

Petter Halseide Sumstad

En evaluering av boligfeltbasen

Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Diana van der Meer

Medveileder: Gunnar Leikvam

Juni 2022

Petter Halseide Sumstad

En evaluering av boligfeltbasen

Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Diana van der Meer
Medveileder: Gunnar Leikvam
Juni 2022

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



Kunnskap for en bedre verden

Forord

Oppgaven markerer slutten på en fin og innholdsrik studietilværelse. Først en 3-årig bachelorgrad i Økonomi og administrasjon ved Handelshøyskolen, etterfulgt av en 2-årig mastergrad i Eiendomsutvikling og -forvaltning. Begge grader fullført ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU). Masteroppgaven er skrevet våren 2022, med bakgrunn i blant annet et forprosjekt gjennomført høsten 2021.

Personlig har det vært et ønske om å skrive om noe dagsaktuelt som andre forhåpentligvis kan dra nytte av. Forslag til oppgavens tematikk fikk jeg av Gunnar Leikvam. Som trønder med stort engasjement for Trondheim by ville det vært svært givende å kunne bistå i forhold til økt oversikt ved fremtidig by- og boligutvikling. Her finner jeg det spesielt interessant å se på digitaliseringen som oppleves, og hvordan digitale verktøy kan forbedre og gi innsikt i utviklingsprosesser. Gjennom oppgaven har jeg fått forståelse for helhetlig byplanlegging, noe som virkelig har vokst på meg.

Jeg ønsker å rette en stor takk til mine veiledere Diana van der Meer og Gunnar Leikvam som har gitt solid faglig og akademisk bistand, samt veiledning ved utforming av oppgaven.

Videre ønsker jeg å takke mine informanter fra Trondheim kommune og eiendomsbransjen for deres kunnskapsdeling.



Petter Halseide Sumstad

Trondheim, 14. juni 2022

Sammendrag

I tråd med helhetlig byplanlegging er det et ønske fra staten og kommuner om å bruke digitalisering til å forbedre og effektivisere offentlige prosesser. Sett opp mot emner som befolkningsvekst og boligutvikling er det et potensiale i å anvende digitaliserte verktøy for å planlegge, skape forutsigbarhet og ta beslutninger rundt fremtidens Trondheim.

En tjeneste som kan bistå opp mot fremtidig by- og boligutvikling i Trondheim er «boligfeltbasen». Boligfeltbasen går under betegnelsen «boligreserver» som har til hensikt å vise en by sitt overordnede boligpotensiale og hvordan byen forventes å utvikle seg i fremtiden med hensyn til nye boligfelt. Denne oppgaven skal evaluere dagens boligfeltbase slik at den i tråd med dagens økende grad av digitalisering kan forbedres og skape økt forutsigbarhet. For å være i stand til dette må dagens boligutviklingssituasjon kartlegges, samt opplevelser, bruk og mangler ved boligfeltbasen gjøres rede for. Følgende problemstilling er utviklet:

Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?

Med bakgrunn i at boligreserver og boligfeltbasen er et lite utforsket tema er det besluttet å gjennomføre et kvalitativt forskningsdesign. For å besvare problemstillingen er det gjennomført intervjuer og en dokumentanalyse som skal besvare de ulike forskningsspørsmålene. Oppgaven er gjennomført som en evaluerende studie hvor en konklusjon på mange måter vil fremstå som en anbefaling. Boligfeltbasen er et kommunalt verktøy, noe som betyr at det er opp til Trondheim kommune selv å vurdere om anbefalingene skal tas i betraktning. I forhold til oppgaven er det valgt å inkludere utbyggere, da det kan tenkes at deres kunnskap om boligutvikling kan være nyttig overfor kommunen.

Implikasjoner ved oppgaven er at ved en videreutvikling kan boligfeltbasen bli i bedre stand til å forklare dagens faktiske byutvikling, samt hva som sinker byggeprosesser. Videre viser oppgaven hvordan en evaluering av et digitalt verktøy kan gjennomføres. I forhold til hvordan boligfeltbasen kan bli et mer operativt verktøy anbefales det primært å gjøre den mer synlig på kommunens nettsider samt øke hyppigheten av årlige, manuelle oppdateringer. Det anbefales også å gjøre boligfeltbasen mer interaktiv gjennom å belyse utfordringer knyttet til by- og boligutvikling, samt øke graden av governance både lokalt og nasjonalt. I tillegg blir det spennende å se hvordan boligbehovsplanen vil påvirke boligfeltbasen, og som en anbefaling til videre arbeid anbefales det å vurdere utviklingen av denne. I tillegg anbefales det å se på historiske fakta knyttet til boligfeltbasen for å evaluere hvor pålitelig den faktisk er.

Abstract

In line with comprehensive urban planning, there is a desire from the state and municipalities to use digitisation to improve public processes. In relation to topics such as population growth and residential development, there is a potential of using digitised services to plan, create predictability and make decisions about the future of Trondheim.

A service which can assist upon future urban and residential development in Trondheim is “boligfeltbasen”. Boligfeltbasen is included in the term “residence reserves”, which shows a city’s overall residence potential, and how the city can develop in the future. The purpose of this thesis is to evaluate today’s boligfeltbase so it fits with the current degree of digitisation and could be improved and create more predictability. To be able to do this, the current residential development situation must be mapped, as well as explaining experiences, use and shortcomings of today’s boligfeltbase. The following problem statement has been developed:

How can boligfeltbasen become a more operational service for future residential development in Trondheim?

Because residence reserves and boligfeltbasen are poorly explored it is decided to carry out a qualitative study. Interviews and a document analysis has been conducted to answer the different research questions. The thesis has been executed as an evaluative study where a conclusion appears as a recommendation. Boligfeltbasen is a municipal service, which means that it is up to Trondheim municipality itself to assess whether the recommendations should be taken to account. In relation to the task, it has been chosen to include residential developers as it is conceivable that their knowledge could be useful for the municipality.

Implications are that with further development of boligfeltbasen it could potentially explain the current urban development situation and what slows down construction processes. Furthermore, the thesis shows how an evaluation of a digital service could be done. In relation to how boligfeltbasen can become a more operational service, it is primarily recommended to make it more visible on the municipality’s website and increase the frequency of annual, manual updates. Also, it is recommended to make boligfeltbasen interactive by highlighting challenges in urban and residential development as well as increasing the degree of governance both locally and nationally. Otherwise, it will be exciting to see how “boligbehovsplanen” will affect boligfeltbasen, and as a recommendation for further research it is recommended to assess its development. In addition, it is recommended to look at historical facts related to boligfeltbasen to evaluate how reliable it is.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Abstract	iii
Figurliste.....	v
Tabelliste	v
1.0 Innledning.....	1
1.1 Introduksjon og bakgrunn.....	1
1.2 Tidligere arbeid og kunnskapshull	3
1.3 Fokusområder og begrensninger	3
1.4 Formål og hensikt	4
1.5 Problemstilling og forskningsspørsmål	4
1.6 Begrepsavklaring	5
1.7 Oppgavens struktur.....	6
2.0 Teori	7
2.1 Byplanlegging i Norge.....	7
2.2 Planhierarkiet	9
2.3 Boligutvikling	16
2.4 Oppsummering av teori	24
3.0 Metode.....	24
3.1 Tilnæringer til metode	24
3.2 Forskningsstrategi.....	25
3.3 Evaluerende studie som forskningsmetode	26
3.4 Intervju som forskningsmetode	26
3.5 Dokumentstudier som forskningsmetode	29
3.6 Analyse av kvalitativ data.....	31
3.7 Metodens to krav	32
3.8 Oppsummering av metode.....	34
4.0 Resultat.....	34
4.1 FS1 - Dagens boligutviklingssituasjon i Trondheim kommune	34
4.2 FS2 - Dagens oppfatning av boligfeltbasen.....	39
4.3 FS3 - Boligfeltbasens bruk og opplevde mangler	41
4.4 FS4 - Fremtidens utforming av boligfeltbasen	47

4.5 Oppsummering av resultat.....	49
5.0 Diskusjon.....	50
5.1 Boligutviklingssituasjonen	50
5.2 Evaluering av boligfeltbasen	52
5.3 Fremtidens boligfeltbase.....	56
5.4 Boligbehovsplanen- veien å gå fremover?	60
5.5 Oppsummering av diskusjon	62
6.0 Konklusjon	63
6.1 Fremtidens boligfeltbase.....	63
6.2 Relevans og overførbarhet.....	64
6.3 Svakheter ved forskningen	65
6.4 Videre arbeid	65
7.0 Referanseliste	66
Vedlegg	74

Figurliste

Figur 1 Befolkningsprognose Trondheim kommune (Trondheim kommune, 2021b).....	9
Figur 2 Planhierarkiet, egenprodusert etter Hansen, G. (2019).....	10
Figur 3 Boligfeltbasen (Trondheimsregionen, 2022)	15
Figur 4 Faktaboks boligreserver i boligfeltbasen (Trondheimsregionen, 2022)	16
Figur 5 Skolekapasitetskartet (Trondheim kommune, 2022b)	19
Figur 6 Enkel governance-modell (Fimreite og Medalen, 2005)	23
Figur 7 Sammenstilling av boligfeltbasen og skolekapasitetskart	52

Tabelliste

Tabell 1 Andel av Norges totalbefolkning bosatt i bygder og byer 1801-2019 (Hansen, T., 2019).....	7
Tabell 2 Kommuneplanens arealdels tre hovedelementer (Miljøverndepartementet, 2012)...	11
Tabell 3 Intervjuoversikt	27
Tabell 4 Oversikt over dokumenter anvendt i dokumentanalyse	30
Tabell 5 Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet befolkningsvekst (Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021)	46
Tabell 6 Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet husholdningsvekst (Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021).....	46

1.0 Innledning

Innledningen vil først og fremst presentere introduksjonen og bakgrunnen for oppgaven. I tillegg vil den redegjøre for tidligere arbeid og kunnskapshull, fokusområder og begrensninger samt formål og hensikt. Alt dette vil bygge opp til en problemstilling og dens forskningsspørsmål. Til slutt vil det gjøres en begrepsavklaring tilknyttet problemstillingen, og en fremvisning av oppgavens videre struktur.

1.1 Introduksjon og bakgrunn

Etter noen tiår med kraftig befolkningsvekst begynner prognosene nå å flate ut (Tønnesen, 2018). Fram til 2050 forventes det en samlet økning på 11%, noe som er betraktelig lavere enn tidligere (Alstadheim, 2020). Årsaken til at det forventes en lavere andel nye innbyggere i Norge fremover skyldes blant annet (Tønnesen, 2018):

- Innvandring er på et lavere nivå enn de foregående tiårene.
- Lavere fruktbarhet.
- Den store etterkrigsgenerasjonen begynner å komme i de eldste aldersgruppene.

Selv om befolkningstallet øker er det ikke likt fordelt for hele landet. Faktumet er at det i dag oppleves en geografisk ujevn fordeling tilknyttet befolkningsvekst (Leknes og Løkken, 2020). En trend som oppleves er at en stor andel unge flytter fra distriktene og inn til byer og bynære strøk (Alstadheim, 2020). 82% av befolkningen bor i dag i tettsteder og byer, og andelen forventes å vokse i tiden som kommer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019). Til tross for flatere befolkningsvekst i dag oppleves likevel graden av sentralisering som stor.

I forbindelse med befolkningsveksten presenterte SSB en prognose for hvordan veksten forventes frem til 2050 (Leknes og Løkken, 2020). Med bakgrunn i denne ønsket Boligprodusentenes Forening en kartleggelse av det demografiske boligbehovet basert på SSB sine tall. Kartleggelsen ble utgitt av Prognosesenteret og viser et nasjonalt boligbehov tilsvarende 32 000 boliger hvert år de neste fem årene (Byggeindustrien, 2018). Dette tilsvarer 160 000 nye boliger innen utgangen av 2023. Følgelig viser dette at til tross for lavere befolkningsvekst vil behovet for nye boliger i fremtiden fremdeles være stort.

I internasjonal sammenheng opplever norske byer likevel en lav grad av tetthet når det kommer til folketall. Dette er noe som kommuner har observert og sett et potensiale i, og i dag er det lagt til rette for at byplanlegging og boligutvikling skal foregå gjennom fortetting og transformasjon (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019). Fortetting og

transformasjon medbringer en rekke fordeler, og er svært tidsriktig sett i lys av det grønne skiftet. Fortetting i sentrale områder med mye boligmasse fører til en høyere grad av arealutnyttelse (Regjeringen, 2019). For å tilrettelegge for fortetting og transformasjon er det ikke uvanlig at kommuner utvikler byutviklingsstrategier.

Prosessten med å bedrive byplanlegging gjennom blant annet fortetting og transformasjon kan være krevende. Komplekse eierforhold, interessekonflikter, høye arealverdier og tunge investeringer skaper utfordringer for offentlige og private aktører. På overordnet nivå har kommunene ansvar for å fastslå rammer for byplanlegging, og skal følgelig tilrettelegge for prosesser som fremmer dette. Dette kan for eksempel være forhandlinger og utbyggingsstrategier. I tillegg til alle disse faktorene må kommunene også forholde seg til overordnet politikk gjennom blant annet miljømål og lovverk (Regjeringen, 2019).

I dag oppleves det et ønske om økt effektivisering av prosesser i offentlig virksomhet gjennom digitalisering. Digitalisering handler om å forenkle, forbedre og fornye prosesser gjennom å gjøre de digitale (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2014). Her ligger det et potensial som øker etter hvert som den digitale utviklingen fortsetter, og er følgelig noe offentlig sektor satser på i blant annet planprosesser (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020). I fremtiden kan det potensielt ligge store samfunnstjenlige gevinster av slike effektiviseringsprosesser.

