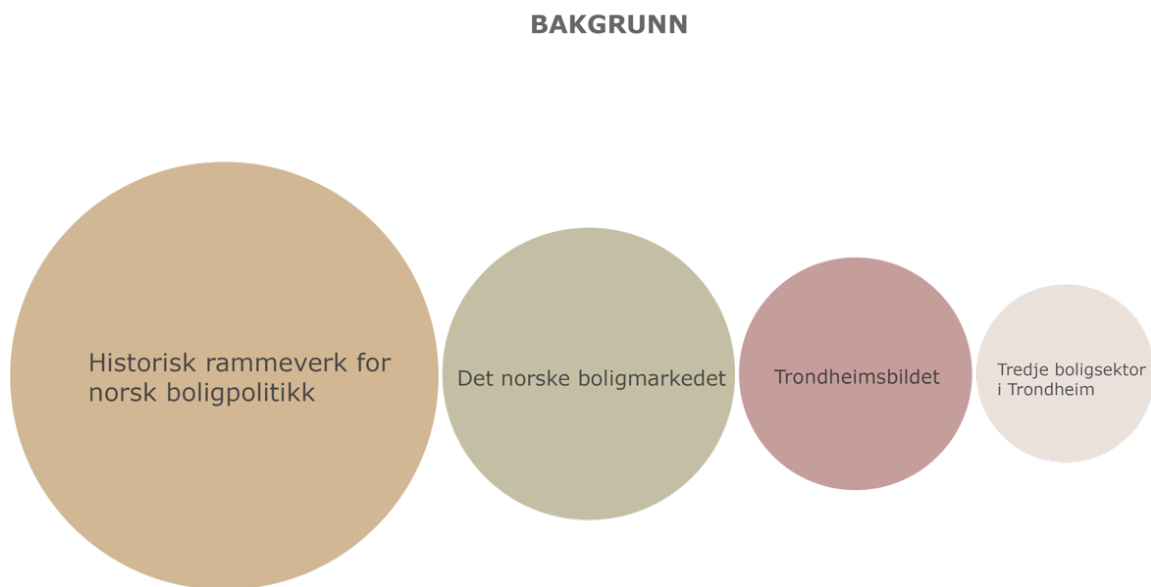
<sup>2</sup> NTNU (2021) *Urban Ecological Planning*. Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.edu/studies/msa1> (Hentet: 23.06.2021).

Masteroppgaven starter med å legge fram oppgavens **bakgrunn** gjennom å introdusere et historisk rammeverk for norsk boligpolitikk etterfulgt av det norske boligmarkedet samt de velkjente utfordringene knyttet til disse. Deretter snevres fokuset inn mot Trondheim og mot Trondheim kommunes spesifikke boligpolitiske føringer og erfaringer, med et spesielt fokus på den tredje boligsektor. Basert på bakgrunnsgrunnlaget blir masteroppgavens **problemstilling** presentert, hvor oppgavens overordnede problemstilling blir sett på gjennom et case-studie om Fargemarka boligprosjekt. Videre blir oppgavens overordnede mål om *Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning – Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor i egen boligmasse, basert på nasjonale og lokale føringer, Trondheim kommunes egne politiske vedtak samt tidligere erfaringer* brutt ned i fire problemstillinger og tilhørende forskningsspørsmål. **Teorigrunnlaget** gir et viktig fundament til masteroppgaven, og tar for seg de tre nøkkelteoriene om *sosial bærekraft, medvirkning og tredje boligsektor*. **Metoden** beskriver oppgavens kvalitative tilnærming og metodevalg og opplyser om utfordringene knyttet til disse, samt påliteligheten, gyldigheten og generaliserbarheten. Kapittelet om **case-studiet** introduserer foreningen Fargemarka, prosjektområdet i Østmarka og prosjektforløpet knyttet til Fargemarka boligprosjekt. I kapittelet om **analyse** blir funnene fra de ulike metodene analysert. Funnene blir diskutert i forhold til teoriene i **diskusjonen**. Videre blir oppgavens fire forskningsspørsmål og det overordnede målet diskutert i **konklusjonen**, basert på bakgrunns- og teorigrunnlaget og masteroppgavens egne funn. Til slutt blir studentens egne **refleksjoner, anbefalinger** og **feilkilder** presentert, i tillegg til referanser og vedlegg.



## 2 BAKGRUNN

Dette kapitlet om bakgrunnsgrunnlaget er delt inn i fire deler vist i Figur 1, som går fra et vidt historisk og nasjonalt perspektiv, til et mer snevert fokus på Trondheim og den tredje boligsektor. Den første delen underbygger det historiske rammeverket for norsk boligpolitikk. Den andre introduserer det norske boligmarkedet, og redegjør for de generelle utfordringene på boligmarkedet, med eksempler fra Oslo og Trondheim. Den tredje delen snevrer inn fokuset på boligmarkedet i Trondheim, og presenterer byutviklingen og relevante boligpolitiske føringer. Den fjerde delen dreier seg spesifikt om den tredje boligsektor i Trondheim.



*Figur 1: Masteroppgavens bakgrunn*

*Egenprodusert*

## 2.1 Historisk rammeverk for norsk boligpolitikk

Hvis man ikke kjenner fortiden, forstår man ikke nåtiden og egner seg ikke til å forme fremtiden.

Simone Weil<sup>3</sup>

Boligsektoren er en av de delene av velferdsstaten som fikk gjennomgå de største endringene over tid (Stamsø, 2017). Boligpolitikk spiller en veldig stor rolle i den historiske utviklingen av norsk velferdspolitik, der synet på det offentliges ansvar har endret seg gjennom tidene. Ifølge Gitmark (2020) oppstod boligpolitikk som et politisk begrep på slutten av 1800-tallet, og sammen med arbeiderbevegelsen ble det oppnådd politisk enighet om at boligspørsmålet var noe politikken måtte ta innover seg. I etterkrigstiden ble det testet forskjellige boløsninger, og boligpolitikken spilte en sentral rolle i oppbyggingen av den norske velferdsstaten. Herunder var de viktigste grepene statlig finansiering, kommuners radikale tomtepolitikk og satsing på kommunal boligbygging og på boligkooperasjoner. Dette samarbeidet mellom staten, kommunene og private aktører resulterte i trygge og gode boliger til mange i et strengt prisregulert marked. Rundt 1980 førte liberaliseringsbølgen til dereguleringer på boligmarkedet, der bankene kastet penger etter folk med lave renter og rentefradrag. Etter det og kun for omtrent 30 år siden kom bankkrisen og boligmarkedskrakken til Norge, og folk endte opp med å sitte igjen med mer gjeld enn verdien av sine boliger. Slik gikk bolig fra å være et forskjellsutjevne objekt til å bli et investeringsobjekt, for å så kollapse grunnet sitt ustabile gjeldsfundament, også omtalt som 'den boligsosiale vendingen' (Sørvoll, 2011).

Fra 1990 handlet sakene i media mer og mer om «enkeltpersoners mulige gevinst eller tap som følge av oppgang eller nedgang i boligpris og boligrente» (Sørvoll, 2008, s. 136). Eiendomsmeglere og ansatte i finansinstitusjoner overtok mediedekningen knyttet til boligsektoren framfor politikerne, i takt med at den politiske styringen av boligpolitikk ble mindre. Mellom 2003-2019 steg boligprisene med 194% (Eiendom Norge, 2021), som er over dobbelt så mye som lønnsveksten vist i nasjonalregnskapet til Statistisk sentralbyrå i samme periode (Gitmark, 2020).

---

<sup>3</sup> Ordtak.no *Fortid*. Tilgjengelig fra: <https://www.ordtak.no/sitat.php?id=5052> (Hentet: 19.02. 2021).

[...] frem til begynnelsen på 1980-tallet fantes det noe man pleide å kalle «boligpolitikk» [...] Siden den gang har boligpolitikken forsvunnet. Og konsekvensene av det har begynt å bli stadig tydeligere, særlig i og rundt større norske byer.

Gyberg (2019, s. 9)

## 2.2 Det norske boligmarkedet

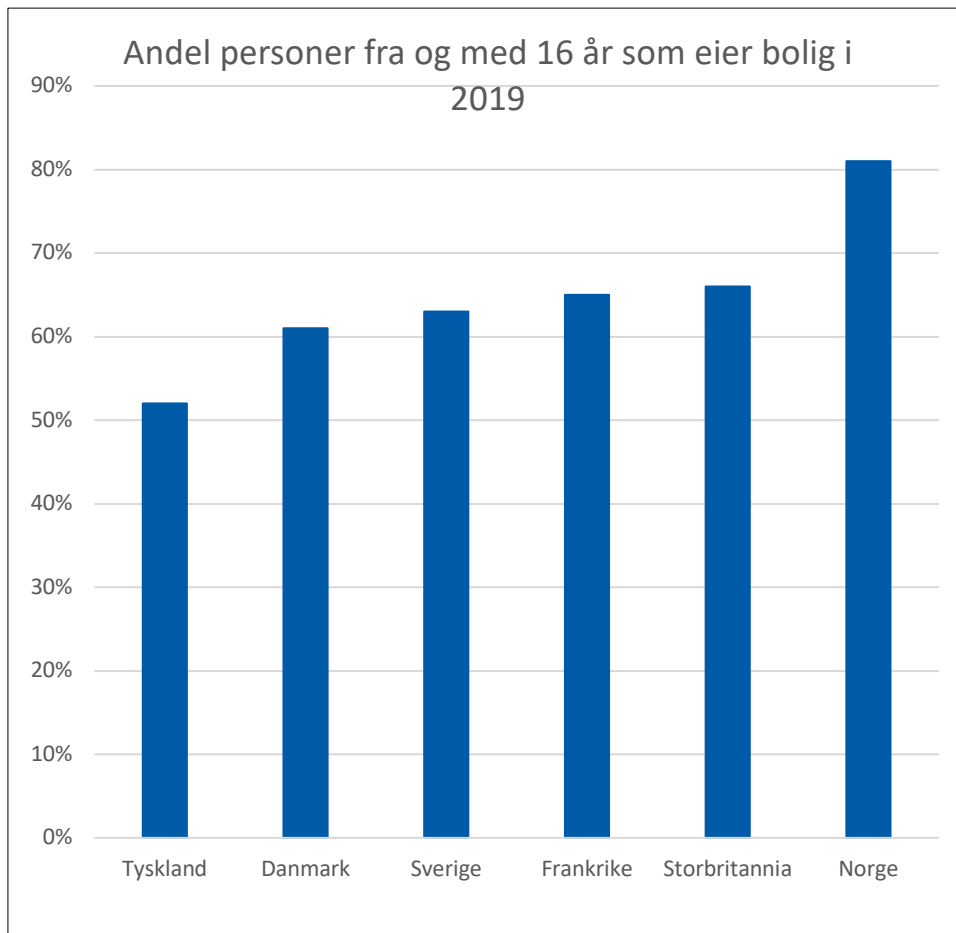
I Norge bruker vi 15 timer og 21 minutter av døgnet vårt i eller ved boligen vår.

Vrålstad (2017, § 1)

### 2.2.1 Det kommersielle boligmarkedet

#### 2.2.1.1 Eiemarkedet

Norge har en stabilt høy eierandel sammenlignet med andre vest-europeiske land. Figur 2 viser andel personer over 16 år i utvalgte land som eier bolig.



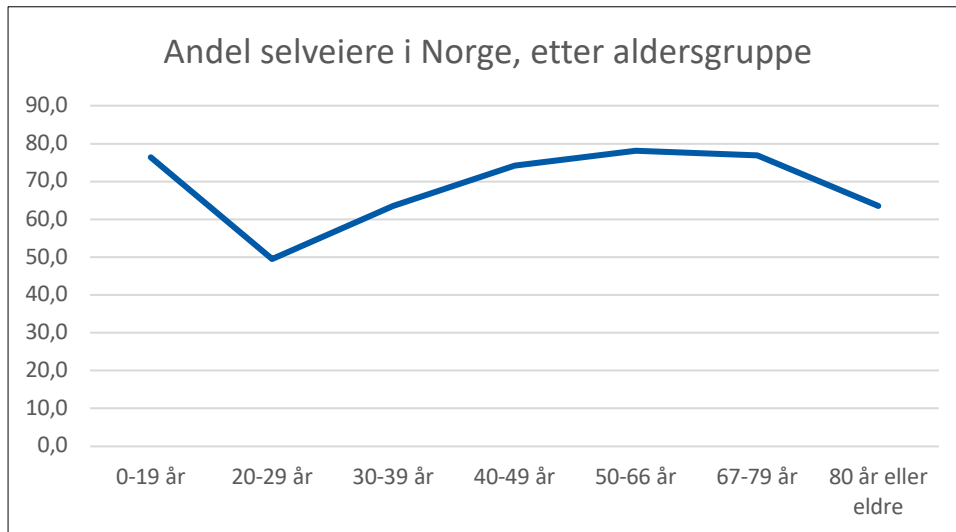
Figur 2: Andel personer fra og med 16 år som eier bolig i ulike land, 2019

Egenprodusert, basert på data fra Eurostat (2021)

Det har vært politisk enighet om satsing på eierlinjen de siste hundre årene i Norge (Gitmark, 2020). De høyreorienterte partiene mener at privat eiendom er en forutsetning for frie, produktive og ansvarlige borgere. De venstreorienterte partiene mener at selveierdemokratiet er viktig for å frigjøre arbeiderne fra å bo trangt og dårlig. I Norge har den enkelte hatt sitt personlige ansvar for å skaffe seg bolig siden dereguleringen av boligmarkedet på 1980-tallet. Det er politisk enighet om at de mest vanskeligstilte skal få hjelp til dette, og dermed er de boligsosiale virkemidlene primært rettet mot disse gruppene.

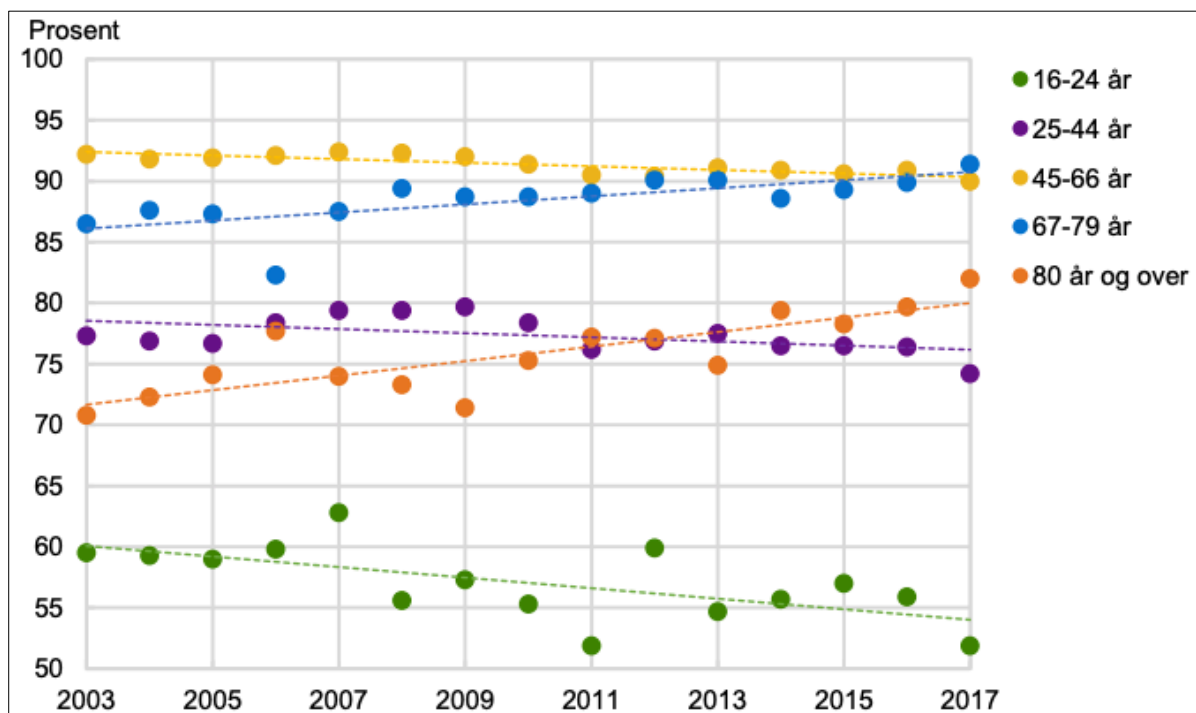
Ifølge Statistisk sentralbyrå eier 81,8% av den norske befolkningen bolig, hvorav 70,4% er selveiere (Statistisk sentralbyrå, 2020c). I de største byene er andelen boligeiere noe lavere, eksempelvis ligger den på 76,1% i Trondheim, noe som utgjør 69% av alle husstander i kommunen (Trondheim kommune, 2020a). Generelt er kvaliteten på boliger i Norge høy, og et flertall av innbyggerne eier én eller flere boliger (Husbanken, 2020).

Eierandelen i Norge er lavest hos mennesker i 20-årene (Figur 3), siden det er mange som flytter ut av foreldrehjemmet i den alderen. Eierandelen i denne aldersgruppen har en svakt avtagende tendens, samtidig som at andelen boligeiere har økt betydelig blant eldre aldersgrupper (Figur 4).



Figur 3: Andel selveiere i Norge, etter aldersgruppe

Egenprodusert, basert på tall fra Statistisk sentralbyrå (2020c)



Figur 4: Andel personer fra og med 16 år som eier bolig i Norge, etter aldersgruppe og over tid

(Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018, s. 19)

### 2.2.1.2 Leiemarkedet

I Trondheim utgjør leietakere 23,5% av alle innbyggerne (31,7% av alle husstander), noe som er en høyere andel enn den nasjonale leierandelen som er på 18,2% for innbyggere og 23,6% for husholdninger (Statistisk sentralbyrå, 2020c). Ifølge Statistisk sentralbyrå (2020c) er den gjennomsnittlige leien for en toroms bolig 9060 norske kroner per måned på landsbasis. I Trondheim kommune ligger prisen litt høyere, på 9360 kroner i måneden. Det norske leiemarkedet er i liten grad regulert, og økningen i husleie er dermed i stor grad påvirket av boligmarkedets prisutvikling. Likevel holder denne økningen seg lavere enn boligprisveksten (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018).

### 2.2.2 Kommunale utleieboliger

Både regjeringen og kommunedirektøren i Trondheim er enige om at ingen skal måtte mangle tak over hodet og at kommunale utleieboliger er et viktig boligsosialt virkemiddel (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b; Trondheim kommune, 2020a). Det er kommunene som har hovedansvaret for å hjelpe de mest vanskeligstilte, og de har økonomiske ordninger for å kunne ha et større handlingsrom til dette gjennom Husbanken (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b). Trondheim kommune disponerer 4381 kommunale boliger (Statistisk sentralbyrå, 2020a), hvorav 265 ble solgt i 2020 – 15 av disse til leietakere (Statistisk sentralbyrå, 2020a).

Regjeringen definerer vanskeligstilte på boligmarkedet som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014b, s. 1). Definisjonen gjelder mennesker som står uten egen bolig, står i fare for å miste sin egen bolig, eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Statistisk sentralbyrå (2020a) anslår rundt 179 000 personer som vanskeligstilte på boligmarkedet, hvorav 44% er barn og unge, og 3900 er bostedsløse (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b, s. 6).

Kriterier som legges til grunn ved søknadsbehandling for kommunal bolig er blant annet at søker må ha økonomiske, helsemessige eller sosiale utfordringer, eller ofte en kombinasjon av disse, som gjør at vedkommende ikke klarer å skaffe seg bolig selv (Trondheim kommune, 2020b). Data fra Statistisk sentralbyrå (2020b) viser at andelen nye søkere som har fått avslag på kommunal bolig ligger på 33% i Trondheim. Videre var 213 husstander plassert i midlertidige botilbud i en periode på mindre enn 3 måneder i 2020.

## 2.2.3 utfordringer på boligmarkedet

Erkjennelsen av at markedet ikke selv greier å innfri politiske mål om tilgang på boligmarkedet og mangfold, er økende.

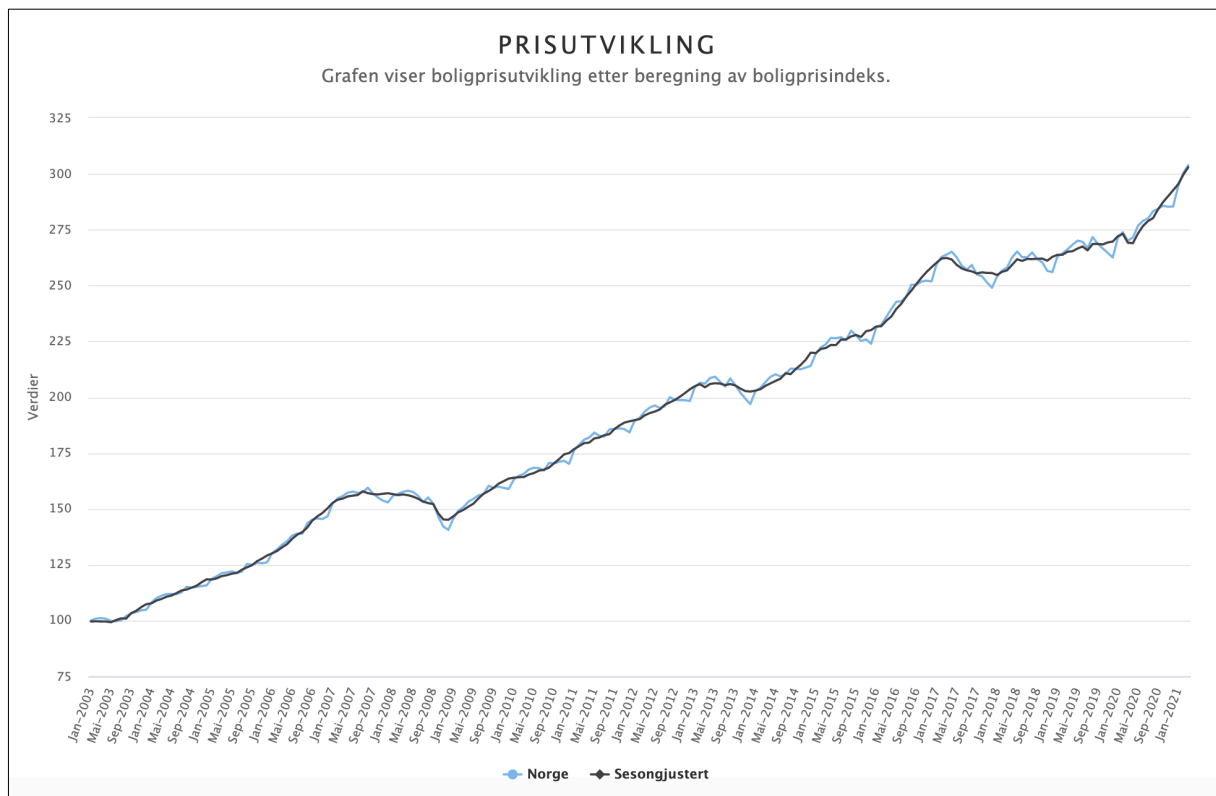
Gitmark (2020, s. 219)

Norge er landet uten boligpolitikk. For markedsverdien av en bolig er blitt så mye viktigere enn verdien av å ha et sted å bo.

Åmås (2019, § 1)

### 2.2.3.1 Boligpriser og boutgifter

Figur 5 viser at boligprisindeksen har steget med 7.1% i løpet av det siste året, og siden 2003 har den økt med 187% (Eiendom Norge, 2020). Videre har boligprisindeksen vært betydelig høyere enn inntektsveksten (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018).



Figur 5: Boligprisindeksutviklingen mellom 2003 og 2021 i Norge

(Eiendom Norge, 2020)

Ifølge Killengreen Revold, Sandvik og Lande With (2018) lånefinansierer de fleste unge boligkjøpere deler eller hele boligkjøpet sitt, og halvparten av boligkjøperne mellom 20-29 år får økonomisk hjelp av foreldre knyttet til boligkjøp. Gjeldsvekst i husholdninger og avhengigheten av foreldrehjelp til etablering anses som bekymringsverdighetrekke av kommunedirektøren i Trondheim (Trondheim kommune, 2020a).

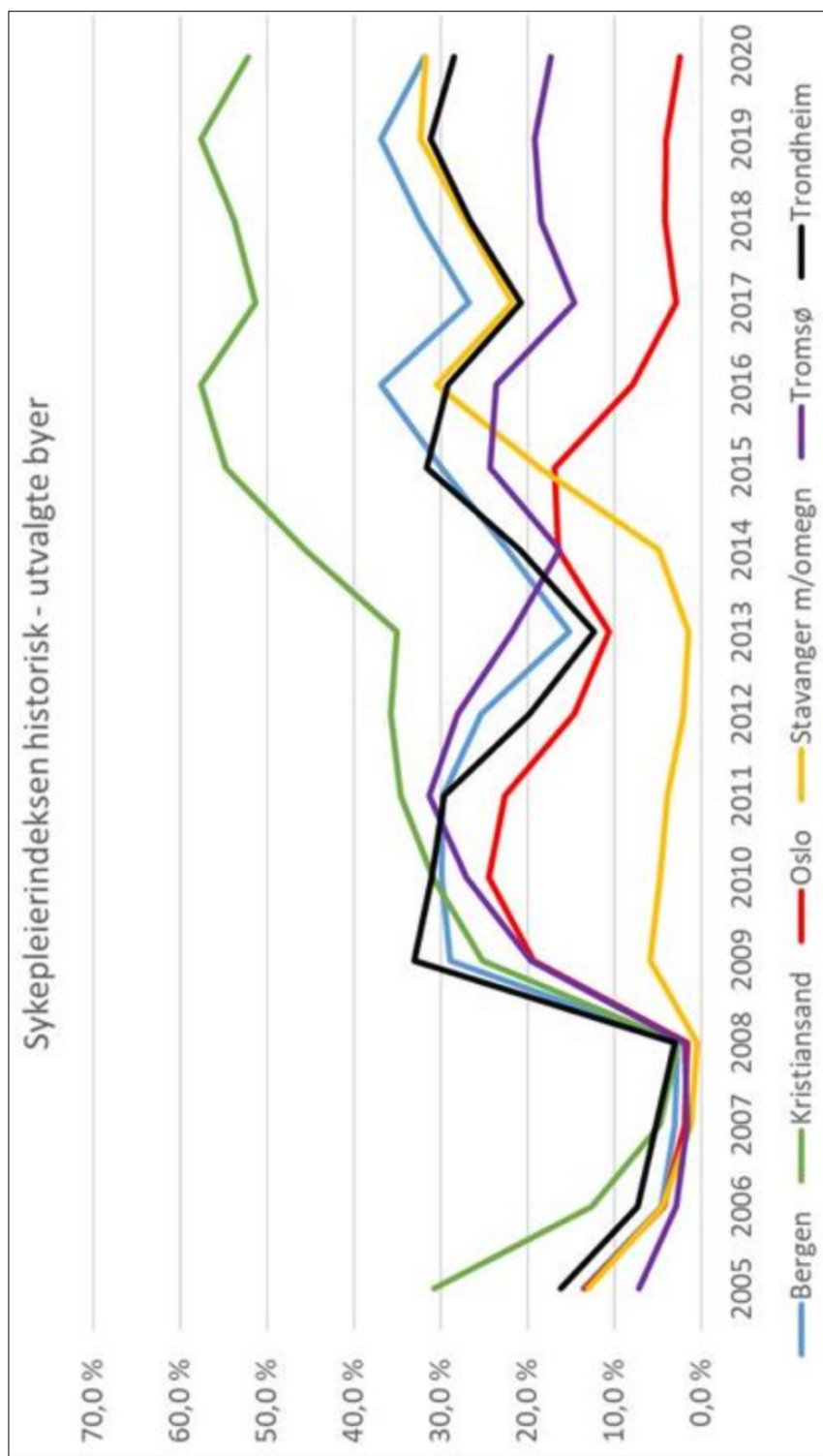
Statistisk sentralbyrå rapporterer at 25% av alle husholdninger har høy boligbelastning, og at omtrent 30% opplever boliggifter som tyngende (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018). Ifølge Husbanken (2020) utgjorde boligrenter 28% av de totale årlige boliggiftene for en eierhusholdning i 2017. I samme år utgjorde husleie 93% av de årlige boliggiftene for en husholdning som leier. Videre bruker studenter rundt 65% på husleie av stipendet og lånet som de mottar av Statens Lånekasse, der husleie gjelder oftest rom i bofellesskap (Husbanken, 2020).

Ifølge Eiendomsverdi (2021) var sykepleierindeksen<sup>4</sup> i Trondheim 28,4% i 2020, mens kun 2,5% i Oslo. Det vil si at i 2020 hadde en sykepleier råd til å kjøpe 28 av 100 boliger i Trondheim, mens i Oslo kunne de kun kjøpe 2 eller 3. Figur 6 viser at sykepleierindeksen har hatt en avtagende tendens de siste årene i de større norske byene. På Figur 6 ligger Trondheim omtrent midt mellom de to ytterpunktene, der Oslo ligger lavest og Kristiansand høyest.

---

<sup>4</sup> Sykepleierindeksen måler andelen av omsatte boliger i en by som en singel sykepleier kan kjøpe seg, der inntekten til en sykepleier representerer en typisk god norsk inntekt. Høy sykepleierindeks indikerer at sykepleieren kan kjøpe en høy andel av boligene, og dette betyr at boligprisene er relativt lave. Dersom sykepleierindeksen er veldig lav, er det problematisk dyrt på boligmarkedet. Eiendom Norge og Eiendomsverdi (2021) *Sykepleierindeksen - Er norske boligpriser problematisk høye?* Tilgjengelig fra: <https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-er-norske-boligpriser-problematisk-hoye> (Hentet: 09.04. 2020)



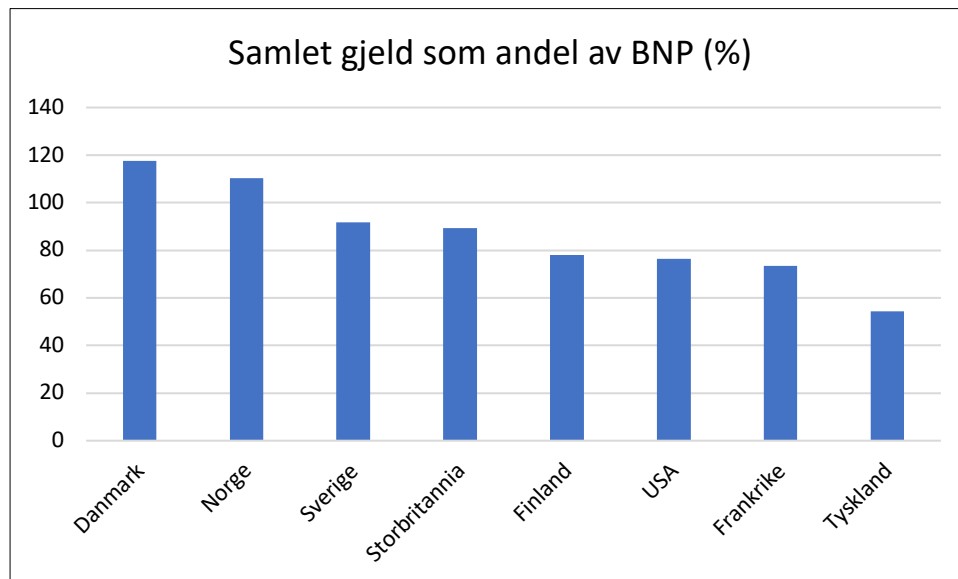


Figur 6: Historisk utvikling av sykepleierindeksen i utvalgte byer

(Eiendom Norge og Eiendomsverdi, 2021)

### 2.2.3.2 Gjeldsforhold

Gitmark (2020) problematiserer at det er bankene som eier de fleste av våre boliger, og dette begrunner hun med at nordmenn har gjeld på 232 % av disponibel inntekt. Det er en veldig høy andel både historisk og i sammenligning med andre OECD-land (Finanstilsynet, 2019). Norge har 110,41% gjeld som andel av BNP, og dette er nest høyest av landene Danmark, Sverige, Finland, Frankrike, Tyskland, Storbritannia og USA (Figur 7).



Figur 7: Samlet andel gjeld for ulike land

Egenprodusert, basert på tall fra International Monetary Fund (2019)

Norge har fått både nasjonale og internasjonale råd om å endre kurs av forskere og økonomer, siden nordmenns store gjeldsopptak kan skape trusler mot en stabil økonomi nasjonalt i fremtiden, også for dem som per dags dato befinner seg på boligmarkedet (Gitmark, 2020).

### *2.2.3.3 Skjevfordeling og økonomisk segregering*

De økonomiske ulikhetene øker stadig i Norge, og også i hele den vestlige verden (Gitmark, 2019). Samtidig med at målet er utjevne sosiale forskjeller, føres det en politikk som bidrar til det motsatte på boligfronten. For dem som først har kommet seg inn på boligmarkedet kan det å eie bolig ifølge Gitmark (2020) være en gullgruve, der de får voksende egenkapital ved å kjøpe seg oppover i boligmarkedet. For dem som står utenfor markedet derimot, er dette systemet ødeleggende. Ifølge Gitmark (2020) kan eie-fokuset i Norge ha historiske og kulturelle røtter, og kan også henge sammen med at Norges befolkning bruker mye tid inne i boligene sine. En annen grunn til det store eie-fokuset kan være leiemarkedet er et såpass dårlig alternativ, og at det ikke finnes andre alternativer å velge mellom. Det er kanskje ikke overraskende, men de som tjener minst, eier også i minst grad sin egen bolig (Sandlie og Grødem, 2013). Det finnes foreldre som har mulighet til å bistå sine barn gjennom arv eller økonomisk støtte, med det finnes mennesker som ikke får denne hjelpen og dermed går glipp av fordelene, som for eksempel skattesubsidier og trygge og langsiktige boforhold (Gitmark, 2020).

Norge bruker om lag 100 milliarder til boligsosiale virkemidler hvert år, hvorav de fleste er universelle virkemidler ifølge Karlsen (2020). Disse virkemidlene blir i stor grad brukt på mennesker som eier sin bolig, mens mennesker som leier får ingen skattemessige fordeler. Derfor mener Gitmark (2020) at det skjer overføring fra de som har minst, til de som har mest på boligmarkedet.

### *2.2.3.4 Leiemarkedet*

Leiemarkedet har gått gjennom store forandringer, hvor leieforholdene i stor grad har blitt kortvarige, og profesjonelle utleiere har blitt erstattet av private småskalautleiere (Sandlie og Sørvoll, 2017). Ifølge Sandlie og Sørvoll (2017) er denne utviklingen blant annet et resultat av den tydelige prioriteringen av eierboliger i norsk boligpolitikk.

En digital spørreundersøkelse som ble gjennomført i Trondheim høsten 2020 viser at hovedutfordringene på leiemarkedet i Trondheim er knyttet til boligstandard, bomiljø, høye leiepriser i foretrukket område og lite forutsigbarhet (Figur 8). Basert på spørreundersøkelsen, de fleste leietakere i Trondheim har mulighet til å betale mellom 4000-10000 kr i måneden knyttet til boutgifter (LÉVA Urban Design, 2020, s. 30).



Figur 8: Utfordringer i utleiemarkedet i Trondheim

(LÈVA Urban Design, 2020, s. 15)

### 2.2.3.5 Kommunale leieboliger og de vanskeligstilte

Kommunale boliger er ofte ikke godt egnet for barnefamilier grunnet mangel på trygghet og stabilitet, og fordi de ikke regnes som langsiktige boløsninger (Sandlie og Sørvoll, 2017). Ifølge rapporten *Bolig og boforhold* (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018), mange som ikke faller inn under definisjonen ‘vanskeligstilt’ likevel opplever en opphopning av boligproblemer, og det virker derfor som at denne definisjonen ikke fanger opp alle som er utsatte. Gruppen som ikke faller under kategorien vanskeligstilte, og dermed ikke kvalifiserer til boligsosiale tiltak, utgjør et mindretall og har nesten ingen påvirkningskraft i dagens boligpolitikk (Gitmark, 2020).

Rapporten *Bolig og boforhold* viser at forskjellen i boligeierandeler har økt siden starten av 2000-tallet (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018). Økonomisk utsatte grupper, som for eksempel mennesker med lav inntekt eller utdanning og mottakere av sosialhjelp eller bostøtte, har lavere eierandel enn andre grupper. Innvandrere har også lavere eierandel enn resten av befolkningen, men det varierer mye etter innvandrerbakgrunn og botid i Norge. Aleneboende, unge, enslige forsørgere, studenter, arbeidsledige og uføre er mer utsatt for boligøkonomiske problemer enn andre grupper, og barnefamilier er den gruppen som er mest trangbodd i landet (Killengreen Revold, Sandvik og Lande With, 2018).

I dag går norsk boligpolitikk ut på å sørge for å skaffe de aller mest vanskeligstilte et tak over hodet.

Gitmark (2020, s. 221)

### 2.2.3.6 Regjeringens strategi for å imøtekomme utfordringene

Den norske regjeringen la i desember 2020 fram en nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken for perioden 2021-2024 – *Alle trenger et trygt hjem* – med FNs bærekraftsmål som fundament (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b). Strategien påpeker at det finnes enkelte samfunnsutfordringer som ikke kan løses av markedet alene. Regjeringen understreker at den sosiale boligpolitikken skal forebygge at folk får boligproblemer. Strategien har følgende mål (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b, s. 7):

- Flere skal kunne eie egen bolig
- Å leie skal være et trygt alternativ
- Sosial bærekraft i boligpolitikken
- Tydelige roller, nødvendig kunnskap og kompetanse

Regjeringen (2020) erkjenner utfordringene knyttet til trygghet og stabilitet ved boforhold, spesielt når det kommer til barnefamilier, enslige forsørgere, aleneboende og eldre.

Regjeringen er tydelig på at for å løse utfordringene kreves det en felles innsats, der både statlige aktører, kommuner, private utbyggere og den frivillige sektor med ideelle organisasjoner må bidra. Imidlertid står fokuset på eierlinjen fortsatt fast i regjeringens strategi, men det er også mer fokus på tryggere og mer stabile leieforhold. Andre alternative løsninger, som for eksempel den tredje boligsektor, nevnes derimot ikke i regjeringens strategi.

## 2.3 Trondheimsbildet

### 2.3.1 Byutvikling og boligpolitiske føringer

Trondheim er den tredje mest folkerike kommunen og det fjerde største tettstedet i Norge, med omtrent 200 000 innbyggere (Statistisk sentralbyrå, 2021). Trondheim kommune har utarbeidet en menneskesentrert byutviklingsstrategi mot 2050 som bygger på bærekraft, klimavennlighet og medvirkning (Trondheim kommune, 2019a). Visjonen til Trondheim kommune ser ut til å samsvare med FN sin om tilrettelegging for innbyggermedvirkning og samfunnsengasjement, og om å skape tilhørighet og eierskap til byen hos innbyggerne (De forente nasjoner, 2017).

På våren 2020 la kommunedirektøren fram sitt forslag til Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020a), der Trondheim kommune fikk en aktiv rolle i å kartlegge behovet for kommunale, regionale, eller statlige investeringer, der dette fremstår som uavklart.

Boligpolitisk Plan har som mål å utdype ambisjonene i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel (KPS og KPA), og viser til overnasjonale, nasjonale, regionale og lokale føringer. FN sine bærekraftsmål (De forente nasjoner, 2015) er en av de viktigste fundamentene Trondheim sin boligpolitiske plan bygger på. Boligpolitisk Plan skal favne både den generelle og sosiale boligpolitikken med tilhørende målsettinger og langsiktige perspektiver. Videre har den mål om at den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet skal få en sentral plass i boligpolitikken, på lik linje med den miljømessige og økonomiske dimensjonen. På høsten 2020 vedtok Trondheimspolitikkerne den endelige versjonen av Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d), noe som viste seg å være enda mer ambisiøs enn kommunedirektørens forslag, spesielt med tanke på tiltakene for en styrket tredje boligsektor.

I den endelige versjonen av Boligpolitisk Plan ble det presentert tiltak både for leietakere, studenter og vanskeligstilte, i tillegg til tiltak til rimelige utleieboliger i den tredje sektor (Trondheim kommune, 2020d). Administrasjonen i Trondheim kommune fikk politiske bestillinger om å senke terskelen for innvilgelse knyttet til kommunale utleieboliger i perioder med tomgang, for å unngå at bygningene forblir stående tomme over lengre tid. Videre ble det satt mål om å gi barnefamilier og andre brukere bedre forutsigbarhet og bostabilitet gjennom lengre leieavtaler i kommunale boliger, med fokus på et trygt og godt bomiljø. Ventetiden på kommunal bolig skal maksimum være en måned fra da vedtak er fattet, og det anbefales at kommunale utleieboliger bør kunne tilbys personer med høyere inntekter enn i dag. I tillegg kom det en del konkrete tiltak knyttet til etableringen av den tredje boligsektor i Trondheim, og disse presenteres i neste delkapittel.

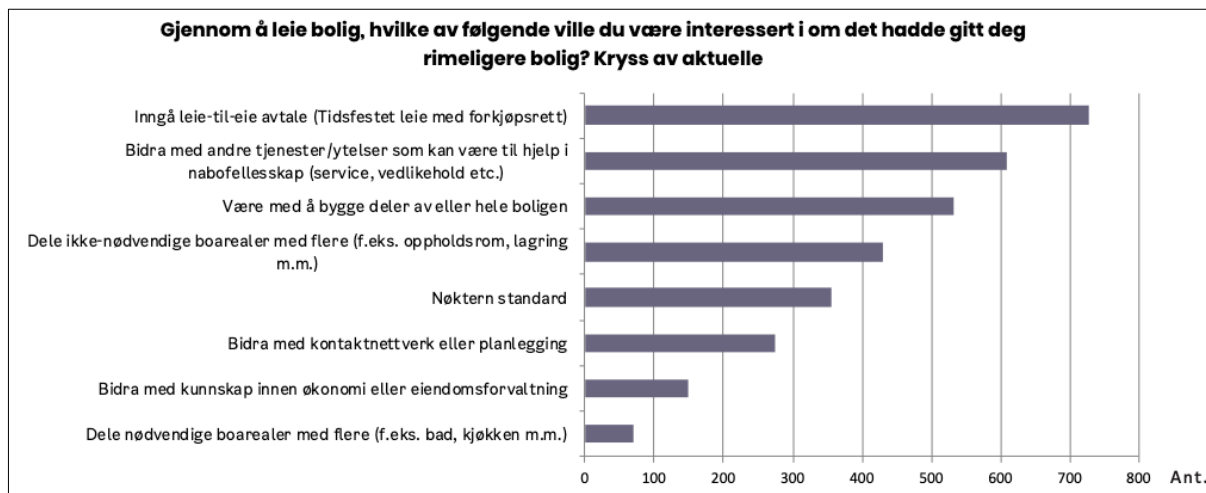
## 2.4 Tredje boligsektor i Trondheim

### 2.4.1 Behov og målgruppe

Beregninger viser at i Trondheim finnes det mennesker med for lav inntekt til å kjøpe egen bolig, men samtidig for høy inntekt for å kunne bli kvalifisert til kommunal bolig (Trondheim kommune, 2020a). Administrasjonen i Trondheim kommune ser det private leiemarkedet som et fullgodt alternativ for mange, men ikke nødvendigvis for varige leietakere. Ifølge Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d) kan rimelige utleieboliger i en tredje sektor kan være en løsning på disse utfordringene.

Øvre årlig inntektsgrense for å få mulighet til å bli kvalifisert til kommunal bolig ligger på 237 301 kroner, mens en årlig inntekt på 400 000 kroner gir kjøpsmulighet til kun ca. 10% av omsatte boliger av relevant størrelse (Trondheim kommune, 2020a, s. 23). Slik faller en gruppe mennesker mellom stolene, grunnet et stort gap mellom inntektskriterier for kommunal utleiebolig og kjøpsmarkedet. Målgruppen for alternative boløsninger i Trondheim virker derfor å være størst blant dem som leier i dag, spesielt blant personer i etableringsfase (LÈVA Urban Design, 2020, s. 34). Likevel ser Trondheim kommune på mennesker som ikke ønsker å kjøpe/leie i det private markedet også som en målgruppe for den tredje boligsektor (Trondheim kommune, 2020d). Behovet for en tredje boligsektor kan blant annet oversettes til «behov for virkemidler som favner et bredere lag av befolkningen» (Trondheim kommune, 2020d, s. 140). Videre har Trondheims politikere uttrykt at kompetansebehov og mer kunnskap om tredje boligsektor er nødvendig, både blant politikere og ansatte i kommunen (Trondheim kommune, 2020d).

Ifølge Bopilot-spørreundersøkelsen – *Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?* – er det et klart flertall som stiller seg positive til alternative boligløsninger i Trondheim (LÈVA Urban Design, 2020). Lavere utgifter knyttet til bolig samt godt miljø og naboskap er noen av de viktigste kvalitetene for boforhold ifølge respondentene. Dessuten er leie-til-eie løsninger, bidrag i form av tjenester/ytelser i nabofellesskapet og selvbygging de mest attraktive tiltakene for å redusere leieprisen (Figur 9). Respondentene er i stor grad enige om at dele-løsninger kan gi høyere bokvalitet og lavere kostnader, og at en større ikke-kommersielle utleiesektor kunne bidratt til et mer rettferdig og regulert utleiemarked. Mange ser derfor positivt på at kommunen tar ansvar for å undersøke organiseringen og etableringen av alternative boligløsninger i Trondheim (LÈVA Urban Design, 2020).



Figur 9: Alternativer som fremstår som attraktive intensiver for å redusere kostnader knyttet til å leie bolig (LÈVA Urban Design, 2020, s. 27)

## 2.4.2 Tiltak

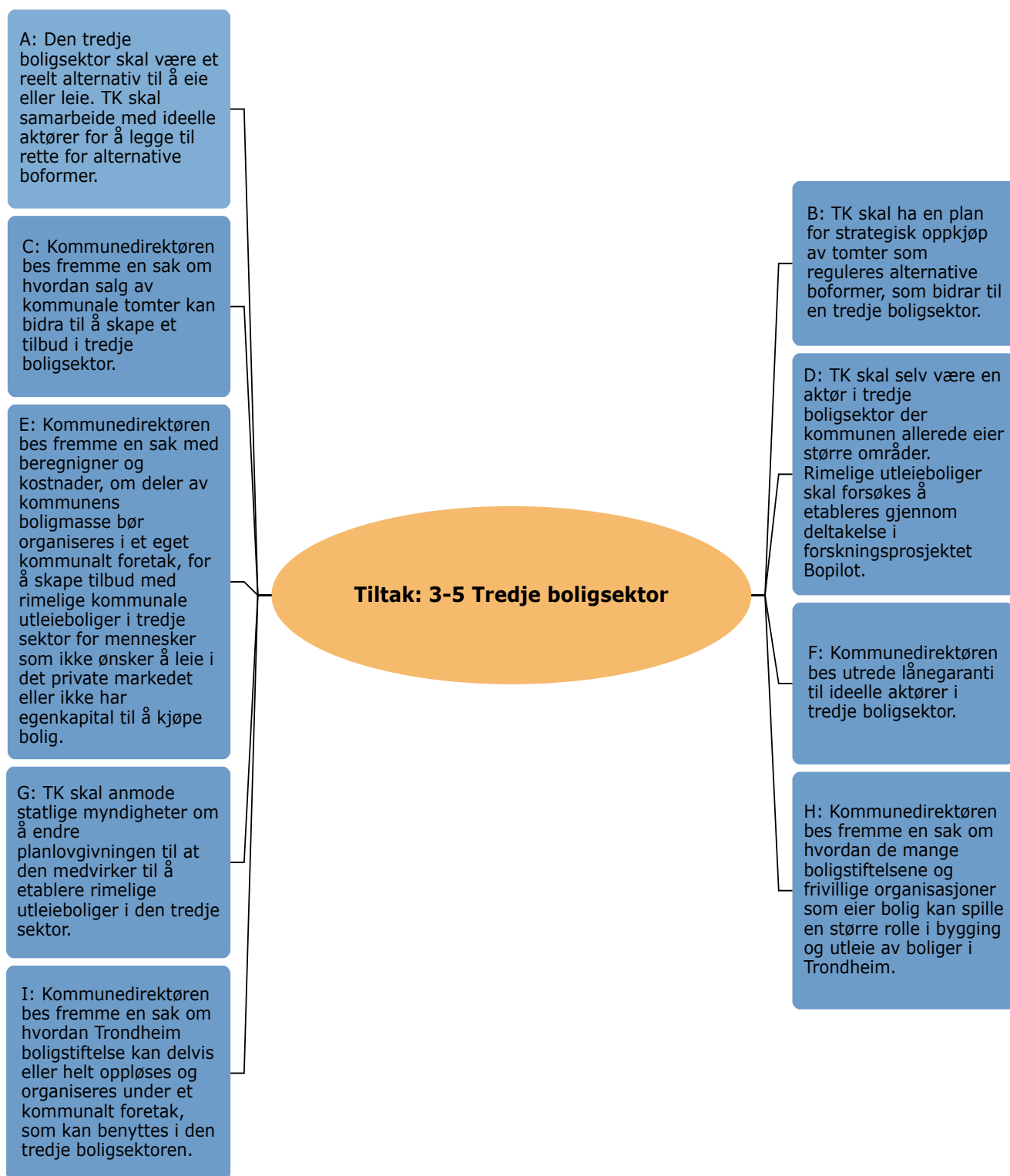
I Trondheim vedtok Bystyret allerede i 2019 følgende:

Bystyret ber rådmannen utrede hvordan kommunen kan etablere eller bidra til å etablere en boligsektor for rimelige utleieboliger med nøktern standard - som kan være et alternativ til det kommersielle boligmarkedet.

Trondheim kommune (2019b)

I motsetning til kommunedirektørens relativt lite ambisiøse forslag (Trondheim kommune, 2020a), har byens politikere vedtatt spesifikke tiltak knyttet til etableringen av den tredje boligsektor i Trondheim (Trondheim kommune, 2020d), vist i Figur 10.





Figur 10: Tiltak for rimelige utleieboliger i den tredje sektor fra Boligpolitisk Plan

Egenprodusert, basert på Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d, s. 4)

### 2.4.3 Et eksempel fra Trondheim – Svartlamon<sup>5</sup>

Svartlamon er et forbildeprosjekt for rimelig og innbyggerdrevet boligutvikling i Trondheim, også omtalt som et viktig bidrag til den tredje boligsektor (Winther, 2020). Overordnet mål for prosjektet er å bli en alternativ bydel med stort rom for eksperimentering, forsøk og utprøving, når det gjelder boliger og boformer, sosialt samspill, medvirkning, økologi, kunst og kultur og kommunale tjenester (Hammer, Henriksen og Tjora, 2020).

På 1990-tallet var det preg av husokkupasjoner og kamp for bevaring av området som i dag heter Svartlamon. Svartlamon beboerforening ble stiftet i 1990 og etter en lang periode med kamp, ble Svartlamon etablert som Norges første byøkologiske<sup>6</sup> forsøksområde gjennom et politisk vedtak i bystyret i Trondheim. Området forvaltes av Svartlamon boligstiftelse (stiftet i 2011) og Svartlamon kultur- og næringsstiftelse (stiftet i 2006), mens Trondheim kommune eier det meste av eiendommene. I dag bor det ca. 300 beboere i området; av disse er det omtrent 200 voksne og 100 barn. Det finnes ingen inntektskrav for å kunne leie på Svartlamon, men en grundig søknadsprosess danner grunnlag for utvelgelsen av nye beboere.

Mennesker flytter til denne bydelen blant annet på grunn av medvirkningsmuligheter og ideologisk tilhørighet. Noen beboere har ikke kapital til å komme seg inn på boligmarkedet, og andre har tatt et bevisst valg om å ikke være en del av det kommersielle markedet. Det er gjort fratrekk i leieprisen for lav standard og dugnadsplikt, noe som gjør at beboerne kan bruke mer tid på sosiale fellesskap istedenfor lønnsarbeidstiden. Boligene har lav standard og beboerne må bidra til vedlikeholdsarbeidet i sin egen bolig samt generelt i bydelen.

Utdanningsnivået i den lokale demografien er høyt, og 70% av beboerne jobber heltid eller deltid mens 14% er studenter. Enkelte klarer å spare midler til å komme inn på boligmarkedet etter hvert, og andre velger å fortsette å bo på området.

---

<sup>5</sup> Delkapitlet er en oppsummering av beskrivelsen av Svartlamon i artikkelen: Hammer, M. E. S., Henriksen, I. M. og Tjora, A. (2020) Bydelsfellesskapets langsomhet: Langvarig midlertidighet og samskaping som inkluderende boligpolitikk, *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), s. 148-163. doi: 10.18261/issn.2535-5988-2020-02-04.

<sup>6</sup> Byøkologi kan forstås som en avgrensning i begrepet bærekraftig utvikling, der miljøinnsats, deltakelse og helhetlige løsninger blir løftet i fokus knyttet til byområder. Trondheim kommune (2001) *Reguleringsplan med bestemmelser for Svartlamoen*.

#### 2.4.4 utfordringer knyttet til etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim

Kommunedirektøren problematiserer i sitt utkast til Boligpolitisk Plan at en tredje sektor vil ha potensiale til å «underminere selveierlinjen, føre til innelåsningseffekter, svarte markeder, samt kunne bli rammet av EUs regelverk om ulovlig statsstøtte» (Trondheim kommune, 2020a, s. 23). Videre, uklarheter om den tredje sektor skal bidra til at flere skal eie egen bolig, eller om det skal være et reelt og langsiktig alternativ til det kommersielle eie/leiemarkedet, skaper forvirring både når det kommer til valg av målgruppe og forvaltningsmetode for den tredje boligsektor.

En annen utfordring ligger i finansieringen av vedtakene knyttet til den tredje boligsektor i Trondheim (Trondheim kommune, 2020a). Staten gir ingen betydelige økonomiske virkemidler til andre målgrupper enn de mest vanskeligstilte på boligmarkedet.

Kommunedirektøren i Trondheim problematiserer at Husbanken gir støtte kun til de mest vanskeligstilte, og at bygging av en tredje sektor ikke kan styres via dagens planlovgivning. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke at kommunen skal yte subsidier til en tredje sektor for å etablere rimelige utleieboliger, men at initiativet skal komme fra et statlig hold i form av juridiske og økonomiske virkemidler. Kommunedirektøren utelukker ikke andre løsninger som foreløpig ikke er identifisert, og anbefaler at det arbeides videre med problemstillingen, blant annet gjennom forskningsprosjektet Bopilot<sup>7</sup> (Trondheim kommune, 2020d).

---

<sup>7</sup> Bopilot er et forskningsbasert innovasjonsprosjekt mellom Trondheim og Bergen kommune, Arkitektur og design fakultetet ved NTNU, SINTEF Community, Norske arkitekters landsforbund og Husbanken. Hovedformålet med Bopilot er å undersøke hvordan kommunene kan være pådrivere for alternative boligløsninger, og å gjøre de bedre rustet til å påvirke boligutviklingen. Bopilot ser på piloter som viktige verktøy for testing og erfaringsinnhenting, for å skape mer langsiktige endringer. Gjennom Bopilot er forskerne medspillere i pågående pilotprosjekter i Bergen og i Trondheim. Prosjektet startet høsten 2018, og vil avsluttes på våren i 2022. I Trondheim har Bopilot særlig fokus på kommunens rolle i å etablere et rimeligere utleiemarked med forutsigbare leieforhold for de som faller utenfor boligmarkedet. Bopilot ønsker å bidra til å oppnå målene i kommuneplanens samfunnsdel om en mangfoldig og inkluderende by. En annen hensikt med prosjektet er å bidra til bedre samspill internt i Trondheim kommune på det boligpolitiske området. Bopilot (2016) *Innovasjonsprosjekt i offentlig sektor - prosjektbeskrivelse: Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*, NTNU (2018) *Bopilot*. Tilgjengelig fra: <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot> (Hentet: 05.12. 2020).



### 3 PROBLEMSTILLING

Det er stadig vanskeligere for folk å komme inn på boligmarkedet. De som må leie blir ofte sittende fast i en situasjon med høy leie. Det er også mange som ikke ønsker å «bo seg ihjel» med høye boligkostnader. Andre ser etter alternative boliger, der man kan bo sammen andre og få gjensidig utbytte av det. Folk står altså i mange ulike boligsituasjoner.

Trondheim kommune (2020c)

Ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020a) er FNs Bærekraftsmål knyttet til bærekraftig byutvikling forsøkt integrert i både nasjonale- og kommunale føringer og målsettinger i Norge. I forhold til praktisk implementering og klare påviselige resultater, ligger Norge fortsatt etter i forhold til mange andre europeiske land i forbindelse med den tredje boligsektor. Det forskes stadig på nye metoder for medvirkning og alternative boløsninger, men ansvaret for iverksetting av løsningene er diffust og mangler klare retningslinjer. Videre opplever den offentlige sektoren i Norge i dag at de har et begrenset handlingsrom i byutviklingen, grunnet det privatiserte og markedsstyrte boligmarkedet. Dermed oppleves det som utfordrende å sikre oppfølgingen av den sosiale dimensjonen av bærekraftige utvikling på lik linje med den økonomiske og miljømessige dimensjonen.

Det finnes i hovedsak to muligheter for ‘vanlige ressurssterke mennesker’ når det gjelder å skaffe seg tak over hodet. Det ene er å kjøpe bolig på det markedsstyrte boligmarkedet, og det andre er å leie bolig på det i stor grad uprofesjonelle leiemarkedet. For de mest vanskeligstilte finnes det kun én løsning: kommunale utleieboliger. Utenom disse finnes det ingen veletablerte alternativer for å skaffe seg bolig i Norge. Gapet er stort mellom det kommersielle og det offentlige boligmarkedet, og det finnes flere grupper i samfunnet som ikke passer inn i verken den ene- eller den andre sektoren. Den tredje boligsektor har derfor kommet på dagsorden i flere norske byer, blant annet i Trondheim, som en mulig løsning på boligmarkedets utfordringer. Det har også oppstått ulike innbyggerstyrte initiativ der grupper av befolkningen går sammen om å utvikle alternative boligløsninger som faller inn under den tredje sektor. Fargemarka boligprosjekt i Trondheim er et slikt initiativ.

Foreningen Fargemarka jobber for et samarbeid med Trondheim kommune knyttet til kommunale eiendommer i Østmarka, i forbindelse med et prøveprosjekt i den tredje boligsektor. Fargemarka boligprosjekt har som mål å ta i bruk en del av denne eksisterende bygningsmassen gjennom rehabilitering og egeninnsats mot en rimelig leiepris, i tillegg til å skape sosialt mangfold, delingsfellesskap og bærekraftige løsninger på prosjektområdet.

Gjennom case-studiet om Fargemarka boligprosjekt har masteroppgaven som mål å se på

***Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning***

gjennom å undersøke

***Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor i egen boligmasse, basert på nasjonale og lokale føringer, Trondheim kommunes egne politiske vedtak samt tidligere erfaringer.***

Masteroppgavens overordnede mål har ledet til fire problemstillinger med tilhørende forskningsspørsmål, vist i Tabell 1. Forskningsspørsmålene er laget basert på de fire identifiserte problemstillingene, med hensikt om å besvare masteroppgavens overordnede mål. Problemstillingene ble identifisert gjennom case-studiet og gjennom samtolkningen av masteroppgavens funn knyttet til primær- og sekundærdatagrunnlaget.

Overordnet mål	Problemstilling	Forskningsspørsmål
<p>Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og fokus på medvirkning:</p> <p>Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor i egen boligmasse, basert på nasjonale og lokale føringer, Trondheim kommunes egne politiske vedtak samt tidligere erfaringer.</p>	<p>P1</p> <p>Økte forskjeller og segregering i samfunnet er blant annet forårsaket av skjevfordelingen av boligmarkedets goder.</p>	<p>F1</p> <p>Hva er hovedutfordringene på dagens boligmarked i Norge generelt og i Trondheim lokalt?</p>
	<p>P2</p> <p>Eie- og leiemarkedet er preget av høye priser, og de kommunale utleieboligene er forbeholdt kun de mest vanskeligstilte, noe som fører til at mange faller utenfor boligmarkedet.</p>	<p>F2</p> <p>Hva mener masteroppgavens informanter om behovet for en tredje boligsektor i Trondheim, og om den kunne være én av løsningene på boligmarkedets utfordringer?</p>
	<p>P3</p> <p>Til tross for klare politiske vedtak om et fokus på etableringen av den tredje boligsektor i Trondheim, er det fortsatt uklart hvordan administrasjonen skal følge opp de politiske vedtakene i praksis.</p>	<p>F3</p> <p>Hvilke roller, tiltak og verktøy foreslås av masteroppgavens informanter, knyttet til etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim?</p>
	<p>P4</p> <p>Selv om både de globale og nasjonale føringene knyttet til medvirkning og sosial bærekraft, samt Trondheim kommunes egen byutviklingsstrategi og boligpolitisk plan peker mot</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fokus på sosial bærekraft</li> <li>• gode medvirkningsprosesser</li> <li>• satsinger i den tredje boligsektor</li> </ul> <p>har ikke Fargemarka, som i stor grad er basert på de ovennevnte verdiene, blitt realisert som et prøveprosjekt.</p>	<p>F4</p> <p>Hvilke erfaringer finnes det fra dialogen mellom Trondheim kommune og foreningen Fargemarka, knyttet til et prøveprosjekt i den tredje boligsektor i kommunens egen boligmasse?</p>

Tabell 1: Masteroppgavens problemstilling

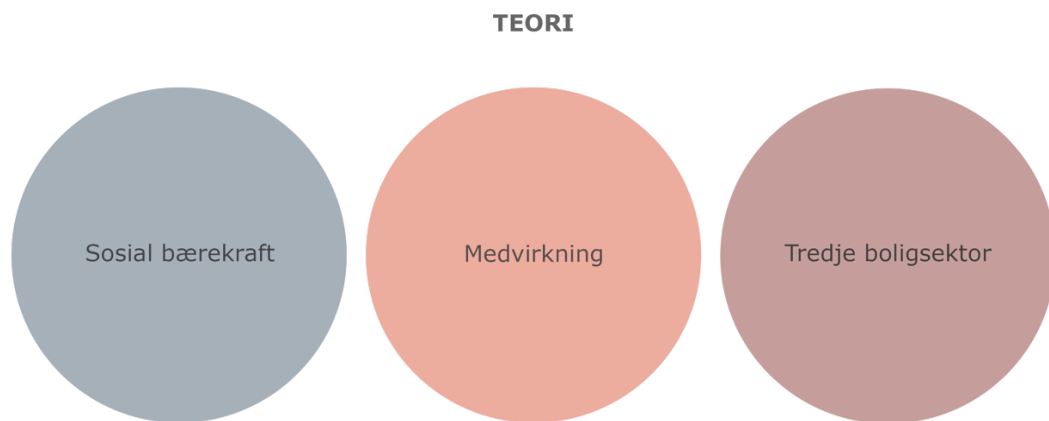
Egenprodusert





## 4 TEORI

Teorigrunnlaget for masteroppgaven ble bestemt basert på oppgavens fire problemstillinger vist i Tabell 1. Definisjoner, ulike modeller og eksempler på *sosial bærekraft*, *medvirkning* og *tredje boligsektor* blir presentert i dette delkapitlet. Oppgavens tre teorier vist i Figur 11 har til sammen som formål å danne et stødig fundament for diskusjon av funnene senere i oppgaven.



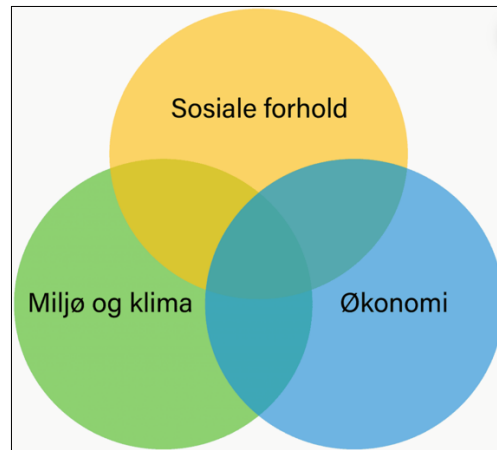
*Figur 11: Masteroppgavens teorigrunnlag*

*Egenprodusert*

### 4.1 Sosial bærekraft

#### 4.1.1 Bærekraftbegrepet

Begrepet bærekraft er meget bredt med mange implikasjoner og innfallsvinkler (McKenzie, 2004). Ifølge Hennersam og Holm (2020) er begrepet bygd opp av tre samvirkende dimensjoner i faglitteraturen: den sosiale-, den økonomiske- og den miljømessige dimensjonen. Videre mener FN at verdenssamfunnet må jobbe på tre områder for å skape bærekraftig utvikling: klima og miljø, økonomi og sosiale forhold (De forente nasjoner, 2019), vist i Figur 12. Videre beskrev Brundtlandkommisjonen målet med bærekraftig utvikling med å fjerne fattigdom, ulikheter og miljøproblemer, allerede i 1987.



Figur 12: De tre dimensjoner av bærekraftig utvikling

(De forente nasjoner, 2019)

Harsvik *et al.* (2020) påstår at konteksten den sosiale bærekraften er satt i, styres av hensyn til den økonomiske og miljømessige bærekraften. Videre mener Davidson (2010) at det sosiale aspektet er gjemt i skyggen av de to øvrige. Mulige forklaringer på dette er mangelen på en universell definisjon av sosial bærekraft og for lite kunnskap om begrepet, mener Harsvik *et al.* (2020). Spesifikke målsettinger om sosial bærekraft er essensielle, hvor den sosiale dimensjonen må rive seg løs fra miljø- og økonomiaspektet og operere i et selvstendig rammeverk (Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020). Til syvende og sist er det sammensetningen av de tre dimensjonene som utgjør bærekraftig utvikling, der dimensjonene komplimenterer og påvirker hverandre, mener Hennersam og Holm (2020).

#### 4.1.2 Definisjoner

Det finnes mange definisjoner på begrepet sosial bærekraft. Bramley *et al.* (2009a) mener at selv om den sosiale dimensjonen av bærekraft har blitt stadig mer fremtredende, er det fortsatt mangel på en felles forståelse av konseptet. Dens viktigste dimensjoner, ifølge Bramley *et al.* (2009b), er rettferdighet og fellesskap samt inkludering, sosial kapital og sosial samhörighet. Bramley *et al.* (2009a) deler begrepet i to konsepter: *social equity* og *sustainability of community*. Den førstnevnte dreier seg om sosiale rettferdighetsspørsmål, som for eksempel tilgang på ulike tjenester og fasiliteter i samfunnet. I en urban sammenheng går sosial rettferdighet blant annet ut på tilgang på rimelige boliger og jobbmuligheter. Konseptet om *sustainability of community* er sett på som mye mer diffust, ifølge Bramley *et al.* (2009a). Det omhandler blant annet sosial kapital og sosial samhörighet som kan gi stolthet i og tilknytning til steder. Videre kan sosial interaksjon, deltakelse, trygghet, tillit og stabilitet trolig tilby

innbyggerne en god livskvalitet, med høyere grad av tilfredshet knyttet til hjem, nabolag og nærmiljø.

FN (2019) beskriver at menneskerettighetene er det viktigste utgangspunktet for den sosiale dimensjonen av bærekraftig utvikling. Dessuten handler sosial bærekraft om å sikre alle mennesker «et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv» (De forente nasjoner, 2019). Ifølge NIBR rapporten om sosial bærekraft, dreier begrepet seg om bomiljø, 'affordability' og lik tilgang til felles goder, uansett bakgrunn og inntekt (Schmidt, 2014). Dessuten er målet med sosial bærekraft å balansere ut skjevheter og skape like muligheter for alle (Hennersam og Holm, 2020).

#### 4.1.3 Sosial bærekraft i norsk byutvikling

Den sosiale dimensjonen av bærekraft blir stadig viktigere i byplanlegging og argumenteres oftere for i politikken også (Hennersam og Holm, 2020). Den norske regjeringen har mål om at sosial bærekraft skal, på samme måte som miljømessig og økonomisk bærekraft, være et premiss for områdeutvikling i Norge. Et av regjeringens tiltak knyttet til dette er å vurdere om kommunene trenger større handlingsrom og flere verktøy for å ta boligsosiale hensyn i planleggingen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020b, s. 23).

Reguleringsplaner blir som oftest basert på eiendomsutviklerens prosjekt, selv om det er kommunen som sitter med makten til å vedta disse (Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020). Utfordringen er at selv om kommunen setter mål for byutviklingsstrategier med fokus på sosial bærekraft, er de avhengige av privat investeringsvilje i dagens markedsstyrte system. Ifølge Harsvik *et al.* (2020) kunne dette endres om kommunene tok en større rolle i byutviklingen selv, og om offentlige myndigheter benyttet seg av egen planlegging og offentlige investeringer på liknende måte som i 1950-1970-tallets Norge. I tillegg bør innstillingen om at alle står alene med ansvaret for å ha økonomiske forutsetninger til å inkludere seg selv i bysamfunnet utfordres, mener Harsvik *et al.* (2020).

Sosial bærekraft kan tilføre steder identitet og styrke dem med tilhørighet og karakter, og disse er to gode argumenter for at den bør ha egenverdi, ifølge Harsvik *et al.* (2020). Spurkland (2020) mener at mennesker er sosiale vesener med stort behov for relasjoner og nettverk, og at det er viktige kvaliteter som ligger i fellesskap og tette naboskap. Spesielt barn og eldre drar nytte av fordelene som tryggheten og det sosiale nettverket gir i et godt nabolag. Helse- og boligpolitikken bør derfor sees i lys av sammenhengen mellom sosial kapital, helse,

bolig, nabolag og sosial interaksjon, ifølge Spurkland (2020). Harsvik *et al.* (2020) mener at de offentlige myndighetene må være forkjemperne for sosial bærekraft på vegne av alle i Norge.

Boligpolitikken må ta inn over seg den betydningen sosiale relasjoner og trivsel i bomiljøet har for folkehelsen og med det bidra til at alle får tilgang på fellesskapsinfrastruktur. Dersom dette overlates til markedet, slik det er gjort i dag, vil slike fysiske strukturer veies opp mot økonomi, risiko og andre faktorer som styrer boligutviklingen.

Spurkland (2020, s. 37)

#### 4.1.4 Målbarhet

Både den økonomiske og den miljømessige dimensjonen er målbar til en viss grad, ved hjelp av komplekse parametere. Den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet er derimot meget komplisert å måle, men Hennesam og Holm (2020) mener at det kan være mulig å skape en mer presis forståelse av det, og at det kanskje til og med kan tallfestes. Ifølge Petrescu *et al.* (2020) er sosial kostnadseffektivitetsanalyse en omfattende pakke med ulike faktorer, inkludert forbedringer i individets helse og sosial- og psykologisk velvære. Selv om disse sosiale verdiene kanskje ikke er inntektsgenererende, kan de likevel oversettes til økonomiske vilkår ved hjelp av en rekke metoder (Petrescu *et al.*, 2020).

Elementer fra samfunnsøkonomi knyttet til sosial bærekraft er blant annet rettferdig fordeling av overskudd og deling av goder, også med tanke på fremtidige generasjoner (Gibson-Graham, 2006). Ifølge Petrescu *et al.* (2020) inkluderer samfunnsøkonomisk avkastning blant annet sosiale fordeler som økte former for velferd for alle samfunnsgrupper. Forståelsen av rettferdighet står altså sentralt når det kommer til vurderingen av sosial bærekraft (Davidson, 2010). Fordelingen av makt i samfunnet er derfor viktig å stille spørsmål ved, når man måler eller vurderer sosial bærekraft, mener Davidson (2010).

Bramley *et al.* (2009a) hevder at den viktigste kilden til bevis knyttet til verdien av sosial bærekraft bør være menneskene selv, spesielt dem som bor i de aktuelle områdene som blir undersøkt. Videre sparer sosial bærekraft offentlige kostnader, fremmer lykke og bidrar til økonomisk konkurransekraft, ifølge Bramley *et al.* (2009a).

#### 4.1.4.1 Verktøy

Det finnes en rekke viktige samfunnsaktører som har utarbeidet ulike verktøy og kriterier for å gjøre den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet lettere målbar. En av disse er det rådgivende ingeniør- og arkitektfirmaet Asplan Viak (2020), som har utarbeidet et verktøy for å styrke sosial bærekraft i by- og stedsutviklingsprosjekter: *Det Sosiale Barometeret*. En annen er Programmet FutureBuilt 2.0<sup>8</sup> (2021), som har utviklet et sett med kriterier for sosial bærekraft for ulike målgrupper. En tredje er rådgivningsfirmaet SoCentral<sup>9</sup> som har utviklet to verktøy: *Semja*<sup>10</sup> og *SoImpact*<sup>11</sup>, med formål å oppnå ulike mål knyttet til sosial bærekraft. *Semja* fokuserer på samfinansiering og avkastning i samfunnseffekt, mens *SoImpact* brukes til å utvikle gode måleindikatorer for sosial verdiskaping i prosjekter.

## 4.2 Medvirkning

### 4.2.1 Definisjoner

‘Participation’ har en lang og kompleks bakgrunn knyttet til utvikling, og begrepet har med jevne mellomrom endret innhold og blitt forstått ulikt (Hickey og Mohan, 2004). Begrepet kan oversettes til deltakelse, medvirkning eller innbyggerinvolvering i den norske konteksten, der disse tre begrepene kan bety litt forskjellige tilnærminger til samme sak. I denne masteroppgaven tas det i hovedsak utgangspunkt i begrepet medvirkning og offentlig deltakelse.

Medvirkning kan omfatte alle aktører og interesserte, men målgruppen for medvirkning er først og fremst innbyggere (Fiskaa, 2005). Formålet med medvirkning er å oppnå bedre planer, noe som impliserer at de er godt akseptert av de fleste, og derfor lettere å gjennomføre (Fiskaa, 2005). Ifølge Fiskaa (2005) kan en godt utført medvirknings- og samarbeidsprosess bidra til å gå fra uenighet og konflikt i retning av enighet om mål og løsninger.

Medvirkning har vært et sentralt tema for en rekke ulike tilnærminger knyttet til utvikling globalt, helt siden 1940-1950 tallet (Florida, 2017). Florida (2017) beskriver at deltakende demokrati tar sikte på å gi beslutningskraft til innbyggerne, slik at medvirkning blir et verktøy

---

<sup>8</sup> FutureBuilt jobber for å vise at det er mulig å utvikle klimanøytrale og attraktive byer, og har fokus blant annet på bymiljø, transformasjon av eksisterende bygg og deleløsninger. <https://www.futurebuilt.no/>

<sup>9</sup> SoCentral samarbeider med kommuner, næringsliv og innbyggere som vil utvikle et mer bærekraftig samfunn. SoCentral *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://www.socentral.no/> (Hentet: 21.04. 2021).

<sup>10</sup> SoCentral *Semja*. Tilgjengelig fra: <https://kunnskap.socentral.no/kunnskap/semja> (Hentet: 07.04. 2021).

<sup>11</sup> SoCentral *SoImpact* Tilgjengelig fra: <https://kunnskap.socentral.no/kunnskap/soimpact> (Hentet: 07.04. 2021).

som kan øke deres kontroll over avgjørelsene som påvirker deres liv. Lengre tilbake i tid beskrev Arnstein (1969) medvirkning som en kategorisk betegnelse for borgermakt:

Det er omfordelingen av makt som gjør det mulig for borgere, som for øyeblikket er ekskludert fra politiske og økonomiske prosesser, å bli bevisst inkludert i fremtiden. Det er strategien som muliggjør deltakelse i å bestemme hvordan informasjon blir delt, mål og retningslinjer blir satt, skatteressurser blir tildelt, programmer blir drevet og fordeler blir delt ut. Kort sagt er det midlene som kan indusere betydelige sosiale reformer, som gjør at fordelene fra det velstående samfunnet blir delt.

Egen oversettelse fra Arnstein (1969, s. 24)

#### 4.2.2 I byplanlegging globalt

Allerede i 1996 erkjente FN viktigheten og makten medvirkning har i forbindelse med utviklingsprosesser gjennom HABITAT II (De forente nasjoner, 2017). I 2016 erklærte HABITAT III urbanisering som en viktig kilde til bærekraftig utvikling, samt som et verktøy for sosial integrering og rettferdighet. Visjonen i Ny Urban Agenda, også kalt HABITAT III (2017), går blant annet ut på at i alle byer og bosteder skal det være muligheter for deltakelse, samt fremmet samfunnsengasjement og mulighet for politisk medvirkning, med følelse av tilhørighet og eierskap blant innbyggerne (De forente nasjoner, 2017, s. 5, pkt 13 b og c). For å oppnå visjonen ble det satt ned prinsipper og forpliktelser, der det å sikre offentlig deltakelse er et av de første punktene (De forente nasjoner, 2017, s. 7, pkt 14 a). Videre har Ny Urban Agenda forpliktet seg til å styrke alle individenes mulighet til full og meningsfull medvirkning, i forbindelse med bærekraftig utvikling og dens tre dimensjoner – sosial, miljømessig og økonomisk (De forente nasjoner, 2017, s. 11, pkt 26). Videre, mål nummer 11.3 i FNs Bærekraftsmål (De forente nasjoner, 2015) sikter mot inkluderende og bærekraftig urbanisering, med økt kapasitet for deltakende, integrert og bærekraftig planlegging og forvaltning av menneskelig bosetning i alle land. Dessuten er deltakende byplanlegging et essensielt verktøy for å oppnå andre delmål under bærekraftige byer og lokalsamfunn i tillegg, ifølge UN-Habitat (2020).

### 4.2.3 I byplanlegging nasjonalt og lokalt

#### 4.2.3.1 *Veien til medvirkning i Norge*

Fiskaa (2005) forklarer at som i mange andre land har kravet om offentlig deltakelse i norsk planlegging røtter i protestene og aksjonene rundt 1970, mot den autoritære og ‘top-down’ formen for planlegging. Før dette, i samsvar med tradisjoner og bygningsloven fra 1965, ble planlegging primært sett på som et ‘spill’ mellom planleggere og politikere. Kommunen hadde ansvar for planlegging og skulle samarbeide med offentlige myndigheter, organisasjoner og andre interessenter. Planforslaget skulle være tilgjengelig for offentlig ettersyn med invitasjon til å komme med merknader. Likevel var det lite tenkt på medvirkning fra andre enn offisielle organer og de med forretnings- eller eierinteresser.

Ifølge Fiskaa (2005) ble protestene i byene rettet mot uheldige resultater av byvekst, for eksempel nye byggeplasser på jordbruk og naturområder samt planer for byfornyelsesprosjekter og nye veiprojekter. Det finnes eksempler på dette fra Trondheim, der slike prosjekter ble sett på som ødeleggende for gamle bydeler som Bakklandet, Møllenberg, Lademoen og Ila. Protestene fokuserte blant annet på miljøvern, kvaliteten på boligområder og på gamle bomiljøer og bygninger.

#### 4.2.3.2 *Medvirkning i Norge i dag*

Etter plan- og bygningsloven skal det legges til rette for allmennhetens deltakelse i planprosesser.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a, s. 7)

Plan- og bygningsloven definerer medvirkning som «enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a, s. 8), noe som impliserer at befolkningen kan være med på å planlegge sin egen fremtid. Ifølge regjeringen er medvirkning en grunnleggende forutsetning i et lokaldemokrati, og tilrettelegging for medvirkning er avgjørende for å sikre velfungerende planprosesser.

Plan- og bygningsloven gir borgere og andre interessenter rett til å gi uttalelser eller uttrykke motstand knyttet til planer gjennom blant annet følgende paragrafer:

§ 1-1. Lovens formål

[...] Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

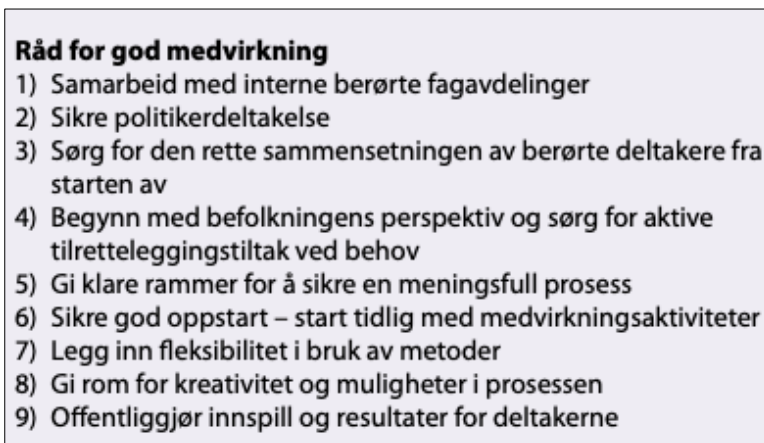
§ 5-1. Medvirkning

Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2008)

Det er i tillegg muligheter for medvirkning gjennom klageadgangen i Plan- og bygningsloven, samt gjennom innbyggerinitiativ. Videre er det mulig å samle underskrifter fra 2% av innbyggerne, alternativt 300 personer i kommunen eller 500 personer i fylket, for å foreslå en sak som må vurderes av kommunen eller fylkeskommunen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet). I tillegg definerer regjeringen 8 råd for god medvirkning, vist i Figur 13.

- 
- Råd for god medvirkning**
- 1) Samarbeid med interne berørte fagavdelinger
  - 2) Sikre politikerdeltakelse
  - 3) Sørg for den rette sammensetningen av berørte deltakere fra starten av
  - 4) Begynn med befolkningens perspektiv og sørg for aktive tilretteleggingstiltak ved behov
  - 5) Gi klare rammer for å sikre en meningsfull prosess
  - 6) Sikre god oppstart – start tidlig med medvirkningsaktiviteter
  - 7) Legg inn fleksibilitet i bruk av metoder
  - 8) Gi rom for kreativitet og muligheter i prosessen
  - 9) Offentliggjør innspill og resultater for deltakerne

Figur 13: Råd for god medvirkning

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a, s. 18)



Enhver som fremmer planforslag må altså legge til rette for medvirkning, og kommunen har det overordnede ansvaret for at kravet om medvirkning blir etterfulgt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a). Norske kommuner som det laveste regjeringsnivået, har ansvar for byplanleggings- og samfunnsutviklingsområdet, og har derfor også det juridiske ansvaret for å avholde offentlige høringer, samt å sikre omtale av planleggingsforslagene sine gjennom offentlige debatter, utstillinger, workshops og petisjoner. Byplankontor eller Plan- og bygningsetat i kommuner er den ansvarlige enheten for å organisere og veilede planleggingsprosesser, inkludert medvirkningsprosessene knyttet til innbyggere og andre interessenter. Kommunenes administrative organer utarbeider planer, en politisk valgt komité behandler planene, og kommunestyret tar den endelige avgjørelsen.

#### 4.2.4 utfordringer med medvirkning i Norge

Erfaring viser at innbyggermedvirkning i Norge generelt ikke oppleves som tilstrekkelig, og at det er behov for andre tiltak for å sikre involverende prosesser (Regjeringen, 2018). De fleste norske kommuner bruker derfor folkemøter for å invitere til medvirkning, men det viser seg at slike møter appellerer kun til en liten del av befolkningen. Videre påpeker Falleth *et al.* (2008) at det er markedsaktørene som driver de fleste planutforminger knyttet til reguleringer i dag, og at stadig flere reguleringsplaner er derfor private. Dette har konsekvenser for politikernes, sivilsamfunnets og innbyggernes innflytelse over byutviklingen, da utbyggere vektlegger medvirkning i langt mindre grad enn kommuner.