Et digitaliseringsverktøy tilknyttet offentlig virksomhet er boligreserver. Sett i lys av at sentraliseringen og befolkningsvekst i byer øker vil større kommuner være tjent med å legge til rette for fremtidig byutvikling. Dette skaper forutsigbarhet og gir også klare rammer overfor utbyggere om hva som er ønskelig i henhold til kommunale byutviklingsstrategier. Kort fortalt viser boligreserver hvilke områder i byen som er avsatt for fremtidig boligutvikling (Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021). Mange store byer har en slik boligreserve, og ikke alle er utformet likt. I denne oppgaven vil det ses nærmere på Trondheim kommunes boligreserve kjent som *boligfeltbasen*. Her skal det gjennomføres en kartleggelse av bruk og eventuelle mangler samt ses på hvordan den kan forbedres i forhold til digitalisering og prosesseffektivisering innenfor boligutvikling.

1.2 Tidligere arbeid og kunnskapshull

Oppgaven har til hensikt å se på byplanlegging, makt og styring samt boligreserver.

Byplanlegging er et godt belyst tema, både nasjonalt og internasjonalt. Det finnes rikelig med litteratur tilknyttet byplanlegging som begrep og hvordan det gjøres i praksis. Litteraturen finnes både i objektiv form gjennom studier og subjektivt gjennom diverse artikler.

Også makt er et godt utforsket begrep. Det finnes mye litteratur som gjør rede for temaet, samt hvordan makt anvendes i byplanlegging. I forhold til styring er det i denne oppgaven sett på begrepene government og governance. Det finnes mye generell teori opp mot begrepene, samtidig som en del av litteraturen er direkte knyttet til byplanlegging.

Det finnes lite litteratur om boligreserver og de som eksisterer er i stor grad forklarende. Sett bort fra én rapport og én artikkel har jeg til gode å finne litteratur som evaluerer boligreserver. Jeg er kjent med at noen studenter ved NMBU også skriver en masteroppgave opp mot Oslo sin boligreserve, uten å ha gjennomført noen form for kommunikasjon.

1.3 Fokusområder og begrensninger

Oppgaven har til hensikt å vurdere hvordan et digitalt verktøy i form av boligfeltbasen kan forbedres opp mot fremtidig boligutvikling. Fremtidig boligbygging er viktig i forhold til blant annet byplanlegging og befolkningsvekst, og boligfeltbasen har til hensikt å belyse hvor utviklingen planlegges. Derfor er det interessant å evaluere den slik at den potensielt kan bistå mer opp mot by- og boligutvikling i fremtiden. For å være i stand til å evaluere er det nødvendig at oppgaven kartlegger dagens boligutviklingssituasjon i Trondheim.

Byplanlegging som prosess er kompleks og inkluderer mange ulike aktører. Ved eiendomsutvikling vil offentlig sektor, private aktører, forvaltningsorganer, innbyggere med flere ha en viss interesse. For å besvare problemstillingen på en fornuftig måte er det derfor besluttet å avgrense oppgaven til å gjelde kun Trondheim kommune og private boligutbyggere. Dermed er oppgaven kun gjeldende for Trondheim by, og årsaken til at disse partene er valgt er fordi de mest tenkelig har størst interesse for en evaluering av boligfeltbasen og byplanlegging.

Selv om det er et ønske å vurdere den opp mot både offentlig og privat sektor må det påpekes at verktøyet er kommunalt. Derfor er alle anbefalinger rettet mot Trondheim kommune og kun de kan bestemme om anbefalingene er ønskelig å gjennomføre. Utbyggere er inkludert ettersom

de gjennomfører store deler av boligutviklingen og vil dermed besitte kunnskap om temaet, samt forhåpentligvis boligfeltbasen.

Oppgaven inneholder ikke informasjon om planprosesser. Reguleringsprosesser tilknyttet boligutvikling anses som forhåndskunnskap, og omfavnes ikke av oppgaven.

1.4 Formål og hensikt

Formålet med oppgaven vil være å evaluere boligfeltbasen. Gjennom å komme med anbefalinger tilknyttet kartverktøyet kan dette potensielt medbringe fordeler overfor byplanleggingen. I tillegg er det ønskelig å belyse hvordan økt digitalisering kan være til hjelp for offentlige prosesser og ikke minst eiendomsbransjen som helhet. Med tanke på at boligfeltbasen inngår i paraplybetegnelsen boligreserver, og følgelig er Trondheim kommunes variant er det ikke utenkelig at denne vurderingen kan være overførbar til andre byers boligreserver.

Videre kan det betegnes som en hensikt med oppgaven å vise hvordan fremtidige vurderinger av andre offentlige, digitale verktøy kan foregå.

1.5 Problemstilling og forskningsspørsmål

Ut fra overordnede delkapitler skal følgende problemstilling besvares:

Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?

For å besvare hvordan boligfeltbasen i større grad kan bidra opp mot fremtidig boligutvikling i Trondheim må dagens boligutviklingssituasjon kartlegges. Videre må kommunens og utbyggers oppfatning og bruk av boligfeltbasen kartlegges. I tillegg må opplevde mangler gjøres rede for, samt hvordan disse manglene kan demmes opp om. Med utgangspunkt i dette er følgende forskningsspørsmål utviklet:

1. *Hvordan er boligutviklingssituasjonen i Trondheim kommune i dag?*
2. *Hvilken opplevelse har Trondheim kommune og utbyggere av dagens boligfeltbase?*
3. *Hvordan benytter Trondheim kommune og utbyggere boligfeltbasen i dag, og hvilke mangler oppleves ved bruken?*
4. *Hvordan bør fremtidens boligfeltbase utformes for å legge til rette for forbedret boligutvikling i Trondheim kommune?*

1.6 Begrepsavklaring

Herunder vil det redegjøres for begreper som er nært tilknyttet problemstillingen. Dette for å skape klarhet om hva oppgaven har til hensikt å besvare.

Boligfeltbasen

Mange byer har egne boligreserver, hvorav boligfeltbasen er Trondheim kommunes variant. Den er basert på en statistisk modell i Excel, men det er først og fremst den digitale kartframstillingen som er av interesse. Denne oppgaven har ikke til hensikt å redegjøre for hvordan alle boligreserver kan bli mer operative verktøy. Dette skyldes at ulike byer har ulik utforming på sin boligreserve, og det vil dermed være ulikheter mellom de ulike kartløsningene. De kan ikke generaliseres, noe som vil gjøre oppgaven for omfattende dersom alle skal inkluderes.

Kort fortalt er boligfeltbasen en digital fremvisning av Trondheim kommune sitt samlede boligpotensial. I fremvisningen er det mulig å observere hvor boliger er planlagt i fremtiden, hva slags type bolig, antall boenheter med mer. Informasjonen baseres på reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel, og følgelig har boligene ulike utbyggingsperspektiv.

Mer operativt verktøy

I denne sammenheng blir boligfeltbasen vurdert til å være et verktøy som har til hensikt å kartlegge hvilke arealer Trondheim kommune har satt av til boligformål. Med operativt menes virksomt. I denne forstand altså hvordan boligfeltbasen kan bli et mer anvendelig verktøy for Trondheim tilknyttet utvikling av boliger.

Her må det påpekes at et verktøy er et verktøy. Det er ikke noe som nødvendigvis må brukes for å oppnå ønsket resultat, men det kan definitivt forenkle prosesser.

Fremtidig boligutvikling

I denne oppgaven ses det kun på boligutvikling som skyldes kommersielle hensyn. Dette betyr at utbyggeren har et eierskap til prosjektet som tilsier at de ønsker å tjene penger. Dermed ekskluderes eksempelvis kommunale boliger.

I problemstillingen innbefattes alle former for boliger så lenge de utvikles grunnet kommersielle hensyn. Det spiller ingen rolle om det er leilighetskomplekser eller eneboliger som utvikles.

Ved å skrive fremtidig er det ikke satt noen øvre grense for hvor lang tid det er snakk om. Det handler mer om før og etter vurdering, og hvordan forslag til endringer kan bidra opp mot å forenkle prosesser tilknyttet boligutvikling.

1.7 Oppgavens struktur

For at oppgaven skal fremstå som oversiktlig vil den ha følgende kapittelinndeling:

Kapittel 1 presenterer oppgavens overordnede tematikk som tilrettelegger for en problemstilling med forskningsspørsmål.

Kapittel 2 presenterer det teoretiske grunnlaget for problemstillingen. Grovt inndelt kan dette sies å være byplanlegging, planhierarkiet og boligutvikling.

Kapittel 3 viser valg av egnet undersøkelsesdesign til å besvare problemstillingen.

Kapittel 4 tar for seg funn fra datainnsamlingen. Inndeles etter de fire forskningsspørsmålene.

Kapittel 5 vil diskutere funn i kapittel 4 opp mot teori i kapittel 2.

Kapittel 6 vil med bakgrunn i diskusjonen gi en konklusjon på problemstillingen. I tillegg vil det redegjøres for oppgavens relevans og overførbarhet, svakheter ved forskningen og forslag til videre arbeid.

2.0 Teori

Teoridelen legger oppgavens rammeverk, og gir følgelig tematikken kontekst. I kapitlet vil by- og boligutvikling i Norge og anvendte byutviklingsstrategier redegjøres for. Deretter vil det bli en gjennomgang av oppgaverelevante trinn i planhierarkiet og boligfeltbasen, før det avslutningsvis vil gjøres rede for makt- og rollefordeling i kommunal boligutvikling. Mye av teorien har til hensikt å redegjøre for sentrale emner i oppgaven. I tillegg skal noe av teorien støtte opp om resultatdelen, og følgelig legge til rette for en diskusjon og konklusjon.

2.1 Byplanlegging i Norge

Ifølge Hansen, T. (2019) har Norge helt siden etterkrigstiden opplevd en høy grad av sentralisering. Med dette menes at befolkningen har samlet seg til ett begrenset antall byer og tettsteder i landet. Som vist i tabellen under bodde 28% av Norges befolkning i byer i 1946, noe står i kontrast til dagens prosenttall lik 82%. Graden av sentralisering forventes å øke ytterligere i tiden som kommer, og da spesielt i nabokommunene til de store byene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019). Dette skyldes at mulighetene for arbeid og utdanning finnes i tilknytning til de store byene (Archistar, u. å.), og sett i sammenheng med faktorer som blant annet befolkningsvekt er man dermed avhengige av at byer utvikler seg takt i med økningen av andelen beboende. Ifølge Archistar (u. å.) er denne parallellgangen kompleks og medbringer en rekke utfordringer. Uten en god plan vil byer kunne vokse ukontrollert, noe som igjen kan resultere i konstante flaskehals i trafikken, utilstrekkelig infrastruktur og mangelfulle boligmuligheter (Archistar, u. å.).

Tabell 1 Andel av Norges totalbefolkning bosatt i bygder og byer 1801-2019 (Hansen, T., 2019)

Årstall	Befolkning	Befolkningsandel bygder i %	Befolkningsandel byer i %
1801	883 353	91,2%	8,8%
1855	1 490 047	86,7%	13,3%
1900	2 239 880	72%	28%
1920	2 649 775	70,4%	29,6%
1946	3 156 950	72%	28%
2019	5 328 212	18%	82%

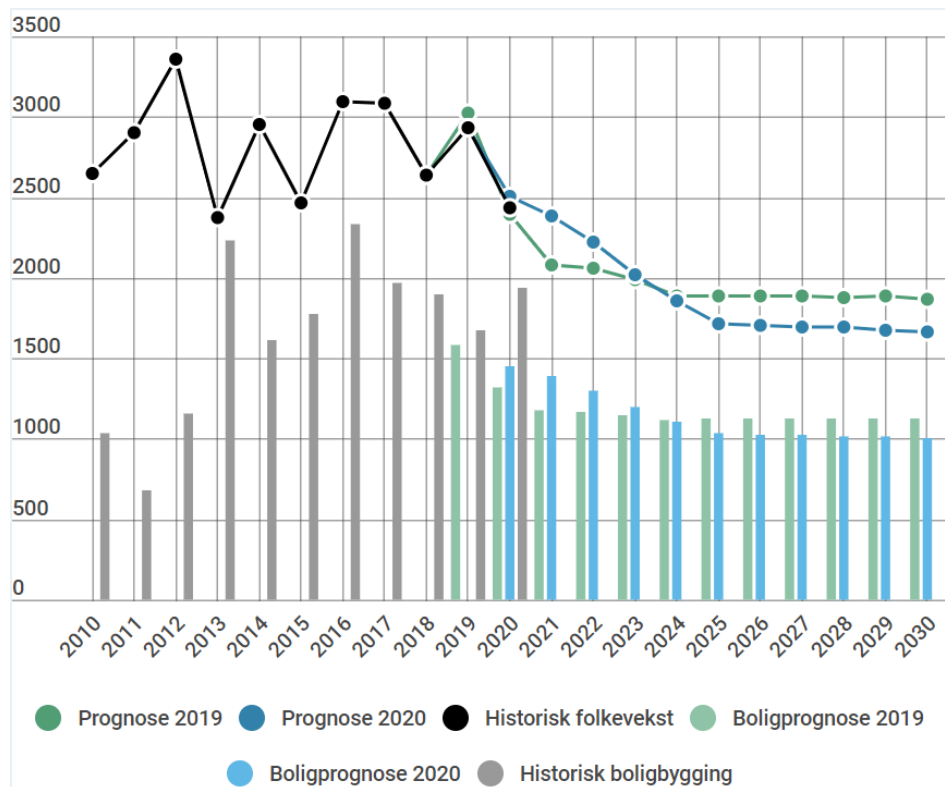
Som et mottiltak mot disse utfordringene driver byer og tettsteder med byplanlegging. Ifølge Butenschøn og Kiran (2009) kan byplanlegging defineres som å utarbeide planer for utbygging eller ombygging av en by eller et byområde. Videre påpeker Huxley og Inch (2020) hvordan

byplanlegging prøver å organisere sosiospatiale relasjoner på tvers av ulike skalaer av regjering og styring. I Norge følger byplanlegging en hierarkisk planprosess som beveger seg fra nasjonalt til kommunalt nivå, og følgelig favnes planleggingen av mange sektorer og fagområder (Hansen, G., 2019; Klima- og miljødepartementet, 2021). Archistar (u. å.) utdyper hvordan god byplanlegging skaper en rekke fordeler som blant annet økt velferd, mindre miljøpåvirkning samt forbedret økonomi og ressursutnyttelse. Byplanlegging inneholder også en tydelig demokratisk karakter. Det påpekes av Klima- og miljødepartementet (2021) at utvikling av byer skal foregå som et samarbeid mellom ulike fagmiljøer, sektorer, forvaltningsnivåer, interessegrupper og befolkningen for øvrig. Det må være en opplevd helhet til stede i byen.