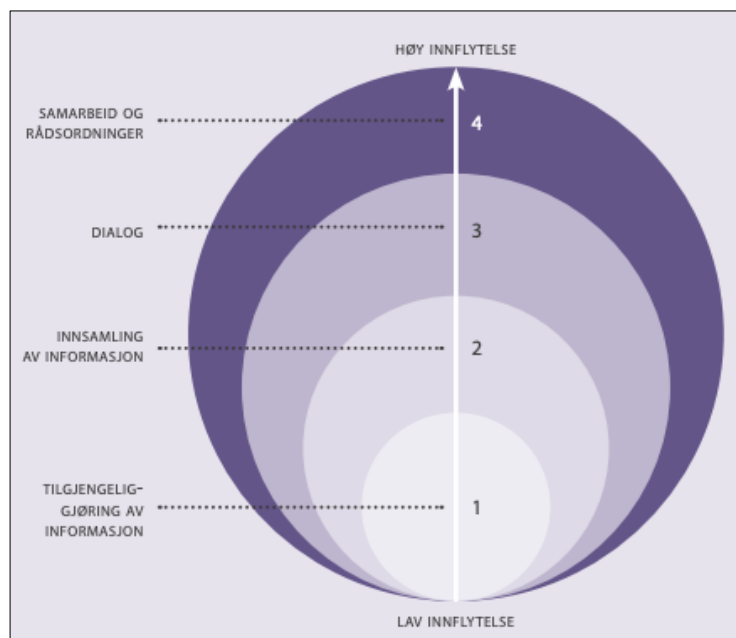
NIBR-rapporten om medvirkning i byplanlegging i Norge (Falleth, Hansen og Saglie, 2008) viser at det er først og fremst planadministrasjonen og utbyggere som oppfattes som mektige aktører i byplanleggingen. En del politikere mener at innspill fra innbyggere har innflytelse på det endelige utfallet av sakene, og de føler seg ofte bundet av henvendelser fra lokalsamfunnet. Den uformelle kontakten mellom politikere og lokalbefolkningen er en viktig kanal for informasjon og innflytelse, noe som i stor grad blir oversett, siden medvirkning blir først og fremst sett på som en formell prosess mellom innbyggerne og administrasjonen. Imidlertid viser kontakten mellom innbyggerne og planadministrasjonen seg å være overraskende liten, mens samarbeidet mellom administrasjonen, utbyggere og politikere virker veletablert. Politikere føler seg også bundet av dette samarbeidet mellom administrasjonen og utbyggere, noe som kan føre til reduserte muligheter for lokalsamfunnet til å influere utfallet, fordi politikernes begrensede handlingsrom gjør at lokalsamfunnets innspill gjennom den uformelle kontakten med politikerne, vil ha mindre å si for utfallet.

Lokalsamfunnet mangler i tillegg institusjonaliserte arenaer for kontakt både med de administrative og de politiske planmyndighetene, noe som er veletablert for utbyggere allerede i tidlige faser i planprosessen. Innbyggere må derfor satse på uformelle kanaler, som for eksempel direkte kontakt med politikere og administrasjonen. NIBR-rapporten konkluderer at det kan være grunn til å diskutere hvorvidt det tette samspillet mellom politikerne, administrasjonen og utbyggerne reduserer muligheten til lokalsamfunnets medvirkning i planleggingsprosesser, og hvordan innspill fra lokalsamfunnet vektlegges generelt. Videre er det også stilt spørsmål om politikere har nok beslutningsmakt, og om maktforholdet mellom aktørene generelt (Falleth, Hansen og Saglie, 2008).

## 4.2.5 Ulike modeller

### 4.2.5.1 Innflytelsessirkelen

Den norske regjeringen illustrerer medvirkningsspennet for innflytelse i planlegging gjennom en innflytelsessirkel, vist i Figur 14 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a). Den minste sirkelen viser at informasjon blir tilgjengeliggjort gjennom offentliggjøring av planprosessen. Sirkel nummer to viser at informasjon samles inn utenfra til planprosessen, noe som resulterer i en mer åpen prosess med større medvirkningsmuligheter. Den tredje sirkelen viser dialogbasert medvirkning, der det brukes engasjerende metoder for ytterligere mulighet for påvirkning. Den største sirkelen viser medvirkningsformen der innflytelsen er størst, gjennom samarbeid og nær samhandling.



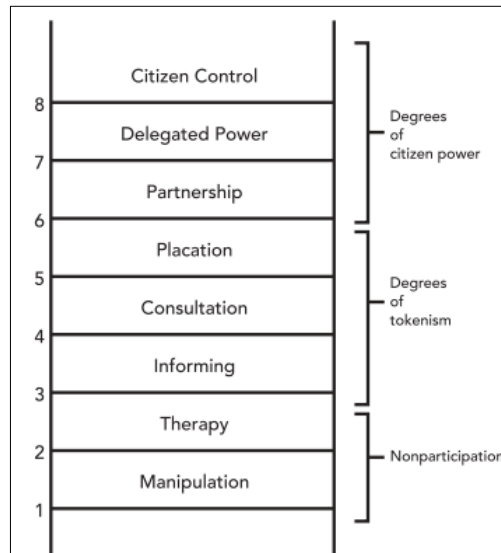
Figur 14: Innflytelsessirkelen

(Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a, s. 23)

### 4.2.5.2 Åttetrinnsstigen

I 1969 publiserte Sherry Arnstein et innlegg om hvordan borgerne er involvert i planleggingsprosessene. Arnsteins teori er at planlegging er en 'top-down', teknokratisk øvelse som tar lite hensyn til innbyggernes synsordninger. I Arnsteins formulering er kvaliteten og dybden av innbyggernes medvirkning i planleggingen forankret i tilgang til makt. Arnstein hevder at det er en kritisk forskjell mellom tomme ritualer for deltakelse, og

den virkelige kraften som er nødvendig for å påvirke utfallet av prosessene. For å skille mellom de ulike nivåene av medvirkning formulerte Arnstein en konseptuell stige (Figur 15) med åtte trinn, tilsvarende omfanget av innbyggernes makt til å bestemme sluttproduktet.



Figur 15: Åttetrinnsstigen av medvirkning

(Arnstein, 1969, s. 26)

På de nedre trinnene finner vi former for 'nonparticipation', herunder *manipulasjon* og *terapi*, som har formål å lede mennesker på en formell måte ovenfra og ned. Målet er ikke å gjøre det mulig for folk å delta i planlegging, men å gjøre det mulig for makthavere å påvirke deltakerne. Arnstein definerer deretter 'tokenism' gjennom *informering* og *konsultasjon* som medvirkningsformer, hvor mennesker har stemme og en viss grad av autonomi, selv om de sjelden er i stand til å endre på beslutninger og planer som allerede er vedtatt. Under disse forholdene mangler deltakerne makten til å sikre at deres synspunkter vil bli hørt og tatt hensyn til av makthaverne. Ved *plassering* gis deltakerne mulighet til å komme med sine idéer, men makthaverne beholder fortsatt retten til å bestemme, og oppfølging mot deltakerne er heller ikke sikret. De tre siste trinnene representerer ulike nivåer av 'citizen power', herunder *partnerskap*, *delt makt* og *borgerkontroll*. Ved den førstnevnte kan innbyggerne ta en aktiv deltakerrolle i beslutningsprosesser gjennom forhandlinger med de tradisjonelle makthaverne. Delt makt innebærer at innbyggerne er fullstendige aktører og har en dominerende beslutningstakerrolle. Den sistnevnte, borgerkontroll, betyr at innbyggere får full makt (Arnstein, 1969).

Arnstein (1969) understreker at åttetrinnsstigen er en forenkling, men at den hjelper å illustrere betydelige graderinger av medvirkning. Til tross for kritikken stige-teorien har fått siden utgivelsen, har populariteten til Arnsteins stige holdt seg, grunnet at den gjør det mulig å avsløre i hvilken grad innbyggerne er involvert i å formulere og delta i hvordan tjenester blir unnfanget og levert, og å avsløre de underliggende politiske diskusjonene og statsborgerdiskursene (Cardullo *et al.*, 2019).

#### 4.2.5.3 Indirekte og direkte medvirkning

Falleth *et al.* (2010) hevder at legitimiteten i byplanlegging er avhengig av to former for medvirkning: *vote* og *voice*. Førstnevnte representerer indirekte medvirkning gjennom å delta i valg. Sistnevnte innebærer en direkte og ikke-parlamentarisk medvirkning. I indirekte medvirkning, eller med andre ord representativt demokrati, spiller innbyggerne generelt en passiv rolle. Som Wagle (2000) hevder, innebærer indirekte medvirkning kompleksitet fordi den omfavner to forskjellige verdisystemer: politikernes egne verdier og borgernes verdier. Mens innbyggernes verdier påvirker offentlige tjenestemenn i valg av dagsordener og utforming av politikk, påvirker politikernes verdier og dagsorden også borgernes politiske orientering og medvirkningsmønstre (Schneider og Ingram, 1993). På den andre siden kan direkte medvirkning supplere manglene ved et representativt demokrati (Halpin, 2006). Ifølge Osborne (2002) er direkte demokrati betegnet som et normativt politisk og samfunnsmessig ideal som det er verdt å strebe etter som et mål i seg selv. I stedet for å gå inn for en formalisert beslutningsprosedyre, er det å styrke innbyggerne i politikkutforming og å oppmuntre dem til å være både aktive og ansvarlige et mål i seg selv.

#### 4.2.5.4 Ulike nivåer

Ifølge White (1996) finnes det fire former for medvirkning (Figur 16): *nominell*, *instrumentell*, *representativ* og *transformativ*. Det er to hovedspørsmål knyttet til medvirkning i planleggingsprosesser ifølge White (1996). Det ene gjelder hvem det er som deltar, og det andre er nivået av medvirkning. Videre mener White (1996) at det ikke er nok å stille kun disse to spørsmålene, da de ikke går nok i dybden av tematikken. Figur 16 viser et utvidet rammeverk for å kunne analysere medvirkningsprosesser. Den første kolonnen viser formen for medvirkningen, 'Top-Down' kolonnen viser planleggerens interesser, 'Bottom-Up' kolonnen viser hva deltakerne forventer fra medvirkningsprosessen, og den siste kolonnen karakteriserer funksjonen til medvirkningsformen.

<b>Table 1 Interests in participation</b>			
<b>Form</b>	<b>Top-Down</b>	<b>Bottom-Up</b>	<b>Function</b>
Nominal	Legitimation	Inclusion	Display
Instrumental	Efficiency	Cost	Means
Representative	Sustainability	Leverage	Voice
Transformative	Empowerment	Empowerment	Means/End

Figur 16: Rammeverk for medvirkning

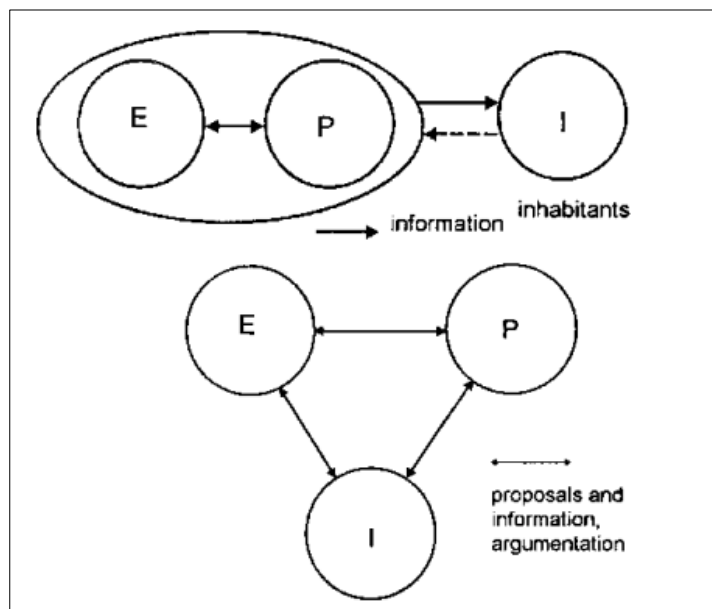
(White, 1996, s. 4)

Ifølge White (1996), ved *nominell medvirkning* ønsker planleggerne å vise fram at de har gjennomført en medvirkningsprosess, mens deltakere har lyst til å bli inkludert og forventer noen fordeler av prosessen. Når det kommer til den *instrumentelle typen* er medvirkning et middel, der planleggerne ønsker å bruke deltakernes bidrag til å effektivisere sitt eget arbeid og kostnader, mens deltakere ønsker å få noe tilbake for sin tid og arbeid i form av lokale fasiliteter. Den *representative typen* går ut på at planleggerne prøver å oppnå langsiktige og bærekraftige løsninger gjennom å gi stemme til lokalbefolkningen, og deltakerne ønsker å ha innflytelse på prosjektet. Ved den *transformative typen* er medvirkning både et middel og et mål i seg selv, der planleggerne gir medbestemmelse til deltakerne, og deltakerne tar makten og former prosjektet selv.

Ifølge Agarwal (2001) og Cornwall (2003) har medvirkning tre nivåer: *nominell*, *instrumentell* og *transformativ*. Det første nivået, den nominelle, er en passiv form for medvirkning, som dreier seg om å bli informert angående bestemmelser, eventuelt å gi mulighet til medvirkning under diverse møter uten å ha en stemme eller reell mulighet for medbestemmelse. Det andre nivået, den instrumentelle, er en aktiv form for medvirkning, der deltakerne blir spurt om deres meninger og får eventuelt muligheten til å ta på seg enkelte oppgaver og ansvarsområder, men uten garanti for at deres meninger eller arbeid vil ha innflytelse på beslutninger til slutt. Nivå tre, den transformative, er en interaktiv form for medvirkning, der deltakernes innflytelse og medbestemmelse står i fokus.

#### 4.2.5.5 Forhold mellom eksperter, politikere og innbyggere

Fiskaa (2005) sin illustrasjon er basert på teorier fra Amdam og Veggeland (1998) om to typer tilnærming til medvirkning. Den ene er en begrenset tilnærming, der eksperter og politikere utgjør en gruppe i forhold til innbyggerne, og i den andre tilnærmingen er alle tre parter likestilte. I den øverste illustrasjonen i Figur 17 utgjør planleggere eller eksperter (E) og politikere (P) en gruppe, mens innbyggere (I) blir definert som en separat gruppe. Den nedre illustrasjonen speiler ønsket om å forbedre innbyggernes innflytelse på kommunens planarbeid ved å løsne båndet mellom eksperter og politikere, og etablere en mer likestilt dynamikk og bedre kommunikasjon mellom myndighetene og innbyggerne. Den sistnevnte modellen ble et grunnlag for diskusjoner om offentlig deltakelse og utviklingen av ulike metoder fra 1970-tallet.



Figur 17: Medvirkningsmodellen

(Fiskaa, 2005, s. 161)

#### 4.2.5.6 *En aktivistisk tilnærming*

Aktivismen har vært et tema i planleggingsteorien siden 1960-tallet (Davidoff, 1965), og aktivister tilknyttet dette feltet kan kalles for aktivist-planleggere (Sager, 2018). Aktivister kan også betegnes som aktive medborgere som bruker uformelle kanaler til å prøve å påvirke offentlige beslutningstakere (Rättliä og Rinne, 2017). Slike uformelle kanaler er ifølge Bertelsen (2020) ulike mediekkanaler, underskriftskampanjer og uformell kommunikasjon med politikere, og målet med disse er å få deres sak opp i den offentlige dagsordenen. Ifølge Sager (2018) kan aktivist-planleggere både være profesjonelle fagpersoner eller mennesker fra sivilsamfunnet, og de har til felles at de jobber for en spesifikk sak gjennom 'direct action'. Aktivist-planleggere fra sivilsamfunnet er ofte tilknyttet protestgrupper, nabolagssammenslutninger, ikke-statlige organisasjoner og såkalte 'intentional communities'. Aktivismen knyttet til 'intentional communities' kan blant annet relateres til fremmelse av økologisk livsstil, sosiale endringer, kunst og fredsarbeid. Noen 'intentional communities' disponerer, eller har et ønske om å disponere, urbane eller landlige områder. Dette krever et forhold og ofte et samarbeid med de lokale myndighetene (Sager, 2018). Den flate strukturen aktivister operer etter er en vanlig kilde til spenning i slike samarbeidsprosesser, også grunnet den hierarkiske teknokratiske kulturen hos den offentlige administrasjonen. Husøkkupasjon – et kjent verktøy knyttet til aktivisme – kan også lede til mistillit og konflikter mellom partene, og det argumenteres for at det er essensielt at aktivister praktiserer forhandling og samarbeid i tillegg til demonstrasjoner og 'direct action' (Sager, 2018).

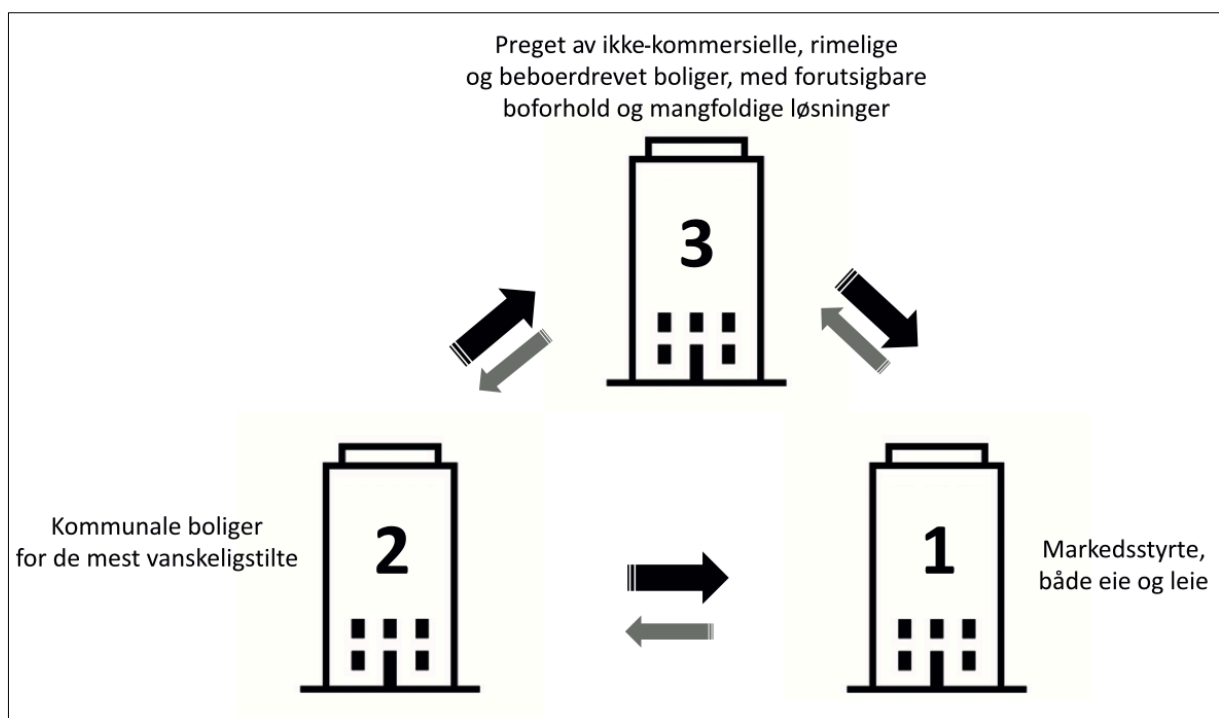


## 4.3 Tredje boligsektor

### 4.3.1 Definisjoner

Begrepet *den tredje boligsektor* brukes i stadig større grad når det kommer til inkluderende boligpolitikk i dag. Figur 18 viser at den generelle forståelsen av den tredje boligsektor er at den er et alternativ til de to øvrige boligsektorene, altså den store, kommersielle, markedsstyrte boligsektoren av eie- og leieboliger, og den mindre, offentlige boligsektoren, rettet mot de mest vanskeligstilte (Prosser, 2020).

«Noe mangler i bolig», hevder Prosser i sin fagartikkel om den tredje boligsektor (2020, s. 2). Hun beskriver boligmarkedet som markedsdrevet, leiemarkedet som uforutsigbart og privatisert, samt de kommunale boligene som kun for de mest vanskeligstilte. Argumentene hennes tyder på at dagens boligløsninger ikke er for alle. Den tredje boligsektor har vokst fram som et samlebegrep for alternativer til de to andre boligsektorene. Den kan oppfattes som mellomstadiet mellom de to øvrige boligsektorene, men kan også åpne opp for at folk kan bli boende trygt og godt i denne boligsektoren, hvis det er det de ønsker (Prosser, 2020).



Figur 18: De tre boligsektorene

(Prosser, 2020, s. 3)

Eriksen (2020) mener at målgruppen for den tredje boligsektor består av folk med lønn rundt den typiske norske inntekten, og av de som bor i kommunale boliger i dag, men som av forskjellige grunner ikke kvalifiserer til kommunal bolig lenger. Ifølge Prosser (2020, s. 182) kan den tredje boligsektor kan ha ulike potensielle beboere:

- Innbyggere uten råd til å kjøpe bolig på dagens kommersielle marked
- Innbyggere som ikke har mulighet til å betjene et stort boliglån
- Innbyggere som ønsker å bidra/delta i nye, alternative boformer
- Innbyggere som ønsker å leie/del-eie utenfor den tradisjonelle private sektoren

Gyberg (2019) definerer den tredje boligsektor som ikke-kommersielle aktører med en begrenset rett til profitt som mottar offentlig støtte til boligbygging for ulike målgrupper.

De fremskaffer i dag med forskjellig grad av suksess eie- og leieløsninger til under markedspris for et bredt segment av førstegangsetablerere, aleneforsørgere, unge voksne og andre som har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet, samtidig som de i forskjellig grad tilbyr boliger til de enda mer vanskeligstilte.

Gyberg om den tredje boligsektor (2019, s. 14)

Gitmark (2020) skiller mellom at enkelte snakker om tredje boligsektor som et nytt boligmarked der eierboliger reguleres strengt, slik borettslagssektoren i Norge fungerte fram til 1980, mens andre snakker om et ikke-kommersielt leiemarked med rimelige priser og langvarige kontrakter. Gitmark (2020) presiserer også at enkelte refererer til alternative modeller som hjelper folk inn på det ordinære boligmarkedet. Likevel er det noe som er felles for disse, mener Gitmark (2020):

I korte trekk betegner det et tilbud mellom det ordinære markedet og den sosiale boligpolitikken for de aller mest vanskeligstilte: En gruppe i midten, med helt alminnelige folk med helt alminnelige lønninger, men uten oppsparte midler eller foreldre som kan bistå.

Gitmark om den tredje boligsektor (2020, s. 220)

#### 4.3.2 I verden

I dag ser man i flere land en boligpolitikk der ca. 20% av boligene skapes gjennom nye former for partnerskap, med involvering av lokalsamfunn og med alternative økonomiske modeller uten profitt-fokus (Prosser, 2020). Diverse forskning på europeisk nivå er i gang for å motvirke kommersiell boligspekulasjon, ifølge Oslo kommune (2019). Det finnes en rekke eksempler på en tredje sektor fra utlandet som forsyner markedet med rimelige boliger, der dette er basert på offentlige subsidier eller tilretteleggende planlov (Trondheim kommune, 2020a).

#### 4.3.3 I Norge

Før i tiden hadde Norge en velutviklet tredje boligsektor, ifølge Lars Aasen (2019). Det var et stort og nasjonalt marked med pris- og omsetningsreguleringer, og med kombinasjon av både eie- og leiemuligheter. Aasen mener at denne rimelige inngangsbilletten til boligmarkedet ble ofret til fordel for markedskreftene, noe som i dag fremstår som den moderne tids største boligpolitiske tabbe (Aasen, 2019).

I nyere tid har vært en forvirring rundt hva en tredje boligsektor faktisk innebærer, og det har dukket opp spørsmål om rollen til kommunen, definisjonen av målgruppen og nye ikke-kommersielle aktører i Norge (Eriksen, 2020). Eriksen (2020, s. 27) mener at den tredje boligsektor bør være «et redskap for å realisere byen de fleste ønsker, hvor ikke bare sykepleiere kan finne et sted å bo, men også forfattere, unge kunstnere og andre som enten er tidlig i sitt yrkesliv eller har valgt en retning hvor kanskje arbeidet er viktig, men lønnen lav».

Realiteten er at det er stiftelsene som blir sett på som det nærmeste vi kommer en tredje sektor i Norge i dag, eksempelvis Svartlamon boligstiftelse (Trondheim kommune, 2021a). Boligene eid av stiftelser utgjør derimot kun en forsvinnende liten andel av boligmarkedet.

Borettslagsektoren utgjør 14% av all norsk boligmasse i dag, og blir nevnt som den «størstedelen av tredje boligsektor i Norge» (Trondheim kommune, 2020d, s. 156).

I det siste har pilotering blitt løftet opp i fokus som en viktig metode for uttesting og utvikling av en tredje boligsektor i Norge (Prosser, 2020). Gjennom blant annet eksperimentering og evaluering kan boliger som passer alle samfunnsgrupper utvikles og samles på en fellesarena for kunnskaps- og erfaringsutveksling, der den tredje boligsektor kan spille en viktig rolle, ifølge Prosser (2020).

Flere norske kommuner mener at det kreves nye planredskap for å kunne nå målet om en større andel rimelige boliger i byene (Gyberg, 2019; Oslo kommune, 2019). Videre trengs det en rekke boligpolitiske grep og en egen nasjonal lovgivning for ikke-kommersielle boligbyggere. Det finnes en del utfordringer når det kommer til finansieringen av tiltakene knyttet til den tredje boligsektor nasjonalt, og premisset om at det ikke skal koste noe er urealistisk, ifølge Gyberg (2019).

Kan man uten noen form for direkte statlige tilskudd eller lånesubsidier og uten prisreguleringer i det hele tatt snakke om en boligpolitikk? Sett i lys av hva boligpolitikk betyr i andre byer, og hva det historisk sett har betydd i Norge, er svaret nei.

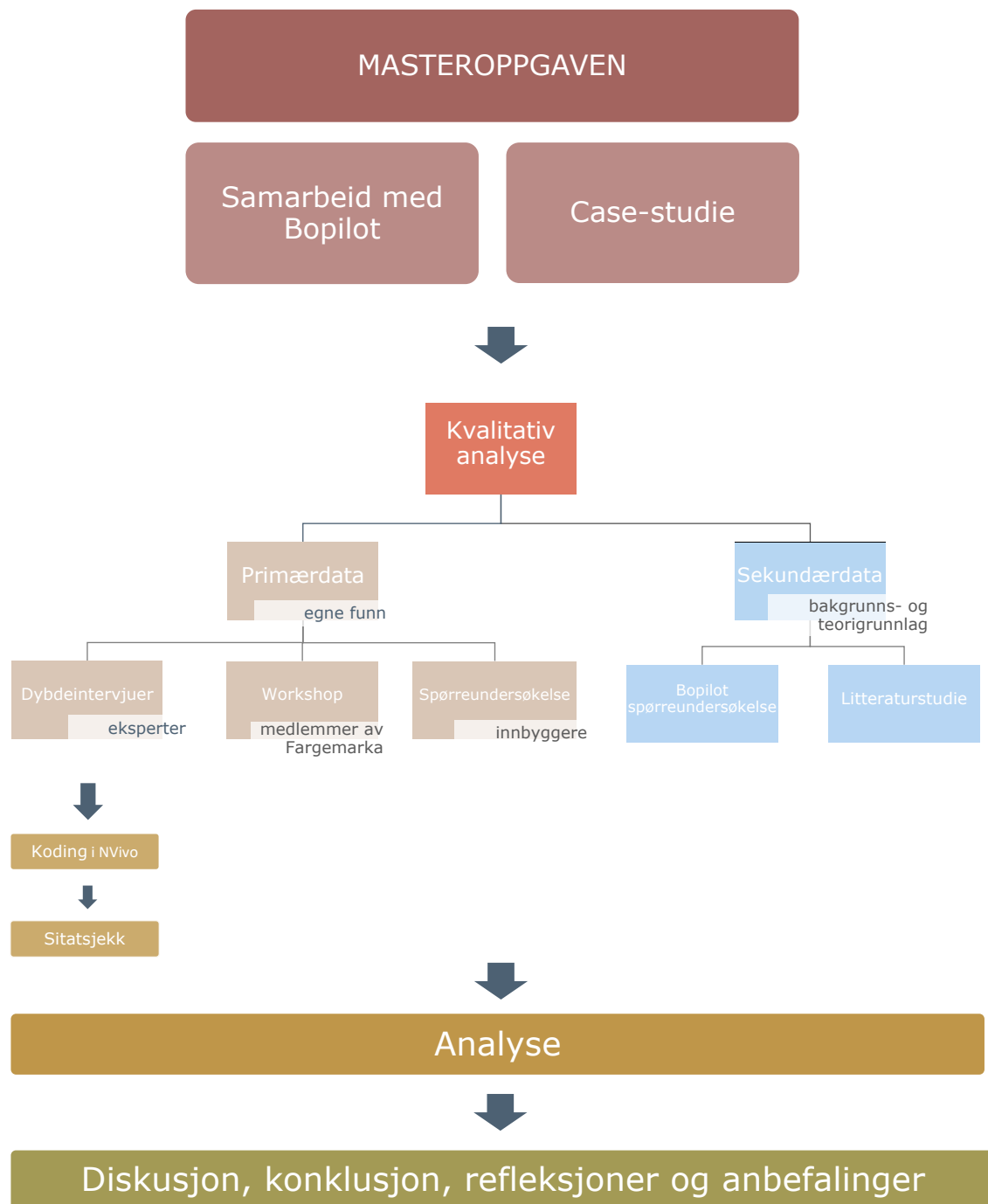
Gyberg (2019, s. 144)

Internasjonale eksempler på pilotprosjekter samt eksempler fra Norge kan leses blant annet i *Tidsskrift for boligforskning* (Prosser, 2020), *Boligdrømmen* (Gyberg, 2019), *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* (Oslo kommune, 2019) og *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger* (Østmark, Oma og Prosser, 2017).

## 5 METODE

Oppgavens metodevalg beskrives ved hjelp av metode-diagrammen vist i Figur 19, samt en beskrivelse av de ulike metodene i dette delkapitlet.

### 5.1 Metode-diagram



Figur 19: Metode-diagram

Egenprodusert

## 5.2 Samarbeid med Bopilot

Masteroppgaven er skrevet samarbeid med Bopilot i Trondheim. Samarbeidet fungerer som et viktig verktøy for masteroppgaven blant annet i forbindelse med å komme i kontakt med en del av informantene, planlegge og gjennomføre noen av dybdeintervjuene, og for å få datatilgang til deler av oppgavens sekundærdatanalyse (LÈVA Urban Design, 2020).

Masterstudenten får i tillegg muligheten til å delta på noen Bopilot-møter, presentere sine funn, og få tilbakemelding fra Bopilot teamet. Masteroppgaven bidrar til Bopilot sitt arbeid gjennom å gjennomføre og transkribere intervjuer, identifisere muligheter og utfordringer i forbindelse med å etablere rimelige utleieboliger i kommunal regi i Trondheim samt mulige tiltak for å løse de aktuelle utfordringene. Masteroppgaven hjelper også Bopilot med å danne en oversikt over de ulike informantenes forståelse av ansvars- og rollefordelingen knyttet til den tredje boligsektor i Norge. Veilederen for masteroppgaven er professor Eli Støa, som også er leder for Bopilot.

## 5.3 Case-studie

I case-studier kan det brukes ulike typer kvalitativ og kvantitativ generering av data – intervjuer, observasjoner, undersøkelser, registerdatastudier, dokumentstudier – og disse kan ofte kombineres med hverandre (Tjora, 2019). En annen grunn til å velge denne metoden er ifølge Tjora (2019) at forskning står overfor en rekke ulike utfordringer, blant annet avgrensningen og innsnevringen av empirisk materiale. En strategi for empirisk limitasjon er å velge en eller to caser, noe som også kalles for en samplingsstrategi. I en case-studie finnes det en eksisterende avgrensning knyttet til hva og hvem som er inkludert i studiet (Tjora, 2019). I denne masteroppgaven er problemstillingen studert gjennom et case-studie av Fargemarka boligprosjekt knyttet til Østmarka i Trondheim. Casen beskrives fra perspektivet til foreningen Fargemarka, og det vises til referanser i offentlige saksdokumenter, politiske vedtak og noen av foreningens interne dokumenter med godkjenning fra foreningens styre, vist i Vedlegg 5.

## 5.4 Datagrunnlag

### 5.4.1 Kvalitativ analyse

Ifølge Tjora (2019) fremmer kvalitative metoder innsikt, mens kvantitative tilnærminger gir oversikt. Tjora påpeker også at kvalitativ forskning søker forståelse, mens forklaringen ligger i de kvantitative funnene. Kvantitative metoder kan tallfeste og presentere informasjon i statistiske analyser, hvor forskningsopplegget fokuserer på å gi en breddeoversikt over temaet (Andersen, 2019). Et kvalitativt forskningsopplegg fokuserer på informasjon som ikke lar seg tallfeste, og går mer i dybden i et fagfelt (Andersen, 2019). Datamaterialet blir ofte samlet inn i form av blant annet observasjoner og intervjuer, og det er subjektive erfaringer og formeninger som er i fokus. Kvalitative analyser gjør det mulig å studere individuelle hendelser og forklare generelle trender (Tjora, 2019).

I denne oppgaven benyttes kvalitative analyser av primær- og sekundærdata.

Primærdataanalysen er knyttet til masteroppgavens egne funn, mens sekundærdataanalysen danner bakgrunns- og teorigrunnlaget i oppgaven. Diskusjon, konklusjon, refleksjon og anbefalinger gjøres på grunnlag av samtolkningen av oppgavens primær- og sekundærdatagrunnlag.

### 5.4.2 Sekundærdata

Det er gjennomført en litteraturstudie som fundament for masteroppgavens bakgrunns- og teorigrunnlag, der sekundærdata fra ulike kilder analyseres kvalitativt. Hensikten med å analysere sekundærdata er å danne et helhetlig grunnlag for den kvalitative analysen av primærdata. Kildene som er brukt er funnet gjennom anbefalinger fra masteroppgavens veileder og enkelte informanter, samt via eget litteratursøk.

De viktigste kildene til bakgrunnsgrunnlaget er fra Statisk sentralbyrå: Boforholdstatistikken (Statistisk sentralbyrå, 2020c), Leiemarkedsundersøkelsen (Statistisk sentralbyrå, 2020b) og Bopilot-spørreundersøkelsen (LÈVA Urban Design, 2020). Boforholdstatistikken ble etablert i 2015 og oppdateres årlig (Husbanken, 2020). Den gir informasjon om alle husstander i Norge, fordelt på eierstatus (selveier/andelseier/leier), inntektsgruppe, bygningstype, trangboddhet, byggeår, husholdstype og innvandrerbakgrunn. Leiemarkedsundersøkelsen utføres årlig og gir dermed et øyeblikksbilde av det norske leiemarkedet. Undersøkelsen dreier seg om husleienivået i de større byene, der opplysninger om utviklingen av husleienivået er også innhentet. Statistisk sentralbyrå har derimot ikke opplysninger om

boliger rent faktisk er utleid eller ikke, og det er også mangelfulle data for ca. 10% av husstandene, hvilke fordeles på de ulike kategoriene. Statistikken er basert på registerdata, noe som kan innebære usikkerhet i forhold til om det alltid stemmer overens med virkeligheten. Bopilot-spørreundersøkelsen ble gjennomført i samarbeid med Trondheim kommune høsten 2020 og bearbeidet av LÈVA Urban Design (2020). Spørreundersøkelsen hadde mål om å kartlegge innbyggernes interesse for alternative boløsninger i en tredje boligsektor, og 1918 mennesker har svart på den i løpet av distribusjonsperioden på 78 dager. Utvalget i denne undersøkelsen er ikke representativt for hele befolkningen, da respondentene ble rekruttert gjennom ulike sosiale medier og undersøkelsen retter seg mest mot leietakere. Likevel gir den en rekke svar på utfordringer i dagens boligmarked i Trondheim, og fungerer som en form for digital medvirkning.

I forbindelse med både bakgrunns- og teorigrunnet analyses relevante deler av Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020a) og Byutviklingsstrategien og Boligpolitisk Plan for Trondheim (Trondheim kommune, 2019a; 2020a; 2020d). Andre viktige kilder til bakgrunnsinformasjon og teorigrunnlag er hentet fra FNs Bærekraftsmål (De forente nasjoner, 2015), ulike globale, nasjonale og regionale føringer, strategier og rapporter, vitenskapelige artikler og diverse bøker samt et utvalg av globale og nasjonale statistikkbanker.

### 5.4.3 Primærdata

I denne masteroppgaven er det brukt *dybdeintervjuer*, arrangement av en *workshop* og en *digital spørreundersøkelse* som kilder til datagenerering. Resultatene fra disse er analysert hver for seg. Sammenhengen mellom resultatene fra de ulike kvalitative metodene med deres ulike målgrupper er deretter tolket og reflektert over.

#### 5.4.3.1 Dybdeintervjuer

Den største delen av den kvalitative analysen av primærdata i masteroppgaven er dybdeintervjuer. Ifølge Tjora (2018) legger dybdeintervjuer til rette for relativt frie samtaler rundt en spesifikk tematikk som forskeren på forhånd har bestemt seg for, og blir i hovedsak brukt til å studere holdninger, meninger og erfaringer. Til forskjell fra en spørreundersøkelse med faste svaralternativer, kan informantene i et dybdeintervju besvare åpne spørsmål i den dybden og på den måten de selv ønsker det, samt at de kan legge til annen relevant informasjon, som forskeren ikke har planlagt å spørre om.



Det er benyttet to utvalg av informanter til dybdeintervjuene:

- K-informanter: ansatte i Trondheim kommune ved ulike relevante enheter for oppgavens tematikk, ofte i lederstillinger
- F-informanter: fagpersoner i relevante fagfelt for oppgaven, som jobber uavhengig av Trondheim kommune

De fleste intervjuene er gjennomført på digitale møteplasser og noen få på telefon, grunnet COVID-19 pandemien. Spørsmålene i intervjuguidene (Vedlegg 1 og 2) er laget i samarbeid med oppgavens veileder, og i masteroppgaven er kun de relevante delene av intervjumaterialet presentert, mens resten bidrar til forskningsarbeidet til Bopilot. Intervjuene varte omtrent i én time hver, og det ble tatt lydopptak med samtykke fra informanten. Transkriberingen av intervjuene skjedde både under selve intervjuene og i etterkant ved hjelp av lydopptakene.

Videre er informasjon fra intervjuene kodet i NVivo, etter prinsippene i den stegvise-deduktive induktive (SDI) metoden, utarbeidet av Aksel Tjora (Tjora, 2018, s. 19). Den induktive delen dreier seg om å arbeide med rådata fra intervjuene til konsepter og videre til teorier. I den deduktive delen sjekkes resultatene andre veien, fra det teoretiske til det empiriske. Koding av intervjumaterialet baserer seg på de gjennomgående temaene, det vil si utfordringene på boligmarkedet, den tredje boligsektor og Fargemarka boligprosjekt. Masteroppgavens teoretiske rammeverk former også bearbeidingen av intervjumaterialet, og dermed vektlegges utsagn om *sosial bærekraft* og *medvirkning* i kodingen tillegg.

#### 5.4.3.2 Workshop og spørreundersøkelse

Det brukes resultater fra en egenprodusert digital spørreundersøkelse (Vedlegg 4) og fra arrangering av en workshop i forbindelse med case-studiet (Vedlegg 3), for å nå ut til ulike deler av sivilbefolkningen. Målgruppen for spørreundersøkelsen er innbyggere med ulike bakgrunn, og kanalen den er delt på er sosiale medier. Hensikten er å supplere Bopilot-spørreundersøkelsen (LÈVA Urban Design, 2020) med flere detaljerte spørsmål knyttet til den tredje boligsektor i Trondheim og om Fargemarka boligprosjekt i tillegg. Workshopen er arrangert for medlemmene i foreningen Fargemarka i forbindelse med case-studiet, og gjennomført digitalt grunnet COVID-19 pandemien. Hensikten med workshopen er å få med medlemmenes perspektiver knyttet til foreningens frivillige arbeid og samarbeidet mellom

kommunen og foreningen. Workshopens resultater er bearbeidet ved hjelp av notater som er tatt under aktivitetene samt lydopptak med samtykke fra deltakerne.

#### 5.4.4 Etikk, anonymisering og sitatsjekk

Etiske betraktninger ved den kvalitative delen av forskningen går ut på at tillit, konfidensialitet, respekt og gjensidighet må prege arbeidet mellom forskeren, informantene og case-studieobjektet (Tjora, 2018). Personvern knyttet til masteroppgaven er ivaretatt ved at oppgaven er meldt inn til Norsk senter for forskningsdata (NSD) gjennom forskningsprosjektet Bopilot.

Det er sørget for fullstendig anonymisering av informantene ved workshopen og spørreundersøkelsen. Ved dybdeintervjuene derimot, til tross for at det er forsøkt å anonymisere informantene i størst mulig grad, er det umulig å garantere fullstendig anonymitet. Grunnen til dette er at informantens identitetsindikator kan være essensiell for resultatets tolkning, og at en fullstendig anonymisering vil fjerne mye vesentlig informasjon på bekostning av analysen (Tjora, 2018). Det er derfor brukt pseudonymer<sup>12</sup> for dybdeintervju-informantene, og deres viktigste roller og erfaringer er også presentert. Grunnen til at det er viktig med en oversikt over rollene og erfaringene til informantene er at denne informasjonen kan bidra til forståelse av deres ulike oppfatninger og fokusområder, basert på hvilke enheter eller fagfelt de tilhører. Dybdeintervju-informantene er informert om og har samtykket til at deres fullstendige anonymisering ikke er mulig, grunnet deres spesifikke roller oppgitt ved sine pseudonymer. Videre er dybdeintervju-informantens relevante utsagn og sitater organisert etter gjeldende spørsmål eller tematikk, og sendt til sitatsjekk til informanten. Informantenes utsagn og sitater er til slutt redigert etter tilbakemeldinger fra hver informant, for å sikre materialets objektivitet og pålitelighet. Informantene har gitt muntlig samtykke til at intervjumaterialet kan brukes i forbindelse med masteroppgaven, men har likevel hatt mulighet til å komme med endringer, eller til å trekke seg helt gjennom å svare på sitatsjekken.