For å drive fornuftig og miljøvennlig byplanlegging i Norge i dag prioriteres utviklingsstrategier som fortetting, transformasjon av eksisterende bygningsmasse og mer effektiv bruk av arealer innenfor byggesonen (Regjeringen, 2019). Dette var også noe Barlindhaug, Holm og Nordahl (2014) opplevde. Mange av deres casekommuner hadde som mål å unngå byspredning, og ønsket dermed at nye byggeprosjekter skulle foregå innenfor eksisterende byggesone. Fortetting kan forstås som en tilrettelegging for flere beboere i eller på eksisterende eiendom. Dette kan oppnås gjennom oppføring av nybygg, tilbygg, påbygg eller ved bruksendring (Trondheim kommune, 2021d). Dette begrunnes i at mange innbyggere foretrekker et samlet bysamfunn som byr på nærhet, liv og overraskelser fremfor et mer utspredt byområde. I tillegg åpner fortetting for mer mangfold i boliger og funksjoner, samt forbedrede kollektivtilbud. Følgelig sørger fortetting for bedre tilgjengelighet til arbeidsplasser samt service- og kulturtilbud. Videre understrekes viktigheten av tilfredsstillende kvalitet i bebyggelsen og vern av eldre bygninger og historiske miljøer som også må sies å være en del av Norges byutviklingsstrategi (Regjeringen, 2019).

2.1.2 Boligutvikling i Trondheim kommune

Trondheim er en av byene i Norge som vokser mest (Trondheim kommune, 2021c). Dette til tross for at befolkningsveksten forventes å synke i årene som kommer. Dette skaper et lavere behov for boligbygging i kommunen fremover, som vist i figur 1 (Trondheim kommune, 2021b). Her er det verdt å merke seg at figuren er utviklet basert på tall fra SSB. Ifølge Solbakken (u. å.) og Trondheim kommune (2019) har Trondheim by et årlig boligbehov tilsvarende 1500-2000 nye boliger frem mot 2050.

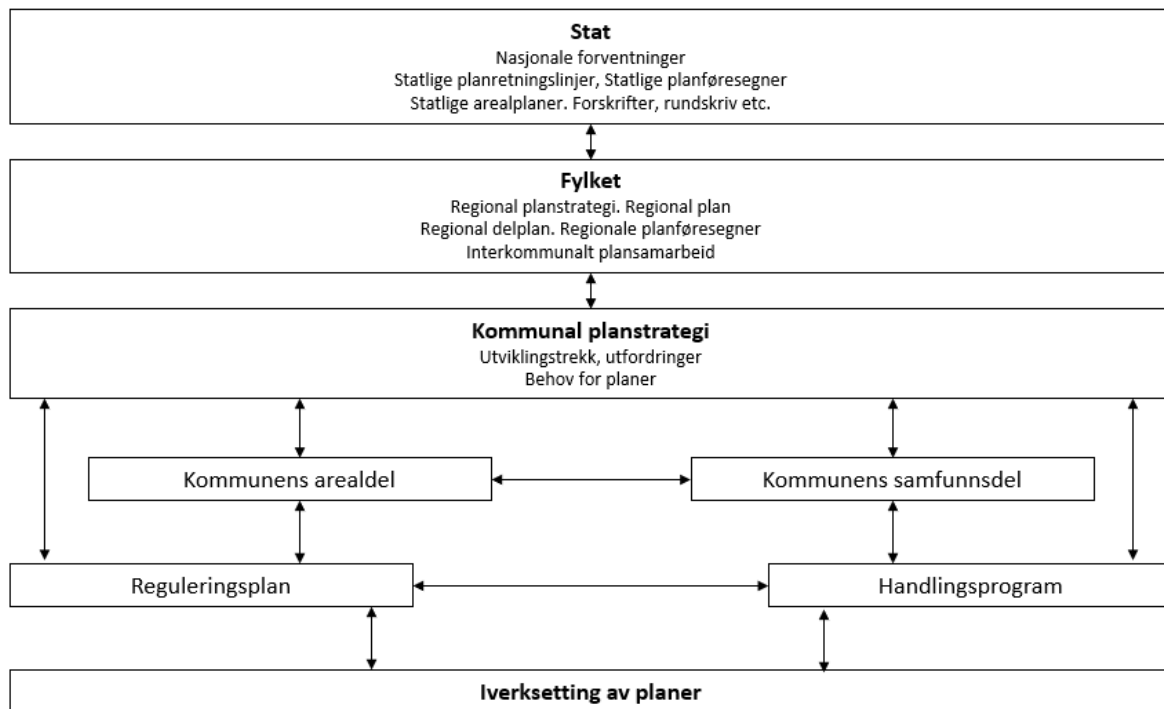


Figur 1 Befolkningsprognose Trondheim kommune (Trondheim kommune, 2021b)

I 2020 vedtok Trondheim kommune en byutviklingsstrategi som tilrettelegger for fortetting de neste 20 årene (Solbakken, u. å.). Dette skal gjøres gjennom å legge til rette for økt brukseffektivitet i sentrale byområder og ved andre viktige fortettingsområder langs kollektivtraséer (Trondheim kommune, 2021d), samt fornyelse av reguleringsplaner og eplehagefortetting (Solbakken, u. å.). Årsaken til at gamle reguleringsplaner må fornyes er ifølge Solbakken (u. å.) at de som oftest ikke legger til rette for fortetting, og kommunen må dermed gi dispensasjoner. Videre understreker Nordahl et al. (2011) at Trondheim kommune ønsker funksjonsblanding hvor bolig og næring kombineres.

2.2 Planhierarkiet

Planprosesser for byplanlegging i Norge følger et planhierarki som vist i figur 2. Som nevnt tidligere er en hovedregel tilknyttet planhierarkiet at planer på et høyere nivå vil være veiledende for planlegging på lavere nivå. Selv om alle nivåer er av høy viktighet for byplanlegging vil det kun redegjøres for de deler som anses som relevant for oppgaven og dens problemstilling.



Figur 2 Planhierarkiet, egenprodusert etter Hansen, G. (2019)

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (KPA) viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Selve planen er utarbeidet i form av et kart, og angir hvilke formål ulike områder eller arealer skal benyttes til. Kartet er juridisk bindende og spesielle hensynssoner med tilhørende retningslinjer og bestemmelser skal inkluderes. I tillegg inneholder den utfyllende bestemmelser og planbeskrivelser som viser hvordan overordnede planer for arealbruk samt nasjonale mål og retningslinjer er ivaretatt (Hansen, G., 2019). Likevel gir den lite føringer for hvordan utbygging er tenkt gjennomført. I stedet inneholder den informasjon om hvor mange boliger kommunen ønsker å bygge i en fremtidig periode basert på befolkningsvekst, samt hvilke tilretteleggingstiltak kommunen skal gjøre for å bidra til at tjenester og infrastruktur dimensjoneres i henhold til befolkningsutviklingen i området (Barlindhaug, Holm og Nordahl, 2014). Ifølge Miljøverndepartementet (2012) er det tre hovedelementer i kommuneplanens arealdel. Disse er som følger:

Tabell 2 Kommuneplanens arealdels tre hovedelementer (Miljøverndepartementet, 2012)

Hovedelementer	
<i>Arealformål</i>	Arealformålene angir med rettslig bindende virkning hva arealet kan nyttes til. Arealformålet vises på kart.
<i>Bestemmelser</i>	Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av en kommune eller gis for spesifikke arealformål. Bestemmelsene angir på rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal gjennomføres.
<i>Hensynssoner</i>	Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som framgår av plankartet skal gjennomføres. Hensynssone kan både være rettslig bindende eller retningsgivende for de tiltak som skal gjennomføres. Virkningen for den enkelte sone fremgår av loven og kan utfylles av bestemmelser og retningslinjer. De soner som er bindende stiller opp vilkår for gjennomføring av tiltak på samme måte som bestemmelser.

Ifølge Trondheim kommune (u. å.-b) vedtok bygningsrådet 28. september 2021 at arbeidet med en ny KPA for perioden 2022-2034 skulle igangsettes. Årsakene bak beslutningen er blant annet at gjeldende arealdel har blitt brukt siden 2012, og mye har hendt siden. Trondheim kommune har blant annet slått seg sammen med Klæbu kommune, noe som skaper et behov for en felles arealdel. I tillegg har fokuset på klimavennlig og bærekraftig byutvikling økt, og det forventes opp mot 25 000 nye innbyggere fram mot 2032. Følgelig skaper dette et økt behov for boliger, skoler og barnehager etc. (Trondheim kommune, 2021a).

Forarbeidet med å skape en ny og felles arealdel gjøres gjennom å utvikle et planprogram. Her beskrives mål for planen, gjeldende føringer, tema som skal vurderes i planen og hva som skal konsekvensutredes (Trondheim kommune, u. å.-b). Ved en slik prosess ønsker kommunen at innbyggere, utbyggere og andre interessenter skal komme med innspill. Disse innspillene vil være en del av grunnlaget for utarbeidelse av forslag til ny arealdel (Trondheim kommune, 2021a). Første runde med høring og offentlig ettersyn ble avsluttet 10. desember 2021, og det kom inn ca. 200 innspill. I etterkant av innspillene har planprogrammet blitt endret, og neste steg i prosessen var å sende programmet inn til bygningsrådet for fastsetting 1. mars 2022 (Trondheim kommune, u. å.-b)

Reguleringsplaner

I Norge fantes det rundt 70 000 reguleringsplaner i 2020, og det lages omkring 2500 nye hvert år (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020). Reguleringsplaner er juridisk bindende dokumenter og angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen består av selve plankartet, planbestemmelser og planbeskrivelser, ofte med illustrasjoner av hvordan området kan se ut. Reguleringsplaner er det mest brukte verktøyet for å styre fremtidig utvikling, og utarbeides på grunnlag av overordnede statlige og rikspolitiske bestemmelser, regionplaner og KPA. Den kan også utarbeides som en egen planprosess. Både det offentlige og private kan foreslå reguleringsplaner, men selve planen må utarbeides av en fagkyndig (Hansen, G., 2019).

En reguleringsplan kan utarbeides som en områderegulering eller detaljregulering. Av pbl. §12-2 første ledd fremgår det at en områderegulering «brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.» (Pbl., 2008). Ifølge Reusch (2021a) er formålet bak en områderegulering å planlegge i et litt større perspektiv enn den enkelte eiendom og det enkelte gårds- og bruksnummer. Ifølge pbl. §12-2 andre ledd utvikles områdereguleringer primært av kommunen, men det kan overlates til andre myndigheter eller private (Pbl., 2008).

Ifølge Reusch (2021b) er detaljreguleringer arealplaner som er bindende for den fremtidige utviklingen av området i forhold til både bruk og vern. I motsetning til områdereguleringer er de gjeldende for mindre områder, men kan fremdeles omfatte flere grunneiere og flere gårds- og bruksnumre. Ifølge pbl. §12-3 første ledd brukes detaljreguleringer «for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Det kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.» (Pbl., 2008). I dag fremmes de fleste detaljreguleringsplaner av private aktører, men som vist i pbl. §12-3 tredje ledd kreves det at aktørene følger opp hovedtrekk og rammer i KPA og foreliggende områdereguleringer (Reusch, 2021b; Pbl., 2008).

Andre verktøy og boligreserver

I dag oppleves det en høy grad av digitalisering som utfordrer eksisterende samfunnsstrukturer, næringer og arbeidsformer. Dette kan potensielt medbringe en rekke fordeler og ulemper, og en overordnet utfordring vil bli å skape nye og helst like produktive arbeidsplasser som erstatter de som vil forsvinne (NHO, u. å.). Ifølge Kommunal- og distriktsdepartementet (2014) kan digitalisering defineres som å bruke teknologi til å fornye, forenkle og forbedre. Gjennom å

digitalisere prosesser kan man tilby nye og bedre tjenester som potensielt oppleves som enklere å bruke, er mer effektive og pålitelige. Følgelig kan det tilrettelegges for økt produktivitet i både privat og offentlig sektor.

Offentlig sektor har sett nytten av digitalisering og hvordan den kan støtte opp under byplanlegging og planprosesser. I perioden 2015-2019 gjennomførte Kommunal- og moderniseringsdepartementet et prosjekt kjent som «Digitalisering i planprosessen». Hensikten var å legge til rette for en effektivisering av planprosessen gjennom bruk av IKT-verktøy. Dette ville medbringe effektiviseringsgevinster og lav til ingen grad av endring i rollefordelingen mellom kommune og stat. Hensikten vil være å effektivisere kommunale planprosesser, øke brukermedvirkning og tilrettelegge for tilgjengeliggjøring av digitale plandata. For å kunne realisere dette kreves det et omfattende samarbeid mellom innbyggere, sektormyndigheter, ulike forvaltningsnivåer og privat sektor. Samtidig må utveksling av data foregå på en effektiv, sikker og lovlig måte (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020).

IKT-verktøy kan ikke plasseres på noe nivå i planhierarkiet, men som man ser kan de potensielt være til stor hjelp ved byplanlegging og boligutvikling. De er dermed å regne som «ulovfestede», og man er ikke forpliktet til å anvende disse. Slike verktøy kan blant annet utformes som kommunale kartverk som gir oversikt over byrom og planer. Eksempler på verktøy er blant annet Digital plandialog (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2020) og boligreserver. For øvrig har Trondheim kommune utviklet flere ulike karttjenester tilknyttet byplanlegging. Mange av disse kartene er samlet i en felles kartportal. Disse kartene viser blant annet plan, bygg og delesaker, planlagt asfaltering i kommunen og plan for friluftsliv og grønne områder (Trondheim kommune, u. å.-a). Videre vil det redegjøres for boligreserver og oppgavens forskningsobjekt, Trondheim kommunes boligfeltbase.