---

<sup>12</sup> Pseudonym er et påtatt og oppdiktet navn som brukes ved arbeider som forfatterne regner med vil kunne skape oppstyr, med hensikt å spare dem for ubehageligheter. Store Norske Leksikon *Pseudonym*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/pseudonym> (Hentet: 23.06. 2021).

## 5.5 Deltakende aksjonsforskning (PAR)

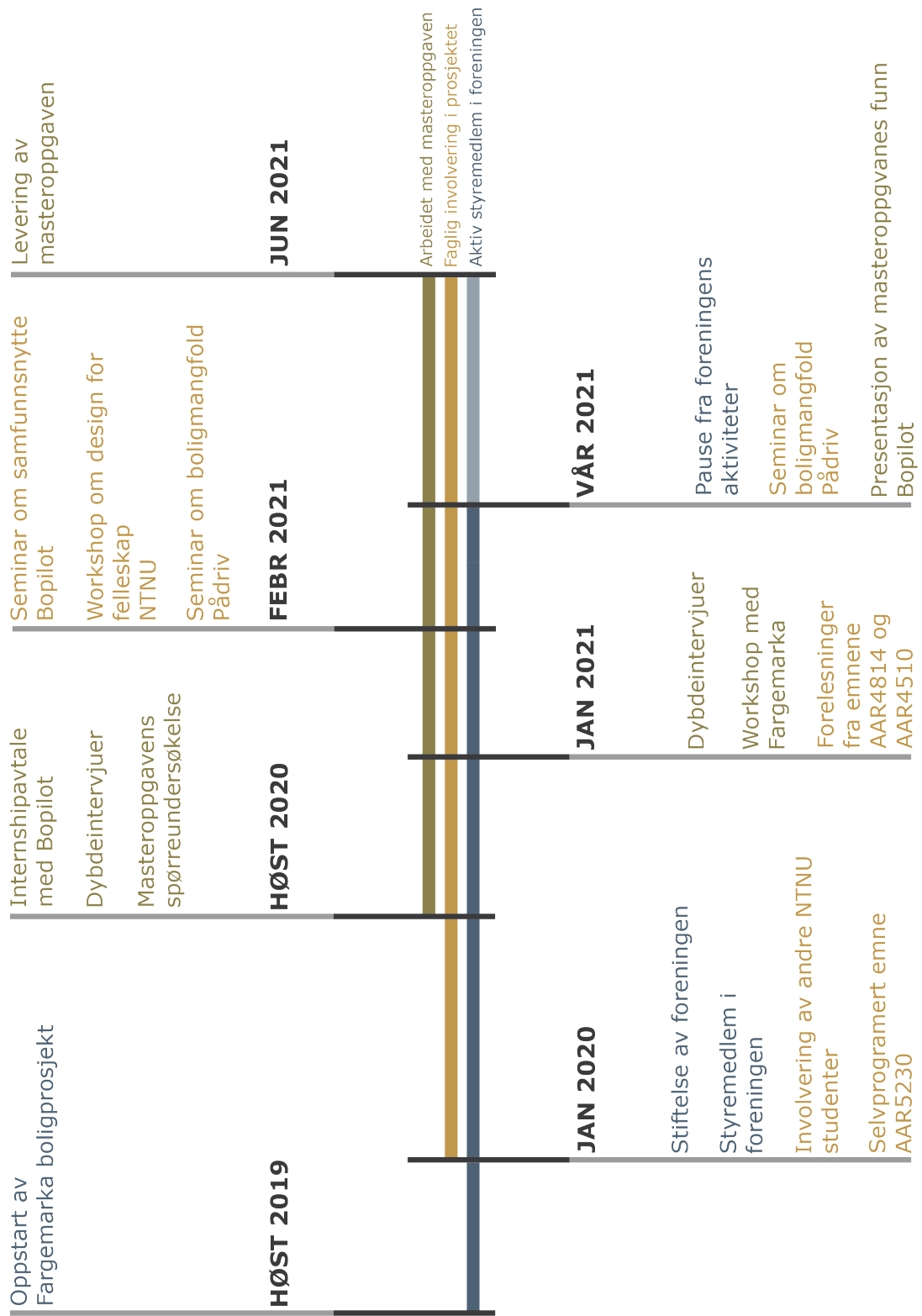
### 5.5.1 PAR Definisjon

‘Participatory Action Research’ (PAR) kan oversettes til deltakende aksjonsforskning, og er et paraplybegrep som dekker en rekke deltakende tilnærminger til handlingsrettet forskning, der forskere jobber sammen med deltakere for å løse ulike problemstillinger, ofte orientert mot sosial transformasjon (Kindon, Pain og Kesby, 2007). Deltakende aksjonsforskningsmetoder har blitt praktisert siden midten av 1940-tallet. Ifølge Kindon *et al.* (2007) har ‘Participatory approaches’ utfordret de tradisjonelle hierarkiske forholdene mellom forskere og forskningsobjekter i over 70 år. Videre er ‘Action Research’ definert som en demokratisk og deltakende tilnærming til kunnskapssamling (Bradbury, 2015). I konvensjonell forskning forskes det *på*, i anvendt forskning forskes det *for*, og i aksjonsforskning forskes det *sammen med* forskningsobjektet. PAR eller deltakende aksjonsforskning, er altså en type aksjonsforskning som knytter teori, aksjon, praksis og refleksjon sammen. Denne forskningsmetoden har mål å lære *sammen med* mennesker, ikke *om* mennesker (Kindon, Pain og Kesby, 2007).

### 5.5.2 PAR Tidslinje – studentens personlige og faglige engasjement i prosjektet

Store deler av forskningen i masteroppgaven er gjennomført sammen med aksjonsgruppen Fargemarka, da masterstudenten har både personlig og faglig engasjement knyttet til prosjektet. Kun et par måneder etter at studenten startet sitt personlige engasjement i Fargemarka boligprosjekt på høsten i 2019, valgte hun å trekke prosjektet inn i sitt faglige engasjement gjennom NTNU (Hay, Podoski og Wildner, 2020). Siden da har studenten hatt en dobbel rolle knyttet til Fargemarka, som *styremedlem* i foreningen og som *masterstudent* med Fargemarka boligprosjekt som case-studie til et selvprogrammert emne og til masteroppgaven ved Urban Ecological Planning masterstudiet. Studenten trakk seg fra foreningens aktiviteter på våren i 2021, for å oppnå større grad av objektivitet og nøytralitet i forbindelse med ferdigstillingen av masteroppgaven. Figur 20 illustrerer oppgavens tidslinje med hensyn til studentens deltakende aksjonsforskning, også inkludert metodene.

## "PAR" TIDSLINJE



Figur 20: PAR tidslinje

Egenprodusert

## 5.6 utfordringer med metodene

### 5.6.1 Kvalitativ analyse

Den kvalitative analysen bærer større preg av forskersubjektivitet enn den kvantitative analysen (Tjora, 2018, s. 32). Innenfor all type samfunnsforskning vil forskeren ha et engasjement i temaet det forskes på, selv om idealet er å være en nøytral og objektiv observatør. I kvalitativ forskning derimot, eksisterer det ikke noe som heter en fullstendig nøytralitet. Forskeren er ofte tett på forskningsobjektene som har meldt seg som informanter, og denne nærheten gjør forskningen interessant og til tider også utfordrende, ifølge Tjora (2019). Forskerens engasjement vil uansett skape støy i prosjektet, og dette kan påvirke resultatene, mener Tjora (2018). I denne masteroppgaven er det derfor forsøkt å redegjøre for forskerens posisjon og engasjement knyttet til arbeidet gjennom å beskrive PAR metoden, og vise til PAR tidslinjen (Figur 20), der studentens ulike roller tydeliggjøres.

Siden utvalg av intervju spørsmål og koding av intervju materialet tar utgangspunkt i case-studiet, og bakgrunnen er basert på dokumentstudiene og forskningstematikken til Bopilot, finnes det en sannsynlighet for at enkelte faktorer som kunne ha påvirket resultatet uteblir av analysen. Dette skyldes blant annet at forskeren må gjøre nødvendige avgrensninger av oppgaven, både tidlig i forskningsarbeidet, men også senere ved koding, sortering og tolking av den kvalitative dataen (Tjora, 2018).

Utvalget av dybdeintervjuinformantene er påvirket av studentens og veilederens antakelser angående informanter som har erfaring med tematikken, noe som kan medføre at andre relevante informanter ikke ble oppdaget. Videre kjente noen av informantene til case-studiet fra før, samt at enkeltes skepsis i forhold til boligpolitiske spørsmål var kjent på forhånd. I tillegg er omkretsen den digitale spørreundersøkelsen nådde ut til begrenset av nettverket til studenten og til de andre som delte spørreundersøkelsen.

### 5.6.2 PAR

En utfordring med PAR ifølge Kindon *et al.* (2007), er at når akademikere skal gjennomføre deltakende forskning, må de ofte bygge bro mellom motstridende sosiale verdener.

Masterstudentens rolle, som aktivt medlem i foreningen og samarbeidspartner knyttet til Bopilot-prosjektet mellom Trondheim kommune og NTNU, gjør det utfordrende å bygge tillit på begge sidene av denne broen. Studentens dobbeltrolle som deltaker og forsker knyttet til prosjektet gir større utfordringer i forbindelse med prestasjon i begge rollene. På den ene

siden hindres studenten i å være et fullverdig medlem i foreningen under det intensive arbeidet med masteroppgaven. På den andre siden er det en styrke å være deltaker og personlig involvert i prosjektet, da det gir en annen type innsikt i prosessen enn et rent utenfra-perspektiv kunne gitt (Kinson, Pain og Kesby, 2007). Videre gjør studentens personlige engasjement og erfaringer knyttet til case-studiets tematikk det utfordrende å være fullstendig nøytral i tolkningen av datamaterialet. Nettopp på grunn av dette tok studenten en pause fra foreningens aktiviteter fra våren 2021, for å forsøke å oppnå en høyere grad av nøytralitet knyttet til masteroppgaven.

## 5.7 Pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet

Hvordan en undersøkelse er gjort, hvilke valg som er tatt på hvilke tidspunkter, hvordan deltakere er rekruttert, hvilke problemer som har oppstått, hva slags teorier som har vært benyttet, og hvordan disse har virket, er bare noen av mange spørsmål som må presenteres og diskuteres. Mens pålitelighet og gyldighet reflekterer hvor godt slike valg tas, handler transparens om hvor godt disse valgene formidles i forskningsrapportering.

Tjora (2018, s. 248)

I denne masteroppgaven handler *pålitelighet* om sammenhengen gjennom hele oppgaven, *gyldighet* om logikken mellom oppgavens utforming, problemstilling og funn og *generaliserbarhet* om forskningens relevans utover case-studiet.

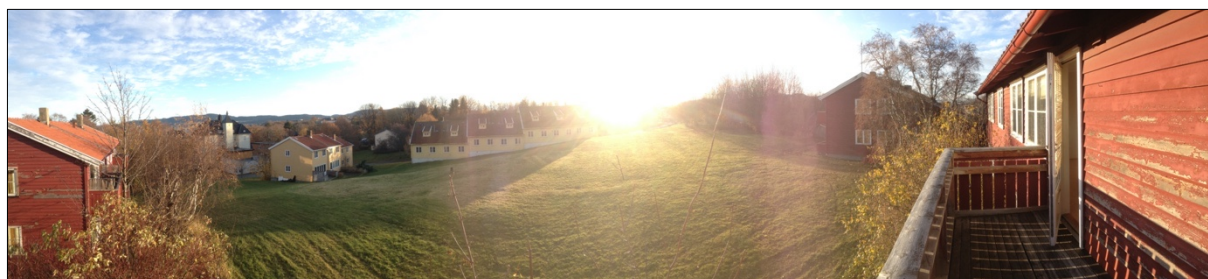
*Påliteligheten* til masteroppgaven forsøkes styrket ved å redegjøre for hvordan utvalg av informanter, sammensetning av intervju spørsmål og analyse av funnene ble gjennomført, og ved å tydeliggjøre mulige feilkilder. Masteroppgavens *gyldighet* støttes gjennom beskrivelsen av oppgavens utforming og redegjørelse for metodikken, problemstillingene, forskningsspørsmålene og funnene. Det er også tatt hensyn til teoriene og bakgrunnsinformasjonen som var med på å identifisere problemstillingene og forskningsspørsmålene, og herved formulere det overordnede målet med oppgaven. Videre handler konseptuell *generalisering* om å relatere de lokale funnene fra case-studiet til mer generelle konsepter, som kan tas i bruk til andre prosjekter og prosesser lokalt, men også i større sammenheng. Videre er masteroppgavens egne funn drøftet opp mot bakgrunns- og teorigrunnet for å støtte opp under generaliserbarheten til masteroppgaven.

## 6 CASE-STUDIE om Fargemarka boligprosjekt<sup>13</sup>

### 6.1 Foreningen Fargemarka

Fargemarka er et prosjekt for alle typer mennesker som har en visjon om et bærekraftig fellesskap i Trondheimsområdet. Vi ser på Østmarka som et nytt potensielt byøkologisk område, der vi i fellesskap kan finne løsninger på de globale utfordringene samfunnet står overfor. I en verden med økt behov for boliger og selvberging kan Fargemarka være løsningen på mange problemer samfunnet står overfor. Skal vi imøtekomme fremtidens utfordringer trenger vi å gå sammen og finne bærekraftige løsninger.

Fargemarka (2020)



*Figur 21: Panoramabilde av Fargemarkas prosjektområde*

*Bilde tatt av foreningen Fargemarka*

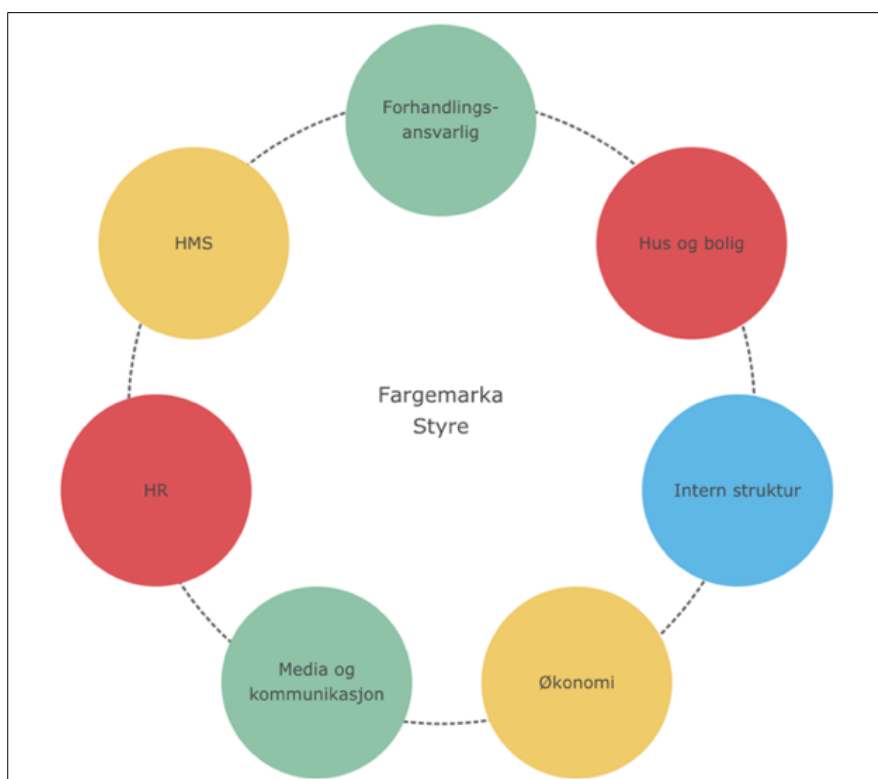
«Tillit til folket for en levbar framtid» er slagordet til foreningen Fargemarka som ønsker å etablere et byøkologisk forsøksområde med rimelige utleieboliger, som kan svare på lokale og globale utfordringer i dagens samfunn. Prosjektet har mål om å skape rom for praktisk og teoretisk kunnskapsutveksling for alle gjennom å tilby innendørs og utendørs lokaler, samt å fungere som 'forsøkskanin' for forskning innenfor ulike fagfelt. Medlemmene i foreningen har ulike bakgrunner, noen er studenter og aktivister, mens andre er folk i arbeid med eller uten familie. Figur 21 og 26 viser bilder av prosjektområdet til Fargemarka boligprosjekt.

---

<sup>13</sup> Kapitlet om case-studiet er skrevet basert fra foreningens perspektiv, basert på studentens egen kjennskap til prosjektforløpet.

Fargemarka er organisert som en medlemsbasert frivillig forening registrert i Brønnøysundregisteret. Foreningen har et styre bestående av 7 styremedlemmer, men i praksis opererer de med flat struktur, der alle de 25 registrerte medlemmene har lik stemmerett og lik mulighet til å på seg ansvarsoppgaver. Drift av foreningen er bygget rundt jevnlig åpne medlemsmøter. Et sidestilt mål ved valg av organisering og struktur, er å tenke deltakelse og demokratisering i praksis. I tillegg følger 690 mennesker foreningen på sosiale medier, og det finnes det en epostliste som 78 mennesker har skrevet seg opp på, for å bli holdt oppdatert om prosjektet. Siden prosjektoppstart har foreningen mottatt over 50 henvendelser på sosiale medier og e-post fra mennesker som vil bidra til prosjektet eller flytte til området.

Aktivisme spiller en viktig rolle i virksomheten, og blir i høy grad brukt blant annet til å arrangere ukentlige arbeidsmøter, sosiale arrangementer og fredelige demonstrasjoner for å fremme prosjektets verdier. Foreningen forsøker dessuten å etablere og opprettholde tett samarbeid mellom virksomheten, administrasjonen i Trondheim kommune samt trondheimspolitikere. Figur 22 viser de ulike rollene foreningens styremedlemmer har.



Figur 22: Fargemarkas styre

Egenprodusert



## 6.2 Prosjektområdet

Prosjektområdet for Fargemarka er et bolig- og grøntområde ved siden av den psykiatriske avdelingen ved St. Olavs Hospital – Nidaros DPS i Østmarka i Trondheim. Området som helhet ligger tilbaketrukket i forlengelsen av institusjonsområdet mot sørvest, vist på Figur 23 og 24. Området ligger skjermet, men er i sykkelavstand til sentrum, og har gode bussforbindelser. Det går flere gangveier i området, og det tar under 10 minutter å gå ned til den populære Ladestien. Det er i tillegg kort gangvei til fritids- og servicefunksjoner på Lade.



Figur 23: Kart av plasseringen av Østmarka og prosjektområdet til Fargemarka

Egenprodusert, basert på kartgrunnlag fra Norgeskart (2021)



Figur 24: Kart over Fargemarka i Østmarka

Egenprodusert basert på kartgrunnlag fra Norgeskart (2021)



Boligene på prosjektområdet ble bygget på 1950-tallet, slik at de danner et felles tun som omkranser et grøntareal i midten (Byantikvaren, 2018). Denne utformingen har lagt til rette et fellesskap blant de som har bodd i området tidligere. Ifølge folk som har bodd i området lenge, var dette et nabolag eid av kommunen med rimelig leie og godt samhold, før de ble tatt i bruk som personalboliger. Da boligene fungerte som personalboliger for sykehuset i Østmarka, fantes det også en barnehage som barna deres gikk på. Med tiden ble behovet for egne tjenesteboliger endret, og området ble gradvis fraflyttet og forlatt. I takt med endringer i organiseringen av helsetjenestene, kjøpte Trondheim kommune området markert med blå stripe i Figur 25, for 120 millioner NOK fra Fylkeskommunen i 2017 (Kommunedirektøren i Trondheim, 2021). Figur 25 viser også prosjektområdet til Fargemarka markert med hvit stripe rundt. De brune bygningene har boligformål, mens de blå er offentlige bygninger. Etter dette har lite skjedd med byggene på området.



Figur 25: Kart av prosjektområdet til Fargemarka og kommunens tomt og eiendommer i Østmarka

Egenprodusert, basert på kart hentet fra Kommunedirektøren i Trondheim (2020a)

Tomten prosjektet Fargemarka valgte som fokusområde er på ca. 12 000 m<sup>2</sup> og består av 10 tomme boligbygg, 2 administrasjonsbygg samt en potetkjeller og et sommerfjøs, vist i Figur 25. Basert på den tilgjengelige informasjonen om bygningene finnes det 47 boenheter i bygningene. Disse har stått tomme i omtrent 8 år ifølge naboene, hvorav i rundt 5 år som kommunal eiendom. Det er vann, varme og elektrisitet i bygningene, samt at det blir utført drifts- og vaktjenester på tomten, som medfører jevnlig kostnader for Trondheim kommune. Den store gressplenen mellom husene definert som kulturlandskap, et såkalt herregårdslandskap, og er regulert til grøntområde, ifølge reguleringsplanen for området. Per i dag ligger det en kommunal barnehage i nærheten av prosjektområdet.

Byantikvaren i Trondheim regner byggene som interessante, de fleste i verneklasse C, grunnet sine arkitektoniske og kulturhistoriske verdier (Byantikvaren, 2018; 2020). Byggene er viktige, både grunnet den spesielle historikken og tilknytningen til det vernede sykehusområdet, og fordi de representerer et referanseområde for arkitektur og landskapsplanlegging fra midten av 1900-tallet. Ifølge Byantikvarens notat til Eierskapsenheten skal de fleste bygningene på prosjektets fokusområde bevares og gjenbrukes, «der rehabilitering og ombruk på lang sikt vil være et miljø- og klimavennlig tiltak» (Byantikvaren, 2020, s. 1). Byantikvaren omtaler området som *Herregårdslandskapet på Lade*, og understreker viktigheten av at området holdes lavt bebyggt samt «åpent og grønt som i dag» (Byantikvaren, 2018, s. 1).

Området har gode grønne kvaliteter, og trehusene er fint lagt i terrenget. Disse husene er tidstypiske med arkitektoniske kvaliteter og er kulturhistorisk interessante som del av Østmarkas institusjonshistorie.

Byantikvaren (2018, s. 3)

Kommunen har planer om å utvikle området de neste 10-20 årene, men oppstart av utviklingen vil ikke skje før om minst 1-2 år, og prosessen med reguleringsarbeidet er anslått til å vare i omtrent 4 år (Eierskapsenheten, 2020). Når kommunen har bestemt planen for området, vil denne bli presentert for politikerne, noe som igjen vil antageligvis forlenge prosessen. Derfor vil bygningene sannsynligvis forbli tomme i minst ytterligere et par år, det vil si fram mot 2026-2027.



*Figur 26: Bilde av ett av boligbyggene på Fargemarkas prosjektområde*

*Bilde tatt av foreningen Fargemarka*

### 6.3 Visjonen til Fargemarka boligprosjekt<sup>14</sup>

Fargemarkas verdier bygger blant annet på Byutviklingsstrategien for Trondheim (Trondheim kommune, 2019a), den Nye Urbane Agenda Habitat III (De forente nasjoner, 2017) og FNs bærekraftsmål nr. 10, 11, 12, 13, 15 og 16 (De forente nasjoner, 2015). Boligpolitisk plan (Trondheim kommune, 2020a) ble vedtatt etter at visjonene til foreningen var satt, men sees likevel på som en viktig motivasjon i arbeidet videre med prosjektet. Ideelt sett har prosjektet et langsiktig tidsperspektiv, men i minste fall er det siktet på et tidsbegrenset prøveprosjekt inntil kommunen har vedtatt langsiktige planer for området.

Prosjektet har mange visjoner om boligplasser, atelierer, kultur, bærekraftig og lokal matproduksjon og rekreasjon. Disse er oppsummert i tre hovedkategorier – bolig, fellesskap og bærekraftig fremtid.

Fargemarka (2020)

Visjonen knyttet til *bolig* dreier seg om rimelige utleieboliger for alle, uavhengig av inntekt og bakgrunn. Prosjektet er inspirert av Svartlammo-modellen med dugnadsånd, egeninnsats og prisregulert husleie, der beboerne kan bidra til nødvendig vedlikehold og renovering. Foreningen arbeider for bevaring av den eksisterende bygningsmassen og forvaltning av områdets karakter, i henhold til det verneverdige herregårdslandskapet. Idéen om eksperimentering og uttesting av alternative boligløsninger er basert på eksisterende fysiske strukturer, med fokus på vedlikehold og klimaansvarlig gjenbruk. Prosjektet sikter mot en mangfoldig målgruppe, som blant annet barnefamilier, enslige, eldre og studenter. Andelen vanskeligstilte skal ikke overstige 20%, og i søknadsprosessen vil en tildelingskomite vurdere alle søknader opp mot bestemte kriterier, som for eksempel søkerens behov og bidragsevne til prosjektet. Det vil bli utført intervjuer med potensielle leietakere samt en strategisk fordeling av boenhetene, med tanke på sammensetning av beboere i de ulike husene.

---

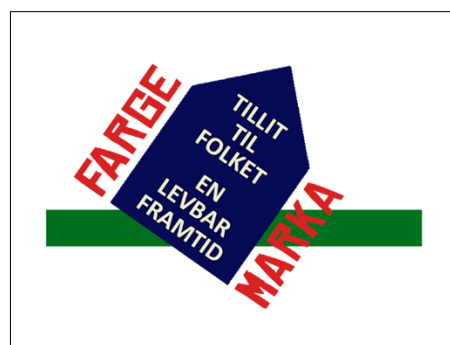
<sup>14</sup> Fargemarka (2020) *Fargemarka boligprosjekt*. Tilgjengelig fra: <https://fargemarka.no/no/index.html> (Hentet: 30.10. 2020).

Målet med visjonen om *felleskap* er å skape et mangfoldig og inkluderende omsorgssamfunn, basert på aktiv involvering og medbestemmelse. Den demokratiske prosessen beskrives med tillit og likhet, og er ment til å være motstandsdyktig mot miljømessige og sosiale endringer. Gjennom å etablere fellesarealer både utendørs og innendørs, ønsker foreningen at Fargemarka skal bli en møteplass, hvor fellesskap bygges mellom beboere. Foreningen ønsker å invitere resten av Trondheimsbefolkningen til å delta og tilføre sine idéer til prosjektet.

Prosjektet har som mål å bidra til en mer *bærekraftig fremtid* i Trondheim gjennom å utvikle en modell for et grønnere urbant liv, som kan bli et forbilde for resten av Norge og verden. Forbruksreduksjon og delingsstrategier kan forhåpentligvis gi en robust samfunnsmodell, som vil kunne imøtekomme globale og lokale utfordringer. I tillegg kan lokal matproduksjon, et bredt kulturtilbud og sirkulærøkonomiske grep i samarbeid med andre grasrotsinitiativer gi verdier tilbake til lokalsamfunnet. Videre er målet å knytte hele prosjektet og området til forskning i ulike fagfelt.

Vi ønsker å utvikle et tilbud i tredje boligsektor, som legger vekt på dugnad og egeninnsats, samt gjenbruk og bærekraftige løsninger. Vi ønsker å legge til rette for et samfunn der hensyn til mennesker og økologi løftes frem og settes foran tesen om evig økonomisk vekst.

Fargemarka (2020)



Figur 27: Fargemarkas logo

Laget av foreningen Fargemarka

## 6.4 Prosjektforløpet<sup>15</sup>

### 6.4.1 Høst 2019

Fargemarka boligprosjekt ble startet opp på høsten i 2019, da et tidligere medlem av foreningen ble gjort oppmerksom på området av Kathrine Emilie Standal, daglig leder ved Svartlamon Boligstiftelse. Det tidligere medlemmet okkuperte ett av de forlatte eiendommene i Østmarka i én uke. Husokkupasjonen endte med at okkupantens forsøk om å lage en leieavtale med kommunen ble avslått, og vedkommende ble beordret til å forlate boenheten. Kort tid etter det dannet det seg en gruppe mennesker med ulike bakgrunn, som var motivert til å jobbe med området på lovlige måter gjennom dialog med myndighetene.

### 6.4.2 Januar 2020

Den 16.01.2020 holdt Eierskapsenheten i Trondheim kommune et åpent dialogmøte om utviklingen av Østmarka på Lade skole, der flere medlemmer av foreningen Fargemarka deltok. Deltakere på dette møtet ble informert om at det planlegges en utviklingsprosess med utlysning av parallelloppdrag på området, og de kunne stille spørsmål. Omtrent en måned senere sendte foreningen Fargemarka sitt første innspill til Eierskapsenheten, med sine ambisjoner om å laget et byøkologisk forsøksområde i Østmarka, basert på relevante punkter fra kommunens byutviklingsstrategi, FNs Bærekraftsmål og den Nye Urbane Agenda (De forente nasjoner, 2015; 2017; Trondheim kommune, 2019a). Svaret på denne kom et par uker senere, der kommunen gav beskjed om at innspillet vil bli tatt med inn i det videre arbeidet og vurdert på lik linje med andre forslag.

---

<sup>15</sup> Beskrevet fra Fargemarkas perspektiv med referanser i offentlige saksdokumenter og foreningens interne dokumenter. Figur 30 illustrerer prosjektforløpet.



### 6.4.3 Fram til høsten 2020

I perioden mellom høsten 2019 og sommeren 2020 arrangerte Fargemarka flere sosiale arrangementer, både på prosjektområdet og andre steder i Trondheim, og Figur 31 viser noen bilder fra disse. Foreningen oppsøkte nabolaget gjennom å banke på dører, snakke med forbipasserende og stå på stand i området. Det ble også opprettet en underskriftskampanje<sup>16</sup> som ble signert av litt over 2000 mennesker. Videre involverte foreningen NTNU studenter, og tok kontakt med kommunens forskningsprosjekt Bopilot, Pådriv<sup>17</sup> og fagpersoner, med mål om erfaringsutveksling og samarbeid. Det ble blant annet arrangert en workshop med professor Tore Øyvind Sager, for å videreutvikle organisasjonsstrukturen innad i foreningen. Samtidig som foreningen fortsatte å vokse i antall støttemedlemmer ble byens politikere kontaktet, og mediedekningen ble også utvidet. Videre arrangerte foreningen et møte med Byantikvaren, som anbefalte primært bevaring og gjenbruk av de fleste bygningene på prosjektets fokusområde (Byantikvaren, 2018; 2020).

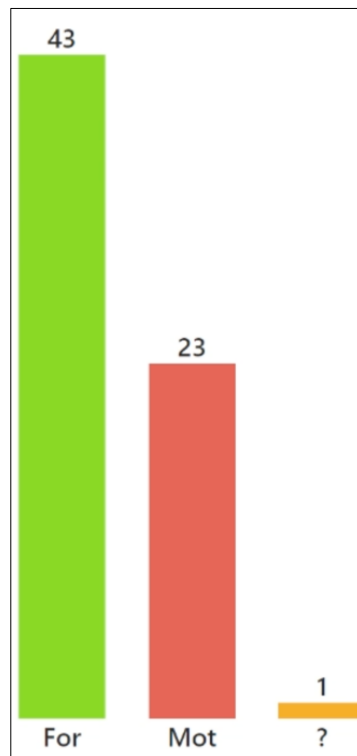
### 6.4.4 Høst 2020

På slutten av sommeren 2020, etter flere møter mellom foreningen og ulike politiske partier, behandlet Arbeids- og sosialiseringskomiteen privatforslaget (Arbeids- og sosialkomiteen, 2020) om dialog mellom Fargemarka og kommunedirektøren, herunder Eierskapsenheten, og forslaget ble videresendt til bystyret for avstemning. Avstemningen om privatforslaget ble utsatt tre ganger i bystyret. Før bystyret rakk å behandle privatforslaget, fikk foreningen rede på at kommunedirektøren hadde lagt fram en sak om riving i Østmarka til bystyret (Kommunedirektøren i Trondheim, 2020a). Foreningen lagde derfor en fredelig demonstrasjon utenfor Rådhuset under bystyremøtet der saken om riving skulle fremmes. Saken om riving ble utsatt, og artikler og kronikker skrevet av ulike fagpersoner og medlemmer i Fargemarka skapte oppmerksomhet om prosjektet i media. Til slutt, den 29.10.2020 stemte bystyret for privatforslaget med stort flertall, vist i Figur 28.

---

<sup>16</sup> change.org (2020) *Gi nytt liv til tomme hus på Østmarka!* Tilgjengelig fra: [https://www.change.org/p/trondheim-kommune-gi-nytt-liv-til-tomme-hus-p%C3%A5-%C3%B8stmarka?recruiter=44246858&recruited\\_by\\_id=6042ce90-6fef-0130-aa91-3c764e044e9e&utm\\_source=share\\_petition&utm\\_medium=copylink&utm\\_campaign=petition\\_dashboard](https://www.change.org/p/trondheim-kommune-gi-nytt-liv-til-tomme-hus-p%C3%A5-%C3%B8stmarka?recruiter=44246858&recruited_by_id=6042ce90-6fef-0130-aa91-3c764e044e9e&utm_source=share_petition&utm_medium=copylink&utm_campaign=petition_dashboard) (Hentet: 02.05. 2021), ibid.

<sup>17</sup> Pådriv jobber for en bærekraftig byutvikling – inkluderende, grønn og lønnsom – i Oslo, Trondheim og Stavanger. Pådriv (2021). Tilgjengelig fra: <https://paadriv.no/> (Hentet: 15.06. 2021).



*Figur 28: Bystyret avstemning vedrørende privatforslaget om Fargemarka*

*Skjerm bilde tatt fra Trondheim kommune (2020e)*

To uker etter vedtaket og før foreningen fikk muligheten til å komme i dialog med kommunedirektøren, vedtok formannskapet kommunedirektørens forslag om å ta saken om riving i Østmarka til orientering (Kommunedirektøren i Trondheim, 2020b). Foreningen ble informert om dette via e-post og sosiale medier, der prosjektets støttere varslet om at det var igangsatt riving av enkelte bygninger i Østmarka. Administrasjonsbygget mot sørøst, potetkjelleren og sommerfjøset ble revet (Figur 29).



Figur 29: Flyfoto av prosjektområdet

Forslag fra kommunedirektøren i Trondheim (2020a, s. 1) om riving av de markerte bygningene i Østmarka

#### 6.4.5 Vinter 2021

Foreningen forsøkte å avtale tidspunkt for dialogmøtet flere ganger siden bystyrevedtaket<sup>18</sup> ble fattet i oktober 2020. Eierskapsenheten responderte med å be foreningen om å sende inn sine innspill til bruk av området, med forslag til hvordan tiltakene skal finansieres, og hvem foreningen ser som aktuelle midlertidige leietakere i prøveprosjektet. Parallelt med å besvare Eierskapsenhetens spørsmål kontaktet foreningen en advokat, i håp om å få fortgang i å avtale tid for dialogmøtet med kommunedirektøren. Som svar på advokatens brev inviterte Eierskapsenheten to deltakere fra Fargemarka til et én-timers dialogmøte og en befaring i ett av husene i Østmarka i januar 2021. I invitasjonsbrevet informerte Eierskapsenheten om at Fargemarka vil få tilgang til de tegninger og rapporter Trondheim kommune har vedrørende boligene. På dialogmøtet den 25.01.2021 viste det seg at én time ikke var nok til å gi plass til begge partene i dialogen. Møtet ble derfor todelt, og i den første delen presenterte

<sup>18</sup> I denne masteroppgaven refererer ordet 'bystyrevedtak' alltid til bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka boligprosjekt med referanse: Arbeids- og sosialkomiteen (2020) *Sak 153/20 Privat forslag - Fargemarka*. Trondheim: Trondheim kommune.

representanter fra Eierskapsenheten vedtakene i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d) og kommunens arbeid med den tredje boligsektor. Videre ble bystyrevedtaket knyttet til Fargemarka gjennomgått, og representantene fra Eierskapsenheten presiserte at vedtaket ikke gir en eksklusiv rett til å ta i bruk Østmarka for Fargemarka boligprosjekt.

Eierskapsenheten informerte i tillegg om at reguleringsarbeidet i Østmarka var allerede startet, og at de valgte en raskere prosess der de hoppet over parallelloppdragene. Den andre delen av møtet ble gjennomført senere på kvelden, der representantene fra Fargemarka presenterte prosjektets visjon, organisasjonsstruktur og utkast til årsbudsjett, og ba om hjelp til å lage en mer detaljert finansieringsplan i samarbeid med kommunen. Foreningen forsøkte å avtale et oppfølgingsmøte og en fremdriftsplan for videre dialog og samarbeid om å svare ut bystyrevedtaket. I møtereferatet ble det slått fast at Eierskapsenheten betraktet dette møtet som det siste med Fargemarka i denne omgang (Haagensli og Schistad, 2021).

Eierskapsenheten spesifiserte i sitt invitasjonsbrev at kun to representanter kan bli med på befaringen i Østmarka, grunnet COVID-19 restriksjonene. Noen dager før befaringsdatoen la foreningen ut et online arrangement på sosiale medier om at støttemedlemmer kunne møtes utendørs i Østmarka-området under befaringen. Sted for dette utendørs møtet var gitt ved tomten til administrasjonsbygget som nettopp ble revet, og ikke ved huset der befaringen skulle foregå. På befaringsdagen avlyste Eierskapsenheten befaringen, og begrunnet dette med at Fargemarka hadde invitert flere mennesker til befaringen på sosiale medier.

Foreningens representanter beklagde misforståelsen og avlyste utendørssamlingen på sosiale medier umiddelbart. Representantene forklarte at det var ingen andre som hadde blitt invitert til selve befaringen, og de ba om en ny dato for befaring. En ny dato for befaring ble bestemt og denne ble gjennomført med to representanter fra Fargemarka.

Spørsmålene Eierskapsenheten stilte vedrørende Fargemarkas innspill ble besvart basert på den informasjonen som var tilgjengelig for foreningen. For å kunne besvare spørsmålene i større detalj, herunder spesielt finansieringsplanen, ba Fargemarka om å få tilgang til kommunens tegninger og rapporter knyttet til prosjektområdet. Eierskapsenheten takket for Fargemarkas innspill i sin respons, og informerte om at de ikke kan bidra med rådgivning/videre oppfølging til private aktører. Videre beklagde de at de tidligere hadde skrevet at Fargemarka kunne få tilgang til kommunens tegninger og rapporter vedrørende Østmarka, og avslo med dette Fargemarkas forespørsel om å få tilgang til disse. Begrunnelsen

for dette var at disse dokumentene blir brukt i kommunens drifts- og vedlikeholdsarbeid for strategiske eierskap, og at interne dokumenter ikke gis ut til private aktører.

#### 6.4.6 Vår 2021

Gjennom foreningens kontinuerlige arbeid mot byens politikere, fikk Fargemarka vite at kommunedirektøren holder på å ferdigstille en sak vedrørende det politiske vedtaket knyttet til Fargemarka, og at denne skulle legges fram på formannskapsmøtet i mars 2021.

Foreningen ønsket å kunne bruke medvirkning som verktøy i forbindelse med orienteringssaken, og tok kontakt med Eierskapsenheten i håp om en videre dialogprosess. De svarte på dette initiativet med at de har med seg foreningens innspill ved utarbeidelsen av den politiske saken. Foreningens medlemmer leste orienteringssaken (Kommunedirektøren i Trondheim, 2021), og sendte sine kommentarer og utdypninger til formannskapet, siden de mente at orienteringssaken ikke inneholdt Fargemarkas perspektiver. Tabell 2 viser bystyrevedtaket vedrørende dialogen om Fargemarka og den foreløpige konklusjonen i kommunedirektørens orienteringssak.