Boligreserver

Et viktig begrep sett i sammenheng med boligreserver er boligpotensial, altså hvor mange boliger en kommune har mulighet til å bygge. Ifølge Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) består en kommunes boligpotensial av mange reguleringsplaner med ulik tidshorisont. Store deler av disse reguleringsplanene vil være regulert til boligformål, men uansett ha ulikt tidsaspekt. Enkelte kan stå klare innen relativt kort tid (1-2 år), mens andre ikke engang er påbegynt. At enkelte ikke er påbegynt kan skyldes en rekke faktorer som blant annet markedet eller andre fysiske forhold. Dette er noe som blant annet oppleves ved utbyggingsprosjektet Nyhavna i Trondheim. Her har lokal næring lange festekontrakter på sine lokaler, noe som

resulterer i at det kan ta 50 år før prosjektet Nyhavna er fullstendig utbygd (Bjørnan, 2016). I tillegg vil tidspunkt for boligutbygging basere seg på faktorer som planforhold, kunnskap om rekkefølgekrav og planlagt utbygging av sosial og teknisk infrastruktur. Også framskrivinger av befolkning og husholdninger, samt forventninger til boligmarkedet legges til grunn (Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021).

Ut fra det opplevde boligpotensiale og andre overnevnte faktorer har kommuner mulighet til å utvikle boligreserver. Boligreserver viser dermed hvor mye areal en kommune har tilgjengelig for boligbebyggelse, samt hvor mange nye boliger det er mulig å bygge på arealene (SSB, 2016). Ifølge Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) finnes boligreserver blant annet i Trondheim, Oslo, Bergen, Bodø og Stavanger. Fellesnevneren er at de er store kommuner, og opptrer som regionale sentre i sine områder. Ifølge Asplan Viak (2015) er det stor politisk interesse for oversikten boligreserver gir og sammenhengen mellom bolig, kollektivtransport og offentlig tjenesteyting som skoler og barnehager.

Det må understrekes at boligreserver kun er et anslag. Boligpotensial påvirkes også av andre forhold. Dette kan for eksempel være noen gamle reguleringsplaner hvor det er mulig å oppføre enkelte nye boliger, og noen kommuner tillater nye boligbygg med grunnlag i KPA. I tillegg vil boenheter som etableres i eksisterende boligheter som eksempelvis leilighet i sokkeletasje til en enebolig eller på loftet i en bygård, eller i bygninger hvor det har foregått en funksjonsendring (fra næring til bolig) som oftest skje med grunnlag i en gammel reguleringsplan eller i KPA. Disse oppreisningene av bolig er det vanskelig for kommuner å holde oversikt over. En annen kompliserende faktor er at noen av boligene etableres innenfor eksisterende bygninger uten å være godkjent etter plan- og bygningsloven. Disse vil dermed ikke fremkomme i offentlig statistikk (Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021).

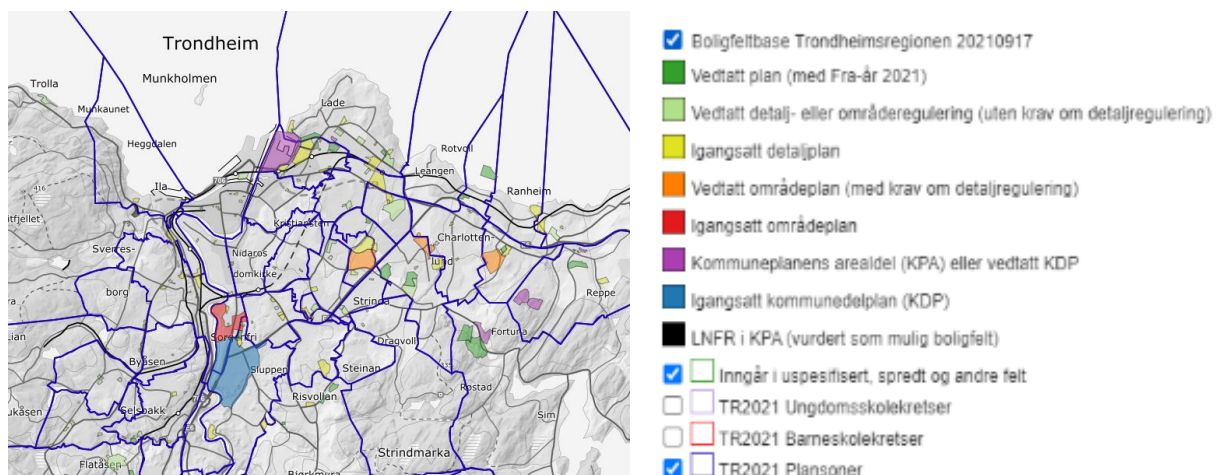
Boligfeltbasen

Boligfeltbasen er navnet på Trondheim kommunes boligreserve, og er ifølge Trondheimsregionen (2017) byens viktigste kilde i forhold til boligbyggefotutsetninger. Den ble utarbeidet av Trondheimsregionen, som er et samarbeid mellom 8 kommuner i regionen. Sammen ønsker de å øke regionens andel av landets verdiskaping samt styrke egen konkurransesituasjon både nasjonalt og internasjonalt (Trondheimsregionen, u. å.). I reserven registreres alle boligfelt i Trondheimsregionen med potensial for mer enn 10 boliger. I tillegg registreres boligpotensial, boligtyper, tidligst mulig oppstart og raskeste mulige fremdrift (Trondheimsregionen, 2017). Til sammen utgjør dette et potensial på 50 000 boliger innen 2050

i Trondheim kommune. Boligfeltbasen oppdateres ved inngangen av hvert år (Rasmussen og Lynum, 2020). Den inneholder for øvrig boligpotensiale til de 7 andre kommunene som tar del i Trondheimsregionen (Trondheimsregionen, 2022). Disse kommunene er Stjørdal, Malvik, Melhus, Skaun, Orkland, Midtre Gauldal og Indre Fosen (Trondheimsregionen, u. å.).

Selve utformingen til boligfeltbasen kan ses i figur 3. De blå linjene viser de ulike plansonene. Trondheim er delt opp i 107 plansoner som er utarbeidet med grunnlag i skolekretsgrenser (Gravaas og Eiksund, 2017). Ulike farger viser hvilket stadium boligfeltene er på i planprosessen. Mange av de fargelagte arealene er plassert i allerede bebygde områder. Dette belyser Trondheim kommunes ønske om at boligutvikling skal skje innenfor deres fortettingsstrategi. For at areal skal inngå i boligfeltbasen må de ifølge Trondheim kommune (2012) omfattes av ett eller flere av følgende kriterier:

- Arealer med vedtatt eller igangsatt reguleringsplan for bolig.
- Områder som er angitt som aktuelle for bolig i gjeldende KPA.
- Områder som er foreslått av rådmannen eller bygningsrådet i arbeidet med KPA 2012-2024.
- Områder for langsiktig byvekst (fra kommuneplanmelding om langsiktig byvekst og jordvern, 2005).



Figur 3 Boligfeltbasen (Trondheimsregionen, 2022)

Ved å trykke på de ulike boligreservene i basen får man følgende informasjon i en faktaboks:

fid	621	Boligpotensial	2902
FELT_NR	50010281	1.1.2021	
Boligfeltnavn	Nyhavna	BT1: Ene- og tomannsbolig	0,00
STATUSKP	3	BT2: Vertikaldelt bolig (Rekkehus m.m.)	0,00
STATUSKP Forklaring	Senterområder og byomforming	BT3: Horisontaldelt bolig	0,00
STATUSSRP	4	BT4: Blokk 3.etg.+	1,00
STATUSSRP Forklaring	Vedtatt regulering	BT5: Studentbolig	0,00
PLANTYPE	KDP	Fra: Tidligste innflyttingsår	2025
PLANTYPE Forklaring	Kommunedelplan	Til: Tidligst ferdig	2044
Saksnummer		Modning	5
Detaljplan planID		Modningsgrad	Kommuneplanens arealdel (KPA) eller vedtatt KDP
Detaljplan vedtatt			
Områdeplan planID	K20110005		

Figur 4 Faktaboks boligreserver i boligfeltbasen (Trondheimsregionen, 2022)

2.3 Boligutvikling

Som vist er byplanlegging et komplekst begrep som omfatter mange ulike fagområder og underkategorier. Dette kan for eksempel være næringsbygg, samfunnsinstitusjoner, infrastruktur og boliger. Igjen er byplanlegging i Norge forpliktet til å følge et hierarkisk system av lover og planer som skal sørge for helhetlig samfunnsutvikling. I det følgende vil det ses mer på de to partene som har en sentral rolle i oppføringen av nye boliger: kommunen og private utbyggere.

Kommuners og utbyggeres rolle i boligutvikling

De siste tiårene har kommunens rolle som tilrettelegger for boligutvikling endret seg. Fram til krakket på boligmarkedet på 80-tallet var kommuner aktive i framskaffelsen av tomter som de senere gjorde byggeklare gjennom regulering og tilrettelegging av infrastruktur. I dag har kommuner en mer tilbaketrukket rolle. De står for den langsiktige tilretteleggingen gjennom blant annet kommuneplanarbeid og investeringer i teknisk og sosial infrastruktur. (Barlindhaug, Holm og Nordahl, 2014). I tillegg har kommunen ansvar for at offentlige planprosesser legges til grunn i byplanleggingen. Planprosessenes hensikt vil være å ivareta samfunnsmessige verdier og interesser, og gir premisser og krav for byggeprosjekter (Hansen, G., 2019).

Ifølge Barlindhaug, Holm og Nordahl (2014) planlegger kommuner boligbygging ut fra SSBs befolkningsframskrivninger eller ut fra ønsket befolkningsvekst. Å basere tall på SSB er noe Trondheim kommune gjorde ved utarbeidelse av figur 1. Her er det også en tendens at kommuner med høy befolkningsvekst bygger flere boliger enn de planla for innledningsvis. Dette skyldes at vedvarende høy befolkningsvekst har bevisstgjort nødvendigheten av at

kommuner legger til rette for boligbygging, og utbyggeres villighet til å gjennomføre prosjektene (Barlindhaug, Holm og Nordahl, 2014). Ifølge Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) er det også ett viktig mål i norsk boligpolitikk at flest mulig skal kunne bo i sin egen leilighet. Derfor har myndighetene lagt vekt på at det skal bygges nok boliger med god kvalitet.

Etter at kommunen tok på seg en mer tilbakelemt rolle har som regel private utbyggere selv ansvar for å anskaffe tomter og utforme planforslag for boligutvikling (Barlindhaug, Holm og Nordahl, 2014). På overordnet nivå vil derfor private utbyggere fremstå som pådragsyttere i dagens boligutvikling. De fleste utbyggere har et finansielt eierskap til sine boligutviklingsprosjekter. Et finansielt eierskap kan betegnes som et eierskap hvor fokus er på spørsmålet om investerte midler kan gi bedre avkastning gjennom alternative løsninger. Eierskapet er dermed kortsiktig i sin orientering (Røkke, 2001). Herunder lister Haugen, Sæbøe og Foss (2020) opp fire ulike aktørgrupper innen finansielt eierskap, hvorav eiendomsselskaper/utbyggere som planlegger, kjøper, utvikler og selger eiendom er den mest relevante for oppgavens vinkling på boligutvikling.

I tillegg må utbyggere ta hensyn til markedet de opererer i. Ifølge Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) vil et velfungerende boligmarked påvirkes av forholdet mellom tilbud og etterspørsel av boliger. Tilbudet av boliger påvirkes av fysiske og regulatoriske begrensninger for bygging, byggekostnader og boligbyggernes tilgang på kreditt. Etterspørselen avhenger derimot av antall husholdninger, deres preferanser og konjunkturrelle forhold som inntekt, kreditttilgang og renter. I Trondheim forventes det en prisvekst på boliger lik 5,5% i 2022. Dette er svakere enn fjoråret, og skyldes at boligproduksjonen er nedadgående etter høye nivåer gjennom flere år. På samme tid har folke- og husholdningsveksten sunket og stabilisert seg (Eiendom Norge, 2021). At prisen vokser til tross for disse faktorene er redusert viser at etterspørselen etter bolig i Trondheim fremdeles er stor.

Rekkefølgekrav og skolekapasitet

Kommuners rolle i dagens byutvikling er i stor grad knyttet opp mot planhierarkiet og spesielt KPA. Blant annet har kommunen gjennom Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel (§11-9) ansvar for å bruke rekkefølgekrav (Barlindhaug, Holm og Nordahl, 2014). Formålet med rekkefølgekrav er at tiltak i et planområde skal skje koordinert og på en hensiktsmessig måte, samtidig som det skal skje på rett tid (Sørensen, 2021). Av pbl. §11-9 fjerde ledd fremgår det at rekkefølgekrav brukes «for å sikre etablering av

samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen for utbyggingen.» (Pbl., 2008). Dette legger grunnlaget for fornuftig og helhetlig byutvikling. Videre kan det gjennom pbl. §12-7 tiende ledd om bestemmelser i reguleringsplan gis bestemmelser om «krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert.» (Pbl., 2008).

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for boligutvikling står ofte KPAs bestemmelser for rekkefølgekrav sterkt ettersom det vil være ugunstig å bygge dersom infrastrukturen ikke er til stede. Det er dermed vanlig at utbyggere og kommunen inngår utbyggingsavtaler. Ifølge Norsk Eiendom (2019) er utbyggingsavtaler frivillige avtaler mellom kommunen og utbyggere som forplikter utbyggere til å oppfylle sine rekkefølgekrav i planen. Følgelig får de rett til å gjennomføre sine byggeprosjekter. Hvem som betaler for infrastrukturinvesteringene varierer. Ifølge lovbestemmelser har utbyggere kun lov til å avtale utbygging av teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske tiltak og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av den konkrete arealplanen. Dette betyr at utbyggere ikke kan bekostes for sosial infrastruktur som skoler, barnehager og liknende (Kommunal- og regionaldepartementet, 2006).

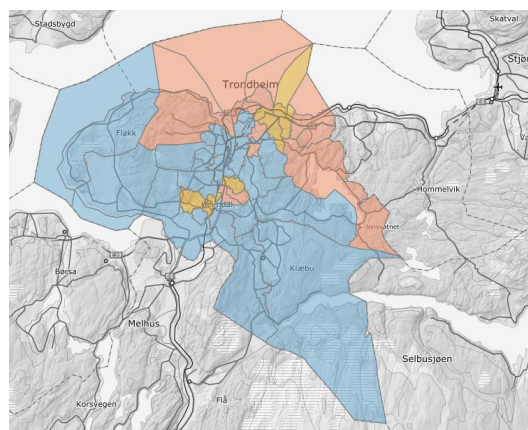
At utbyggere ikke kan bekostes for sosial infrastruktur som skoler betyr at kommunen står ansvarlig for utvikling av skoler. Ved utbygging av boligprosjekter er skoler en viktig faktor for realisering, noe som i stor grad skyldes skolekapasitet. Skolekapasitet bygger ifølge Utdanningsdirektoratet (2014) på nærskoleprinsippet og skolekretsgrenser. Disse temaene overholdes i stor grad av opplæringsloven. Alle elever i grunnskolen har rett til å gå på sin nærskole. Nærskolen er i de fleste tilfeller å regne som den skolen som eleven er nærmest eget bomiljø, og er dermed svært geografisk avhengig. Skolegrenser skal være en funksjon av nærskoleprinsippet som ivaretar hver enkelt elev i kommunen. Som nevnt tidligere i teoridelen er plansoner, som er utarbeidet med grunnlag i skolekretsgrenser, vist i boligfeltbasen.

Ifølge Utdanningsdirektoratet (2014) skal en vurdering rundt kapasitet legges vekt på når en skole er dokumentert som for full. Kapasitetsproblemer skyldes gjerne at kommunen av praktiske og økonomiske årsaker ikke har klart eller ønsket å tilpasse skolestrukturen raskt nok. I andre tilfeller kan det være et bevisst valg at en skole ikke bygges ut til tross for nærområdet sitt behov. For eksempel kan det være problematisk for en kommune å legge ned en liten og

tradisjonsrik skole, selv om det er en kjensgjerning gjennom nærskoleprinsippet at alle elever som har skolen som sin nærmeste skal få plass.

Det er viktig å påpeke at det finnes unntak. Man skiller mellom hva kommunen har kontroll på og ikke. Med tanke på at kommuner har kontroll på utbygging av nye boligområder vil dette ha innvirkning på skolekapasitet. I motsetning vil en opplevd generasjonsendring med økt barnetetthet i et eksisterende boligområde være noe kommunen ikke har kontroll over, og dermed ikke inngå i skolekapasitet. Skolekapasitet betyr dessuten ikke at skolene er så fulle at én tilflyttet eller fraflyttet elev gjør elevtallet på skolen ulovlig stort. En skole er full i nærskoleprinsippets forstand når elevtallet har nådd en viss grense skjønsmessig, pedagogisk og bygningsmessig (Utdanningsdirektoratet, 2014). Samtidig påpeker Løberg, Hårvik og Kvamstad (2021) at elevtallet i skolekretser kan øke i enkelte områder hvor det bygges mange boliger og samtidig reduseres i andre områder. Dermed må kapasitet økes i flere deler av byen, enten gjennom utvidelse av eksisterende skoler eller bygging av nye.

For øvrig har Trondheim kommune utviklet en karttjeneste som viser skolekapasiteten i kommunen, som vist i figur 5. Blått angir ledig kapasitet, gult at det er begrenset kapasitet og rødt angir at det ikke er kapasitet (Trondheim kommune, 2022b). I tillegg har Trondheim kommune utviklet en skolebehovsplan for perioden 2020-2035. Skolebehovsplanen redegjør for kommunens elevtallsprognoser, kapasitet i eksisterende anlegg og tilstandsvurderinger. Følgelig åpner dette opp for strategi- og tiltaksvalg, tilrettelegging for prioriteringer i handlings- og økonomiplan i ett fireårsperspektiv samt tilrettelegging for prioriteringer i en tiårig langsiktig investeringsplan (Hårvik, 2017). For øvrig revideres skolebehovsplanen våren 2022, og hensikten er å vedta rekkefølgen på aktuelle investeringsprosjekter tilknyttet skole (Trondheim kommune, 2022a).



Figur 5 Skolekapasitetskartet (Trondheim kommune, 2022b)

Makt

Ifølge en forskergruppe nedsatt av regjeringen er makt et tosidig begrep. På den ene siden markeres vilje-evnen til å sette seg mål og få dem gjennomført, mens på den andre siden markeres skjebne- enten det uttrykker en styrelse eller slump og tilfeldigheter. Underlagt definisjonen ble det presentert en rekke perspektiver på begrepet, blant annet at viljebegrepet legger vekt på rasjonelle beslutninger imens skjebnebegrepet omhandler irrasjonelle handlinger eller paradoksale virkninger (NOU 1982: 3, 1982). Makt er altså tosidig, og selv om man på den ene siden har beslutningsevne og gjennomføringskraft vil ikke dette nødvendigvis gi ønsket effekt i møtet med bevegelige og uforutsigbare omgivelser. Ifølge NOU 1982: 3 (1982) kan man øke sin egen makt gjennom å styrke viljebegrepet samtidig som skjebnebegrepet svekkes. Dette kan for eksempel gjøres gjennom å sette klare, faste og forenlige ønskemål, samtidig som man kjenner til ytre, objektive omstendigheter som påvirker ønskemålet. Ytre omstendigheter kan eksempelvis være sosiale bånd og materielle begrensninger som blant annet jordsmonn. På denne måten vil man bare sitte igjen med de subjektive omstendighetene som er vanskelige å observere og påvirke.

Videre påpeker Markus (1998) maktbegrepets ytterligere dualitet. Ofte kan begrepet fremstilles som noe undertrykkende hvor man bruker makt for å kontrollere, utnytte og begrense andres frihet. Det er viktig å skille mellom å ha makt over og å ha makt til. Sistnevnte handler mer om myndiggjøring og å gi muligheten for individer og samfunn til å styre sine egne liv og utvikling. Videre understreker Birkelid (2004) i sin masteravhandling hvordan dette begrepsskillet kategoriserer to hovedgrupper av tenkning og argumentasjon, begrensende og mulighetsskapende makt. I forhold til helhetlig og fornuftig byplanlegging er kommuner nødt til å utøve begge.

Maktbalansen mellom kommunen og private utbyggere

I dag oppleves en debatt om hvem som styrer byplanleggingen. Som nevnt tidligere resulterte kommuners tilbaketrekning i at utbyggere i stor grad fikk rollen som pådriver for byplanleggingen. Årsaken til at det kan oppleves en grad av utbyggerstyrt byutvikling er ifølge Nordahl et al. (2011) at kommunen sjeldent er grunneier. Dette overfører store deler av initiativet til grunneier og utbyggerinteresser i forhold til byplanlegging. I mange tilfeller vil eierskap til eiendom være fragmentert, og små aktører vil slite med å bistå kommunen i infrastrukturinvesteringer. Følgelig vil ikke kommunens krav til rekkefølgekrav være oppfylt, og utvikling vil ikke forekomme.

Det er tydelig at byplanleggingen i stor grad skjer gjennom utbyggers initiativ. Likevel må det stilles spørsmål om utbygger styrer utviklingen. Det viktigste er at kommunen fasiliteter og legger til rette for at utbygger kan utvikle ut fra kommunens overordnede byutviklingsstrategier. Ifølge Nordahl et al. (2011) har Trondheim, Oslo og Stavanger utviklet en planleggingsrolle hvor kommunen organiserer samarbeid mellom grunneiere. Denne rollen benevnes som en katalysatorrolle hvor kommunen jobber som pådriver for å samordne grunneierinteressene, bidrar med beregning av infrastrukturkostnader og forhandler en omforent fordelingsnøkkel. Ellers peker Nordahl et al. (2011) på at KPA er et sterkt styringsverktøy for byplanleggingen. Dette skyldes muligheten plattformen gir for oppfølging, satsning og avklaring. KPA åpner for å se sammenhenger i et komplekst bybilde, samt at den tydeliggjør fremtidige investeringsmuligheter for markedsaktørene. Likevel krever det at kommunen utvikler investeringsbudsjetter for infrastrukturtiltak. Dette skyldes at en oppsplittet grunneierstruktur skaper problemer i forhold til utvikling av infrastruktur, og dermed vanskeliggjør utbyggingsavtaler. Følgelig vil enkelte aktører ha vanskeligheter for å utløse by- og boligutvikling dersom kommunen ikke deltar.

Det må påpekes at utbygger har ulik tilnærming til byplanlegging og samhandling med kommune. Ifølge Fimreite og Medalen (2005) påvirkes utbyggers ønsker og behov av en begrenset rasjonalitet. Den begrensede rasjonaliteten underbygges av egeninteresser, og følgelig vil aktørene ha ulik tilnærming. Noen aktører opptrer pågående og aktive med sine kunnskaper innen helhetlig byplanlegging, mens andre er «sektor-fanatikere» som til enhver sammenheng taler samme budskap. Det er også aktører som er passive og kun lytter til andres forslag.

Fra government til governance

Norge er styrt etter prinsipper i det representative demokratiet. Dette betyr at befolkningen utpeker representanter som skal fatte beslutninger på folkets vegne (Stortinget, 2020). For at det representative demokratiet skal fungere kreves det ifølge Vandenberg (2000) en oppdeling til minst tre nivåer av politisk aktivitet: den politiske aktiviteten til folket selv, den politiske aktiviteten til folkevalgte og profesjonelle politikere og den politiske aktiviteten til statens administrasjon. Dette legger til rette for en hierarkisk struktur hvorav dens styring betegnes som *government* (Fimreite og Medalen, 2005).

Ifølge Rhodes (1996) finnes det ulike former for hvordan politisk makt kan skapes og utøvelse av styring i byer. Her trekker han fram nettverksprinsippet *governance* som et alternativ til

government. Governance bygger ifølge Fimreite og Medalen (2005) på en mer helhetlig markedstenkning hvor makt er plassert i mer eller mindre formelle nettverk. Nettverkene består av aktører fra både offentlig og privat sektor, og er et resultat av at makt i større grad opparbeides gjennom bytterelasjoner. Hvordan disse nettverkene struktureres varierer, men et fellestrekk er at styreformens legitimitet bygger på gjensidig tillitt i bytterelasjonene. Følgelig har aktørene gjensidig tillitt og opererer ut fra et sett med regler og normer som er vedtatt og allmenn kjent. Rhodes (1996) understreker at governance er mulig som et resultat av 80-tallets reformbølge kjent som New Public Management (NPM). NPM bygger på antakelsen om at offentlig forvaltning kan få økt kvalitet og effektivitet i sin tjenesteytelse ved å anvende en større grad av markedstenkning. Dette innebærer å bygge opp sin virksomhet til å ligne mer på det private marked. I Norge har NPM blitt tatt i bruk ved organisering av kommuner og overgangen fra rammefinansiering til stykkprisfinansiering innenfor spesialisthelsetjenesten og høyere utdanning (Hansen, 2022). Følgelig styrker NPM behovet for samordning mellom ulike aktører som deltar i utformingen av offentlig politikk (Zeiner og Hanssen, 2012).

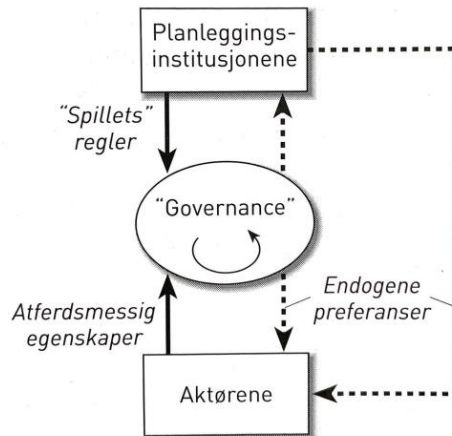
«Selv politikkenes vesen er endret fra omfattende styring og eget offentlig engasjement (governance), til mer indirekte påvirkning gjennom rammer og anvisninger, med større vekt på markedsmessige løsninger (governance).» (Jensen, 2007).

I forhold til government fremstår styringen i governance som mer fragmentert. Makt som tidligere har vært ønsket sentralisert i bystyresalen er flyttet til mer desentraliserte nettverk. Dette hemmer de folkevalgte utforming av bypolitikken, men åpner opp for at det offentlige kan skape lokal makt på nye måter. På denne måten vil bypolitikk være et resultat av samstyring mellom offentlige og private aktører (Fimreite og Medalen, 2005). Det blir dermed en tilnærming som baserer seg på flernivåstyring hvor grenser mellom privat og offentlig, nasjonal og overnasjonal, samt kommune og stat blir mer uklare (Zeiner og Hanssen, 2012).

Governance i byplanleggingen

Innledningsvis vil figur 6 gi nyttig innsikt i governance i byplanleggingsprosesser. På en side har man planleggingsinstitusjonene som gjennom blant annet plan- og bygningsloven, regler og forskrifter forvalter bransjens spilleregler. Her vil også normer spille inn. På den andre siden har man private aktører i form av eksempelvis utbyggere og entreprenører. Disse har som nevnt tidligere begrenset rasjonalitet. Aktørene representerer sine egne særinteresser som de enten har mottatt direkte eller indirekte. Videre møtes partene i forbindelse med planarbeid og konkrete byggeprosjekt, samt i ulike faglige og politisk fora som diskuterer byplanspørsmål. Her vil

aktørenes rolle i stor grad påvirkes i hvilke nettverk de har tilknytning til. Det er ikke uvanlig at planinstitusjonene selv tar del i disse nettverkene. Uansett struktur forholder alle parter seg til plansystemet i en eller annen form. Dette vises gjennom boksen navngitt governance. Pilen i governance-boksen illustrerer hvordan nettverkene er fleksible og påvirker hverandre, samt hvordan apparater og enkeltaktører beveger seg inn og ut (Fimreite og Medalen, 2005).