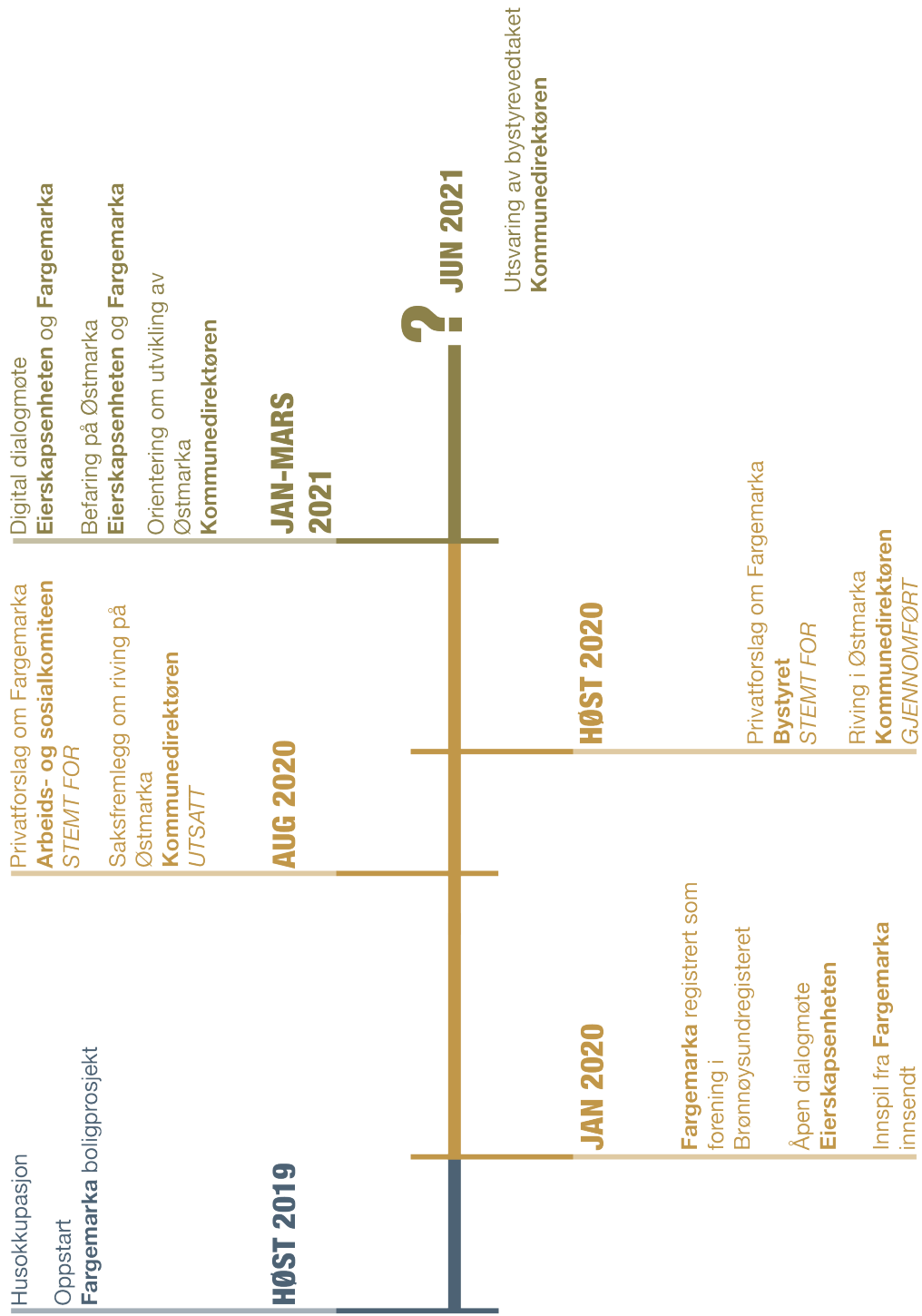
<b>Bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka</b>	<b>Kommunedirektørens foreløpige konklusjon vedrørende bystyrevedtaket</b>
<p>Bystyret ber kommunedirektøren gå i dialog med Fargemarka boligprosjekt og legge fram en sak som viser hvordan de kommunalt eide byggene i Østmarkveien kan tas i bruk fram til nye planer for området er vedtatt, gjennom et tidsbegrenset prøveprosjekt med rimelige utleieboliger som del av en tredje boligsektor. Bystyret ber kommunedirektøren også vurdere om det er andre kommunale eiendommer som kan være mer aktuelt for prosjektet.</p> <p>(Arbeids- og sosialkomiteen, 2020)</p>	<p>En etablering av midlertidige boliger på Østmarka vil sannsynligvis ha store økonomiske konsekvenser for Trondheim kommune idet husleien som betales ikke vil dekke investerings-, forvaltnings- drifts og vedlikeholdskostnadene. Kommunen vil etter at leietakerne flytter, ha et betydelig restlån å nedbetale. Det er usikkert om slike investeringer kan komme til gode senere, når den fremtidig bruk av bygningene ikke er kjent. Kommunedirektøren planlegger å fremme en sak som etterspurt til bystyremøtet i juni 2021.</p> <p>(Kommunedirektøren i Trondheim, 2021)</p>

Tabell 2: Bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka og kommunedirektørens foreløpige konklusjon

Egenprodusert

Det kom ingen vesentlige innvendinger fra politikerne til kommunedirektørens orientering på formannskapsmøtet den 23.03.2021. Den endelige utsvaringen av bystyrevedtaket knyttet til dialogen med Fargemarka vil legges fram for bystyret i juni 2020 av kommunedirektøren. Saken som legges fram er bestilt å være basert på dialogen med Fargemarka, og må svare ut bystyrevedtaket om muligheten for et tidsbegrenset prøveprosjekt med rimelige utleieboliger i Østmarka, samt om andre kommunale eiendommer kan være aktuelle for Fargemarka boligprosjekt.

## PROSJEKTFORLØPET



Figur 30: Prosjektforløpet Fargemarka boligprosjekt

Egenprodusert





Figur 31: Et utvalg av bilder fra ulike Fargemarka-aksjoner  
 Bilder tatt av foreningen Fargemarka



## 7 ANALYSE AV FUNNENE

I dette delkapitlet blir masteroppgavens primærdatanalyse utført. Funnene fra dybdeintervjuene, workshopen med Fargemarka samt oppgavens digitale spørreundersøkelse blir analysert her.

### 7.1 Dybdeintervjuer

I perioden mellom høsten 2020 og våren 2021 ble det gjennomført 19 dybdeintervjuer med representanter fra ulike enheter i Trondheim kommune og eksterne fagpersoner med erfaringer og kompetanse fra relevante fagfelt.

#### 7.1.1 Oversikt over informantene

##### *K-informanter*

K står for kommune, og indikerer at informantene jobber i Trondheim kommune. Det ble gjennomført dybdeintervjuer med 12 ansatte som jobber i Trondheim kommune, de fleste av dem i lederstillinger. Arbeidet med utvalg av informantene samt gjennomføringen intervjuene ble gjennomført i samarbeid med Bopilot. Tabell 3 viser roller og ansvarsområder knyttet til K-informantene.

<b>Informant</b>	<b>Rolle</b>	<b>Ansvarsområde (som individ eller enhet)</b>
<b>K1</b>	Kommunedirektør	<ul style="list-style-type: none"> <li>• den øverste administrative lederen for Trondheim kommune</li> <li>• sørge for at kommunen utvikles og drives i samsvar med lover, regler og politiske vedtak</li> </ul>
<b>K2</b>	Helse- og velferdsdirektør	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bistå de vanskeligstilte som har et boligbehov</li> <li>• henvide personer til riktig instans</li> <li>• anskaffelse av kategoriboliger</li> </ul>
<b>K3</b>	Byutviklingsdirektør	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ansvar for 9 enheter innen området byutvikling</li> <li>• styringsgruppemedlem ifm. Boligpolitisk Plan</li> </ul>
<b>K4</b>	Finansdirektør	<ul style="list-style-type: none"> <li>• balansere budsjett og regnskap for kommunen</li> </ul>
<b>K5</b>	Seniorrådgiver ved Kommunedirektørens fagstab og Styremedlem i Boligstiftelsen i Trondheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rådgiver til kommunedirektøren på tvers av ulike områder</li> </ul>
<b>K6</b>	Rådgiver ved Kommunedirektørens fagstab	<ul style="list-style-type: none"> <li>• strategisk organisasjons- og ledelsesutvikling</li> <li>• bygge opp et bærekraftssenter for Trondheim, et levende laboratorium for bærekraftige løsninger</li> </ul>
<b>K7</b>	Enhetsleder Byggesakskontoret	<ul style="list-style-type: none"> <li>• behandle byggesaker fra private- og profesjonelle aktører</li> <li>• bruke dispensasjoner for å tilrettelegge for de vanskeligstilte</li> </ul>
<b>K8</b>	Enhetsleder Byplankontoret	<ul style="list-style-type: none"> <li>• lage overordnede planer og koordinere innspill fra de andre enhetenes til disse</li> <li>• lage kommunens statistikk og kommunale strategier</li> <li>• behandle innsendte reguleringsplaner</li> </ul>
<b>K9</b>	Byplanlegger ved Byplankontoret	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kommunens prosjektleder for Bopilot</li> </ul>
<b>K10</b>	Enhetsleder Eierskapsenheten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gjennomføre reguleringsplaner og utbyggingsavtaler</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• legge til rette for å utvikle byen etter politiske vedtak</li> </ul>
<b>K11</b>	Statsviter i Eierskapsenheten Tidligere styremedlem i Kommunale Boligadministrasjonens Landsråd	<ul style="list-style-type: none"> <li>• generell- og sosial boligpolitikk</li> <li>• koordinere arbeidet med Boligpolitisk Plan</li> <li>• kommunens levekårsundersøkelser</li> </ul>
<b>K12</b>	Ansatt ved Helse- og velferds kontor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• behandle alle type søknader knyttet til kommunal bolig</li> </ul>

Tabell 3: Oversikt over kommuneinformantene

Egenprodusert

### F-informanter

Disse informantene er eksterne fagpersoner som jobber uavhengig av Trondheim kommune. Det ble gjennomført 7 dybdeintervjuer med fagpersoner innenfor ulike områder knyttet til by- og samfunnsutvikling. Arbeidet med utvalg av informantene og gjennomføring av intervjuene ble gjort uavhengig av Bopilot. Utvalget består delvis av fagpersoner innenfor studentens nettverk, og noen av informantene kjenner til case-studie-objektet fra før. Andre F-informanter ble valgt etter anbefalinger fra oppgavens veileder eller andre informanter, basert på deres kunnskap og erfaring fra relevante fagfelt. Felles for F-informantene er at de er kritiske til dagens boligpolitikk. Tabell 4 viser F-informantenes bakgrunn og erfaringer.

<b>Informant</b>	<b>Bakgrunn og erfaring</b>	<b>Hørt om Fargemarka</b>
<b>F1</b>	Sivilingeniør <ul style="list-style-type: none"> <li>• Professor ved Institutt for sosiologi og statsvitenskap ved NTNU</li> <li>• Grunnlegger og leder av Sosiologisk Poliklinikk</li> </ul>	Ja
<b>F2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transportøkonom</li> <li>• Professor ved Institutt for bygg- og miljøteknikk ved NTNU</li> <li>• Forsker på planleggingsteori</li> </ul>	Ja
<b>F3</b>	Statsviter <ul style="list-style-type: none"> <li>• Politisk bakgrunn fra bystyret i Oslo</li> <li>• 8 år som leder/nestleder i byutviklingskomiteen Oslo kommune</li> </ul>	Nei

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunikasjonsdirektør, Forsvarsbygg</li> <li>• Seniorrådgiver i bærekraftig byutvikling, COWI</li> </ul>	
<b>F4</b>	Religion- og samfunnsviter <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daglig leder i Svartlamon Boligstiftelse</li> <li>• Styremedlem i Kong Carl Johans Arbeidsstiftelse og i Hans Nissen og Hustrues Stiftelse</li> </ul>	Ja
<b>F5</b>	Samfunnsviter <ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategisk lederansvar i Oslo kommune</li> <li>• Regiondirektør Husbanken øst</li> <li>• Kommuneinkubator-leder i Pådriv/SoCentral</li> </ul>	Ja
<b>F6</b>	Sivilarkitekt <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forsker på SINTEF Byggforsk ved NTNU</li> <li>• Bopilot Bergen og Trondheim</li> </ul>	Nei
<b>F7</b>	Samfunnsgeograf med fordypning i byutvikling <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnlegger av Reduser Husleia/Min drittleilighet</li> <li>• Kunstner innen 'community arts'</li> </ul>	Nei

Tabell 4: Oversikt over de eksterne fagpersonene

Egenprodusert

## 7.1.2 Generelle utfordringer på boligmarkedet nasjonalt og lokalt

### *Kommunens perspektiv*

Ifølge flere K-informanter er boligpolitikken et område med store utfordringer. Flere mener at kommunens boligpolitikk har vært ganske mangelfull i Trondheim, og dette bidrar til å skape et forskjellssamfunn. På den andre siden påstås det at «Trondheim har et forholdsvis velfungerende boligmarked, og at det er leieboliger å få tak i Trondheim, spesielt utenfor sentrum i en viss omkrets» (K8). Enkelte argumenterer for at Trondheim har mange studentboliger, kommunale boliger og få bostedsløse, mens andre mener at «sykepleierindeksen i Trondheim tyder på at boligmarkedet ikke fungerer helt optimalt» (K9).

---

Kommunen trenger å ha mer fokus på mangfold og spredning. (K2)

---

De fleste K-informantene mener at boligprisene i Norge er for høye, både på eie- og leiemarkedet, og at det er vanskelig å komme seg fra leiemarkedet til eiemarkedet. Mange erkjenner at utfordringene er større hos enkelte grupper, eksempelvis førstegangsetablerere, enslige, barnefamilier og eldre, og mener at leiemarkedet er et dårlig alternativ for mange. I tillegg stiller flere spørsmål ved om det er riktig at det å eie bolig er et individuelt- og samfunnsproblem i Norge, og problematiserer gjeldsfinansieringen av eierlinjen. Videre mener de fleste at boligstøtteordningen treffer skjevt, og problematiserer leieprisen til de kommunale utleieboligene og at de er forbeholdt kun de mest vanskeligstilte. De fleste mener at det finnes grupper som faller utenfor boligmarkedet, og at dagens løsninger ikke passer for alle.

---

Boligpolitikk handler om mer enn bare økonomi, og det burde løftes opp i fokus betydelig. (K5)

---

## *Fagpersonenes perspektiv*

---

Blant nordmenn har vi forskjellige subkulturer. Er det meningen at vi i Norge skal ha en 'mainstream' kultur? Hva med de som ikke finner seg i denne kulturen? (F2)

---

I tillegg til å bekrefte utfordringene nevnt av K-informantene utdyper F-informantene at Norge lykkes for dårlig med integrering av mennesker med andre etniske bakgrunner, men også innad i den norske kulturen. Flere problematiserer at boligpolitikken er overlatt til markedet, og noen er kritiske til at det offentlige har nesten totalt gått ut av boligmarkedet. Imidlertid tror mange at for de fleste betyr bolig 'hjem', men problematiserer at det finnes folk med mye kapital som behandler andres hjem som en vare.

---

Hjemmet vårt er viktig, fordi vi finner tilhørighet og ro der. Vi lader batteriene hjemme for å kunne bidra til samfunnet ellers. Usikkerhet i forhold til bolig kan føre til psykisk stress, og det kan skape fysisk sykdom. Bolig er ikke bare et verdipapir, det er en menneskerettighet. (F4)

---

Enkelte nevner også at det ikke finnes gode rutiner for å beregne hvor mye blant annet ensomhet, kriminalitet og lav utdanning koster samfunnet, og heller ikke hvor mye ulike samfunnsverdier og merverdier gagnar fellesskapet. De argumenterer for at det burde være mulig å regne på disse tallene, og at de burde inn i kommunens budsjett og regnskap.

---

Samfunnsnytte dreier seg om andre faktorer enn bare økonomi. (F2)

---

### 7.1.3 Utfordringer på kommunenivå i Trondheim

I forbindelse med å løse de ulike utfordringene på boligmarkedet har planverket tydelige begrensninger, både nasjonalt og lokalt, mener mange av K-informantene. Plan- og bygningsloven gir ikke handlingsrom i forbindelse med at planbestemmelsene skal kunne si noe om disposisjonsform og andel rimelige boliger i et prosjekt. Det presiseres også at kommunen ikke kan bestemme hvem som skal bo hvor, og kommunens handlingsrom beskrives derfor som ganske begrenset av flere.

---

Kommunen kan bidra til å bedre på utfordringene gjennom å stille krav om variasjon i boligtypologi, parker og offentlige rom samt fellesfunksjoner, i tillegg til å påvirke størrelse og plassering av bolig. (K8)

---

En annen utfordring Trondheim kommune har er at kommunen eier for lite tomter. Det problematiseres at hvis kommunen kjøper tomter, gjør høye tomtepriser det vanskelig å skape rimelige alternativer, samt at det er vanskelig å bygge rimelige utleieboliger på grunn av høye byggekostnader. Informanter knyttet til finanssenheten er opptatte av at behovet for subsidiering av leien i slike tilfeller er problematisk for kommunen. Dessuten problematiserer de at kommunen bygger selv i liten grad, og understreker at det er viktig å finne ut av hvordan det kan bygges billigere, og hvordan subsidieringen skal fungere.

---

Organisasjoner som tidligere hadde oppgaven å skaffe folk billig bolig, jobber nå mer som de andre store utbyggerne. De har ikke den samme rollen i den tredje sektoren lenger, og ansvaret faller derfor på kommunen. (K4)

---

Enkelte av K-informantene uttrykker at en stabil bosituasjon, om man ser på det i et langt perspektiv, vil ha sekundære positive effekter på hele samfunnet. På den andre siden stiller noen seg skeptisk til at det er kommunen som skal finansiere slike samfunnsnyttige formål, og problematiserer at «en del av det som spares slik, plukker staten opp i form av trygdesystemer og lignende» (K4). Videre mener de fleste at ansvaret for den sosiale boligsektoren ikke er plassert tydelig nok i administrasjonen, og at det forsvinner litt mellom Helse- og velferd og Eierskapsenheten. Flere mener at kommunen ikke bruker ressursene optimalt i dag, og at det er veldig mye å hente i å samordne prosessene.

---

Utfordringen er at det boligpolitiske ansvaret er fordelt på ulike sektorer. Det er en prioritert oppgave, både på helse- og velferd området og byutviklingsområdet. (K1)

---

Det informeres om at det er blitt tilsatt en ny direktør som skal se på velferdsområdet til Trondheim kommune, samt at opprettelse av en egen sektor med boligpolitikk, arbeidspolitikk og innvandringspolitikk skal vurderes. Målet er blant annet å «fokusere på de menneskene som behøver det mest, samtidig med å effektivisere prosessen slik at de økonomiske ressursene ikke forsvinner ut av byråkratiet» (K1).

Det fortelles at det finnes en del tomme boliger i den boligmassen som kommunen eier selv, i tillegg til at kommunen leier det meste av boligene fra Boligstiftelsen, der de har frihet til å sette husleie selv. Det framkommer at en del av boligene ikke kan brukes som kommunale utleieboliger på grunn av for lav standard. Det er flere som mener at kommunens tomme boliger burde brukes, mens andre problematiserer at kravene i Byggteknisk forskrift gjør det vanskelig å ta i bruk eksisterende bygninger, grunnet blant annet utfordringer med for lav standard og behov for endringer i registrert bruksformål. Hvis man i større grad kunne dispensert fra kravene, kunne det ført til at flere av kommunens tomme bygninger ble brukt. Det framheves også at «kommunen må dog passe på at kommunale boliger ikke går i underskudd heller» (K11).

---

Trondheim kommune har ca. 4000 boliger, som er enten kommunalt eid eller eid av Boligstiftelsen i Trondheim. (K3)

---

#### 7.1.4 Ansvar for å løse boligmarkedets utfordringer

##### *Kommunens syn*

De fleste K-informanter mener at store deler av ansvaret for utfordringene knyttet til boligmarkedet ligger hos politikere, i form av at det må til en politisk vilje for at utfordringene skal bli møtt og forsøkt løst. K8 oppsummerer ansvarsfordelingen mellom politikere og kommunen på følgende vis:

---

Det er bystyret som har det øverste ansvaret for strategier og planlegging i kommunen, mens vi i administrasjonen gir faglige råd og følger opp politiske vedtak. Rammene settes av gjeldende lovverk, bystyrets vedtak og kommunens økonomi. (K8)

---

En av K-informantene stiller det retoriske spørsmålet «Hvis ikke kommunen skal gjøre det, så hvem er det som skal gjøre det?» (K7), og svarer selv med at «det høres naturlig ut at kommunen skal ta en del av ansvaret for de boligrelaterte utfordringene» (K7). Det opplyses imidlertid om at ansvaret for boligpolitikken er fordelt i internt i kommunen og at alle kommunens enheter har en aksje i dette, der et tett samarbeid er helt nødvendig mellom enhetene. Utfordringen knyttet til samarbeidet ligger i harmoniseringen av budsjett og virkemidler, ifølge mange. Dette begrunnes blant annet med «interessesmotsetninger med



hensyn til budsjettprioriteringer» (K2), og det legges også til at «det offentlige ikke kan løse alle utfordringer alene» (K2). Ytterligere formuleres ansvaret for boligpolitiske utfordringer som en «kommunal og statlig oppgave» (K11), og flere K-informanter fremhever viktigheten av at utfordringene også må jobbes med på et nasjonalt nivå.

---

Kommunen er forvalteren av fellesskapets verdier. (K9)

Kommunen er by- og boligutvikleren, som har oppgaven å sørge for en mangfoldig by, der folk flest har tilgang, uavhengig av forutsetninger. (K11)

---

Det informeres om at hovedansvaret for å følge opp boligpolitiske vedtak ligger hos Eierskapsenheten i Trondheim kommune, og at de kan plassere deler av ansvaret på andre enheter i kommunen. De fleste mener at Eierskapsenheten sitter på mest kunnskap om ulike prosjekter lønner seg, og at de kan kvele gode idéer for å være mer realistisk. Videre trenger de politiske vedtak og budsjetter som grunnlag for arbeidet.

---

Eierskapsenheten har ansvar for at det skal være mulig å utvikle denne byen. Vi er ansvarlige for gjennomføringskapitlet, men suksessen er avhengig av en godt gjennomført planprosess, noe som er gitt av Plan- og bygningsloven og av Byplankontorets forarbeid. (K10)

---

På den ene siden påstås det at «det er vanskelig å se for seg at det offentlige skal styre, som det var tilbake i tid før 1980, da boligprisene var regulerte» (K3). Noen K-informanter tolker kommunens primære ansvar som å hjelpe de som virkelig trenger det, og ikke de ressurssterke. På den andre siden nevnes det at kommunen bidrar til en sosial boligpolitikk gjennom områdeløftprosjekter, omsorgsboliger og velferdssentre. I tillegg kjøper Trondheim kommune seg inn i de aller fleste nye byggeprosjekter, og selger seg ut av områder med levekårsutfordringer, for å spre de kommunale utleieboligene utover byen, opplyses det.

---

Kommunen er en demokratisk institusjon, samfunnsutvikleren som forvalter byen ved å stille en del krav, og aktøren som kan stimulere til innovasjon gjennom kompetanseutvikling og finansiering. (K6)

---

### *Fagpersonenes syn*

F-informantene mener at ansvaret starter hos politikere, etterfulgt av at administrasjonen må handle i samsvar med de politiske beslutningene, samt at alle innbyggerne har et ansvar ved å delta i valg. Enkelte F-informanter understreker at ingen burde se passivt på skjevfordelingen på boligmarkedet, ikke engang privatsektoren. Videre foreslår noen F-informanter at innbyggerne går sammen og jobber politisk for å bygge solidaritet rundt utfordringene, også blant de menneskene som er veletablerte på boligmarkedet.

F5 påpeker at «kommunen har tre store roller: Norges største tjenesteyter, myndighetsutøver og samfunnsutvikler». De fleste andre F-informantene mener også at kommunen spiller en essensiell rolle i å legge til rette for et mer rettferdig boligmarked med boligsosiale løsninger. De understreker at det offentlige burde ta en mye større rolle i dette enn det de har tatt til nå. Videre mener enkelte F-informanter at det offentlige har det primære ansvaret for hvordan bysamfunnet utvikler seg, og at de må finne ut hva som kan overlates til private. Flere F-informanter foreslår at kommunen kan samarbeide med private aktører for å få dette til. Videre påpekes det at erfaringer fra områdeløftprosjekter burde overføres til planleggingsfasen knyttet til byutvikling, siden forebygging fører med seg mindre kostnader enn reparasjon.

#### 7.1.5 Trenger Trondheim en tredje boligsektor?

##### *Kommunens perspektiv*

Flere av K-informantene mener at det er et behov for en tredje boligsektor i Trondheim, mens andre mener at kommunen er skeptisk til konseptet.

---

Folk er forskjellige, og da må mulighetene også være mangfoldige. (K5)

Skal noen få en fordel som andre ikke har? Kommunen skal behandle alle likt. (K9)

---

Enkelte mener at Trondheim trenger et alternativt boligtilbud, fordi det har blitt dyrt å eie og å leie bolig. Det legges til at selv om det ikke er bolignød i Trondheim i dag, er enkeltes kostnader knyttet til bolig veldig høye. Et annet argument som nevnes av flere er at det er et behov for en tredje boligsektor som en slags overgang fra leiemarkedet til eiemarkedet. Behovet begrunnes i tillegg med utfordringene på boligmarkedet, og med at det er lang

venteliste for å få bolig på Svartlamon – området som kommer nærmest det som regnes som tredje boligsektor i Trondheim. Videre argumenteres det for behovet med menneskene som faller mellom boligmarkedets eksisterende muligheter.

Det informeres om at kommunen snakker mye om hvordan de skal utvikle en litt mer kraftfull tredje boligsektor, siden statistikk viser at en nyutdannet sykepleier eller bussjåfør ofte ikke har økonomi til å komme inn på boligmarkedet. Ifølge flere er det nødvendig med aksept for at utviklingen av tredje boligsektor kommer til å skje trinnvis, siden en større tredje boligsektor forutsetter andre ressurser enn det kommunen rår over i dag. Noen mener likevel at «det er gjennomførbart hvis man er villig til å bruke tid på det» (K2). Imidlertid problematiserer flere begrepet tredje boligsektor og dens målgruppe.

---

Det må spisses inn mot en målgruppe, og tildelingsprosessen av boliger må avklares. (K10)

---

Noen av K-informantene er usikre på om den tredje boligsektor kan være løsningen på utfordringene på boligmarkedet i det hele tatt. Enkelte er usikre på om utfordringene på boligmarkedet forårsaket av inntektsforskjeller skal løses gjennom boligpolitikk eller inntektspolitikk. Videre foreslår flere at det er problemet rundt høye leiepriser som burde løses, istedenfor å etablere noe nytt.

### *Fagpersonenes perspektiv*

F-informantene argumenterer for behovet for en tredje boligsektor blant annet med å beskrive den kommunale sektoren som snever og den kommersielle som for markedsrettet. De argumenterer med at det blir stadig vanskeligere å oppnå boligdrømmen om å eie bolig, at utleiemarkedet er et kortsiktig, uforutsigbart og i stor grad uprofesjonelt alternativ, samt at det finnes mennesker som ikke kvalifiserer til kommunale boliger. Det er flere som derfor påstår at det er på høy tid å få til en tredje boligsektor i Trondheim, for å justere og bringe markedet i balanse.

---

Det er definitivt et behov for en tredje boligsektor i Trondheim, og byen skal ikke bare være for noen få. (F3)

---

Det er flere som er positive til ikke-kommersielle løsninger, der «det er mulig å bo godt og billig, uten å betale mer enn de nødvendige kostnadene» (F7). F-informantene er enige om at «det er behov for alternativer for mennesker som faller mellom stolene» (F5), og at det må forebygges at de blir marginalisert i enda større grad. Det argumenteres med at «det kan bli mye dyrere hvis de havner lenger nede, enn at man etablerer noe som kan forhindre dette» (F5). Imidlertid er det vanskelig å kartlegge interessen og målgruppen uten uttesting av konseptet, mener de fleste.

Ifølge flere er den tredje boligsektor også for dem som har lyst til å bo mer bærekraftig, og «helt vanlige mennesker uten spesielle behov burde også få muligheten for å bli inkludert» (F3). F7 beskriver denne målgruppen som «mennesker utenfor den vanlige boligbobla, der mange finner en bolig som gir dem mulighet til å leve et liv de ønsker». Enkelte hevder at behovet også handler om det større bildet: «et fremtidsrettet fellesskap med fellesfunksjoner og fellesarealer» (F1).

---

Det er en stor internasjonal bølge av den tredje boligsektor, og Norge burde følge med denne bølgen. (F2)

---

#### 7.1.6 Svartlamon-modellen – synspunkter fra K- og F-informantene

---

Studier om Svartlamon viser at det finnes folk som er interessert i å bo annerledes. Det finnes folk som kunne tenke seg å bruke mindre penger på bolig, kunstnere som ikke vil tjene masse penger, og ressurssterke som har valgt et yrke ut fra interesse med ofte lavere inntekt. (F1)

---

K4 uttrykker at «Svartlamon boligstiftelse er skapt fordi det er en politisk vilje for at det skal være et slikt område i Trondheim med rimelige utleieboliger og lavere standard», og fortsetter med at «det er en berikelse for byen». Flere av K-informantene betrakter Svartlamon som et bidrag Trondheim kommune har til den tredje boligsektor, hvor Trondheim kommune har gitt dispensasjoner knyttet til byggematerialer, isolasjon og andre byggetekniske krav. K10 informerer om at «med basis i erfaringer fra evalueringen av Svartlamon, vil Trondheim kommune vurdere om det er elementer herfra som kan benyttes inn i modellutviklingen for den tredje boligsektor». Flere K-informanter mener at Svartlamon-modellen burde studeres nærmere, og at Trondheim kommune burde koble seg til andre eksempler fra resten av verden

også. Dessuten begrunnes behovet for en tredje boligsektor i Trondheim også med at «etterspørselen etter bolig på Svartlamon er mye større enn kapasiteten» (F2).

Enkelte F-informanter mener at selvbyggerprosjektene på Svartlamon er gode eksempler på et spennende alternativ basert på egeninnsats, samt at gjenbruk og resirkulering bidrar til lavere kostnader. Svartlamon beboerforening har kriterier i forhold til utvalg av leietakere, og dette gjør noe med bomiljøet ved at man får leietakere som kan bidra til nabolaget på ulike måter. Videre informeres det om at kommunen har vært opptatt av de økonomiske faktorene knyttet til Svartlamon, og at det har stadig vært en diskusjon rundt dette.

---

Det er lett å finne tall på hvor mye kommunen vinner ved å rive Svartlamon og selge området til markedspris, mens det er vanskelig å sette tall på hvor mye byen taper på å fjerne dette byøkologiske forsøksområdet. (F4)

---

Flere av F-informanter uttrykker et ønske om at Trondheim kommune tar med seg erfaringer fra innbyggernes kamp for bevaringen av Svartlamon videre i arbeidet med andre byøkologiske prosjekter.

---

Det hadde ikke blitt noe av Svartlamon om ikke folket hadde kjempet en kamp for det. (K9)

Grunnen til at Svartlamon ble bevart var okkupasjon. (F1)

---

### 7.1.7 Vedtak om en tredje boligsektor i Boligpolitisk plan

#### *Kommunens perspektiv*

Det påpekes av flere K-informanter at vedtakene vedrørende den tredje boligsektor i Boligpolitisk Plan (Figur 10), gir et klart retningssskapende bidrag til det boligpolitiske arbeidet i Trondheim. Flere mener at det er en sterk politisk vilje for etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim, og det påpekes at det er Eierskapsenheten som skal utrede mulighetene og utfordringene som ligger i dette. Enkelte mener at etableringen av en tredje sektor ikke er enkelt, men erkjenner samtidig at det er sterkt ønsket fra den politiske siden.

---

Byråkratiet skal følge opp de politiske vedtakene og utredningen er under arbeid. (K10)

Det er veldig spennende, fordi at det er en sterk og tydelig politisk forventning, så det må jo leveres på dette området. Vi får se hvor vi kan starte og prøve ut ting. (K1)

---

Det understrekes at politikere forventer resultater knyttet til vedtakene om en tredje boligsektor allerede til våren/sommeren 2021, og at det er mange bestillinger som skal svares ut. De fleste informantene er enige om at det må en økonomiplan og handlingsplan til arbeidet, og at det må jobbes videre med målgruppen den tredje sektor.

---

Administrasjonen slipper å ta stilling til om den tredje boligsektor er den riktige veien for å løse utfordringene på boligmarkedet. Hvis politikerne sier at vi skal gjøre det, så gjør vi det. (K11)

---

K4 problematiserer finansieringen av den tredje boligsektor med at «hvis kommunen skal subsidiere, så må disse pengene hentes fra et annet sted». Det utdypes også at det må alltid ligge et politisk vedtak i grunn for at kommunen skal ta det økonomiske ansvaret for prosjekter som koster kommunen penger.

---

Vi er jo byråkrater og vi har ulike syn. Noen har et større hjerte for en tredje boligsektor, mens andre av har en annen rolle og fokuserer på å informere politikere om hvor mye dette vil koste. (K4)

---

Imidlertid mener enkelte informanter at bystyrets vedtak har innslag av selvmotsigelser, og at det derfor er viktig at politikerne vet hvilke økonomiske konsekvenser de ulike valgene fører til.

---

Vedtakene er delvis førende, delvis selvmotsigende og delvis ikke gjennomførbare. Noen vedtak er umulige å utføre, fordi det ikke er gjennomført tilstrekkelig konsekvensutredning i forveien. (K4)

---

Flere K-informanter mener at alle aktuelle aktører må samarbeide om å utvikle en tredje boligsektor. Ifølge noen informanter kan etableringen av en tredje boligsektor oppleves

urealistisk nå, men det er meget viktig for fremtidig utvikling. De mener at dette er et område som må følges opp, slik at det ikke bare blir tomme vedtak. Mange synes at den tredje boligsektor virker spennende.

---

Vi kan ikke bare ha kommunale boliger, da dette er en kortsiktig løsning. Vi burde prøve ut en annen retning, der det å eie ikke dominerer for mye. (K7)

---

Videre mener enkelte at «kommunen burde åpne opp for å være et levende laboratorium og teste ut alternative boformer» (K6). Noen er også inne på at Bopilot jobber med å se på om kommunen kan være en større pådriver knyttet til en tredje sektor i Trondheim.

### *Fagpersonenes perspektiv*

F-informantene synes at vedtakene er modige, ambisiøse og fremtidsretta. De mener at det er positivt hvis Trondheimsinnbyggerne får et reelt tilbud i en tredje boligsektor. Det finnes dog en del utfordringer knyttet til den økonomiske siden av saken, ifølge de fleste. Informantene er enige om at det må settes av midler til dette, og at det mangler en detaljert gjennomføringsplan i tillegg. Imidlertid lurer enkelte på definisjonen av målgruppen for en slik sektor. Noen problematiserer at forskjellige mennesker har ulike behov og interesser, og at det kan derfor være utfordrende å finne en løsning som passer for alle.

F-informantene mener at kommunen er en vesentlig aktør i forbindelse med vedtakene vedrørende den tredje boligsektor, og at det er viktig at de i tillegg møter krav og idéer fra sivilsamfunnet. På den andre siden problematiserer noen av dem kommunens evne til gjennomføring av vedtakene i praksis, blant annet fordi at kommunen allerede har mange andre oppgaver. Informantene er enige om at hvis kommunen skal ta på seg ansvaret for etableringen av en tredje boligsektor, så kommer det i konkurranse med andre viktige prioriteringer.

## 7.1.8 Kommunens utfordringer knyttet til oppfølgingen av vedtakene

### 7.1.8.1 *Ambisjon*

I utgangspunktet var ikke administrasjonens innstilling så ambisiøs i forhold til den tredje boligsektor i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020a), men politikerne bestemte at planen skulle bli mer ambisiøs, opplyses det om. Dermed kom det en del overraskende vedtak, og det er flere som er usikre på om kommunen har ressurser til å gjennomføre disse.

---

Vi har fått saksprotokollen, den er massiv. Den endra seg i stor grad fra innstillingen til vedtaket. Vi tar for oss punkt for punkt. (K10)

---

### 7.1.8.2 *Organisering*

Ifølge de fleste informantene ligger denne delen av boligpolitikken i et udefinert område internt i kommunen, der den både er koblet til Helse- og velferd og Eierskapsenheten. Det understrekes at det trengs et nytt vurderingssystem til kartlegging av målgruppen for tredje boligsektor som ikke baserer seg på helse, slik de kommunale utleieboligene gjør. K12 ser på den tredje sektor som «en megler- eller utleievirksomhet, og ikke som et tiltak eller helsetjeneste innenfor helse- og omsorgsområdet». Det argumenteres også med at Helse- og velferdskontoret har mange andre store oppgaver, og har derfor ikke tilstrekkelig fokus på boliger. K5 foreslår at «det bør settes ned en egen gruppe med et tydelig mandat for å løse de boligsosiale utfordringene». På den andre siden mener K10 at «det er vanskelig å vite hvor grensen mellom kommunale boliger og tredje boligsektor går», og K3 uttrykker at «den tredje boligsektor bør kanskje være knyttet til sektoren som har med de kommunale boligene å gjøre».

### 7.1.8.3 *Finansiering*

Kommuner generelt har begrenset økonomi i forhold til alle oppgavene de har, ifølge K-informantene. Derfor, samtidig med å erkjenne at det å bruke mer ressurser og økonomi på tredje boligsektor er et tydelig ønske og vilje fra trondheimsplitikerne, må det gjennomføres på en fornuftig måte. Enkelte mener at mange av vedtakene kan være dyre å gjennomføre, og at disse kostnadene vil gå utover mulighetene for å bygge andre fellesskapsfunksjoner, som for eksempler skole, barnehage, sykehus, og boliger for de eldre og vanskeligstilte.



---

Harmonisering av virkemidler og budsjett gjør dette krevende. Vi er enige om intensjonene, men har interne interessemotsetninger med hensyn til budsjettprioriteringer. (K3)

---

Det informeres om at i budsjettet og den økonomiske handlingsplanen for de neste 4 årene har det ikke blitt satt av spesielle midler til gjennomføring av vedtakene vedrørende en tredje boligsektor i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d), og det argumenteres for at «i neste omgang må det avsettes midler til det» (K11).

---

Dette klarer vi ikke som kommune alene. Vi trenger bidrag fra Husbanken og ideelle organisasjoner også, og vi må se på hvordan vi skal organisere oss. Det må være en pakke som fungerer. (K1)

---

Til tross for at vedtakene fører en del utfordringer med seg, mener flere at disse utfordringene er kommunen nødt til å løse. Enkelte argumenterer med at rimelige boliger bidrar til at presset på sosialhjelp og andre støtteordninger går ned. Det er likevel flere som lurer på om det er kommunen som skal finansiere og forvalte en slik løsning. K2 understreker at «staten må komme med gode virkemidler hvis den tredje boligsektor skal ha noe særlig omfang, fordi hvis ikke, blir det for krevende for kommunene alene». Dessuten har ikke kommunen satt av penger til en slik subsidiering, og kommunen må derfor se om det er andre som er villige til å investere i boliger som de kan tilby på et alternativt marked, mener noen. Andre påstår derimot at dette handler mer om hvorvidt kommunen er villig til å ta i bruk virkemidlene de allerede har til dette formålet.

## 7.1.9 Muligheter og utfordringer knyttet til Fargemarka boligprosjekt

### *Kommunens perspektiv*

---

Det er en sammensatt gruppe av vanlige mennesker i arbeid, studenter og familier i alle aldre. De har gått sammen om å finne en ny boligløsning. De er interessert i å drive med dyrkning, bygge et sosialt nabolag, støtte svakere grupper, og er opptatt av bærekraft og gjenbruk. De har blitt interessert i et konkret område i Østmarka. (K9)

---

Flere K-informanter mener at det er vanskelig å svare på om prosjektet kan lykkes. Dette begrunnes blant annet med at «når innbyggere møter den kommunale administrasjonen går alt meget sakte, spesielt hvis det er noe nytt som skal prøves ut» (K9). Derfor påstår flere at det er politikerne som er nøkkelen til prosjektets suksess. På den andre siden er det like viktig med god oppfølging fra administrasjonens side, noe som har forbedringspotensialer i Trondheim, ifølge flere K-informanter. Siden administrasjonen er vant til å utvikle tomter og selge dem, representerer Fargemarka en tilnærming og prosess som kommunen ikke er vant til, forklares det. Deler av administrasjonen mener dessuten at de har fått en del motstridende bestillinger fra byens politikere, der de på den ene siden skal forvalte kommunens tomter og eiendom på det kommersielle markedet, og på den andre siden skal de legge til rette for en tredje boligsektor med ikke-kommersielle og rimelige utleieboliger.

---

Østmarka skal transformeres og en del av boligene skal rives etter hvert, fordi at det ikke er hensiktsmessig slik det er i dag. Det er omtrent et 5-års perspektiv før området skal utvikles. (K3)

---

Bygningene i Østmarka-området har kortvarig levetid, ifølge enkelte K-informanter. Noen argumenterer for salg av området, siden «en kommersiell utnyttelse av Østmarka-området vil gi mange hundre millioner for kommunen, og disse pengene kunne brukes til å subsidiere leiligheter over hele byen» (K4). På den andre siden argumenterer andre informanter mot riving av bygningene.

---

Jeg ville blitt veldig overraska om ikke det er slik at det er mer kostbart å rive og bygge nytt. Det lar seg ikke bygge en klimanøytral bydel slik. Estetisk, kulturell og historisk identitet er viktig. Spesielt den lokale identiteten. (K6)

---

I tillegg påpekes at «det kan være enklere for det offentlige å ta grep i sin egen bygningsmasse knyttet til boligsosiale tiltak» (K2). Andre mener derimot «at området ikke har samme perspektiv og status som for eksempel Svartlamon, og kan heller ikke få det» (K3).

---

Det er viktig å legge til rette for flere sentrale boliger med gode forbindelser. Det er også viktig med flere bygninger i Østmarka, og området skal utvikles. Kommunen har dessuten behov for areal til egne formål, som for eksempel helse- og velferdssenter, skole og barnehage samt idrettsanlegg. (K3)

---

Det er flere K-informanter som synes at prosjektet er et godt initiativ, mens noen legger til at utfordringen ligger i at kommunen må investere for at boligene i Østmarka skal kunne tas i bruk, siden «det skal store investeringer til for en kort periode, og dette er en kostnad for kommunen» (K3). Videre problematiserer enkelte idéen om egeninnsats knyttet til prosjektet.

---

For at beboere skal kunne bidra med vedlikehold, kreves det at de har enten evne til å gjøre det selv eller økonomi til å betale andre. (K2)

---

Enkelte forklarer skepsisen kommunen har knyttet til prosjektet på følgende vis:

---

Dersom kommunen gir muligheten til foreninger som vil drive med alternative boformer, kan frykten være at de første beboerne kjøper seg inn billig i boligene, og selger disse videre til markedspris senere. Da taper fellesskapet verdier og privatpersoner blir rike. (K8)

---

Andre mener derimot at kommunen burde støtte slike initiativ, siden «disse innbyggere kommer med konkrete forslag som er støttet av politikere, og er i samsvar med målene i samfunnsdelen til kommuneplan i Trondheim» (K9). Det informeres om at Trondheim kommune, herunder Eierskapsenheten, har spurt Fargemarka om innspill. Knyttet til kommunens arbeid med den tredje boligsektor uttrykkes det at «etter hvert vil Fargemarka være en av de som kan bidra med innspill til å realisere den politiske ambisjonen» (K11). Videre mener enkelte at det er behov for mer rom for innbyggerinvolvering i Trondheim kommune, mens andre påstår at det er mange som jobber med innbyggerinvolvering i kommunen allerede, og at medvirkningsprosesser vil bli brukt i arbeidet med den tredje boligsektor.

---

Det må en diskusjon og debatt til, i forbindelse med hvilke områder som skal brukes og hvordan. Prosessen kommer til å ta lang tid. (K3)

---

### *Fagpersonenes perspektiv*

---

De forsøker å etablere seg i Østmarka-området i tomme hus med store åpne arealer rundt seg med mulighet for mange aktiviteter. (F2)

---

Flere av F-informantene er positive til initiativet og tror at Trondheim kommune kan ha interesse av å samarbeide med foreningen, også fordi kommunen har en del utgifter på de forlatte bygningene.