Figur 6 Enkel governance-modell (Fimreite og Medalen, 2005)

Nettverk kan organisere seg i ulike former som for eksempel markeder, offentlige etater, hybrider eller hierarkiske organisasjoner. Et eksempel tilknyttet fysisk planlegging kan være kontaktutvalget innen areal- og transportplanlegging bestående av deltakere som Statens vegvesen, kommunestyret og eventuelt brukerorganisasjoner som NHO og LO. Nettverkene påvirker institusjonen på strategiske måter som skal gagne deres egeninteresser. Dette kan eksempelvis være gjennom å endre eksisterende kontrakter mellom utbygger og kommune, eller å skape andre rammebetingelser for en selv gjennom en mer utbyggerorientert plan- og bygningslov. I tillegg til å påvirke institusjonene vil også de enkelte aktører internt i nettverkene påvirkes. Gjennom samarbeid og sosial påvirkning vil deres preferanser bli like (Fimreite og Medalen, 2005).

Ifølge Falleth og Hanssen (2009) er governance og den nye arbeidsdelingen mellom offentlige myndigheter og markedsaktører et politisk ønske innen byplanlegging. Dette med bakgrunn i at det med tiden har blitt mer anerkjent at politiske myndigheter ikke skal styre gjennom tradisjonell hierarkisk myndighetsutøvelse, men gjennom samarbeid med næringsliv og sivilsamfunn (Falleth og Hanssen, 2009). På denne måten kan man optimalisere den politiske målrealiseringen for byutvikling. Et lokalt eksempel på governance i praksis er et seminar arrangert av Byplankontoret i 2022. Temaet var bolig- og bykvalitet for eiendomsutviklere og planleggere i Trondheim, hvor kommunen ønsket deltakernes syn på temaet. Seminaret åpnet

opp for at deltakerne kunne drøfte rundt hva god bolig- og bykvalitet er, hvordan få flere barnefamilier til å flytte mer sentralt og hvordan dagens KPA og andre rammebetingelser begrenser målet om god bolig- og bykvalitet (Wollebæk og Wist, 2022a).

2.4 Oppsummering av teori

Kapittelet har lagt det teoretiske rammeverket for oppgaven. Her er byplanlegging i Norge presentert, og følgelig er det redegjort for Trondheim kommunes boligutviklingsstrategi. Videre er det også sett på hvordan planhierarkiet og andre verktøy som boligfeltbasen støtter opp om kommunal boligutvikling. I forhold til byplanlegging er det også sett på makt- og rollefordelingen mellom kommuner og private utbyggere, og hvordan man kan bevege seg fra government til governance i byplanleggingen. Som påpekt tidligere er store deler av teorien forklarende, mens noe teori vil brukes som underlag til diskusjonsdelen og konklusjon.

3.0 Metode

Kapittelet redegjør for utarbeidelse av forskningsopplegg. Metode kan defineres som tilnærmingen for å forsøke å avdekke virkeligheten (Jacobsen, 2018). I det følgende vil ulike tilnærminger for metode presenteres. Videre legger dette grunnlaget for å lage en forskningsstrategi som vil inneholde ulike former for forskningsmetoder. Forskningsstrategiene og de underlagte metodene er valgt ut for å kunne besvare problemstillingen på en tilfredsstillende måte. Avslutningsvis presenteres begrepene validitet og reliabilitet, samt hvordan rollen som forsker påvirker metoden. Det vil også redegjøres for etiske avveininger ved oppgaven.

3.1 Tilnærminger til metode

I samfunnsvitenskapen skiller man mellom to ulike metodiske tilnærminger. Disse er henholdsvis kvalitativ og kvantitativ metode, og skiller seg i stor grad fra hverandre. For eksempel vil kvalitativ metode være mer intensivt og forsøke fange opp variasjon og mangfold hos et begrenset antall enheter, mens hovedfokuset til kvantitative undersøkelser vil være mer ekstensivt og derav undersøke mange enheter samtidig for å kunne generalisere omfang og finne samvariasjon mellom fenomener. Dette skal utdypes nærmere senere. Likevel må det understrekes at det ikke er noen direkte sammenheng mellom en form for data og en type undersøkelsesopplegg. Det er mulig å kombinere tilnærmingene, og derav ha eksperimenter som både er kvalitative og kvantitative dersom det er behov (Jacobsen, 2018).

Kvantitativ metode

Som nevnt vil en kvantitativ datatilnærming være ekstensiv. Med dette menes det at man undersøker mange enheter samtidig. Å måtte undersøke mange enheter samtidig vil gjøre det vanskelig å gå i dybden, og krever derfor at forskeren predefinerer informasjonen som skal innhentes. Følgelig tvinges enheter og informanter til å uttrykke sitt standpunkt innenfor forhåndsbestemte kategorier. Dette åpner opp for å standardisere informasjon som igjen gjør det mulig å uttrykke datagrunnlaget som tall (Jacobsen, 2018). Gjennom kvantitative analyser kreves det at man har et representativt antall enheter som undersøkes. Samtidig må forskeren selv trekke konklusjoner ut fra den innhentede, standardiserte informasjonen.

Problemstillingen i seg selv vil være vanskelig å besvare gjennom standardisert informasjon. Det hadde vært mulig å kartlegge dagens bruk av boligfeltbasen gjennom eksempelvis spørreundersøkelser, men ved å forhåndsdefinere alternativer for fremtidig bruk av verktøyet ville man innskrenke informantenes mulighet til å uttale seg om hva boligfeltbasen bør være i fremtiden. Dersom dette hadde vært gjennomførbart på en fornuftig måte ville et kvantitativt opplegg vært godt egnet.

Kvalitativ metode

I motsetning til kvantitativ vil en kvalitativ studie som oftest være intensiv. Dette betyr at man mottar informasjon fra et lite antall enheter eller informanter. Følgelig vil innhentet data samles inn som ord, og ikke omgjøres til tall som ved et kvantitativt undersøkelsesopplegg (Jacobsen, 2018). Ved å gjennomføre en intensiv studie vil man få en mer dyptgående forståelse av data som fremlegges av informantene. Dermed vil en endelig konklusjon være like mye basert på forskningsobjektens forståelse av fenomenet som forskerens.

Siden målet er å se på fremtidig boligutvikling og operasjonalisering av et eksisterende verktøy vil det være lite hensiktsmessig å forhåndsdefinere svaralternativer. Det vil dessuten være vanskelig å tallfeste informantenes svar. Derfor vil en kvalitativ tilnærming være mer hensiktsmessig. Man vil dermed få en forståelse for hvordan kommunen og utbyggere vurderer boligfeltbasen, samt dens forbedringspotensial. Det vil også åpne opp for en mer nyansert forståelse som man ikke klarer å oppnå gjennom et kvantitativt opplegg.

3.2 Forskningsstrategi

For å kunne besvare oppgavens problemstilling vil en kombinasjon av intervju og dokumentanalyse anvendes.

Oppgaven vil på mange måter være todelt hvor offentlig og privat sektor som regel vil adskilles. I resultatdelen vil deres synspunkter presenteres før de i diskusjonsdelen vil bli sett opp mot hverandre. Gjennom å gi et svar på problemstillingen er ønsket å etablere en forent sannhet mellom sektorene som kan sørge for prosesseffektivisering ved boligutvikling i Trondheim. Oppgaven vil dermed bli å regne som en evaluerende studie.

3.3 Evaluerende studie som forskningsmetode

Ettersom et svar på problemstillingen fremstår like mye som en anbefaling til videre arbeid som en konkret konklusjon vil en evaluerende studie være mest gunstig. En evaluerende studie er en form for disiplinert og systematisk undersøkelse som utføres for å komme frem til en vurdering av et objekt, program, praksis, aktivitet eller system. Hensikten er at vurderingen skal være nyttig i forhold til beslutningstaking (Kellaghan, 2010).

En evaluerende studie kan gjennomføres med både en kvalitativ og kvantitativ forskningsstrategi (Kellaghan, 2010). Som nevnt over vil det i dette tilfellet være mest passende med et kvalitativt opplegg. Dette skyldes i stor grad at fenomenet i form av boligfeltbasen ikke har blitt forsket på tidligere, og det er et begrenset utvalg som har kunnskap til den. For å skape ny kunnskap vil det dermed være fornuftig å oppsøke de enhetene som besitter kunnskap om den. I en evaluerende studie vil det dessuten være interessant å få med deres subjektive mening og erfaring tilknyttet boligfeltbasen. Dette kan føre til at bedre beslutninger fattes i forbindelse med fremtidig utvikling av boligfeltbasen. Med tanke på at tematikken er lite undersøkt fra før kan det argumenteres for at denne studien grenser mot å være en eksplorerende studie (Tjora, 2021). For å være i stand til å evaluere boligfeltbasen vil oppgaven primært være avhengig av intervjuer.

3.4 Intervju som forskningsmetode

Intervju er den mest utbredte datagenereringsmetoden innenfor kvalitativ forskning (Tjora, 2021). Herunder vil dybdeintervju være den mest nyttige intervjuformen å bruke. Forskningsmetoden dybdeintervju gjennomføres ved å ha en eller annen form for kommunikasjon med en eller noen få informanter, og hensikten er å få fram deres meninger, holdninger og erfaringer relatert til et fenomen (Jacobsen, 2018; Tjora, 2021). I denne oppgaven vil det gjennomføres dybdeintervjuer for å få en detaljert forståelse av boligfeltbasen og dens bruksområder. I tillegg er det ønskelig å kartlegge informantenes meninger, holdninger og erfaringer tilknyttet boligreserven, samt dagens boligutviklingssituasjon.

Valg av informanter

Innledningsvis vil det være hensiktsmessig å gjennomføre en utvelgelse av informanter. Disse vil være strategisk utvalgt basert på oppgavens tema. Som nevnt tidligere skal både offentlige og private aktører intervjues. At begge sektorer inkluderes vil gi et mer helhetlig perspektiv på tematikken. Det var svært viktig at mer enn én informant fra privat sektor intervjues. Dette skyldes eiendomsbransjens kompleksitet med en rekke bedrifter som jobber med boligutbygging. For at funnene skal anses som troverdig og pålitelig vil det derfor være nødvendig med flere aktørers syn på boligfeltbasen. I forbindelse med oppgaven ble totalt 8 intervjuer gjennomført med til sammen 9 informanter. Det er i etterkant av ett intervju gjennomført e-mailkorrespondanse.

Valg av informanter ble gjennomført ved å sende en e-post til utvalgte ansatte i utbygger-selskaper i Trondheim. Listen over aktuelle informanter hos utbyggere ble tilsendt av veileder, og i henvendelsen ble det spesifikt bedt om å få intervju de informantene med størst kunnskap om boligfeltbasen. Ved noen tilfeller svarte respondentene at de selv kunne delta på intervju, mens i andre tilfeller mottok jeg kontaktinformasjonen til en annen ansatt i selskapet. Ikke alle aktuelle informanter svarte på henvendelsen. Likevel var andelen som godtok forespørselen stor nok, og følgelig var det ikke behov for å sende ut generelle henvendelser. Basert på problemstillingen og dens avgrensninger var det ikke relevant å intervju andre enheter enn kommunen eller utbyggere. Følgende intervju ble gjennomført:

Tabell 3 Intervjuoversikt

Intervju	Dato	Rolle	Antall informanter	Varighet
1	8. mars 2022	Utbygger	2	47 min
2	9. mars 2022	Utbygger	1	46 min
3	11. mars 2022	Utbygger	1	43 min
4	14. mars 2022	Utbygger	1	48 min
5	14. mars 2022	Utbygger	1	58 min
6	15. mars 2022	Utbygger	1	38 min
7	21. mars 2022	Utbygger	1	46 min
8	6. april 2022	Trondheim kommune*	1	72 min

* Påfølgende e-mailkorrespondanse

Intervju med informanter fra Trondheim kommune var planlagt i forkant av masteroppgaven. Årsaken var at det i forbindelse med forprosjektet i 2021 ble gjennomført en samtale med Trondheim kommune hvor boligfeltbasen ble diskutert. Dermed var det en pågående dialog som fortsatte under oppgaveskrivingen.

Gjennomføring av intervju

I forkant av intervjuene er det utarbeidet to intervjuguider. Henholdsvis én til hver sektor. Intervjuguidene ble utformet med bakgrunn i forskningsspørsmål som skulle besvares. For at informantene skulle få mulighet til å forberede seg ble guiden tilsendt over e-post i forkant av intervjuet. Intervjuguidene er tillagt som vedlegg.

For å få et så detaljert informasjonsgrunnlag som mulig var det ønskelig å gjennomføre intervjuene ansikt-til-ansikt, gjerne med kun én informant av gangen. Dette lot seg gjøre ved alle intervjuene bortsett fra ett tilfelle hvor to informanter stilte. Gjennom å intervjuer en informant av gangen blir det enklere å få frem deres individuelle syn på temaet. Å ha intervjuene fysisk åpnet også opp for å fange opp informantenes kroppsspråk. Dette ville ikke vært mulig ved å gjennomføre intervjuene digitalt. Muligheten til å observere vil gi en følelse av kontroll for forskeren, og bidra til å skape tillitt og åpenhet med informant (Jacobsen, 2018).

Gjennomførte intervjuer hadde en delvis åpen struktur. Dette betyr at intervjuguiden vil ha fast rekkefølge på spørsmålene, men åpne svar (Jacobsen, 2018). Årsaken til at en delvis åpen struktur var ønskelig er at dette i større grad vil få frem informantenes egne meninger og erfaringer knyttet til boligfeltbasen. Dette var dessuten til stor hjelp overfor forsker med tanke på at kunnskapen om tematikken til å starte med ikke nødvendigvis var den beste. Å gjennomføre delvis åpne intervjuer åpnet opp for en egen læringsprosess, hvor forskeren fikk mulighet til å lære underveis, samtidig som intervjuet ble peilet inn på ønsket retning. Her var det også sentralt at tilleggsspørsmål ble supplert etterhvert som informantene besvarte spørsmålene i intervjuguiden.

For enkelthets skyld ble intervjuene med private utbyggere gjennomført først. Bakgrunnen for valget var at dette ville gi et styrket kunnskapsgrunnlag i forkant av intervju med Trondheim kommune. Gjennom intervjuene med utbyggere fikk man innsikt som potensielt kunne være verdifullt overfor intervju med kommunens representant. Spesielt med tanke på at det er ansatte i Trondheim kommune som har utviklet boligfeltbasen. Dermed ville det vært mindre hensiktsmessig å gjennomføre intervjuene i motsatt rekkefølge.

Som nevnt ble det i forbindelse med ett intervju gjennomført e-mailkorrespondanse i etterkant. Bakgrunnen til e-mailkorrespondansen var at det var et personlig ønske om mer informasjon i forhold til ett tema etter intervjuet. Årsaken var at informanten hadde begrenset kunnskap om temaet. Underveis i intervjuet ble det avtalt at informanten skulle sende ønsket informasjon. Ettersom dette var en liten del av oppgaven ble det ikke ansett som nødvendig å gjennomføre ett nytt intervju med en ny informant.

NSD-skjema

Det er besluttet å ikke levere inn NSD-skjema i forbindelse med masteravhandlingen. Dette skyldes en forventning om at fullstendig anonymisering vil gi mer ærlige svar. Følgelig vil dette kunne gi en forbedret og mer presis besvarelse på problemstillingen. Oppgaven har nødvendigvis ikke til hensikt å finne individers oppfatning av boligfeltbasen, men heller utbygges og Trondheim kommunes helhetlige mening om boligfeltbasen. Gjennom å fullstendig anonymisere deltakerne vil dette være mer realiserbart. I forkant av intervjuene er respondentene informert om at de vil bli anonymisert.

3.5 Dokumentstudier som forskningsmetode

Dokumentstudier er en form for kvalitativ datagenerering hvor man bruker dokumenter som er produsert for andre formål enn forskning. Dette kan for eksempel være offentlige dokumenter, bøker og avisartikler. I tillegg nevnes også forskningsskriv som eksempelvis rapporter som dokumenter (Tjora, 2021). Fellesnevneren er at de ofte blir å regne som sekundærkilder, noe som betyr at forskeren selv ikke har samlet inn informasjon direkte fra kilden. Ettersom sekundærkilder ofte er manipulert til å passe den opprinnelige datainnsamlerens behov må forskeren opptre kritisk og påpasselig (Jacobsen, 2018). Likevel vil dokumentstudier være effektivt for å avdekke sammenhenger som nødvendigvis ikke kommer godt frem i intervju og andre forskningsmetoder.

I all forskning har man et ansvar for å redusere belastningen på informantene. Dokumentstudier er å regne som en ikke-påtrengende metode (Tjora, 2021). Dermed vil dokumentstudier være praktiske å bruke når man ikke nødvendigvis må gjennomføre intervju for å finne svar. Følgelig åpner dette opp for at man kan redusere belastningen på informantene og gjennomføre intervjuer kun når det er behov.

Valg av dokumenter

Med tanke på at dette er en evaluerende studie som grenser mot en eksplorerende studie finnes det lite dokumenter som bidrar til funn. Dette gjelder boligfeltbasen, men også begrepet boligreserve som helhet. Dokumentene som er anvendt er tilsendt fra oppgavens informanter, og er enten saksframlegg eller rapporter.

I tillegg er artikler og andre medier som støtter opp om funn anvendt, men disse vil ikke redegjøres for i oversikten under.

Tabell 4 Oversikt over dokumenter anvendt i dokumentanalyse

Dokument 1	
<i>Tittel</i>	<i>Konkurransen i boligutviklermarkedet</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Konkurransetilsynet
<i>Utgiver</i>	Konkurransetilsynet
<i>Utgitt</i>	u. å.
<i>Type</i>	Rapport
<i>Formål</i>	Viser fordelingen av tomtereserver i Trondheim

Dokument 2	
<i>Tittel</i>	<i>Saksframlegg 21/34274 - Skolebehovsplan 2021 og investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2022-2035</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Olaf Løberg, Jan Albert Hårvik og Vidar Kvamstad
<i>Utgiver</i>	Trondheim kommune
<i>Utgitt</i>	12. november 2021
<i>Type</i>	Saksframlegg
<i>Formål</i>	Oversikt over Trondheim kommunes planlagte investeringsrekkefølge for skoleanlegg

Dokument 3	
<i>Tittel</i>	<i>En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll
<i>Utgiver</i>	Rambøll
<i>Utgitt</i>	26. juni 2021
<i>Type</i>	Rapport
<i>Formål</i>	En evaluering av boligreserver i syv kommuner

Dokument 4

<i>Tittel</i>	<i>Saksprotokoll – Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Bystyret
<i>Utgiver</i>	Trondheim kommune
<i>Utgitt</i>	28. april 2021
<i>Type</i>	Saksprotokoll
<i>Formål</i>	Legge føringer for boligbehovsplanen

Dokument 5

<i>Tittel</i>	<i>Saksprotokoll – Boligpolitisk plan 2020</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Bystyret
<i>Utgiver</i>	Trondheim kommune
<i>Utgitt</i>	30. november 2020
<i>Type</i>	Saksprotokoll
<i>Formål</i>	Forklarer innhold i boligbyggebehovsplanen

Dokument 6

<i>Tittel</i>	<i>Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel – et kunnskapsgrunnlag til rulleringen</i>
<i>Forfatter(e)</i>	Byplankontoret
<i>Utgiver</i>	Trondheim kommune
<i>Utgitt</i>	3. juli 2020
<i>Type</i>	Vedlegg
<i>Formål</i>	Utdyper utbyggingsrekkefølgen

3.6 Analyse av kvalitativ data

For å kunne analysere kvalitativ data må fire steg gjennomføres (Jacobsen, 2018):

1. Dokumentere innhentet material, både fra dokumenter og intervjuer.

Intervjuene ble taleopptatt og i etterkant transkribert. Transkriberingen ble gjennomført manuelt, og all data ble lagt inn i to dokumenter. Henholdsvis et dokument til hver sektor.

2. Utforske innholdet fra dokumentasjonen. Dette er en usystematisk prosess hvor forskeren leter etter forhold som «trer fram fra» dataen.

Underveis og i etterkant av transkriberingen ble informasjon som ble ansett som særdeles relevant markert. Gjennom å markere de mest fremtredende funnene fikk forsker økt forståelse for tematikken, og det gjorde også arbeidet med resultat, diskusjon og konklusjon enklere.

- 3. Systematisere og kategorisere. Her vil koding gjennomføres. Med koding menes det å systematisere innholdet i ulike kategorier/koder. Følgelig vil dette redusere forventninger, og dermed redusere sannsynlighet for at konklusjonen er basert på magefølelse (Tjora, 2021).**

Kodingen ble gjennomført gjennom å gi de ulike forskningsspørsmål fargekoder. Følgelig ble informasjon fra de transkriberte dokumentene fargekodet etter hvilke forskningsspørsmål de kategoriserte til.

- 4. Sammenbinde de ulike kategoriene slik at sammenhenger skapes.**

Etter en grov fargekoding ble informasjon med samme farge sammenslått og knyttet sammen etter temaer. Dette for å finne selve essensen i tematikken. I tillegg reduseres mengden datamateriale, og fører til forbedret oversikt.

3.7 Metodens to krav

Uansett hvordan en undersøkelse gjennomføres stilles det to krav til empirien som samles inn. Disse er 1) Empirien må være gyldig og relevant, altså valid og 2) Empirien må være pålitelig og troverdig, og derav reliabel (Jacobsen, 2018).

Gyldighet og relevans- Validitet

Med validitet menes det at empirien som samles inn faktisk gir svar på forskningsspørsmålene som stilles. Man skiller mellom intern og ekstern gyldighet (Jacobsen, 2018).

Intern gyldighet handler om hvorvidt man har dekning i dataen for de konklusjonene som trekkes. Her er det sentralt å stille seg spørsmål om studieobjektene gir en sann representasjon av virkeligheten, om forskeren gir en sann representasjon av data og om resultatene gjenspeiler virkeligheten (Jacobsen, 2018). Dersom konklusjonen på oppgaven tas med bakgrunn i kun den informasjonen som er hentet vil det være en høy grad av intern gyldighet.

Ekstern gyldighet går derimot på om resultatene er overførbare til andre sammenhenger. Sentrale punkter er om man har et tilfredsstillende antall respondenter og følgelig oppnår metning og om kriteriene for valg av informanter er gode nok (Jacobsen, 2018). I denne oppgaven kan dette for eksempel være om funnene tilknyttet boligfeltbasen er overførbart til Oslo kommune sin boligreserve.

Pålitelighet og troverdighet- Reliabilitet

Med pålitelighet og troverdighet betyr det at undersøkelsen er til å stole på. Dette gjelder gjennom hele prosessen fra forskning til fremleggelse av resultatet. For å oppnå høy grad av reliabilitet kreves det at riktig opplegg for metode er gjennomført. Her kan man stille seg spørsmålet: «Ville vi fått tilnærmet samme resultat hvis vi hadde gjennomført den samme undersøkelsen to ganger?» (Jacobsen, 2018).

Her kan potensielle svakheter avdekkes. Har for eksempel undersøkelsesopplegget påvirket de som undersøkes? Dette kan blant annet skje som følger av forskeren eller datainnsamlingens kontekst. Har det foregått slurv i nedtegning og analyse av data? Kvaliteten til forskningsprosjektet vil i stor grad avgjøres av om den som leser forskningen faktisk tror det er sant. Den må tro at det som rapporteres gjenspeiler de som har blitt undersøkt og en underliggende virkelighet (Jacobsen, 2018).

Forskerrollen

Et kvalitativt forskningsopplegg bringer meg som forsker både fysisk og psykisk nærmere personer som gjøres til gjenstand for forskning. Spesielt sett i forhold til en kvantitativ forskningstilnærming med spørreundersøkelser og statistikk. Nærhet er en viktig forutsetning, men samtidig er det nødvendig at jeg som forsker gir empirisk data en analytisk fortolkning (Den nasjonale forskningsetiske komité for medisin og helsefag, 2019). I min rolle som forsker har jeg tidvis opplevd det som utfordrende å opprettholde et nøytralt syn. Det er ikke til å legge skjul på at min personlige fagbakgrunn innen eiendom og økonomi, samt egne erfaringer kan påvirke forskningen. Dette er noe jeg er bevisst på, og det er lagt innsats i å gi en så objektiv fremstilling av funnene som mulig.

Etiske avveininger

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser kan ha konsekvenser både for de som blir undersøkt og for samfunnet. Som forsker har man dermed en plikt til å tenke seg nøye om. I verste fall kan forskningen påvirke de som undersøkes og samfunnet negativt (Jacobsen, 2018). Naturligvis skal forskeren tilstrebe å beskrive virkeligheten på en presis måte, men det må ikke gå på bekostning av de som undersøkes og deres relasjoner. Følgelig er dette like relevant underveis i datainnsamlingen, hvor det er viktig å behandle de som undersøkes med respekt.

Gjennom intervjuer med informanter har de utlevert erfaringer og meninger knyttet til problemstillingen. Som forsker må datainnsamlingen foregå på en forsvarlig måte. Samtidig er det viktig at oppgaven gir en sann og korrekt gjengivelse av informasjonen. Som nevnt tidligere

er det besluttet å ikke levere inn NSD-skjema på oppgaven. I de følgende delene vil all informasjon fra informanter være anonymisert, og som presisert vil det viktigste med oppgaven være å fremme de to sektorenes synspunkter på tematikken.

3.8 Oppsummering av metode

For å besvare oppgaven er et kvalitativt forskningsdesign valgt. Dette for å få frem Trondheim kommunes og utbyggers forståelse og vurdering av boligfeltbasen. Oppgaven er en evaluerende studie som har til hensikt å vurdere et allerede eksisterende fenomen, men kan også sies å nærme seg en eksplorerende studie grunnet manglende forskning fra tidligere. Følgelig har oppgaven en sammensetning av ulike forskningsmetoder i form av intervju og dokumentanalyse. Videre er det sett på ulike krav til samfunnsvitenskapelig metode gjennom validitet og reliabilitet. Avslutningsvis er det nevnt hvordan forskerrollen og etikk påvirkes av oppgaven.

4.0 Resultat

Oppgavens problemstilling er «*Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?*». Gjennom resultatdelen vil det redegjøres for funn tilknyttet problemstillingen. Kapitlet deles inn i underkapitler som har til hensikt å belyse de ulike forskningsspørsmålene. Resultatdelen vil primært ha utgangspunkt i gjennomførte intervjuer, men enkelte dokumenter vil bidra med å underbygge og greie ut om påstandene.

4.1 FS1 - Dagens boligutviklingssituasjon i Trondheim kommune

Hvordan er boligutviklingssituasjonen i Trondheim kommune i dag?

Dagens boligutviklingssituasjon preges av at Trondheim ikke er ensartet i sin form. Det er en av Norges største byer med et mangfold av bydeler som forventes å vokse i tiden som kommer. Som nevnt i teoridelen krever dette at kommunen tilrettelegger for rundt 1500 boliger årlig. Videre fremkommer det at Trondheim kommune har en byutviklingsstrategi som baserer seg

på å bygge byen «innenfra og ut», samt bygge langs transportårene. Det er altså en tydelig klimaprofil knyttet til fremtidens byplanlegging i Trondheim. I det følgende vil Trondheim kommunes og utbyggers egen oppfatning av dagens boligutviklingssituasjon redegjøres for. Til slutt skal et funn som bremser boligutvikling presenteres.

Trondheim kommunes perspektiv

Ved å uttale seg om Trondheims boligutviklingssituasjon finner kommunen det naturlig å benevne byutviklingsstrategien. Trondheim kommune har i lang tid lagt vekt på å fortette i bykjernen, lokalsenter og langs kollektivtraséer, men de siste årene har ambisjonene økt ytterligere. Dette handler i stor grad om bærekraftig utvikling hvor man skal bidra opp mot nullvekstmålet. Den nye byutviklingsstrategien er dermed for fersk til å resultatvurderes, men det er åpenbart at fortetting er realisert. I den forstand har kommunen lykket. Likevel anser kommunen utviklingen av forrige KPA som en stor utfordring. Årsaken er at mye areal utenfor tettbebyggelse ble inkludert, noe som bidro til at boligpotensialet i Trondheims ytterkant ble for stort. Imidlertid har ikke boligutviklingen i randsoner eksplodert av den grunn.