---

De beste kvalitetene i Trondheim finnes i bevarings- og okkupasjonsobjekter. Trondheim kommune er mest stolte av disse områdene, til tross for nyere og moderne byutvikling. (F1)

---

De fleste mener at det er nødvendig å ta vare på bygningsmasser og rehabilitere framfor å bygge nytt, grunnet store mengder forurensning knyttet til riving og nybygging. Videre, når bygninger står tomme så forfaller de, og flere argumenterer derfor for at Fargemarka har et «godt prosjekt på gang, der man tar vare på boligmassen og driver et forsøksområde» (F1). Flere problematiserer i tillegg at det finnes tomme bygninger i Trondheim, når det finnes mennesker som trenger et sted å bo.

---

Det er uansvarlig og helt hårreisende at hus står tomme og forfaller. (F4)

---

Mange er positive til at Fargemarkas prosjekt i Østmarka kan bli til et demonstrasjonsprosjekt for den tredje boligsektor, og mener at det kunne blitt en stor inspirasjon å få dette til i tomme kommunalt eide eiendommer. Ifølge flere er det viktig å kunne vise verden at det går an å få til et slikt prosjekt gjennom et samarbeid med kommunen. Konseptet om at kommunen slipper store deler av drifts- og vedlikeholdsansvar mot at brukerne får billigere leie, er også positivt ifølge flere.

---

Eierne betaler materialer og brukerne utfører. Det er et godt konsept. Foreningen Fargemarka kan bli et mellomledd mellom eierne og brukerne. (F2)

---

Ifølge flere er det viktig at en gruppe jobber med området i Østmarka, med mål om å påvirke boligpolitikken gjennom aktivisme. Flere deler oppfatningen av at aktivisme er et viktig bidrag til byutvikling, og at Fargemarka bidrar til å møte behovet for alternative løsninger. En av informantene viser til at forskning tilsier at «aktivister som lager koalisjoner og samarbeider med andre aktører har bedre sjanser for å oppnå målene sine» (F2). Det foreslås i tillegg «direkte aksjoner med ikke-voldelige demonstrasjoner» (F2) som effektive verktøy for å fremme en mer rettferdig boligpolitikk. Flere mener at okkupasjon kan være et mulig virkemiddel i denne sammenheng, da «aksjonsdemokratiet, demonstrasjoner og okkupasjoner er en del av demokratiet» (F1). Videre foreslår F1 «ikke-voldelig sivil ulydighet» og det «å skape støy i media».

---

Jeg er veldig glad i aktivisme, der folk forsøker å gjøre noe, ikke bare snakke og klage, men prøve å gjøre noe positivt. (F1)

---

Ifølge noen av F-informantene fungerer foreninger Fargemarka som talerør for folket, slik at politikere og administrasjonen blir informert om de faktiske utfordringene i samfunnet. Enkelte mener videre at det er spennende og interessant å jobbe konkret med eksisterende bygninger, og at det er dette som skal til for å eksperimentere. Det er flere som mener at det er spennende med alle initiativer som prøver å utfordre det ordinære. Imidlertid krever det mye innsats fra de som har startet dette. Behovet for å ta i bruk 'utradisjonelle verktøy', eksempelvis aktivisme, begrunnes med at «foreningen har allerede hatt dialog med ulike politiske partier og prøvd å få til samarbeid med administrasjonen» (F3).

---

Markedskreftene er veldig sterke, og folk må derfor stå sammen om å samle og beskrive problemene. (F3)

---

Det trengs både hjerne- og muskelkraft for å utvikle en ny modell, og gruppen må tenke på finansiering i tillegg, mener enkelte F-informanter. En utfordring er hvordan dette kan bli noe som skaper gode boliger for mange. En annen utfordring er kortvarigheten av prosjektet, noe som kan gjøre det mindre lønnsomt å bruke ressurser på rehabilitering. Andre argumenterer

imidlertid for at kommunen må gi den oppfølgingen og de ressursene som trengs, da det er vedtatt fra politisk hold at mulighetene for prosjektet skal undersøkes. I oppstarten bør kommunen ha en positiv innstilling og «legge til rette for at dette skal kunne lykkes» (F4).

---

Utfordringen er at det de er på jakt etter finnes ikke. Det må skapes. (F5)

Selv om det tar mye tid, så jobber man mot en mer rettferdig fremtid. (F7)

---

#### 7.1.10 Fagpersonenes meninger om dialogen mellom Trondheim kommune og Fargemarka

Prosjektforløpet i kapittel 6.4 ble beskrevet for de eksterne fagpersonene under intervjuet. Basert på beskrivelsen og enkelte informantenes egne kjennskap til prosessen, synes flere av F-informantene at administrasjonen i Trondheim kommune oppleves som konservativ i forhold til Fargemarka boligprosjekt.

---

Det er tankevekkende at kommunen ikke har lært mer av de tidligere erfaringene med bevaringskampene om blant annet Baklandet og Svartlamon. (F2)

---

Flere mener at det hadde vært fint med en mer samarbeidende holdning fra kommunens side i forhold til Fargemarka. Enkelte understreker at «administrasjonen er noe helt annet enn politikere» (F2), og flere mener at «det er ikke overraskende at byråkratiet ikke gjør mer enn det de absolutt må» (F4). Noen argumenterer derfor for at «administrasjonen bør utfordres til å ha de samme ambisjonene som politikerne» (F6).

---

Det er til syvende og sist demokratiet som bestemmer. (F4)

---

Enkelte mener at det virker som om kommunen ikke følger opp de politiske signalene knyttet til en tredje boligsektor samt bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka. Det omtales som «typisk» (F1, F5, F7) at administrasjonen er strammere enn det politiske signalet.

---

Det høres typisk ut at politikere ser dette som et artig prosjekt, så stopper det opp i administrasjonen. (F7)

---

Videre mener flere at hvis prosjektet skal få en reell sjanse, må kommunen regulere et område for dette. Det utdypes at «det er viktig å finne en balanse mellom det Fargemarka ønsker å realisere og kommunens behov for å regulere for egne formål» (F3).

---

Det er dessverre vanlig at aktører ikke blir aktivt involvert i kommunale prosesser i Norge. Det virker ikke som at Trondheim kommune har godt etablerte innbyggerinvolveringsprosesser, basert på dialogprosessen med Fargemarka. (F7)

---

#### 7.1.11 Forslag til boligsosiale tiltak og verktøy til en tredje boligsektor

Både K- og F-informantene ble spurt om forslag til virkemidler for et mer rettferdig boligmarked og tiltak til etableringen av en tredje boligsektor. Punkter som samsvarer mellom K- og F-informantenes forslag er oppsummert i Tabell 5. Tabell 6 og 7 viser forslag fra K- og F-informantene, henholdsvis, som skiller seg fra hverandre. Forslagene er delt inn i henhold til ulike nivåer: nasjonalt, politisk, lokalt og privat.

## Forslag fra K- og F-informanter

NIVÅ	AKTØR	FORSLAG TIL TILTAK OG VIRKEMIDLER
Nasjonalt	Staten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere statlige finansieringsmodeller og virkemidler</li> <li>• Flere juridiske virkemidler</li> <li>• Prisreducerende tiltak ift. boligpriser og leiepriser</li> </ul>
Nasjonalt og lokalt	Politikere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Likestille det å leie med å eie i større grad</li> <li>• Sette av midler til boligsosiale føringer og vedtak</li> </ul>
Lokalt	Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mer innbyggerinvolvering</li> <li>• Mer samarbeid med andre aktører</li> <li>• Mer eksperimentering og uttesting</li> <li>• Konkretisering av målgruppen for en tredje boligsektor</li> <li>• Bruk av kommunens tomter og tomme boliger til den tredje sektor</li> <li>• Gi en mer aktiv rolle til boligstiftelser</li> <li>• Knytte de internasjonale målene til lokale tiltak og økonomi</li> </ul>
Privat	Private/ideelle aktører	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Samarbeid mellom kommunen og private/ideelle aktører om pilotprosjekter</li> </ul>
Privat	Innbyggere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Engasjement og medvirkning</li> </ul>

Tabell 5: Samsvarende forslag til tiltak og virkemidler fra kommuneinformantene og fagpersonene

Egenprodusert

## Forslag kun fra K-informanter

NIVÅ/AKTØR	AKTØR	FORSLAG TIL TILTAK OG VIRKEMIDLER
Nasjonalt	Staten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tredje boligsektor som reguleringsformål</li> <li>• Statlig tilskuddspott for boliger i den tredje sektor</li> <li>• Avklaring av handlingsrommet i Plan- og bygningsloven og i Byggteknisk forskrift knyttet til gjenbruk og selvbygging</li> <li>• Avklaring om Plan- og bygningsloven svarer på utfordringene i dagens boligmarked</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Egne retningslinjer for den tredje boligsektor med eget vurderingssystem og kriterier for- og definisjoner av målgruppen</li> </ul>
<b>Nasjonalt og lokalt</b>	Politikere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkrete føringer og vedtak med prioriteringer</li> </ul>
<b>Lokalt</b>	Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omorganisering internt i kommunen</li> <li>• Samordning av ansvaret under et kommunalt foretak</li> <li>• Enighet om prioriteringene internt i kommunen</li> <li>• Bedre samhandling i kommunen på alle nivåer</li> <li>• Alternative måter å bygge rimelige kvalitetsbygg på</li> <li>• Trinnvis utvikling av den tredje boligsektor</li> <li>• Flere leie-til-eie og delvis-eie modeller</li> <li>• Mer samarbeid mellom ulike storbykommuner</li> <li>• Tilby utleieboliger til lavere pris</li> <li>• Rimeligere bygging ved at kommunen ikke tar ut profitt</li> <li>• Mer fleksibelt bruk av arealer, med tanke på fellesbruk og deling</li> <li>• Mer fokus på å blande ressurssterke og ressursvake grupper</li> <li>• Strategisk oppkjøp av tomter og boliger til den tredje sektor</li> </ul>
<b>Privat</b>	Private/ideelle aktører	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvidet fokus rundt boligpolitiske spørsmål mot universiteter og forskning</li> </ul>
<b>Privat</b>	Innbyggere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Senke forventninger til boligstandardene</li> </ul>

Tabell 6: Forslag fra K-informanter som ikke samsvarer med forslag fra F-informanter

Egenprodusert

### Forslag kun fra F-informanter

NIVÅ	AKTØR	FORSLAG TIL TILTAK OG VIRKEMIDLER
<b>Nasjonalt/staten</b>	Staten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gi rom for at kommunene skal kunne styre byutviklingen i større grad</li> <li>• Gi større rolle til sosial bærekraft på et nasjonalt nivå</li> </ul>
<b>Nasjonalt og lokalt/politikerne</b>	Politikere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage kriterier for de overordnede boligsosiale målene</li> </ul>
<b>Lokalt/kommunen</b>	Kommuner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Overlat ikke samfunnsutviklingen til private aktører og markedet alene</li> <li>• Ta en større rolle som samfunns- og byutvikler</li> <li>• Ansette flere områdekoordinatore</li> <li>• Gi større rolle til sosial bærekraft på et lokalt nivå</li> <li>• Lage en gjennomføringsplan knyttet til etableringen av en tredje boligsektor</li> </ul>
<b>Privat/ideelle aktører</b>	Private/ideelle aktører	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile og seriøse utleieaktører</li> </ul>
<b>Privat</b>	Innbyggere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flere pådrivere og grasrotbevegelser</li> <li>• Forene seg/organisere seg og jobbe politisk</li> <li>• Finne kollektivets styrke</li> <li>• Kjempe for kollektivets behov og ønsker</li> <li>• Skape solidaritet i samfunnet</li> <li>• Aktivisme</li> </ul>

Tabell 7: Forslag fra F-informanter som ikke samsvarer med forslag fra K-informanter

Egenprodusert

## 7.2 Workshop med foreningen Fargemarka

Den 7. februar 2021 ble det holdt en intern workshop for foreningen Fargemarka.

Workshopen ble forberedt og arrangert av masterstudenten, og dreide seg om foreningens motivasjon og arbeidsinnsats, samt muligheter og utfordringer knyttet til prosessen mot et samarbeid mellom Fargemarka, byens politikere og administrasjonen. Workshopen ble gjennomført digitalt grunnet COVID-19 pandemien med 8 medlemmer av foreningen. Det ble tatt lydopptak for transkribering med samtykke fra deltakerne. Studenten tok på seg en rolle som fasilitator av workshopen, og tok dermed ikke del i diskusjonen som medlem av foreningen.

Det første temaet dreide seg om motivasjon i forbindelse med prosjektet og mengden arbeidsinnsats, og hvorvidt innsatsen oppleves som lønnsom av medlemmene. Diskusjonen tyder på at medlemmene er enige om hovedmotivasjonen for deres frivillige arbeidsinnsats: Å ta kontroll over egen bosituasjon og bevise at vanlige innbyggere kan oppnå et slikt prosjekt gjennom å stå sammen om sine ønsker og behov og ved å jobbe politisk. En deltaker uttrykker at «Det å få til et lokalt prosjekt sammen med andre i dagens kaotiske verden, gir en verdi og en viktig mening.». Et annet medlem legger til at «COVID-19 situasjonen har avslørt hvor ensomme folk egentlig er, og at verdien av sosiale nabolag burde prioriteres høyt nå.». «Verdien av å ha et slikt nabolag som Fargemarka har potensialet å bli, er en motivasjon i seg selv.», sier en annen deltaker. En annen viktig motivasjon for medlemmene er at de er overbeviste om at prosjektet ville ha positive utfall for andre mennesker og samfunnet som helhet, og ikke bare for foreningen og dens medlemmer alene. «Vi kan skape nye muligheter for andre i Trondheimsområdet, slik at de kan også jobbe med boligrelaterte utfordringer.», legger en deltaker til.

De fleste mener at prosjektet er verdt nedlagt tid og energi. «Det er en genuin jobb som varierer i intensitet.», sier en, og «Det er en jobb du ikke får betalt for.», sier en annen. «Det er sosialt lønnsomt, men det er også sant at vi jobber uten å få penger for det.», sier en deltaker og ler. Det som også ser til å motivere medlemmene er fellesskapet innad i foreningen, og de sier seg enige i at de hadde nok gitt opp for lenge siden uten det, uansett hvor mye tro de har på prosjektet. Til tross for den generelt positive holdningen er deltakerne enige om at det er lett å overarbeide seg i et slikt prosjekt. «Prosesen går veldig sakte grunnet byråkratiets treghet, og dette gjør det vanskelig å holde motivasjonen oppe til enhver tid.», sier et av medlemmene. Et annet medlem legger til at «Når vi ikke blir tatt på alvor, når ting

blir utsatt mange ganger, og når prosessen er såpass ineffektiv, blir det veldig slitsomt for oss.». Deltakerne er enstemmig takknemlige for politikerne som har «kjempet ekstremt hardt for å forslaget om Fargemarka stemt over i det hele tatt».

Det andre temaet i workshopen dreide seg om muligheter og utfordringer knyttet til prosessen mot samarbeidet med politikere og administrasjonen om det byøkologiske forsøksprosjektet Fargemarka. Foreningen virker ganske selvsikker når det kommer til den politiske støtten de har i ryggen, basert blant annet på det positive bystyrevedtaket med stort flertall. De forteller også at møtene med naboene har vært overraskende positive, og at foreningen har fått mange positive tilbakemeldinger angående prosjektet gjennom media og sosiale medier. «Det er mange som har kontaktet oss, fordi at de har lyst til å bli med på prosjektet eller bo på Fargemarka.», sier en av deltakerne.

På den andre siden opplever foreningen at de blir «motarbeidet av administrasjonen i Trondheim kommune». Under workshopen omtaler deltakerne administrasjonen i Trondheim kommune som Eierskapsenheten, da det er denne enheten som har ansvaret å følge opp bystyrevedtaket vedrørende boligprosjektet. Et av medlemmene uttrykker at foreningen synes at det er «merkelig» at prosjektet deres, som er i henhold til Trondheim kommunes politiske føringer, «møter såpass mye motstand». Et annet medlem legger til at foreningen er overrasket over at «det virker som om Trondheim kommune motarbeider sine egne mål og politikk». Deltakerne uttrykker at «Det arbeidet vi gjør kunne Trondheim kommune dratt nytte av.». Videre, «Kontrasten mellom det politiske vedtaket og oppfølgingen fra administrasjonen er stor.», mener en deltaker, og en annen legger til at «Her er det fare for at demokratiet drukner i byråkratiet.».

Medlemmene synes at «Det er synd at administrasjonen opplever Fargemarka som en trussel.». Noen mener at det er fordi den aktivistiske tilnærmingen til Fargemarka ikke passer inn i den arbeidsmetodikken Trondheim kommune har tilvendt seg i mange år, og en annen legger til at «Kommunen er ikke vant til aktører som jobber gjennom aktivisme.». Deltakerne mener at det har vært en «tydelig mistillit og skepsis fra kommunens side mot foreningen fra starten av», og at dette skapte flere misforståelser.

Det siste temaet i workshopen dreide seg om hva foreningen ønsker at skulle vært annerledes i prosessen, både fra Trondheim kommunes side, men også fra sin egen virksomhet. Foreningen kunne ønske at «Eierskapsenheten behandlet saken raskere og faktisk fulgte opp

bystyrevedtaket.» Medlemmene er ikke fornøyde med måten bystyrevedtaket har blitt fulgt opp på, og begrunner dette blant annet med at «ingen av foreningens forslag er nevnt i orienteringssaken om dialogen mellom kommunen og Fargemarka». De uttrykker at de kunne ønsket at etter vedtaket om dialogen med Fargemarka var fattet, kunne kommunen «ta mer initiativ selv, eller vært lettere å komme i kontakt med og samarbeide med». For eksempel kunne de «kontakte Fargemarka i forbindelse med rivingen, slik at foreningen kunne gjenbruke noe av materialene til sitt prosjekt». En deltaker legger til at «det er mange måter de kunne ha vist mer samarbeidsvilje på, men sannheten er at de benyttet hver anledning til å vri seg unna, blant annet ved befaringen». En annen nevner at det å ikke bli informert om riving, og at dette skjedde etter bystyrevedtaket var vedtatt, var «heartbreaking».

«Medvirkning skulle betydd medbestemmelse, for nå betyr det egentlig ingen ting.», sier en av deltakerne om dialogprosessen mellom foreningen og kommunen. Videre belyser deltakerne at «Trondheim kommune snakker veldig varmt om innbyggerinvolvering», men i Fargemarkas tilfelle mener de at «uten politikerne i ryggen hadde det vært håpløst for prosjektet». Foreningen ønsker at «det skulle vært lettere for innbyggere å medvirke generelt». En forteller at «Fargemarka uttrykte sitt ønske om samarbeid med kommunen under dialogmøtet mellom foreningen og Eierskapsenheten, nettopp for å kunne få til et prosjekt som også kunne falle i smak for kommunen.». «Det er en ting å ikke bli involvert aktivt, men det er en annen ting å bli motvirket med vilje.», sier en av deltakerne. Noen nevner at «Politikere kunne kanskje fulgt opp prosessen enda bedre, men de har egentlig ikke tid til å gjøre den jobben som administrasjonen skal gjøre, i tillegg til sine egne oppgaver.». Det nevnes også at «Politikere har for mye dokumenter å lese gjennom generelt, og det er veldig vanskelig for dem å følge med på alle detaljene, men dette burde ikke misbrukes av administrasjonen.». I tillegg uttrykker et av medlemmene at «Om byråkratiet hadde lagt intensjonen bak bystyrets vedtak til grunn for arbeidet, og faktisk arbeidet for å se på mulighetene og ikke bare på utfordringene, hadde vi kanskje hatt et pilotprosjekt i den tredje boligsektor i Trondheim nå.».

Når foreningen reflekterer over hva de selv kunne gjort annerledes, kommer det fram at de synes de kanskje var litt for tålmodige og at «oppfølgingen kunne vært mer på ballen». Samtidig gir de uttrykk for at dette skulle være vanskelig, da «En enda mer 'på-innstilling' hadde sannsynligvis ikke hjulpet på den allerede skeptiske holdningen Eierskapsenheten hadde til prosjektet.». Siden prosjektet har tatt lang tid, og vært full av utfordringer og

motstand, har det vært vanskelig å holde på medlemmene over tid, mener deltakerne. I tillegg bidro COVID-19 pandemien til at foreningen ikke kunne fullføre like mange aksjoner som de kunne ønsket, samt at det var utfordrende å holde foreningen samlet ved hjelp av kun digitale verktøy. «Vi hadde mange planer for våren 2020, men nesten ingen av disse kunne vi gjennomføre grunnet korona.», sier en av deltakerne. De mener at slike aktiviteter kunne ha skapt mer synlighet og oppmerksomhet i media, noe som kunne bidratt positivt til prosjektet. Medlemmene understreker at ingen av dem hadde drevet med et liknende prosjekt før, og at det derfor kan være flere ting de kunne gjort annerledes ut ifra mangel på erfaring.

### 7.3 Egen spørreundersøkelse

En digital spørreundersøkelse i form av et Google Skjema<sup>19</sup> ble delt på ulike sosiale medier for å supplere spørreundersøkelsen til Bopilot og workshopen arrangert for Fargemarkas medlemmer. I tillegg til generelle innledende spørsmål om boligmarkedet og boligpolitikken har denne spørreundersøkelsen spesifikke spørsmål om den tredje boligsektor og om Fargemarka boligprosjekt (Vedlegg 4). Formålet med spørreundersøkelsen var å nå ut til flere enn bare Fargemarkas medlemmer med spørsmålene om den tredje boligsektor i Trondheim og boligprosjektet Fargemarka, som for eksempel personer som er generelt opptatte av boligpolitiske spørsmål, men ikke er medlemmer i foreningen. Et utdrag av dette er analysert med fokus på relevant tematikk for masteroppgaven.

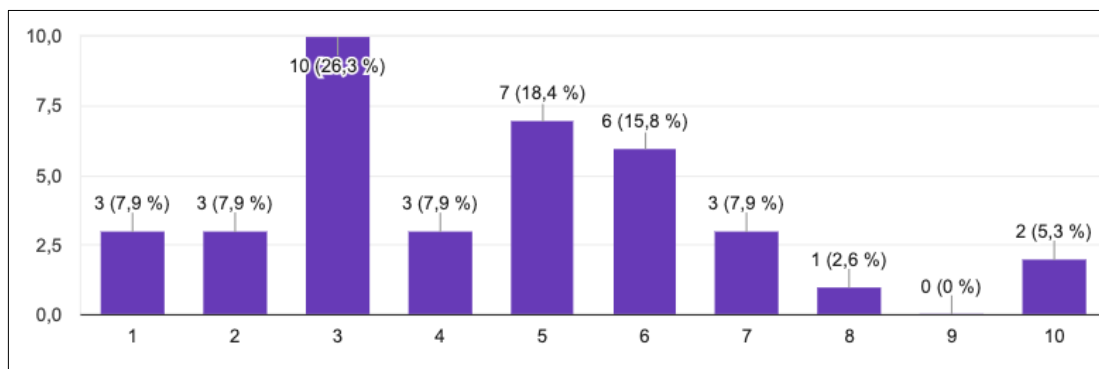
Mennesker som spørreundersøkelsen nådde ut til er begrenset av forskerens og foreningens nettverk på sosiale medier, noe som gjør at kun deler av Trondheimsbefolkningen er dekket. Spørreundersøkelsen ble spesielt spisset mot en målgruppe som kjenner til foreningens aktiviteter, og som har fulgt med på dens oppdateringer på sosiale medier. Likevel er det kun 12 av de 38 respondentene totalt som er/har vært medlem/aktiv i foreningen Fargemarka. Aldersfordelingen av respondentene spredt mellom 18-79 år, der nesten 60% er mellom 30-49 år. Respondentenes bosituasjon varierer også veldig, der 17 leier hus/leilighet, 12 eier hus/leilighet, 7 leier rom i kollektiv og 2 er bostedsløse. Videre er nesten 60% av deltakerne i arbeid, 26% er studenter og 16% er arbeidsledige.

Resultater fra spørsmålsblokken om boligmarkedet og boligpolitikk viser at nesten 70% av respondentene er under middels- eller middels fornøyd<sup>20</sup> med dagens boligmarked (Figur 32). Videre mener over 90% at dagens boligpolitikk fungerer under middels- eller middels godt (Figur 33). I forhold til utfordrende faktorer mener de fleste at det er høye boligpriser (27 stykk) og høye leiepriser (26 stykk) på dagens boligmarked. Det er også flere som ikke har muligheten til å ta opp boliglån av ulike grunner (12 stykk), og 7 respondenter ønsker ikke å være en del av det kommersielle markedet. Få merker ingen utfordringer på dagens boligmarked (3 stykk), og noen kvalifiseres ikke til kommunale boliger (3 stykk). Videre, 32 av de 38 deltakerne i spørreundersøkelsen mener at det er behov for en tredje boligsektor i Trondheim, og resten (6 stykk) svarer med «vet ikke» (Figur 34).

---

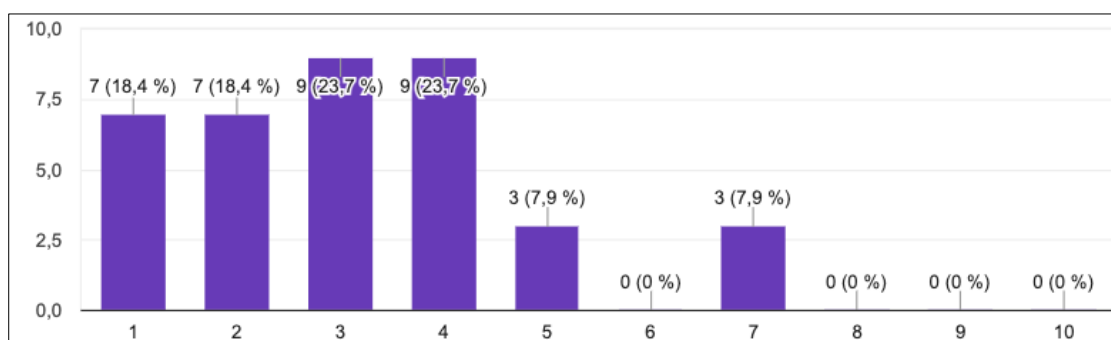
<sup>19</sup> Med Google Skjemaer kan man opprette skjemaer, spørreundersøkelser eller quizzer på nettet og sende dem til andre.

<sup>20</sup> Det betyr at respondenten har gitt score mellom 1-5 av 10 på spørsmålet.



Figur 32: Tilfredshet med dagens boligmarked

Masteroppgavens egen spørreundersøkelse (Podoski, 2021), tallet 1 representerer «helt elendig» og tallet 10 «utmerket»,



Figur 33: Tilfredshet med dagens boligpolitikk

Masteroppgavens egen spørreundersøkelse (Podoski, 2021), tallet 1 representerer «helt elendig» og tallet 10 «utmerket»,



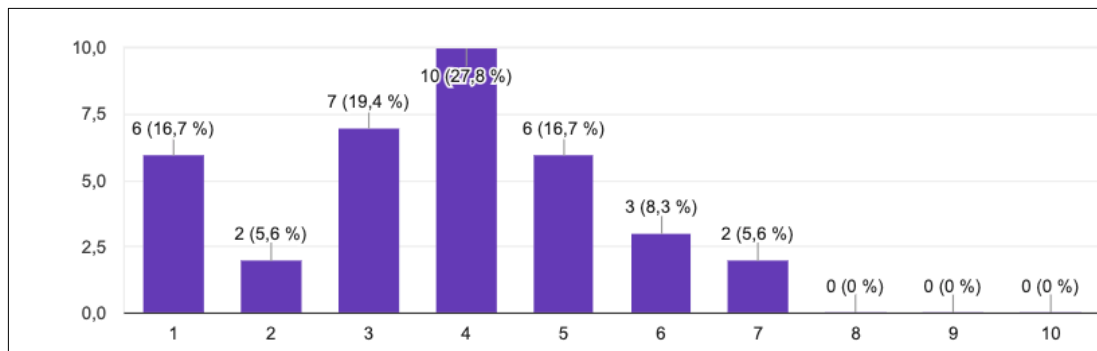
Figur 34: Behovet for en tredje boligsektor i Trondheim

Masteroppgavens egen spørreundersøkelse (Podoski, 2021)



Resultater fra spørsmålsblokken om foreningen Fargemarka viser at de fleste respondentene følger aktivitetene og oppdateringene om Fargemarka fordi at de mener at boligpolitikken må endres, og at Fargemarka kan være et bidrag til denne endringen (32 stykk). Videre synes 30 personer at prosjektet er viktig, og 15 personer ønsker å bo på Fargemarka.

Det ble til slutt stilt to spørsmål til respondentene som kjenner til prosessen mellom Fargemarka og Trondheim kommune (Figur 35). 14 av respondentene mener at de ikke har nok kunnskap om saken til å kunne uttale seg om dette temaet, mens 31 personer er under middels- eller middels fornøyde med Trondheim kommunes oppfølging av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka.



Figur 35: Tilfredsheten med Trondheim kommunes oppfølging av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka

Masteroppgavens egen spørreundersøkelse (Podoski, 2021), tallet 1 representerer «helt elendig» og tallet 10 «utmerket»,



## 8 DISKUSJON OG KONKLUSJON

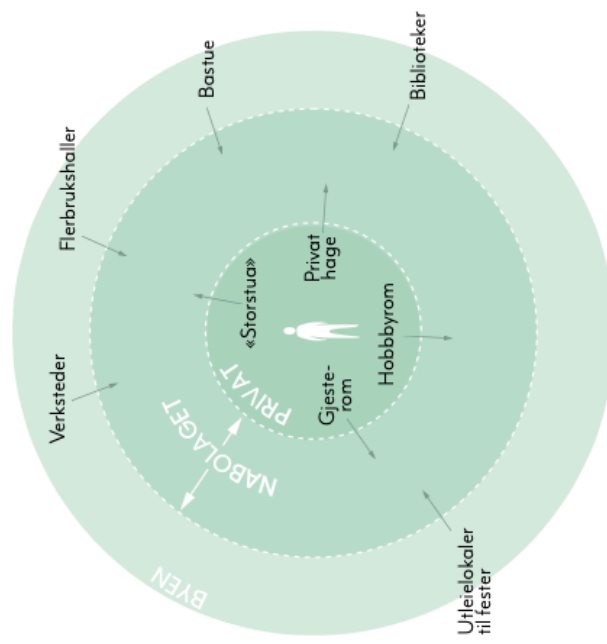
### 8.1 Diskusjon

I dette delkapittelet diskuteres masteroppgavens funn gjennom case-studiet og primær- og sekundærdataanalysene, i lys av oppgavens teorigrunnlag.

#### 8.1.1 Sosial bærekraft

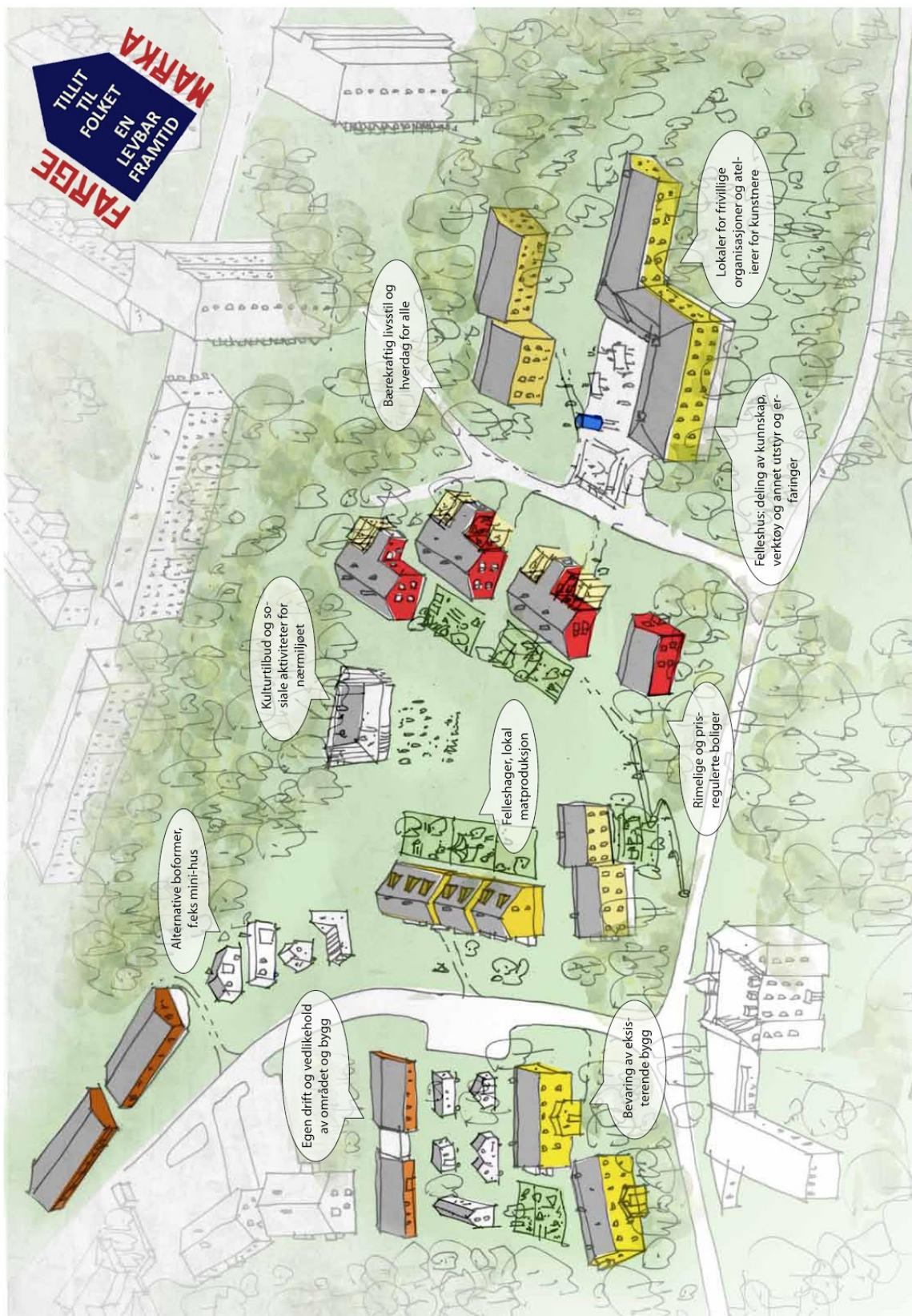
I forhold til de globale og nasjonale anbefalingene, må det jobbes på alle tre nivåene knyttet til bærekraft – sosialt, miljømessige og økonomisk. Nettopp fordi at tendensen om å nedprioritere den sosiale dimensjonen er stor i norsk byutvikling, har regjeringen satt ekstra fokus på sosial bærekraft i byutviklingssammenheng. Likevel virker det ikke som at saksbehandlingen av Fargemarka har tilfredsstilt regjeringens anbefaling, da den økonomiske vurderingen av prosjektet virker å ha en større rolle enn de to andre, spesielt den sosiale. Ved å studere prosessen vedrørende Fargemarka boligprosjekt, ser man et tydelig eksempel på Harsvik, Tandberg og Pettersen (2020) sin teori om at forholdet mellom de tre dimensjonene av bærekraft er skjevt. I Fargemarkas tilfelle er det den økonomiske dimensjonen som får større betydning enn de to andre. På den ene siden kan dette skyldes mangelen på klare definisjoner, verktøy og rutiner for å likestille den sosiale dimensjonen av bærekraft med de to øvrige dimensjonene (Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020; Hennersam og Holm, 2020; Petrescu *et al.*, 2020). På en annen side er det markedskrefter og maktubalanse i planprosesser som får skylden for dette (Davidson, 2010; Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020).

Basert på teori fra Bramley *et al.* (2009a) har Fargemarka boligprosjekt potensiale til å bidra til konseptet om *sustainability of community* omhandlende blant annet sosial samhörighet og tilknytning. Fargemarka boligprosjekt kunne reintrodusert identiteten og karakteren til Østmarka og fylt den med liv, ulike eksperimenter og forskning. Ifølge Bramley *et al.* (2009a); Harsvik, Tandberg og Pettersen (2020) burde slike egenskaper ha egenverdi. Viktige visjoner til prosjektet dreier seg om å motvirke ensomhet og kriminalitet, og å skape defellesskap og ulike nabolagsfunksjoner (Vedlegg 5). Disse verdiene vektlegges i LÈVA Urban Design (2020, s. 37) sitt konsept om merverdi, der fordelene ved fellesskapsorienterte bolialternativer gir en sosial bonus som kan bedre mental helse. Figur 36 og Figur 37 viser henholdsvis dette merverdikonseptet og Fargemarkas egen prosjektskisse, med en tydelig sammenheng mellom disse. Videre kunne kvaliteter nevnt av Spurkland (2020) knyttet til fellesskap, nabolag og sosial interaksjon, dyrkes ved hjelp av Fargemarka boligprosjektet.



Figur 36: Mer verdi i bolig

(LÈVA Urban Design, 2020, s. 37)



Figur 37: Skisse av prosjektområdet på Fargemarka

Produsert av Alise Plavina

Foreningens forespørsel om hjelp fra administrasjonen i Trondheim kommune til å videreutvikle finansieringsmodellen som foreningen selv har laget en skisse for (Vedlegg 5b), ble avslått av administrasjonen. Administrasjonens egne uttalelse om lønnsomheten til prosjektet er basert på økonomiske faktorer. Den foreløpige konklusjonen utarbeidet av administrasjonen vist i Tabell 2, inkluderer ikke verdier som inngår i den sosiale dimensjonen av bærekraft. Utgiftene knyttet til prosjektet virker å være vektlagt framfor inntektene gjennom husleie og de andre nytteverdiene som kommunen og samfunnet kunne mottatt ved gjennomføring av prosjektet. Prosjektets evne til å spare offentlige kostnader knyttet til de tomme bygningene, en kvalitet Bramley *et al.* (2009a) vektlegger i sin teori om sosial bærekraft, er heller ikke regnet på av administrasjonen. Det kan ha sammenheng med at sosial bærekraft fortsatt er et stort og udefinert begrep, noe som understøtter behovet for å identifisere kriterier og utvikle verktøy som kan gjøre dette begrepet lettere å begripe. I Kapittel 4.1.4.1 nevnes det at det finnes verktøy og kriterier som kunne brukes til å vise målbarheten av nytteverdier i prosjekter som Fargemarka, der den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet er dominerende. Det virker heller ikke som at fordelene og ulempene ved bevaring og vedlikehold kontra riving og nybygging har blitt vurdert grundig av administrasjonen, verken økonomisk eller miljømessig. Anbefalinger fra Byantikvaren og SINTEF om bevaring (Byantikvaren, 2018; 2020; Fufa, Flyen og Venås, 2020) ble heller ikke vektlagt i utredningen av mulighetene knyttet til Østmarka.

Administrasjonens økonomiske vurderinger var liknende i 2016, da Trondheim kommune gjennomførte en evaluering av Svartlamon. Ifølge Hammer, Henriksen og Tjora (2020) la administrasjonen stort fokus på økonomiske og byggetekniske forhold, mens sosiale verdier var lagt lite vekt på. Videre, i regnestykket i Figur 38 tar administrasjonen utgangspunkt i utgiftene knyttet til støttebehov ved rimelige utleieboliger generelt, hvor det ikke inkluderes poster om merverdi, samfunnsnytte eller liknende.

#### **Støttebehov ved kjøp av en ny bolig som skal leies ut rimelig.**

##### Betjeningsevne:

- månedlig markedsleie (kr 12 400) \* reduksjonsfaktor (85 %) = rimelig månedsleie (kr 10 540)
- rimelig månedsleie (kr 10 540) \* 12 måneder = årlig husleieinntekt (kr 126 480)
- årlig husleieinntekt (kr 126 480) - FDV (kr 25 000) = inntekter til å betjene lån (kr 101.480)
- nettoinntekter til å betjene lån (kr 101.480), gitt lånerente på 3,5 %, annuitetslån og 30 års nedbetalingstid gir mulighet til kjøp av bolig til kr 1.850 000.

##### Støttebehov:

- markedspris (kr 4 000 000) - betjeningsevne (kr 1 850 000) = støttebehov (**kr 2 150 000**)

Figur 38: Støttebehov til rimelige utleieboliger

(Trondheim kommune, 2020d, s. 158)

### 8.1.2 Medvirkning

Trondheim kommune har mål om å vektlegge medvirkning i sine planleggingsprosesser, og om en menneskesentrert og inkluderende byutvikling (Trondheim kommune, 2019a; 2020a). Dette står i strid med opplevelsen medlemmene i Fargemarka sitter igjen med etter dialogen mellom foreningen og den ansvarlige enheten i administrasjonen, Eierskapsenheten knyttet til bystyrevedtaket, slik det fremkommer i delkapittel 7.2. Med utgangspunkt i prosessen knyttet til Fargemarka, ser det ikke ut til at definisjonene og føringene om medvirkning presentert i delkapittel 4.2 og regjeringens råd knyttet til dette (Figur 13) samsvarer med administrasjonens innstilling til medvirkning i Trondheim kommune. Planprosessen har verken tatt spesielt hensyn til befolkningens perspektiv, eller gitt rom for kreativitet og muligheter. Verken foreningens underskriftskampanje med ca. 2000 underskrifter, eller naboenes perspektiver i Østmarka har fått konsekvenser på utfallet av vurderingen vist i Tabell 2 knyttet til Fargemarka boligprosjekt. Videre er det foreningen selv som har initiert denne medvirkningsprosessen, der planadministrasjonen ser ut til å være den mer passive parten i dialogprosessen, noe som ikke samsvarer med de globale og nasjonale målene om offentlighetens rolle som pådriver for medvirkning, spesielt planadministrasjonens.

Ifølge foreningen ble den politiske bestillingen om dialog (Trondheim kommune, 2020d) ikke fulgt opp på en effektiv måte av administrasjonen. Foreningen opplevde prosessen som tregt, og de følte seg nærmest motarbeidet av administrasjonen. Videre bærer kommunedirektørens konklusjoner i orienteringssaken (Kommunedirektøren i Trondheim, 2021) ikke preg av Fargemarkas innspill formidlet gjennom dialogen (Vedlegg 5). Kommunedirektørens



foreløpige konklusjon presentert i Tabell 2, tar ikke hensyn til foreningens innspill om egeninnsats knyttet til drift og vedlikehold presentert i Vedlegg 5.

I forhold til medvirkning presenterer regjeringen *dialog* som den formen med nest høyest innflytelse (Figur 14). Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a, s. 44) anbefaler følgende punkter knyttet til dialogmetoden for medvirkning:

1. Åpent møte/seminar/konferanse
2. Mottaksarrangementer og oppsøkende virksomhet
3. Planleggingsbefaring
4. Visualiseringsverktøy
5. Arbeidsgrupper/-verksteder
6. Fremtidsmetoder

Trondheim kommune utførte to av de seks ovennevnte punktene vedrørende dialogen med foreningen. Punkt 1 ble gjennomført via et åpent dialogmøte om utviklingen av Østmarka og et todelt dialogmøte med foreningen, og punkt 3 via en befaring i ett av husene i Østmarka.

På medvirkningens åttetrinnsstige (Arnstein, 1969, s. 26) kan dialogen mellom Fargemarka og administrasjonen i Trondheim kommune plasseres mellom trappetrinn 3, 4 og 5: *informing*, *consultation* og *placation* (Figur 15). Dette begrunnes med at til tider fikk foreningen kun informasjon fra administrasjonen, mens andre ganger fikk de muligheten til å uttrykke seg gjennom dialogen, og med at deres innspill ikke hadde innflytelse på beslutningen angående utviklingen av Østmarka til slutt. *Informing*, *consultation* og *placation* er på *tokenism*-nivå, midt i mellom *nonparticipation* og *citizen power*, og betyr en symbolsk innsats i forbindelse med medvirkning, uten reell mulighet for medbestemmelse. Denne formen for medvirkning ligger ett trappetrinn under *citizen power*-nivået, der *partnership* kan forbindes med begrepet *dialog*, basert på regjeringens beskrivelse av dialogbegrepet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a).

Foreningen prøvde å oppnå en medvirkningsprosess som kunne kategoriseres som *direkte medvirkning*, basert på teorien utarbeidet av Falleth *et al.* (2010), gjennom å styrke borgermakt ved å ha en aktiv rolle og *voice* i beslutningsprosedyren. Dette anses ikke som oppnådd, da beslutningsprosedyren til slutt ble gjennomført uten at foreningen fikk innflytelse på denne. Den *indirekte formen for medvirkning* kan sees på som delvis oppnådd, siden



grunnen til at bystyrevedtaket ble vedtatt med et stort flertall var en demokratisk avstemning, altså *vote*. Likevel kan det diskuteres om den indirekte medvirkningsformen er fullstendig oppnådd, basert på oppfatningen av at bystyrevedtakets oppfølging ikke var tilstrekkelig.

Basert på White (1996) sin teori kan medvirkningen knyttet til Fargemarka kategoriseres som *nominell medvirkning* (Figur 16), noe som også omtales som *en passiv form for medvirkning* (Agarwal, 2001; Cornwall, 2003). Begrunnelsen for dette er at Trondheim kommunes interesse virker først og fremst å være det å vise fram at de har gjennomført medvirkningsprosessen, da de ikke bruker innbyggernes innspill videre i arbeidet med beslutningsprosessen knyttet til utviklingen av Østmarka. Foreningens ønske er derimot å bli inkludert i beslutningsprosessen, noe som hadde tilsvart den *representative* eller *transformative formen for medvirkning* (Figur 16), basert på White (1996) sin teori. Foreningen fikk ikke mulighet til å ha innflytelse på utviklingen av Østmarka, slik det skulle vært ved den *representative formen for medvirkning*, og medvirkningen kan heller ikke karakteriseres som et mål i seg selv som gir medbestemmelse i prosjektet, slik som ved den *transformative formen for medvirkning*. Om Trondheim kommune ønsket å bruke foreningens bidrag til å effektivisere sitt eget arbeid, kunne den *instrumentelle formen for medvirkning* også diskuteres, siden Fargemarka-medlemmene var villige til å legge ned frivillig arbeid i kartlegging, organisering og rekruttering knyttet til boligprosjektet.

Forholdet mellom administrasjonen, politikere og innbyggere knyttet til Fargemarka boligprosjekt likner mest på den nedre figuren til Fiskaa (2005), vist i Figur 17.

Trondheimspolitikere interagerer både med foreningen og administrasjonen, mens kontakten mellom administrasjonen og foreningen har vært svak og ganske ensidig rettet fra foreningen i retning mot administrasjonen. Tegn på at samarbeidet mellom administrasjonen og foreningen har vært svakt, og at det har vært liten vilje til samarbeid fra administrasjonens side er at

- Fargemarkas første forsøk på å gi innspill ikke ble behandlet
- det ble gjennomført riving av enkelte bygninger på prosjektområdet i Østmarka etter bystyrevedtaket og før dialogen med Fargemarka
- befaringen ble avlyst grunnet en misforståelse
- det ikke ble gitt innsyn i administrasjonens tegninger og rapporter vedrørende Østmarka
- foreningens forespørsel om veiledning og videre dialog ble avvist

Den aktivistiske tilnærmingen til medvirkning kan være en av grunnene til at foreningen opplevde utfordringer knyttet til å få til et samarbeid med administrasjonen i Trondheim kommune. De uformelle kanalene for medvirkning og 'direct action' brukt av foreningen – eksempelvis den tidlige husokkupasjonen, fredelig demonstrasjoner og at foreningen skapte oppmerksomhet i media – kan ha resultert i skepsis hos administrasjonen, basert på Sager (2018) sin teori om utfordringer i aktivist-planlegging. Selv om foreningen forsøkte å forholde seg til administrasjonens hierarkiske kultur gjennom forhandlinger om et samarbeid, var dette muligens ikke nok til å snu administrasjonens holdning til det aktivistiske forsøket på medvirkning.

Ifølge NIBR-rapporten om medvirkning i byplanlegging i Norge, mangler lokalsamfunnet institusjonaliserte arenaer for medvirkning, noe administrasjonen har veletablerte systemer for knyttet til utbyggere (Falleth, Hansen og Saglie, 2008). Ifølge Falleth, Hansen og Saglie (2008) er kontakten mellom lokalbefolkningen og administrasjonen overraskende liten, og den uformelle kontakten mellom lokalsamfunnet og politikerne er desto viktigere for lokalsamfunnsaktørers medvirkning (Falleth, Hansen og Saglie, 2008). Slik regjeringen understreker det, er det kommunene som har ansvaret for å sikre gode medvirkningsprosesser, og det tilrådes blant annet å starte planprosesser med befolkningens perspektiv, samt å gi rom for kreativitet og muligheter i prosessen (Figur 13). Det er derfor utfordrende at kontakten mellom lokalsamfunnet og administrasjonen er liten, og at lokalsamfunnsaktører må finne uformelle kanaler for medvirkning. Denne uformelle kontakten mellom lokalbefolkningen og politikerne er ofte lite dokumentert, slik det også er ved Fargemarka boligprosjekt. Til tross for den kontinuerlige uformelle kontakten mellom foreningen og politikere, og støtten fra det politiske flertallet bak vedtaket om dialog med Fargemarka, kom det ingen sterke innvendinger fra politikerne da kommunedirektøren presenterte orienteringssaken på formannskapsmøtet (Kommunedirektøren i Trondheim, 2021). Dette kan skyldes at politikere er sterkt bundet til administrasjonen, slik det diskuteres i NIBR-rapporten (Falleth, Hansen og Saglie, 2008). Basert på konklusjonen i NIBR-rapporten (2008) og medvirkningsprosessen knyttet til Fargemarka, viser det seg at lokalsamfunnet har liten innflytelse på beslutninger, mens administrasjonen oppfattes som den mektigste aktøren i byplanleggingen. Selv om politikerne kan føle seg bundet av innspill og henvendelser fra foreningen, er de også bundet av administrasjonen fra tidligere faser av planprosessen, noe som kan være med på å redusere innbyggernes mulighet til innflytelse. Dette gir i tillegg grunnlag for å stille spørsmål ved

maktforholdet mellom aktørene, samt om hvorvidt det er demokratiet eller byråkratiet som styrer beslutningene til slutt.

### 8.1.3 Tredje boligsektor

Litteraturstudiet og masteroppgavens egne funn gir sterke indikasjoner på at fordelingen av godene knyttet til boligmarkedet bidrar til økte forskjeller og segregering av samfunnet, både nasjonalt og lokalt i Trondheim. Det finnes ikke gode alternativer til det kommersielle boligmarkedet, og mulighetene på det kommunale utleiemarkedet er begrensede. Både primær- og sekundærdataanalysen i masteroppgaven tyder på at det finnes mennesker som faller mellom stolene på dagens boligmarked, og at behovet for en tredje boligsektor er reelt. Imidlertid er definisjonen av den tredje boligsektor uklar i en norsk kontekst, og det finnes få erfaringer knyttet til de ulike modellene innen en tredje boligsektor i Norge.

Fargemarka boligprosjekt kan kategoriseres som en pilot for uttesting av en ikke-kommersiell modell i den tredje boligsektor med rimelige utleieboliger, i regi av kommunen og i samarbeid med ideelle aktører, basert på definisjoner fra Gitmark (2020); Gyberg (2019). Prosjektets mål om å være et alternativ til det kommersielle markedet og de kommunale utleieboligene samsvarer med Gyberg (2020) og Prosser (2020) sin teori om begrepet. Foreningens visjon om at prosjektet skal være tilgjengelig for alle mennesker med alle typer bakgrunn, også gjennomsnittspersonen (Fargemarka, 2020), virker å være i samsvar med Gitmark (2020) og Eriksen (2020) sine definisjoner av målgruppen bestående av helt alminnelige folk med gjennomsnittlig inntekt<sup>21</sup>. Prosser (2020) sin teori om ulike potensielle beboere for den tredje boligsektor stemmer også overens med foreningens tanker angående mennesker som skulle behøvd tilgang til rimelige boliger i Østmarka, der både ressurssterke og en viss andel av de mer vanskeligstilte er diskutert som potensielle leietakere. Videre baserer Fargemarkas prøveprosjekt seg på eksperimentering, noe som står sentralt i tredje boligsektor-modeller, ifølge Prosser (2020).

---

<sup>21</sup> Den gjennomsnittlige månedslønnen var 48750 NOK i 2020. Statistisk sentralbyrå *Lønn*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn> (Hentet: 23.06. 2021).

Boligpolitisk Plan fra 2020 understreker et tydelig politisk fokus på at Trondheim kommune skal være med på å etablere en tredje boligsektor i Trondheim (Trondheim kommune, 2020d). Figur 10 viser at Trondheim kommune skal samarbeide med ideelle aktører, boligstiftelser og frivillige organisasjoner, for å utvikle en tredje boligsektor, og legge til rette for alternative boliger, der kommunen selv skal være en aktør i denne tredje sektoren (Trondheim kommune, 2020d, s., punkt 3-5: A, D og H). Et samarbeid mellom kommunen og Fargemarka kunne bidratt til oppfølgingen av disse tiltakene, da Fargemarka kan regnes som en ideell aktør som kommunen kunne bruke til å legge til rette for alternative boliger i Østmarka, og med dette ta en rolle som aktør i den tredje boligsektor. Videre vedtok bystyret at kommunen skal lage en plan for strategisk oppkjøp av tomter, slik at disse kan bidra til å skape et tilbud i en tredje sektor (Trondheim kommune, 2020d, s., punkt 3-5: B). Siden tomten og bygningene i Østmarka er allerede eid av kommunen, kunne de spart økonomiske midler ved å sette i gang en del av de tredje boligsektor-tiltakene på egen tomt og i egne bygninger. Forskningsprosjektet Bopilot er også nevnt i vedtakene som et bidrag til etableringen av tredje sektor og rimelige utleieboliger i Trondheim (Trondheim kommune, 2020d, s., punkt 3-5: D), og siden Fargemarka har etablert en god kontakt med Bopilot i Trondheim, kunne forskning og ekspertise fra Bopilot styrket samarbeidet mellom kommunen og foreningen.

På den ene siden oppfattes prosjektet som et mulig bidrag i forhold til kommunens satsinger vedrørende medvirkning og den tredje boligsektor, samt lokale og nasjonale mål om sosial bærekraft. Den store etterspørselen ved Svartlamon – byens og kanskje landets viktigste eksempel på en tredje boligsektor – tyder på at det finnes rom for prosjekter som Fargemarka i Trondheim. Siden Fargemarka ikke er en fastsatt gruppe mennesker som vil å ta i bruk bygningene i Østmarka, men en forening som ønsker å bidra til å finne passende beboere til Fargemarka boligprosjekt, kunne kommunen dra nytte av deres engasjement og frivillige arbeidsinnsats til å kartlegge målgruppen for den tredje boligsektor. Trondheim kommune kunne bruke mulighetene de har som eiere til å teste ut ulike modeller for tredje boligsektor i sin egen boligmasse, med hjelp fra en engasjert gruppe som ønsker å bidra med organisering og rekruttering av potensielle leietakere. På denne måten kunne Trondheim kommune sette i gang oppfølgingen av vedtakene i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d), uten å måtte bruke kommunens ressurser på tomtekjøp, riving, nybygging eller oppkjøp av egnede boliger til formålet. Et pilotprosjekt i Østmarka kunne også bidratt til å drifte, vedlikeholde og ruste opp det potensielle nabolaget og de eksisterende fysiske strukturene i Østmarka. I tillegg kunne man unngå å la bygningene i Østmarka stå tomme og forfalle i flere år til, fram til

utviklingen av området settes i gang om 4-5 år. Ved å motta rimelig husleie fra beboerne i prøveprosjektet, ville prosjektet dessuten kunne dekke deler av kommunens utgifter på området. Videre viser tidligere erfaringer fra trondheimbefolkningens engasjement knyttet til bevaring av bygninger, og perspektiver fra naboene i Østmarka-området på en generelt positiv innstilling til bevaring av bygningene i Østmarka. Ifølge Byantikvarens anbefalinger (Byantikvaren, 2018; 2020) og uttalelser fra andre fagpersoner (Fjeldheim, 2020; Fufa, Flyen og Venås, 2020; Fuglseth *et al.*, 2020), kunne rehabilitering og vedlikehold av bygningene i Østmarka vært en miljøvennlig og langsiktig løsning for stedsutviklingen, istedenfor at husene står tomme i årevis grunnet spekulasjon og kortsiktige økonomisk gevinst.

Sett fra en annen side vil det å gi Fargemarka tilgang til boligene i Østmarka være en utgift for kommunen, grunnet det økonomiske bidraget som skulle til for at boligene skal være beboelige, herunder diverse oppussingsmaterialer og verktøy som beboerne kunne tatt i bruk til drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Det kan ses på som en dårlig bruk av kommunens ressurser, siden Fargemarka er et midlertidig prøveprosjekt. Kommunen har mange oppgaver fra før, og det er utfordrende når det kommer til prioritering av ressursene. Det er derfor flere som ønsker at politikerne er tydeligere på hvor mye konkrete midler som skal settes av til å utvikle en tredje sektor. Videre mener noen kommuneinformanter at Østmarka må brukes til kommunens egne formål, som for eksempel skole, barnehage, sykehus, boliger for de eldre og vanskeligstilte. Dessuten ønsker kommunen å unngå forskjellsbehandling, og vil derfor ikke å prioritere Fargemarka framfor andre eventuelle initiativer og innspill fra byens innbyggere. Administrasjonen mener at handlingsrommet for dialog ikke kan være begrenset til kun én aktør (Kommunedirektøren i Trondheim, 2021).

## 8.2 Konklusjon

Basert på samtolkningen av litteraturstudiet i bakgrunns- og teorigrunnlaget, og den kvalitative analysen av dybdeintervjuene, workshopen med Fargemarka og masteroppgavens egen spørreundersøkelse, besvares masteroppgavens fire forskningsspørsmål (Tabell 1) i dette delkapitlet.

### F1 – Hovedutfordringene på boligmarkedet nasjonalt og i Trondheim lokalt

Det kommer tydelig fram av primærdataanalysen kombinert med litteraturstudiet om masteroppgavens kontekst, at utfordringene på dagens boligmarked fører til større forskjeller og segregering i samfunnet. Den stadig økende terskelen for å komme inn på boligmarkedet gjør det vanskelig for mennesker å nå opp til forventningen om den norske boligdrømmen knyttet til å eie bolig, der til og med helt vanlige folk med gjennomsnittlige inntekter står overfor utfordringer i dag. Videre er det ikke tilfeldig hvem som står lengst utenfor boligmarkedet i dag: mennesker med lav inntekt og/eller lav utdanning, førstegangsetablerere, enslige, barnefamilier og eldre.

Det er mange grunner til at dagens boligmarked er utfordrende å etablere seg i. Det finnes mennesker som ikke har råd eller mulighet til å ta opp boliglån, som ikke kvalifiserer til kommunale utleieboliger, og som synes at leiemarkedet er for ustabil og dyrt. Det finnes også mennesker som rett og slett ikke ønsker å være en del av det kommersielle boligmarkedet eller å havne i en gjeldsfelle. Videre mener flere at når enkeltpersonenes formue baserer seg på gjeld, påvirker dette hele samfunnets stabilitet og sårbarhet i en negativ retning.

Siden eierlinjen er høyest prioritert i Norge, havner andre boligpolitiske tiltak i konflikt med målet om at alle skal eie. De store økonomiske fordelene ved å eie bolig virker å gå utover de som er utenfor boligmarkedet, det vil si de som leier eller bor i kommunale utleieboliger. Samtidig gjør de høye leieprisene, både på det kommersielle og det kommunale utleiemarkedet, at leietakere ikke får spart opp til boligkjøp på en effektiv måte. Med andre ord; har man et dårlig utgangspunkt og ingen hjelp til å skaffe seg en inngangsbillett til eiemarkedet, kan man risikere å forbli utestengt for resten av livet. Videre, det å hente ut økonomi fra andres hjem, er ifølge flere av masteroppgavens informanter en feil innstilling i dagens boligmarked. Resultatene av intervjuene og spørreundersøkelsene viser delte meninger

om boligens betydning for enkeltmennesket; for noen er det en sparebøsse, for andre er det et hjem, og for flere er det begge deler.

Det er også delte meninger angående hvordan situasjonen i Trondheim er. Noen av kommuneinformantene mener at boligmarkedet er forholdsvis velfungerende, mens andre hevder at det ikke fungerer optimalt, basert blant annet på sykepleierindeksen og den store etterspørselen knyttet til byens eneste byøkologiske forsøksområde i den tredje sektor – Svartlamon. Videre viser Bopilot-spørreundersøkelsen, masteroppgavens egen spørreundersøkelse samt workshopen, at de fleste respondentene er middels eller under middels fornøyde med dagens boligmarked generelt og med de boligpolitiske grepene i Trondheim kommune. De hyppigste argumentene som informantene bruker er høye boligpriser og leiepriser, begrenset med alternativer på boligmarkedet, og at mange faller utenfor boligmarkedet.

## F2 – Behov for en tredje boligsektor i Trondheim og dens potensiale til å bli én av løsningene på boligmarkedets utfordringer, ifølge masteroppgavens informanter

Masteroppgavens informanter er enige om at Trondheim ikke har en tydelig tredje sektor og at definisjonen av begrepet er uklar. Blant kommuneinformantene er det delte meninger angående behovet for en tredje boligsektor i Trondheim, og de fleste anerkjenner at de forskjellige behovene ulike mennesker har kan tyde på et behov, mens andre er usikre på om den tredje boligsektor kan være løsningen på utfordringene knyttet til boligmarkedet i dag. Noen mener at det er problemene knyttet til inntektspolitikk og høye priser på boligmarkedet som bør løses istedenfor. En del av kommuneinformantene mener likevel at Trondheim trenger flere alternativer til det kommersielle boligmarkedet og det offentlige tilbudet knyttet til kommunale leieboliger.

De eksterne fagpersonene mener enstemmig at det er et behov for en tredje boligmarked i Trondheim og ser potensialer i at denne kan være med på å løse en del av boligmarkedets utfordringer. I tillegg problematiserer flere at samfunnsnytte og sosial bærekraft ikke er en del av regnestykket når det kommer til dagens boligpolitikk, og det argumenteres for at disse verdiene kommer tydeligere fram i en tredje boligsektor-kontekst. Videre viser spørreundersøkelsene og workshopen at de fleste respondentene mener at det er behov for et tredje boligmarked i Trondheim, og at de er villige til å gjennomføre diverse tiltak for å kunne bo rimeligere og i mer sosiale nabolag med deleløsninger. Spørreundersøkelsenes

respondenter er ikke nødvendigvis representative for hele befolkningen, men det viser likevel at det finnes en interesse for en tredje boligsektor i Trondheim.

### F3 – Roller, tiltak og virkemidler knyttet til etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim, ifølge masteroppgavens informanter

#### *Roller*

Det finnes ulike meninger blant informantene om ansvaret for å etablere en tredje boligsektor i Trondheim. Masteroppgavens informanter mener at det kreves en klar rollefordeling mellom ulike offentlige, private og ideelle aktører, for at den tredje boligsektor skal bli et reelt alternativ på boligmarkedet. Det er delte meninger om finansieringen av tiltakene for en tredje boligsektor, men de fleste informantene mener at det må settes av midler til dette, både fra nasjonalt og kommunalt hold.

De fleste eksterne fagpersonene mener at kommunen er en vesentlig aktør knyttet til etableringen av en tredje boligsektor, men også at denne oppgaven kommer i konkurranse med andre viktige oppgaver i kommunen. Informanter som er knyttet opp mot finanssenheten i kommunen er opptatte av at kommunen må sørge for den økonomiske bærekraften av prosjekter og følge opp kommunens økonomi i sin helhet. På den andre siden vektlegger andre informanter verdier i den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet, i tillegg til ulike former for samfunnsnytte, noe de mener er vanskelig å sette tall på og integrere i kommunens budsjett. Enkelte kommuneinformanter fremholder at kommunen har andre utfordringer enn kun de økonomiske, som for eksempel ensomhet og utenforskap, noe som ender opp med å koste mye for samfunnet til slutt. Det er likevel uenighet blant kommuneinformantene om kommunen skal finansiere samfunnsnyttige formål, og de fleste ønsker at staten tar en større rolle i dette.

Kommuneinformantene er enige om at administrasjonen skal følge opp politiske vedtak, men enkelte stiller seg skeptisk til kommunens rolle i å etablere en tredje boligsektor. Videre mener flere kommuneinformanter at flere av vedtakene ikke har blitt grundig utredet, spesielt med tanke på finansiering og kommunens økonomi. Den ansvarlige enheten i administrasjonen, Eierskapsenheten, er i bearbeidingsfasen av vedtakene, og foreløpig er det uklart hvordan de politiske vedtakene om en tredje boligsektor vil bli fulgt opp. Det er dog flere enheter i administrasjonen som har ansvarsområder knyttet til boligsosiale tiltak, noe som gjør det utfordrende å finne en tydelig ansvarsfordeling internt i kommunen knyttet til de



nye vedtakene. Eierskapsenheten som sitter med ansvaret for å bearbeide vedtakene, har en økonomibasert tilnærming til arbeidet, grunnet sine andre viktige ansvarsområder knyttet til å kjøp, salg og forvaltning av kommunens eiendom. Dessuten har de en oppfatning av at flere av vedtakene blir økonomisk utfordrende for kommunen. De savner konkrete virkemidler og prioriteringer til vedtakene, og ser for det meste utfordringer i vedtakene, framfor muligheter. Imidlertid mener flere kommuneinformanter fra andre enheter at kommunen burde løse utfordringene gjennom å harmonisere prioriteringene innad, og ønsker at kommunen skal ta en aktiv rolle i etableringen av en tredje boligsektor.

En mulig suksessfaktor for at slike satsninger skal bli vellykket, er at det må bli et prioritert satsningsområde. Her kan kommunen i sin helhet benytte de virkemidlene de besitter, f. eks. reguleringsbestemmelser, arealforvaltning, juridiske avtaler, uttalt støtte og vilje for å utforske og teste.

LÈVA Urban Design (2020, s. 38)

### *Tiltak og virkemidler*

I *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk* (Oslo kommune, 2019, s. 118-134) redegjøres det for eksisterende juridiske, økonomiske og strategiske virkemidler for en tredje boligsektor. Basert på masteroppgavens dybdeintervjuer viser Tabell 5 en oversikt over forslag til tiltak og virkemidler til etableringen av en tredje boligsektor og et mer rettferdig boligmarked generelt, foreslått av kommuneinformantene og de eksterne fagpersonene.

Oversikten over felles forslagene i Tabell 5 viser at for å løse utfordringene på boligmarkedet fra et nasjonalt og politisk nivå, bør det gjøres noe med skattereglene knyttet til bolig, samt at eie- og leieforhold bør likestilles i større grad. I tillegg argumenteres det for andre prisreducerende tiltak, både på eie- og leiemarkedet. Videre, gjennom flere juridiske virkemidler, som for eksempel å stille krav til private aktører om disposisjonsform og andel rimelige boliger i en tredje sektor ved nybygging, kunne det oppnås en mer rettferdig fordeling av boligmarkedets goder i Norge. Det er i tillegg essensielt at det settes av konkrete midler til boligsosiale tiltak fra politisk hold.

Kommuner kan bidra til å lette på utfordringene lokalt ved å ta del i etableringen av en tredje boligsektor. Kommuner kan for eksempel kjøpe opp andel av leiligheter i nye prosjekter, og leie ut disse som rimelige utleieboliger i en tredje sektor. Det er i tillegg viktig at begrepet tredje boligsektor spesifiseres, og at målgruppen kartlegges grundig. Et annet kraftig grep kan

være at kommuner bruker totemakten sin, og bestemmer hvilke formål kommunale tomter skal oppfylle. Kommuner kan bestemme hvem de selger tomten til, til hvilke formål, og for hvor mye penger. Videre bør ikke verdiskaping for kommunen begrenses til kun økonomiske verdier, men inkludere verdier knyttet til sosial bærekraft i tillegg.

Samarbeid mellom private/ideelle aktører og kommuner kan også være et viktig grep knyttet til etableringen av en tredje boligsektor. Gode medvirkningsprosesser og tett samarbeid mellom ulike kommuner samt aktive boligstiftelser kan også bidra til at kommuner kan være med på å etablere en tredje boligsektor, som én av løsningene på boligmarkedets utfordringer. Videre oppmuntres lokalbefolkningen til å engasjere seg og uttrykke sine ønsker og behov gjennom blant annet de offentlige medvirkningsmulighetene som er tilgjengelige, men også via deltakelse i politisk valg, samt å organisere og forene seg.

Både fra kommuneinformantene og de eksterne fagpersonene kom det enkelte forslag som skiller seg fra de felles forslagene, og disse er presentert i Tabell 6 og 7.

Kommuneinformantene har et større fokus på at staten skal ta mer ansvar knyttet til den tredje boligsektor gjennom statlige føringer, retningslinjer og virkemidler. Fra politikere ønsker kommuneinformantene konkrete vedtak og prioriteringer knyttet til boligsosiale tiltak. De mener videre at det kommunen kan gjøre for en tredje boligsektor og et mer rettferdig boligmarked generelt, er å jobbe med administrasjonens interne struktur, prioriteringer og samhandling, i tillegg til en rekke spesifikke tiltak i kommunal regi, vist i Tabell 6.

De eksterne fagpersonene vektlegger at statens oppgave er å gi rom for at kommuner skal kunne styre byutviklingen i større grad lokalt, og at kommunene må benytte mulighetene de får til å ta en større rolle som samfunns- og byutvikler; de bør altså ikke overlate denne utviklingen til markedet. Videre fremhever de innbyggernes rolle i mye større grad enn det kommuneinformantene gjør, og de nevner blant annet aktivisme som et mulig virkemiddel sivilbefolkningen kan ta i bruk, vist i Tabell 7.

**F4 – Erfaringer fra dialogen mellom Trondheim kommune og foreningen Fargemarka**  
Gjennom case-studiet om Fargemarka boligprosjekt og intervjuer med kommuneinformanter og eksterne fagpersoner, kommer det tydelig fram at det finnes ulike perspektiver blant informantene, både når det gjelder realiserbarheten av prosjektet og hvorvidt Fargemarka kan være egnet til uttesting av den tredje boligsektor i Trondheim. Den gjennomgående tendensen er at informantene som er mest positive til etableringen av en tredje boligsektor har enten

gjennom eget engasjement eller faglig virksomhet vært opptatte av nye boligpolitiske løsninger fra tidligere. Informantene som er mest skeptiske til tredje boligsektor viser seg oftest å være de som har oppgaver knyttet til finans, økonomi og eiendomsforvaltning i kommuneadministrasjonen.

Det er delte meninger angående Fargemarka sitt arbeid og prosjektets suksess blant kommuneinformantene. Det er flere som synes at initiativet har gode verdier, mens andre mener at det er urettferdig å prioritere prosjektet, siden kommunen skal behandle alle likt. De som er positive til prosjektet sitter ikke med ansvaret for oppfølgingen av bystyrevedtaket om dialogen mellom kommunen og Fargemarka. Videre mener enkelte kommuneinformanter at Østmarka ikke kan ha en lignende status og perspektiv som Svartlamon har. Dette begrunner enkelte kommuneinformanter med at investeringene kommunen må legge i prøveprosjektet er for store, samt med kommunens behov for areal til egne formål og behovet for en kommersiell utnyttelse av Østmarka.

De eksterne fagpersonene ser potensiale i prosjektet, og de oppmuntrer foreningen til å fortsette med aktivismen gjennom å ta i bruk de nødvendige verktøyene for å skape oppmerksomhet og solidaritet blant resten av befolkningen. De er positive til Fargemarkas potensiale til å bli et demonstrasjonsprosjekt, som inspirerer og gir mulighet for uttesting i det lite utforskede feltet som den tredje boligsektor er. De fleste eksterne fagpersonene og Fargemarkas medlemmer synes at de politiske vedtakene i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d) og bystyrevedtaket om Fargemarka (Arbeids- og sosialkomiteen, 2020) peker i en annen retning enn retningen administrasjonen har tatt i forbindelse med utviklingen av Østmarka. Til tross for at vedtakene ikke gir eksklusiv rett til å ta i bruk Østmarka til tredje boligsektor-formål gjennom Fargemarka boligprosjekt, mener mange at politikernes bestillinger peker i en positiv retning for prosjektet. Videre uttrykker deltakerne fra workshopen med Fargemarka og respondentene fra masteroppgavens egen spørreundersøkelse en del misnøye med planadministrasjonens innstilling til medvirkningsprosessen og med oppfølgingen av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka.

## Overordnet konklusjon

Masteroppgaven om *Veien mot en tredje boligsektor med rimelige utleieboliger og medvirkning* har hatt som mål å undersøke *Trondheim kommunes muligheter og utfordringer i forbindelse med etableringen av en tredje boligsektor i egen boligmasse, basert på nasjonale og lokale føringer, Trondheim kommunes egne politiske vedtak samt tidligere erfaringer.*

Med utgangspunkt i masteroppgavens primær- og sekundærdataanalyser, konkluderes det med at det finnes utfordringer knyttet til oppfølgingen av nasjonale og lokale føringer vedrørende medvirkning og sosial bærekraft i Trondheim kommunes byutvikling. Til tross fokuset på medvirkning og sosial bærekraft i kommunens byutviklingsstrategi (Trondheim kommune, 2019a), og på tross av verdier i Fargemarka boligprosjekt som oppfyller flere av kommunens egne mål og politiske vedtak, ble boligprosjektet ikke realisert som et prøveprosjekt. Videre peker ikke utviklingen av det kommunalt eide området i Østmarka i en retning av den tredje boligsektor, selv om den nye boligpolitiske planen (Trondheim kommune, 2020d) kom med spesifikke vedtak om Trondheim kommunes rolle i etableringen av en slik sektor, og bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka (Arbeids- og sosialkomiteen, 2020) gav signaler om en politisk interesse for uttesting av tredje boligsektor-formål på området.

Basert på case-studiet om Fargemarka boligprosjekt, fører mangelen på en felles intensjon og satsing på en tredje boligsektor blant administrasjonens enheter til at muligheten for oppfølging av tredje boligsektor-vedtak gjennom Fargemarka boligprosjekt ikke blir prioritert av administrasjonen. På den ene siden begrunnes dette med kommunens økonomiske begrensninger og behov for statlig finansiering til tredje boligsektor-formål. På en annen side skyldes det uklare ansvarsfordelinger innad i kommunen samt ulike interesser og prioriteringer hos de ulike enhetene. Det finnes likevel en enighet om at administrasjonen skal følge opp de politiske vedtakene og prioritere gode medvirkningsprosesser og prosjekter med verdi i sosial bærekraft. Viktige suksessfaktorer for at administrasjonen skal kunne lykkes med dette og med å være en aktør i den tredje boligsektor, er tydelige vedtak med konkrete prioriteringer og nøye oppfølging fra politikerne.

En annen mulig forklaring på hvorfor veien til et prøveprosjekt i den tredje boligsektor gjennom Fargemarka boligprosjekt har vært utfordrende, er at aktivisme ikke sees på som en berettiget form for medvirkning, til tross for at historien viser at aktivisme har vært betydelig for byutviklingen i Trondheim. Fargemarka som en aksjonsgruppe, virker ikke å ha blitt

betraktet som en rettmessig representant for publikum i saken om utviklingen av Østmarka, men mer som et talerør for særinteresser. Fargemarkas flate organisasjonsstruktur og aktivistiske tilnærming til medvirkning kan ha ført til skepsis hos administrasjonen i Trondheim kommune, noe som resulterte i at boligprosjektets visjoner og verdier knyttet til sosial bærekraft, medvirkning og en tredje boligsektor ikke ble vektlagt i beslutningsprosessen om utviklingen av Østmarka-området. Videre er det mulig at administrasjonen ikke så sammenhengen mellom Fargamarka og de politiske vedtakene i Boligpolitisk Plan (Trondheim kommune, 2020d) om å arbeide for en styrket tredje boligsektor i Trondheim.

Oppsummert har Trondheim kommune på den ene siden *mulighet* til å sette i gang politiske tiltak knyttet til tredje boligsektor-formål i egen boligmasse. Masteroppgavens litteraturstudie tyder på at Trondheim kommunes muligheter for å bli en aktør i etableringen av en tredje boligsektor kunne være mer økonomisk lønnsomt på kommunal tomt og i kommunale bygninger, enn ved nybygging eller kjøp av boliger til dette formålet. Kommunen kan også bruke sine medvirkningsprosesser til kartlegging av målgruppen for en tredje boligsektor og ulike innbyggerinitiativ til å styrke den sosiale dimensjonen av bærekraft i sin byutvikling. Videre tyder tidligere erfaringer knyttet til bevaringskamper fra Trondheim på at byøkologiske prosjekter i eksisterende bygninger kan resultere i viktige bidrag til forskning og bli forbilder for en fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling med alle de tre dimensjonene: sosial, miljømessig og økonomisk.

På den andre siden har Trondheim kommune visse *utfordringer* knyttet til sin rolle i etableringen av en tredje boligsektor. Administrasjonen har mange ulike ansvarsområder og det er derfor nødvendig at politikere tydeliggjør sine prioriteringer av vedtak. Kommunens handlingsrom og ressurser er ikke tilstrekkelige for å etablere en tredje boligsektor alene, og det trengs derfor statlige virkemidler og samarbeid med private/ideelle aktører i forbindelse med dette. Med flere statlige virkemidler og tydelige politiske prioriteringer kunne Trondheim kommune utvikle tredje boligsektor-modeller i kommunal regi gjennom samarbeid med private og ideelle aktører om en trinnvis utvikling av den tredje boligsektor.



## 9 REFLEKSJON OG ANBEFALINGER

I dette delkapitlet reflekteres det over masteroppgavens ulike funn, og studenten foreslår sine anbefalinger basert på disse. Til slutt presenteres en personlig refleksjon med oppgavens feilkilder og utfordringer.

### 9.1 Refleksjon

Norges boligpolitiske historie viser at modige og visjonære politikere kan lage systemer som kommer alle til gode. Dette betyr ikke at vi må tilbake til etterkrigstidens modeller, men heller at vi må sette en ny kurs som er tilpasset samtiden vi lever i. Frihet og like rettigheter er fortsatt viktige samfunns mål, og boligpolitikken spiller en stor rolle knyttet til disse. Bolig er et nødvendig basisgode, og Norge som velferdssamfunn bør sørge for at det finnes mangfoldige muligheter og alternativer som er tilgjengelige for hele landets befolkning.

Det kan finnes flere grunner til at boligmarkedets utfordringer ikke har forbedret seg vesentlig de siste årene, til tross for en felles forståelse av dets negative konsekvenser. En grunn kan være den klare prioriteringen av eierlinjen i Norge og at majoriteten av befolkningen eier sin bolig. Flere av de foreslåtte tiltakene (Tabell 5, 6 og 7) vil nemlig eksponere boligeiere for konsekvensene av en eventuell skattereform eller diverse prisreduserende og likestillende tiltak på eie- og leiemarkedet. Det er politikerne som har utviklet systemet som boligpolitikken opererer etter i dag, og det er de som har oppmuntret befolkningen til å være boligeiere i mange år. Det virker som at terskelen for å endre på dette er høy, muligens fordi dereguleringen av boligprisene på 1980-tallet gav politikerne visse forpliktelser overfor velgerne sine. Dette resulterer i at dereguleringen og skattefordelene til fordel for eierlinjen forblir, og istedenfor å gjøre endringer ved å skifte fokuset fra eierlinjen og roe ned denne utviklingen, lages det heller andre verktøy som først og fremst har til hensikt å hjelpe enda flere mennesker inn på eiemarkedet. Disse verktøyene er derimot ikke veletablerte, og har ikke nådd den ønskede utspreidningen i Norge enda. Med andre ord er det i realiteten fortsatt mange som faller utenfor boligmarkedet, og at det finnes foreløpig ingen reelle, langsiktige og stabile alternativer til eierlinjen, det private leiemarkedet og de kommunale utleieboligene.

De siste årene har det kommet endringer i de nasjonale og lokale føringene og i de politiske satsingene i Norge; det har blitt lagt mer fokus på medvirkning og sosial bærekraft i byutviklingen, og den tredje boligsektoren har blitt løftet fram. Kommuneadministrasjonene

har dermed fått viktige oppgaver knyttet til denne utviklingen. Det finnes dog ulike meninger om i hvilken grad det er kommunens ansvar å skape et mer balansert og rettferdig boligmarked, men det er også klart at administrasjonen er et gjennomføringsorgan som skal realisere de politiske beslutningene. Administrasjonen har imidlertid behov for konkrete prioriteringer og virkemidler til å gjennomføre vedtakene om etableringen av en tredje boligsektor og andre boligsosiale tiltak. Det virker tydelig at dette er en oppgave som ikke kan løses av kommunene alene, men det er også åpenbart at de sitter på flere verktøy som kunne bidratt positivt til arbeidet med boligmarkedets utfordringer.

Trondheim kommune viser med stolthet fram Bakklandet og Møllenberg – bydeler som har blitt til gjennom bevaringskamper – og uttrykker seg varmt om det byøkologiske forsøksområdet Svartlamon, også omtalt som kommunens eget prosjekt (Trondheim kommune, 2021a). Det store engasjementet for bevaring av gamle bydeler med kulturhistoriske og arkitektoniske verdier har også spredt seg til Østmarka-området, via Fargemarka boligprosjekt. Det kan derfor oppfattes som underlig at Trondheim kommune ikke velger å ta med seg tidligere erfaringer fra liknende initiativer til prosjektet i Østmarka. På den ene siden virker Trondheim kommune skeptisk mot å la Fargemarka disponere det kommunale området og bygningene i Østmarka for en rimelig pris, begrunnet med frykten for at det ender opp med å bli en urettferdig fordeling av kommunens ressurser. På den andre siden kan det stilles spørsmål ved om det er mer rettferdig at alle de mest vanskeligstilte og de som eier bolig får subsidier, mens de som faller mellom de eksisterende alternativene får ingen ting. Likevel er det forståelig at kommunen ikke kan ta på seg hele ansvaret og løse denne utfordringen alene.

Det er ingen tvil om at administrasjonen i Trondheim kommune har mange oppgaver og at det er ulike interesser og prioriteringer innad i kommunen. Det kan derimot oppfattes som merkelig at kommunen nøler med å bruke muligheten de har til uttesting av tredje boligsektor-modeller i kommunal eiendom, som er nettopp det de nylig har fått bestillinger om fra byens politikere. Når en forening som Fargemarka stiller som frivillige forsøkskaniner, tilbyr egeninnsats og er villige til å legge ned store mengder arbeid, er det bemerkelsesverdig at administrasjonen i Trondheim kommune ikke griper sjansen for uttesting av sine egne virkemidler til tredje boligsektor-formål.



1970-tallets protester og aksjoner mot den autoritære 'top-down' formen for planlegging har resultert i at det i dag finnes klare retningslinjer for medvirkning, både globalt, nasjonalt og lokalt. Fargemarkas ønske har vært at kommunen tar sin egen byutviklingsstrategi og eget ønske om medvirkning på alvor, og følger opp bystyrevedtaket knyttet til Fargemarka. Siden foreningen – etter å ha jobbet intensivt og målrettet mot å bli hørt og inkludert i beslutningsprosessen i over 1,5 år – ikke har opplevd at deres innspill ble tatt med videre i arbeidet, er det berettiget å stille spørsmål ved Trondheim kommunes oppfølging av regjeringens mål om at befolkningen skal være med på å planlegge sin fremtid.

Skepsisen og mistilliten mellom administrasjonen og foreningen kan ha ført til at boligprosjektets bidrag til gode medvirkningsprosesser, gjenbruk, miljø og sosial bærekraft ble oversett. Grunnen til mistilliten kan være den aktivistiske tilnærmingen foreningen jobbet med, og eventuelt den tidlige husokkupasjonen som er nevnt som oppstarten på boligprosjektet. En annen grunn kan være misforståelsen som oppstod rett før den første avtalen for befaring, men dette skjedde såpass sent i prosessen at mistilliten antas å ha blitt utviklet før denne episoden. En tredje grunn kan muligens være at Eierskapsenheten – som har ansvaret for å følge opp bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka – har motstridende oppgaver, der de på den ene siden skal følge opp vedtak om boligosiale løsninger, og på den andre siden skal de forvalte kommunens eiendom med fokus på kommunens økonomi. Videre er de politiske vedtakene om en tredje boligsektor såpass ferske at dette kan også være en grunn til at administrasjonen ikke grep sjansen i Fargemarka boligprosjekt, siden de muligens ikke så sammenhengen mellom disse.

Det gir likevel håp at det er blitt igangsatt noen pilotprosjekter i en tredje sektor i Oslo og i andre byer i Norge, og at konseptet fortsatt testes ut på Svartlamon i Trondheim. De politiske vedtakene om en tredje boligsektor er fortsatt under behandling hos administrasjonen i Trondheim kommune, og det er bystyrevedtaket vedrørende dialogen med Fargemarka også. I tillegg er det positivt at det skapes stadig mer fokus og satsing på sosial bærekraft og medvirkning på et nasjonalt nivå. Til slutt er det viktig å understreke at funnene i denne masteroppgaven knyttet til Østmarka-området ikke er endelige, da saken fortsatt er under behandling hos administrasjonen i Trondheim kommune.

## 9.2 Anbefalinger

Ved å bruke Fargemarka sitt innspill og engasjement, kunne Trondheim kommune bli en forkjemper for sosial bærekraft og medvirkning, samt å gå foran i uttestingen og utviklingen av en tredje boligsektor nasjonalt. Et samarbeid med Fargemarka kunne gjenskape liv og aktivitet i det forlatte området i Østmarka, parallelt med å teste ut modeller for en tredje boligsektor, i henhold til det politiske og demokratiske ønsket i Trondheim. Gjennom en god medvirkningsprosess kunne foreningen i samarbeid med administrasjonen sette opp en finansieringsmodell, som både Trondheim kommune og beboerne i det midlertidige prøveprosjektet kunne være tilfreds med. Trondheim kommune har allerede store utgifter knyttet til de tomme bygningene i Østmarka, og disse utgiftene kunne reduseres ved å motta rimelig husleie fra beboerne i prøveprosjektet. Inntektene fra leien kunne brukes til å dekke kommunens utgifter, eller til å bidra til prøveprosjektet i form av kompetanse, oppfølging og materialer til drift og vedlikehold.

Trondheim kommune, etter fullført behandling av de politiske vedtakene omhandlende en tredje boligsektor, bør harmonisere sine prioriteringer og bli enige om en tydelig ansvarsfordeling knyttet til etableringen av en tredje boligsektor. Det er også essensielt at administrasjonen tar de endelige politiske vedtakene på alvor, siden disse representerer det demokratiske systemet Norge opererer etter. Videre bør Trondheim kommune følge opp sine visjoner og mål om gode medvirkningsprosesser samt helhetlig og bærekraftig byplanlegging, også med tanke på den sosiale dimensjonen.

Videre utfordres staten til å ta en større rolle i utviklingen av en tredje boligsektor gjennom kartlegging av målgruppen, klare føringer og prioriteringer samt økonomiske støtteordninger, for eksempel gjennom Husbanken. Politikerne utfordres til å sette av konkrete midler til sine vedtak, slik at tiltak blir basert på økonomiske prioriteringer. Videre oppmuntres private aktører på boligmarkedet til å gå i samarbeid med kommuner om å teste ut og tilby ulike modeller i en tredje boligsektor. Innbyggerne tilrådes å engasjere seg og uttrykker sine ønsker, behov og kunnskaper, både lokalt og nasjonalt. Til slutt anbefales det at alle relevante aktører løfter blikket og tar inspirasjon fra andre land som har veletablerte modeller i den tredje boligsektor.

### 9.3 Personlig refleksjon og feilkilder

Det har vært utfordrende å være medlem av foreningen Fargemarka og samtidig jobbe faglig med case-studiet om boligprosjektet. Til tider var det nødvendig å trekke seg fra aktivitet i foreningen for å kunne se helheten, og for å få et mer nøytralt perspektiv. Det har vært veldig spennende og lærerikt å forstå mange sider av masteroppgavens tematikk. Nøytralitet har vært vektlagt i arbeidet, da dette har vært en kjent utfordring knyttet til masteroppgavens metodevalg. Gjennom å prøve å inkludere alle informantenes perspektiver og funnene fra en bred litteraturstudie, ble det forsøkt å konkludere masteroppgavens overordnede mål fra et mest mulig nøytralt perspektiv. Likevel sees nøytralitet og objektivitet på som gjennomgående utfordringsfaktorer ved masteroppgaven.

Siden analysene i oppgaven er kvalitative, finnes det alltid en risiko for at tolkningen ikke er fullstendig nøytral, noe som har blitt forsøkt eliminert gjennom samtaler med oppgavens veileder og medstudenter, samt gjennom å etablere en kritisk innstilling til personlige forforståelser. Case-studiets prosjektforløp ble beskrevet fra foreningens perspektiv og ut ifra studentens egen kjennskap til dette, siden hun deltok i alle deler av denne prosessen selv. Det kan derfor finnes feilkilder ved prosjektforløpets objektivitet, både når det kommer beskrivelsen til case-studiet og studentens presentasjon av prosjektforløpet til de eksterne fagpersonene ved dybdeintervjuene. Det kan i tillegg finnes feilkilder ved primærdata-innsamlingen, der ikke alle deler av befolkningen ble nådd.

Siden tematikken rundt boligspørsmålet er stort, har det vært utfordrende å avgrense oppgaven og samtidig sørge for å få med seg alt som er essensielt for konklusjonen. Både gjennom primær- og sekundærdataanalysen og samtolkningen av disse forekommer det gjentakelser. Dette gjør at enkelte metoder ved oppgaven, som for eksempel deler av masteroppgavens egen spørreundersøkelse, ikke tilfører mye nytt til resultatene, men fungerer heller som en bekreftelse på de øvrige resultatene. Likevel sees bruken av ulike metoder på som et forsøk på å skape et flersidig bilde av oppgavens tematikk. Boligpolitikk er et komplekst tema med mange faktorer, og det har vært en interessant og utfordrende læringsprosess å forsøke å forstå sammenhengene.

Gjennomføringen av masteroppgaven under COVID-19 pandemien har ført med seg diverse utfordringer, og det antas at det kunne ha blitt brukt enda mer interessante metoder til datainnsamling og at en enda bredere del av befolkningen kunne blitt nådd ut til om det ikke var for pandemien.



## 10 Etterord

Dette kapitlet har som formål å presentere trondheimpolitikernes vedtak knyttet til utviklingen av Østmarka-området, uten ytterligere kommentarer fra studenten.

Etter kommunedirektørens utsvaring av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka og utviklingen av Østmarka-området (Trondheim kommune, 2021b), vedtok bystyret den 16.06.2021 punktene vist i Figur 39.

**Vedtak:**

1. Påstartet reguleringsplan skal gjennomføres med hovedformål å legge til rette for kommunale formålsbygg og tjenesteyting.  
Kommunedirektøren skal vurdere om reguleringsplanen i tillegg skal legge til rette for alternative boformer som bidrar til en tredje boligsektor, og om reguleringsområdet er egnet til forsøk på å etablere rimelige utleieboliger for at Trondheim kommune selv skal bli en aktør i tredje boligsektor, som omtalt i Boligpolitisk plan punkt 3-5 Tredje boligsektor A og D.
2. Frem til utbygging på området i henhold til vedtatt reguleringsplan gjennomføres, må Kommunedirektøren tilrettelegge for en god utnyttelse av bygningsmassen på området, så langt dette er økonomisk hensiktsmessig og praktisk mulig.

*Figur 39: Vedtak knyttet til utviklingen av Østmarka-området*

*Skjerm bilde av saksprotokoll fra Trondheim kommune (2021c)*



## REFERANSER

- Aasen, L. (2019) Den tredje boligsektor - en mulig løsning? , *Vårt Oslo* Tilgjengelig fra: <https://vartoslo.no/boligpolitikk-hele-oslo-husbanken/den-tredje-boligsektor-en-mulig-losning/200356>.
- Agarwal, B. (2001) Participatory Exclusions, Community Forestry, and Gender: An Analysis for South Asia and a Conceptual Framework, *World development*, 29(10), s. 1623-1648. doi: 10.1016/S0305-750X(01)00066-3.
- Åmås, K. O. (2019) En boligpolitikk ville vært en god idé, *Aftenposten*.
- Amdam, J. og Veggeland, N. (1998) *Teorier om samfunnsplanlegging : kommunalt, regionalt, nasjonalt, internasjonalt*. 2. utg. Oslo: Universitetsforl.
- Andersen, G. (2019) *Valg av forskningsmetode* Tilgjengelig fra: <https://ndla.no/nb/subjects/subject:19/topic:1:195989/topic:1:195829/resource:1:56937?filters=urn:filter:f3d2143b-66e3-428c-89ca-72c1abc659ea>.
- Arbeids- og sosialkomiteen (2020) *Sak 153/20 Privat forslag - Fargemarka*. Trondheim: Trondheim kommune.
- Arnstein, S. R. (1969) A Ladder Of Citizen Participation, *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), s. 216-224. doi: 10.1080/01944366908977225.
- Asplan Viak (2020) *Det Sosiale Barometeret*. Tilgjengelig fra: <https://detsosialebarometeret.no/> (Hentet: 21.04. 2021).
- Bopilot (2016) *Innovasjonsprosjekt i offentlig sektor - prosjektbeskrivelse: Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger*.
- Bradbury, H. (2015) *The SAGE Handbook of Action Research*. SAGE Publications Ltd.
- Bramley, G. et al. (2009a) Social Acceptability *Dimensions of the Sustainable City*. Dordrecht: Dordrecht: Springer Netherlands, s. 105-128.
- Bramley, G. et al. (2009b) Social Sustainability and Urban Form: Evidence from Five British Cities, *Environment and planning. A*, 41(9), s. 2125-2142. doi: 10.1068/a4184.
- Byantikvaren (2018) *Østmarka - Omregulering kommunal grunn - Notat til Eierskapsenheten*
- Byantikvaren (2020) *Østmarkveien regulering - Notat til Eierskapsenheten*.
- Cardullo, P. et al. (2019) Being a 'citizen' in the smart city: up and down the scaffold of smart citizen participation in Dublin, Ireland, *GeoJournal*, 84(1), s. 1-13. doi: 10.1007/s10708-018-9845-8.
- change.org (2020) *Gi nytt liv til tomme hus på Østmarka!* Tilgjengelig fra: [https://www.change.org/p/trondheim-kommune-gi-nytt-liv-til-tomme-hus-p%C3%A5-%C3%B8stmarka?recruiter=44246858&recruited\\_by\\_id=6042ce90-6fef-0130-aa91-3c764e044e9e&utm\\_source=share\\_petition&utm\\_medium=copylink&utm\\_campaign=petition\\_dashboard](https://www.change.org/p/trondheim-kommune-gi-nytt-liv-til-tomme-hus-p%C3%A5-%C3%B8stmarka?recruiter=44246858&recruited_by_id=6042ce90-6fef-0130-aa91-3c764e044e9e&utm_source=share_petition&utm_medium=copylink&utm_campaign=petition_dashboard) (Hentet: 02.05. 2021).

- Cornwall, A. (2003) Whose Voices? Whose Choices? Reflections on Gender and Participatory Development, *World development*, 31(8), s. 1325-1342. doi: 10.1016/S0305-750X(03)00086-X.
- Davidoff, P. (1965) ADVOCACY AND PLURALISM IN PLANNING, *Journal of the American Institute of Planners*, 31(4), s. 331-338. doi: 10.1080/01944366508978187.
- Davidson, M. (2010) Social Sustainability and the City, *Geography Compass*, 4(7).
- De forente nasjoner (2015) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Hentet: 09.12. 2020).
- De forente nasjoner (2017) *Ny Urban Agenda*. Tilgjengelig fra: <http://uploads.habitat3.org/hb3/NUA-English.pdf>.
- De forente nasjoner (2019) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet: 22.04. 2021).
- Eiendom Norge (2020) *Boligprisutvikling* Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/> (Hentet: 11.11. 2020).
- Eiendom Norge (2021) *Boligprisutvikling* Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/> (Hentet: 08.02. 2021).
- Eiendom Norge og Eiendomsverdi (2021) *Sykepleierindeksen - Er norske boligpriser problematisk høye?* Tilgjengelig fra: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-er-norske-boligpriser-problematisk-hoye> (Hentet: 09.04. 2020).
- Eriksen, A. (2020) Tredje boligsektor - hvor blir den av?, *Plan tidsskrift for samfunnsplanlegging, byplan og regional utvikling*, 3 - Bolig - hjem, kjære hjem, s. 20-27.
- Eurostat (2021) *Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey*. Tilgjengelig fra: [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_lvho02/default/bar?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/bar?lang=en) (Hentet: 22.03. 2021).
- Falleth, E. I., Hansen, G. S. og Saglie, I. L. (2008) *Medvirkning i byplanlegging i Norge*. (NIBR- rapport 2008:37): Norsk institutt for by- og regionforskning.
- Falleth, E. I., Hanssen, G. S. og Saglie, I. L. (2010) Challenges to Democracy in Market-Oriented Urban Planning in Norway, *European Planning Studies*, 18(5), s. 737-753. doi: 10.1080/09654311003607729.
- Fargemarka (2020) *Fargemarka boligprosjekt*. Tilgjengelig fra: <https://fargemarka.no/no/index.html> (Hentet: 30.10. 2020).
- Finanstilsynet (2019) *Finansielt utsyn*.
- Fiskaa, H. (2005) Past and future for public participation in Norwegian physical planning, *European Planning Studies*, 13(1), s. 157-174. doi: 10.1080/0965431042000312451.
- Fjeldheim, O. H. (2020) *Sløsing med hus NRK*. Tilgjengelig fra: <https://www.nrk.no/ytring/slasing-med-hus-1.15324250>.
- Florida, A. (2017) *From Participation to Deliberation: A Critical Genealogy of Deliberative Democracy*. Colchester: ECPR Press.
- Fufa, M. S., Flyen, C. og Venås, C. (2020) *Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede*. SINTEF Community Tilgjengelig fra: <https://www.riksantikvaren.no/sintef-rapport/#rapport>.
- Fuglseth, M. et al. (2020) *Vestfossen Klimadive*



- Klimagassberegninger Prosjektrapport for Øvre Eiker Kommune*. Asplan Viak. Tilgjengelig fra: [https://ovre-eiker.kommune.no/bygg-eiendom/reguleringsplan/Documents/Vestfossen%20KlimaDIVE%20prosjektrapport 19.06.20.pdf](https://ovre-eiker.kommune.no/bygg-eiendom/reguleringsplan/Documents/Vestfossen%20KlimaDIVE%20prosjektrapport%2019.06.20.pdf).
- FutureBuilt (2021) *Kriterier sosial bærekraft*. Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/Nyheter#!/Nyheter/Nye-kriterier-for-sosial-baerekraft-i-FutureBuilt>.
- Gibson-Graham, J. K. (2006) *A post-capitalist politics*. Minneapolis: MN: University of Minnesota Press.
- Gitmark, H. (2019) *Ulikhet: Utvikling, drivere, konsekvenser og løsninger, Agendanotat*
- Gitmark, H. (2020) *Det norske hjem. Fra velferdsgode til spekulasjonsobjekt*. Oslo: Res Publica.
- Gyberg, K. (2019) *Boligdrømmen. Hvordan sikre alle et godt sted å bo*. Oslo: Forlaget Manifest AS
- Haagensli, I. E. og Schistad, J. S. (2021) Møtereferat, 25.01.2021.
- Halpin, D. R. (2006) THE PARTICIPATORY AND DEMOCRATIC POTENTIAL AND PRACTICE OF INTEREST GROUPS: BETWEEN SOLIDARITY AND REPRESENTATION, *Public administration (London)*, 84(4), s. 919-940. doi: 10.1111/j.1467-9299.2006.00618.x.
- Hammer, M. E. S., Henriksen, I. M. og Tjora, A. (2020) Bydelsfelleskapets langsomhet: Langvarig midlertidighet og samskaping som inkluderende boligpolitikk, *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), s. 148-163. doi: 10.18261/issn.2535-5988-2020-02-04.
- Harsvik, R. B. (2020) Strategisk utviklingsplan - det tredje planregime, *Plan tidsskrift for samfunnsplanlegging, byplan og regional utvikling*, 4, s. 50-55.
- Harsvik, R. B., Tandberg, I. E. og Pettersen, G. R. (2020) Sosial bærekraft - den gjemte dimensjonen, *AHOs urbane utredninger 2020. Hvor sosialt? En studie av sosial bærekraft i byutviklingen på Hamar*.
- Hay, H., Podoski, L. F. og Wildner, F. (2020) *Planning for Communities of Care* Trondheim: NTNU.
- Hennersam, P. og Holm, E. D. (2020) Sosial bærekraft og byens mening, *AHOs urbane utredninger 2020. Hvor sosialt? En studie av sosial bærekraft i byutviklingen på Hamar.*, s. 6-8.
- Hickey, S. og Mohan, G. (2004) *Participation: from tyranny to transformation?* . New York: Zed Books.
- Husbanken (2020) *Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleietakere*.
- International Monetary Fund (2019) *Household debt, all instruments Percent of GDP*. Tilgjengelig fra: [https://www.imf.org/external/datamapper/HH\\_ALL@GDD/CAN/GBR/USA/DEU/ITA/FRA/JPN/THA/FADGDWORLD](https://www.imf.org/external/datamapper/HH_ALL@GDD/CAN/GBR/USA/DEU/ITA/FRA/JPN/THA/FADGDWORLD) (Hentet: 23.03. 2021).
- Karlsen, H. Ø. (2020) *Den norske boligmodellen - boligsosiale virkemidler i Norge*.
- Killengreen Revold, M., Sandvik, L. og Lande With, M. (2018) *Bolig og boforhold* Oslo: Statistisk sentralbyrå.
- Kindon, S., Pain, R. og Kesby, M. (2007) *Participatory Action Research Approaches and Methods*. Abingdon: Routledge.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet *minsak.no*. Tilgjengelig fra: <https://minsak.no/> (Hentet: 28.04. 2021).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*.

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a) *Medvirkning i planlegging*
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014b) *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. (Regjeringen.no).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020a) *Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken 2021-2024*. Regjeringen
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020b) *Alle trenger et trygt hjem Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. Regjeringen.no.
- Kommunedirektøren i Trondheim (2020a) *Saksfremlegg Riving Østmarka (arkivsak 20/49755)*. Trondheim: Trondheim kommune.
- Kommunedirektøren i Trondheim (2020b) *Arkivsak 20/49755 - Riving Østmarka*. Trondheim: Trondheim kommune.
- Kommunedirektøren i Trondheim (2021) *Orientering om videre prosess med utvikling av Østmarkaområdet*  
Arkivsak 21/7032. Trondheim: Trondheim kommune.
- LÈVA Urban Design (2020) *Bopilot-spørreundersøkelse 2020 - Trondheim Hva om flere kunne bo attraktivt og rimelig i Trondheim?*: Bopilot, Trondheim kommune.
- McKenzie, S. (2004) *Social Sustainability: Towards some definitions*. Norgeskart (2021). Tilgjengelig fra:  
<https://www.norgeskart.no/#!?project=norgeskart&layers=1003&zoo m=3&lat=7197864.00&lon=396722.00>.
- NOU (2011) *Rom for alle*. (En sosial boligpolitikk for framtiden). Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet
- NTNU (2018) *Bopilot*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot> (Hentet: 05.12. 2020).
- NTNU (2021) *Urban Ecological Planning*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ntnu.edu/studies/msa1> (Hentet: 23.06. 2021).
- Ordtak.no *Fortid*. Tilgjengelig fra:  
<https://www.ordtak.no/sitat.php?id=5052> (Hentet: 19.02. 2021).
- Osborne, S. P. (2002) *Policy Making, Ethics and Accountability in Public Management Public Management: Policy making, ethics and accountability in public management*. London: Routledge.
- Oslo kommune (2019) *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Oslo: Byrådsavdeling for byutvikling. Tilgjengelig fra:  
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf>.
- Østmark, L., Oma, L. og Prosser, S. (2017) *Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo* Oslo: Oslo kommune.
- Pådriv (2021). Tilgjengelig fra: <https://paadriv.no/> (Hentet: 15.06. 2021).
- Petrescu, D. et al. (2020) *Calculating the value of the commons: Generating resilient urban futures, Environmental Policy and Governance*.
- Podoski, L. F. (2021) *Spørreundersøkelse til masteroppgave ved UEP, NTNU*. Tilgjengelig fra: <https://forms.gle/kwWWGxZP2bsYcEEg8> (Hentet: 06.05. 2021).
- Prosser, S. (2020) *Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det, Tidsskrift for boligforskning, 3, s. 180-192*.

- Rättliä, T. og Rinne, J. (2017) Local Resident Activism and Unofficial Political Representation: New Theoretical Contours, *Journal of Representative Democracy*, 53, s. 219-231.
- Regjeringen (2018) *Innbyggernes medvirkning i planprosesser* Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/kommunereform/Verktoy/lokaldemokrativeilederen/kommunen-og-innbyggerne/innbyggernes-medvirkning-i-planprosesser/id2425535/> (Hentet: 29.04. 2021).
- Sager, T. (2018) Planning by intentional communities: An understudied form of activist planning, *Planning theory (London, England)*, 17(4), s. 449-471. doi: 10.1177/1473095217723381.
- Sandlie, H. og Grødem, A. (2013) *NOVA rapport 14/2013: Bolig og levekår i Norge 2021*.
- Sandlie, H. C. og Sørvoll, J. (2017) Et velfungerende leiemarked?, *Tidsskrift for velferdsforskning*, 20, s. 45-59.
- Schmidt, L. (2014) *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. (NIBR-rapport 2014:12): NIBR.
- Schneider, A. og Ingram, H. (1993) Social Construction of Target Populations: Implications for Politics and Policy, *Am Polit Sci Rev*, 87(2), s. 334-347. doi: 10.2307/2939044.
- SoCentral *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://www.socentral.no/> (Hentet: 21.04. 2021).
- SoCentral *SoImpact* Tilgjengelig fra: <https://kunnskap.socentral.no/kunnskap/soimpact> (Hentet: 07.04. 2021).
- SoCentral *Semja*. Tilgjengelig fra: <https://kunnskap.socentral.no/kunnskap/semja> (Hentet: 07.04. 2021).
- Sørvoll, J. (2008) *Fra totalreguleringsambisjoner til markedsstyring*.
- Sørvoll, J. (2011) *Den boligsosiale vendingen. Norsk boligpolitikk fra midten av 1990-tallet i historisk perspektiv*. (NOU 2011:15 Rom for alle.). Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet
- Spurkland, G. (2020) Bokkvalitet, innovasjon og felleskap i det norske boligmarkedet, *Plan tidsskrift for samfunnsplanlegging, byplan og regional utvikling*, 3 - Bolig - hjem, kjære hjem, s. 30-37.
- Stamsø, M. A. (2017) *Velferdsstaten i endring*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Statistisk sentralbyrå *Lønn*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn> (Hentet: 23.06. 2021).
- Statistisk sentralbyrå (2020a) *Kommunale boliger*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/12195/tableViewLayout1/> (Hentet: 24.03. 2021).
- Statistisk sentralbyrå (2020b) *Leiemarkedsundersøkelsen* Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/lmu> (Hentet: 03.05. 2021).
- Statistisk sentralbyrå (2020c) *Boforhold, registrertbasert* Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/boforhold>.
- Statistisk sentralbyrå (2021) *Trondheim*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/trondheim> (Hentet: 04.06. 2021).

- Store Norske Leksikon *Pseudonym*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/pseudonym> (Hentet: 23.06. 2021).
- Tjora, A. (2018) *Kvalitative forskningsmetoder*. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Tjora, A. (2019) *Qualitative Research as Stepwise-Deductive Induction*. New York: Routledge.
- Trondheim kommune (2001) *Reguleringsplan med bestemmelser for Svartlamoen*.
- Trondheim kommune (2010) *Kommuneplanens samfunnsdel 2009-2020*. Trondheim.
- Trondheim kommune (2013) *Kommuneplanens arealdel Trondheim*. (2021-2024). Trondheim.
- Trondheim kommune (2019a) *Byutviklingsstrategi for Trondheim - strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050*.
- Trondheim kommune (2019b) *Boligpolitisk plan 2020 Saksdokumenter - sak PS 0101/19*.
- Trondheim kommune (2020a) *Boligpolitisk plan 2020 kortversjon*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/eierskapsenheten/boligpolitisk-plan/boligpolitisk-plan---kortversjon-200430.pdf>.
- Trondheim kommune (2020b) *Kommunal bolig*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/kommunal-utleiebolig/> (Hentet: 11.12. 2020).
- Trondheim kommune (2020c) *Bopilot-spørreundersøkelse*. Tilgjengelig fra: <https://www.facebook.com/146472672078775/posts/3324059007653443/> (Hentet: 10.12. 2020).
- Trondheim kommune (2020d) *Saksdokumenter - sak PS 0132/20 Boligpolitisk plan 2020*. Trondheim. Tilgjengelig fra: <https://innsyn.trondheim.kommune.no/motedag/render/behandling/pdf?behid=5008609>.
- Trondheim kommune (2020e) Bystyret 29.10.20 PS 0153/20 *Privat forslag - Fargemarka - fra Mohammed Yahya (SV) og Line Fjørstad (MDG)*. Trondheim. Tilgjengelig fra: <https://trondheim.kommunetv.no/archive/585?caseId=76565>.
- Trondheim kommune (2021a) *Svartlamoen*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/eierskapsenheten/#heading-h2-3> (Hentet: 13.05. 2021).
- Trondheim kommune (2021b) *Tilrettelegging for utbygging av kommunale tjenestebehov i Østmarkaområdet* Arkivsak 21/15122. Trondheim.
- Trondheim kommune (2021c) *Tilrettelegging for utbygging av kommunale tjenestebehov i Østmarka-område Sak 102/21*. Trondheim
- Vrålstad, S. (2017) *Bolig og nærmiljø, Slik har vi det - livskvalitet og levekår*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/sosiale-forhold-og-kriminalitet/artikler-og-publikasjoner/bolig-og-naermiljo>.
- Wagle, U. (2000) *The Policy Science of Democracy: The Issues of Methodology and Citizen Participation*, *Policy sciences*, 33(2), s. 207-223. doi: 10.1023/A:1026500906034.
- White, S. (1996) *Depoliticising Development: The Uses and Abuses of Participation*, *Development in Practice*, 6, s. 6-15. doi: 10.1080/0961452961000157564.

Winther, I. (2020) Lusent på leiemarkedet, *Plan tidsskrift for samfunnsplanlegging, byplan og regional utvikling*, 3 - Bolig - hjem, kjære hjem, s. 1.



# VEDLEGG

## Vedlegg 1 – Intervjuguide – dybdeintervjuer (K)

Produsert av Eli Støa og Laura Flóra Podoski

### **Informasjon**

OK med opptak? Intervjuet inngår i forskningsprosjektet Bopilot og masteroppgaven til Laura Flóra Podoski ved Urban Ecological Planning. Intervjuet vil være en del av grunnlaget for videre arbeid og også for publikasjoner fra prosjektet. Du vil ikke bli direkte sitert uten at du blir spurt om det først, og materialet blir anonymisert så langt det er mulig. Anonymisering kan være vanskelig for personer med offentlige posisjoner, og det finnes en viss risiko for at din rolle og posisjon kan avsløre din identitet. Samtykker du?

### **Rolle**

- Hvilken rolle har din enhet / den enheten du jobber i for å iverksette kommunens boligpolitikk?

### **Utfordringer i boligsektoren**

- Hva er etter ditt syn de viktigste utfordringene i dagens boligsektor?
- Hvor ligger (særlig) ansvaret for å svare på utfordringene? (private / offentlige aktører?)
- Hva har kommunen spesielt ansvar for? (og herunder din enhet?)
- Er det behov for at det offentlige tar en mer aktiv rolle som pådriver for å fremme sosialt mangfold i bydelene?
- Hvordan vil du karakterisere samspillet på tvers i kommunen (relatert til pådriverrollen)? (Behov for å jobbe på andre måter internt?)
- Hva er de viktigste virkemidlene kommunen har for å påvirke boligsektoren?
- Er det behov for nye / andre virkemidler? (forslag / idéer)
- Nye byutviklingsområder som kan egne seg som forbilder / utprøving av nye ideer?

### **Boligpolitiske føringer**

- Hva er de viktigste boligpolitiske føringene i TK i dag?
- Er noen av disse føringene i konflikt med andre målsettinger som gjelder?
- Hvilke av føringene påvirker ditt arbeid / ansvarsområde?
- Påvirker kommunens forpliktelser mht. FNs bærekraftsmål kommunens rolle i boligpolitikken?

### **Boligpolitisk plan**

- På hvilken måte er din enhet involvert i oppfølgingen av vedtaket?
- Utfordringer med oppfølgingen?
- Hvilke andre enheter samarbeider dere (særlig) med? (hvordan skjer samarbeidet?)
- Hva er din oppfatning av vedtaket?

### **Fargemarka boligprosjekt**

- Har du hørt om Fargemarka boligprosjekt?
- Hva mener du om initiativet sett i sammenheng med vedtakene i Boligpolitisk Plan?
- Hva mener du om oppfølgingen av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka boligprosjekt?



## Vedlegg 2 – Intervjuguide – dybdeintervjuer (F)

Produsert av Eli Støa og Laura Flóra Podoski

### **Informasjon**

OK med opptak? Intervjuet inngår i forskningsprosjektet Bopilot og masteroppgaven til Laura Flóra Podoski ved Urban Ecological Planning. Du vil ikke bli direkte sitert uten at du blir spurt om det først, og materialet blir fullstendig anonymisert. Det finnes en viss risiko for at din rolle og posisjon kan avsløre din identitet likevel. Samtykker du?

### **Bakgrunn**

- Hvilken rolle har du i din nåværende stilling?
- Hvilken bakgrunn og erfaringer har du?

### **Utfordringer i boligsektoren**

- Hva er etter ditt syn de viktigste utfordringene i dagens boligsektor?
- Hvor ligger (særlig) ansvaret for å svare på utfordringene? (private / offentlige aktører?)
- Hva har kommunen spesielt ansvar for?
- Er det behov for at det offentlige tar en mer aktiv rolle som pådriver for å fremme sosialt mangfold i bydelene?
- Er det behov for nye boligpolitiske virkemidler? (forslag / idéer)
- Nye byutviklingsområder som kan egne seg som forbilder / utprøving av nye ideer?

### **Boligpolitisk plan**

- Hva er din oppfatning av vedtaket?
- Utfordringer med oppfølgingen?

### **Fargemarka boligprosjekt**

- Har du hørt om Fargemarka boligprosjekt?
- Hva mener du om initiativet sett i sammenheng med vedtakene i Boligpolitisk Plan?
- Hva mener du om oppfølgingen av bystyrevedtaket vedrørende Fargemarka boligprosjekt?

## Vedlegg 3 – Fargemarka workshop

Produsert av Laura Flóra Podoski

### **Informasjon**

OK med opptak? Intervjuet inngår i forskningsprosjektet Bopilot og masteroppgaven til Laura Flóra Podoski ved Urban Ecological Planning.

- Hva er deres motivasjon i forbindelse med Fargemarka boligprosjekt, og kjennes mengden arbeidsinnsats dere legger i det verdt det?
- Hva er mulighetene og utfordringene knyttet til prosessen mot samarbeidet med politikere og administrasjonen i Trondheim kommune?
- Hva ønsker dere at de gjorde annerledes i prosessen, og hva kunne dere gjort annerledes selv, for å oppnå bedre resultater?

## Vedlegg 4 – Spørreundersøkelse til masteroppgave ved UEP, NTNU<sup>22</sup>

Produsert av Laura Flóra Podoski

### Informasjon

Jeg (Laura Flóra Podoski) skriver masteroppgave i samarbeid med Bopilot om utviklingen av en tredje boligsektor i Trondheim gjennom case-studiet om Fargemarka boligprosjekt. Jeg er interessert i å samle inn anonyme data fra alle dere som denne undersøkelsen når til.

Undersøkelsen tar maksimum 5 minutter. Tusen takk for at du bidrar til å evaluere prosjektets forløp samt samarbeidet med politikerne og kommunen!

### Spørsmål

#### Din bakgrunn

- Alder

Under 18/Mellom 18-29/Mellom 30-49/Mellom 50-79/Over 80

- Bosituasjon

Leier i kollektiv/Leier hus eller leilighet/Eier hus eller leilighet/Bor i kommunal bolig/Husokkupant/Bostedsløs/Annet

- Yrke

I arbeid/Student/Arbeidsløs/Annet

- Familie

Enslig/Gift/Har barn

#### Boligmarkedet og boligpolitikken

- I hvilken grad fungerer boligmarkedet for deg, fra 1-10?
- Hvilke av følgende faktorer er mest utfordrende for deg på dagens boligmarked?  
Høye leiepriser/Kan ikke ta opp boliglån av ulike grunner/Høye boligpriser/Har ikke råd til kjøpe/leie bolig i nærheten av jobben min/Trives ikke i nabolaget jeg bor i/Jeg ønsker ikke å være en del av det private boligmarkedet/leiemarkedet/Jeg kvalifiserer ikke til kommunal bolig/Jeg merker ingen utfordringer på dagens boligmarked/Annet
- Hvordan fungerer dagens boligpolitikk, fra 1-10?
- Den nye Boligpolitisk Plan 2020 har en del vedtak om etableringen av en tredje boligsektor i Trondheim - for mennesker som faller mellom det kommersielle

---

<sup>22</sup> Podoski, L. F. (2021) *Spørreundersøkelse til masteroppgave ved UEP, NTNU*. Tilgjengelig fra: <https://forms.gle/kwWWgxZP2bsYcEEg8> (Hentet: 06.05. 2021).

markedet (eierlinjen og leiemarkedet) og det offentlige markedet (kommunale boliger)

Er det behov for en slik tredje sektor i Trondheim?

Ja/Nei/Vet ikke

#### Om Fargemarka

- Er du nå/har du noen gang vært medlem av foreningen Fargemarka? (dvs. deltatt på møter/aksjoner)

Ja/Nei

- Hvilke av disse faktorene gjør at du følger aktivitetene til Fargemarka?

Jeg ønsker å bo der/Jeg trenger et sted å bo/Jeg synes at prosjektet er viktig og positivt/Jeg er enig i at boligpolitikken må endres, og Fargemarka kan være et godt forsøk på det/Jeg synes at Fargemarka er et dårlig initiativ/Jeg er bare nysgjerrig/Annet

- Hvis du kjenner til/har fulgt aktivitetene der Fargemarka prøver å etablere et samarbeid med Trondheim kommune for å realisere et forsøksprosjekt knyttet til en tredje boligsektor - hvordan ville du beskrevet samarbeidet mellom Fargemarka og kommunen?

Det er god oppfølging og samarbeidsvilje fra kommunens side/Det foregår en dialog mellom Fargemarka og kommunen/Kommunen er lite samarbeidsvillig/Kommunen følger ikke opp det politiske vedtaket knyttet til Fargemarka/Vet ikke nok om det til å kunne uttale meg/Annet

- Hvor fornøyd er du med Trondheim kommunes oppfølging av det politiske vedtaket knyttet til Fargemarka så langt, fra 1-10?
- Har du noen kommentarer?

## Vedlegg 5 – Innspill til Trondheim kommune og utkast til årsbudsjett

Produsert av foreningen Fargemarka

### a) Innspill til Trondheim kommune

#### **Innspill til bruk av området i en midlertidig fase**

Vår plan for midlertidig ordning for bebyggelsen på Fargemarka er at kommunen blir med på et tidsavgrenset forsøksprosjekt med tredje boligsektor. Her i form av utleie til moderat pris, mot forpliktelse til høy grad av egeninnsats i form av dugnad og lett vedlikehold. Vi ser for oss å inkludere dette inn i kontraktene med mulige beboere. Forpliktelser om egen innsats er ikke ukjent i kontrakter og utleieregler og er i dag for eksempel en del av kontraktene til beboere på Svartlamon. Mengde og type innstas, tenker vi å tilpasse den enkeltes evne og ferdigheter. Vårt mål er at det meste av lettere vedlikehold skal kunne utføres uten behov for innleie av kommersielle aktører. Vi ser for oss at leie til kommunen dekker kommunens faktiske utgifter samt ev. kostnader ved vedlikehold. Se forslag til budsjett vedlagt. Detaljert skriv om tildelingsprosess kan ettersendes.

Våren 2021 er det vårt mål å kartlegge og estimere hva som er nødvendig arbeid i hver enkelt av boenhetene, slik at de det er minst arbeid med det som kan leies ut først, og arbeid med de andre kan starte opp gradvis. Dette ønsker vi å gjøre i samarbeid med kommunen. Fargemarka har allerede sikret seg kyndig kompetanse innen tømrerfaget. Vi ser for oss i første omgang å gjøre nødvendige utbedringer, slik at byggene kan bringes til en bedre stand enn ved overtakelse. Vi ser for oss at kommunen ved prosjektets utløp etter fire år vil kunne sitte på bygg i langt bedre stand enn i dag. Alternativet er enten kostbar renovering eller videre forfall og tap i byggenes bruks- og markedsverdi. Vi planlegger også å kontakte relevante opplæringsmiljøer innen bygg og vedlikehold for mulige samarbeid om byggene. Slik ønsker vi også å bidra til å styrke kompetanse på vedlikehold av denne typen bygg i regionen.

Vår målsetning er å ha et sammensatt bofellesskap, derfor ønsker vi å åpne noen av boenhetene som kollektiver og andre som leiligheter til familier eller par. Vi ønsker å kunngjøre bredt ut i sosiale medier og via web, ved siden av skriftlig søknad ønsker vi å intervju aktuelle kandidater til å flytte inn. Vi kommer til å vurdere kandidatene etter et bredt sett med kriterier, men med særlig vekt på viljen til egeninnsats. Personlig engasjement og ev. relevant kompetanse eller erfaring vil også bli vektlagt. Prosjektet, slik vi ser det, er ikke primært ment som en erstatning for kommunale boliger slik ordningen i dag er. Samtidig er

det slik at mange som ellers ville vært kvalifisert for kommunalbolig også kan være aktuelle beboere. Vi ser for oss beboere i alle aldersgrupper og med ulik utdanning og arbeidsstatus.

I første omgang ønsker vi i liten grad å gjøre irreversible eller permanente endringer av uteområde. Men vi ønsker som del i forsøkets økologiske karakter å for eksempel opparbeide felleshage og muligheter for småskala dyrking. Ved utbedringer på bygg ønsker vi primært å benytte løsninger med et lavest mulig fotavtrykk. Vi ønsker gjennom gjenbruk av materialer å kutte kostnader og miljøavtrykk.

Allerede er det etablert kontakt mellom Fargemarka og ulike forskningsmiljøer. Vi ser for oss at flere deler av prosjektet i forsøksperioden kan bidra med viktig og nyttig kunnskap for samfunnet og kommunen. Tilgang til bygg og tilgjengelig informasjon om byggenes stand er viktig for å kunne fastslå hvor mange boenheter som i første runde kan åpnes og for å kunne gi et bedre estimat på omfang av istandsetting.

### **Finansiering**

Finansiering av området daglige drift skal i hovedsak dekkes av leie fra beboere. Utkast til årsbudsjett viser et preliminært estimat for årsregnskap. Estimater er veldig løst for øyeblikket, men fungerer som en midlertidig oversikt over forventede kostnader. Leiebeløp som skal betales til kommunen og eiendomsskatt er variabler som ennå ikke er fastsatt, og vil påvirke det endelige årsbudsjettet. Vi ønsker å samarbeide med Eierskapsenheten om å komme fram til en økonomisk løsning som er gunstig for alle parter.

Når det gjelder oppussing og utbedring av boligene i forkant av innflytting er det veldig lite vi kan si om kostnader, ettersom vi ikke har hatt tilgang til byggene. Vi regner med, og er forberedt på at det kan medføre vesentlige utgifter og har vurdert en rekke muligheter for finansiering. Mye av arbeidet er planlagt å foregå som dugnadsarbeid, og vi har store mengder arbeidskraft og kompetanse til rådighet blant medlemmene av Fargemarka boligprosjekt. Det arbeidet som må utføres av faglærte (elektrisk, vann og avløp, brannsikring, grunnmur mm.) vil tilfalle innleid arbeidskraft, og vi estimerer at det er her de største utgiftene ligger.

Så snart vi vet mer om byggenes tilstand og kan gjøre mer nøyaktige estimat av prisen på oppussing vil det søkes om midler fra ulike støtteordninger. Det vil også vurderes om forskuddsleie eller å ta opp lån for oppussingsperioden kan være aktuelle løsninger.

Informasjon vi har fått fra ansatte i kommunen tilsier at det per dags dato brukes store beløp på å holde byggene tomme, så vi vil fremme forslag om at noen av disse midlene omdisponeres til oppussingen av byggene.

b) Utkast til årsbudsjett

Ved full beboelse  
-50 boenheter  
-120 personer

**Driftskostnader**

**Grunnleggende**

Strøm:	400 000
Internett:	35 000

**Kommunale avgifter 107 850**

Vann/avløp:	96 000
800 pr person pr år	
Renholdsverket:	11 850
237 pr boenhet	
Eiendomsskatt:	120 000
Verdi på området:	120 000 000
5 promille eiendomsskatt	

**Ansatte**

2 stk. Snekker/vaktmester:	800 000
Regnskap:	20 000
Organisering:	400 000

**Annet**

Vedlikehold/Oppussing:	500 000
Prosjekter:	100 000
Forsikring:	80 000
Buffer:	200 000

**Driftsinntekter**

Leie

Arrangementer

Kurs

Kafé

Utsalg av gjenbruksartikler og kunst i Kafé

Kortreiste grønnsaker, bær etc. og videreforedte produkter (Samarbeid med Rotvoll)

**Totalt per år: 2 762 850**

**Leie per boenhet per måned uten ytterligere driftsinntekter: 4 604.75**