«Men den er en videreutvikling av forrige strategi om «å bygge byen innover» som ble utviklet på 80-tallet, og har vært gjeldende siden 90-tallet. Strategien har blitt konkretisert og spisset ved flere tilfeller. Det meste av boligbygging de siste årene har vært innen eksisterende tettstedsavgrensning.» - Trondheim kommune.

Trondheim kommune antyder at målet om 1500 nye boliger årlig realiseres og peker på ambisiøse utbyggere. Boligbyggingen har de siste årene vært jevnt høyere enn 1500, og sett opp mot befolkningsvekst indikeres det at behovet vil synke i tiden som kommer. Dette er for øvrig vist i figur 1. Dermed vil ikke en nedgang i boligbygging skyldes arealtilgang eller antall vedtatte reguleringsplaner, men heller det faktiske behovet fra innbyggerne. Likevel stiller kommunen spørsmål om dagens faktiske boligutvikling støtter opp om byutviklingsstrategien i praksis, og om prosjektene faktisk maksimerer mål om mindre transport og mindre behov for ny infrastruktur.

Utbyggers perspektiv

Utbyggers oppfattelse av dagens boligutviklingssituasjon er variert. Utbyggerne omtaler kommunens strategi tilknyttet byplanlegging som god, og det er en gjensidig respekt mellom partene. Å bedrive fortetting anses av mange utbyggere som fornuftig, men det påpekes at ved å prioritere boligbygging fra sentrumskjernen og utover istedenfor randsonerealer og matjord vil det få konsekvenser. Dette går blant annet på at man er nødt til å fortette i allerede bebygde

områder. Igjen medfører dette konsekvenser for lokal bosetning da det resulterer i at hager og bygårder bygges igjen, samt at når det først bygges vil det være et enormt arbeidsvolum i forhold til arealet på byggeplassen.

«Kommunen har tatt gode grep for å tilrettelegge for fortetting innenfra og utover, blant annet i et miljøperspektiv. Noen sier at Overvik og dyrket mark ikke er så lurt så lenge Nyhavna er tilgjengelig» - Utbygger.

Videre er mange utbyggere enige med kommunen om at Trondheim by oppfyller det iboende behovet på rundt 1500 boliger i året. Det pekes på et varmt marked i dag, hvor utbyggere er overrasket over boligens omløpshastighet og hvor lett omsettelige de er. Her må det også stilles spørsmål om dagens marked og etterspørsel vil vedvare, men enn så lenge sier utbyggerne at de har kapasitet til å håndtere markedet såfremt de får godkjente reguleringsplaner og byggetillatelse i samme tempo. I verste fall kan for lav grad av bygging opp mot etterspørsel føre til problemer hvor markedet blir forvrengt og prisene øker ytterligere.

«Man må skynde seg litt sakte, men på den andre siden kan man ikke vente på de 1500 boligene årlig og se at konsekvensen av at det er mindre boliger enn etterspørsel som øker prisene. Kommunen har et mangesidig ansvar i forhold til at de skal være forsiktig, men dyret må få mat. Om ikke får de trøbbel på den andre siden av virksomheten sin.» - Utbygger.

Her er også Trondheims markedsdybde et interessant tema. Mange utbyggere påpeker markedets rolle i styringen av hvor bygging skal foregå. Store prosjekter består som regel av flere byggetrinn hvor det totale prosjekt strekkes ut over tid. Dette gjøres først og fremst for å unngå en situasjon hvor markedet blir mettet og nye boliger står ubebodd, men også med bakgrunn i at byer må ha spredning i utviklingen. Årsaken bak at spredning er ønskelig er at markedet bestemmer. Innbyggere i flytteprosesser vil nødvendigvis ikke flytte til et nytt leilighetsprosjekt på Ranheim dersom de har bodd hele sitt liv på Byåsen. Man må bygge overalt, trinnvis.

«Det er heller ikke ønskelig å bygge ut en helt ny bydel på veldig få år med tanke på boligsosiale hensyn. Det er om å få spredd tilflytninger for å ikke få drabantbyeffekter som kan skape sosiale utfordringer på sikt siden man får en for ensidig befolknings sammensetning i store bydeler.» - Utbygger.

I forhold til maktfordelingen i byplanleggingen påpeker én utbygger at mange synes utbyggere har for mye makt, noe det er vanskelig å være uenig i som tiltakshaver. Likevel er dette todelt.

Kommunen har makt til å si om og eventuelt hvor det skal bygges. De besitter beslutningsmyndigheten og autoriteten, og dermed har utbyggere lite de skulle sagt. Denne rollen mener utbyggeren at kommunen bruker riktig og når det er nødvendig. Dersom et forslag til prosjekt innehar de faglige begrunnelsene og arealkapasiteten tilsier at det skal bygges er kommunen velvillige.

På den andre siden har utbyggere mye makt når det kommer til selve utformingen av byggene. Ifølge utbygger har ikke kommunen hatt til vane å inkludere seg i selve prosjektene tidligere. Likevel har de i dag blitt mer bevisst på det, og utbygger påpeker at kommunen har lovverk til disposisjon. Et eksempel er arkitektur som de siste årene har vært et benevnt tema i den offentlige diskusjonen. Dette er en debatt som respondenten tror utbyggere mer enn gjerne deltar i, men det krever at noen i kommunen tar initiativ.

I en rapport gjennomført av Konkurransetilsynet (u. å.) pekes det på at «mangel på ferdigregulerte og byggeklare tomter er en av de viktigste faktorene som begrenser boligutviklernes mulighet til å øke tilbudet av boliger når boligprisene øker.». Videre påvirkes markedet av at det er en knapphet på tomter regulert til boligformål i sentrale strøk. Dette resulterer ifølge Konkurransetilsynet i at tomtereserver er en god indikator for konkurransen i boligutviklingsmarkedet, og hvordan ulike aktørers mulighet til å respondere på endringer i markedet. I rapporten vurderes nøkkeltall som årlig inntekt, salgsverdi av ferdigstilte boligenheter, antall ferdigstilte boligenheter og antall solgte boligenheter for å analysere sammenhengen mellom tomtereserver og den enkelte aktørs andel av omsetning av markedet. Med utgangspunkt i dette fant Konkurransetilsynet ut at de tre største boligaktørene i Trondheim hadde en samlet markedsandel på 74% av potensielle boligenheter i byen. Boligbyggelag i Trondheim hadde totalt en markedsandel på over 40% (Konkurransetilsynet, u. å.). Dette taler for en stor ujevnhet i markedet hvor en liten andel aktører besitter store tomtereserver. Det må understrekes at tallene er fra 2014, så endringer har forekommet. I dag oppleves det blant annet at utbyggere som ikke har operert i Trondheimsmarkedet tidligere går aktivt inn og påvirker gjennom tomteerverv og medeierskap i prosjekter. Som regel har disse utbyggerne hatt sin opprinnelse fra Oslo og andre byer for å så ekspandere videre (Lynum, 2021; Seljehaug, 2022).

Skolekapasitet- ett begrensende tema

Trondheim kommune påpeker i intervju at de har fokus på skolekapasitet internt. Dette med bakgrunn i at alle nye reguleringsplaner blir vedtatt med en bestemmelse om at man ikke kan bygge før skolekapasitet er dokumentert. I dag er det forekomst av vedtatte planer som ikke kan dokumentere skolekapasitet. Dette resulterer i et avslag på byggesøknaden, og dermed vil hele prosessen bli satt på vent til spørsmålet rundt skolekapasitet er løst. Trondheim kommune påpeker at utbygging av skolekapasitet er problematisk ettersom boligutvikling foregår i mange deler av byen samtidig, og det er dermed vanskelig å prioritere utbygging av nødvendig infrastruktur. Hvor lang tid det tar å øke skolekapasitet varierer. Bygging av nye og utvidelser av eksisterende skoler bestemmes av planer i årlige budsjetter, og kan dermed ikke forskutteres etter ønske fra politikerne. I tillegg har kommunen utviklet investeringsrekkefølger for skoleanlegg.

I et saksfremlegg fra Trondheim kommune fremkommer det at investeringsrekkefølgen for skoleanlegg er gjeldende i perioden 2022 til 2035, og hensikten er å vise prioriterte tiltak ved skoler i Trondheim. Denne bygger på skolebehovsplanen som nevnes i teoridelen. Først i rekken står sammenslåingen av Nidarvoll skole og Sunnland ungdomsskole, Stabbursmoen skole og Granås ungdomsskole. Deretter starter vedtatt investeringsrekkefølge med gamle Ranheim skole (Jakobsli skole), ny Brøset skole og Tonstad skole (Løberg, Hårvik og Kvamstad, 2021). I intervju med Trondheim kommune kommer det fram at skolene i den vedtatte rekkefølgen skal utvikles dersom mer penger blir tilgjengelig. De er dermed ikke besluttet å bygge ut. Representanten fra Trondheim kommune påpeker også at rekkefølgen ikke er absolutt og at politisk vilje kan bidra til endring ved en senere anledning.

I intervju med utbyggere fremkommer det at skolekapasiteten er en utfordring som i stor grad holder igjen boligutviklingen. Dette er noe samtlige utbyggere er enige om. Problemet har beveget seg fra bydel til bydel, og har dermed påvirket byen som helhet. For noen utbyggere har dette vært et irritasjonsmoment hvor Trondheim kommune har vedtatt reguleringsplaner mange år i forkant uten å selv henge med i skoleutviklingen. Konsekvensen er at utbyggere må søke på dispensasjon på sine prosjekter, noe som ikke nødvendigvis går gjennom. I så fall er utbyggere nødt til å vente med å søke byggetillatelse til skolekapasitet er dokumentert. Likevel må det påpekes at utbyggere viser forståelse for at skole er en viktig del av byplanleggingen som henger tett sammen med rekkefølgekrav.

«Men hvis det blir én skole nå og tre år til neste så har det en dramatisk konsekvens for boligbyggingen» - Utbygger.

Ett eksempel på en bydel som har hatt utfordringer i forhold til skolekapasitet er Lade. Her er det høyt volum av boligregulering, men problematisk å motta byggetillatelse på grunn av manglende skolekapasitet. Dette er en uttalt utfordring fra utbyggere, og det er også noe som regelmessig dokumenteres i media. Det har nå gått så langt at kommunen fraråder å gi utbyggere dispensasjon, noe de har gjort tidligere. «På et eller annet tidspunkt sier det stopp» uttaler senterpartipolitiker Marte Løvik (Killingberg, 2021). Videre nevnes ulike løsninger som blant annet å ta i bruk skolebygningen på Ringve som ungdomsskole, anvende interimskolen på Brøset som barneskole når den blir tilgjengelig i 2023, samt å alternativt bygge ny skole på smelteverket (Killingberg, 2021). Ser man i investeringsrekkefølgen for skoler er første aktuelle skole å bygge på Lade plassert på en 4. plass, noe som betyr at det kan ta lang tid før realisering (Løberg, Hårvik og Kvamstad, 2021).

4.2 FS2 - Dagens oppfatning av boligfeltbasen

Hvilken opplevelse har Trondheim kommune og utbyggere av dagens boligfeltbase?

Gjennom intervju er det identifisert ulike opplevelser av dagens boligfeltbase. Trondheim kommune fremstår unisone i sitt syn, mens utbyggere har et mer differensiert perspektiv på verktøyet. Med bakgrunn i dette vil funn av opplevelser deles opp etter de to partene, men vil bli sett opp mot hverandre der det egner seg.

Trondheim kommune

Trondheim kommune opplever boligfeltbasen som et godt datasett for boligpotensiale. Verktøyet er utformet slik kommunen og resten av Trondheimsregionen selv har bruk for, og dermed er ikke utbyggers vurderinger av kartverktøyet hensyntatt ved produktutviklingen. Det er verdt å merke seg at det er representanter i Trondheim kommune som utvikler boligfeltbasen på vegne av hele Trondheimsregionen, men det er ressurser i de ulike kommunene som

vedlikeholder den. At kommunen selv har utviklet boligfeltbasen gjør de også i stand til å gjennomføre forbedringer dersom det anses som hensiktsmessig.

«For oss fungerer boligfeltbasen opp mot de formål vi har. Når vi ikke synes den fungerer endrer vi den. Det som er utfordringen er at vi har den for 8 kommuner, og det er litt upraktisk.» - Trondheim kommune.

Det må påpekes at kartverktøyet i all hovedsak er en fremstilling av en statistisk modell i Excel. Representanten fra Trondheim kommune påpeker at for deres del er denne tabellen viktigst, og dermed den de bruker mest. Kartverktøyet er kun en billedgjøring av den statistiske dataen, og brukes til formidling og oppdatering av diverse analyser.

Utbyggere

Intervjuene med utbyggere ga et inntrykk av at det finnes varierte opplevelser og holdninger overfor boligfeltbasen. Gjennom intervjuene fikk man et inntrykk av at de fleste utbyggere kjente til boligfeltbasen, men kunnskapen var variabel.

Enkelte utbyggere svarer at boligfeltbasen er en karttjeneste det er mest politisk interesse for. Dette begrunnes med at utbyggere selv har sine prosjekter og egne investeringsvurderinger. Derfor blir boligfeltbasen på mange måter «ett steg tilbake» hvor man kun får oversikt over allerede eksisterende planer. Boligfeltbasen tilegner ikke noe særlig informasjon som anses som viktig nok for utbyggernes allerede eksisterende planer og strategier for boligutvikling.

«Så derav er bruken primært «nice to know», men ellers gir ikke boligfeltbasen noe.» - Utbygger.

Noen utbyggere mener dermed at karttjenesten primært har en funksjon opp mot kommunepolitikken. Den gir et anslag på boligpotensialet, noe som forteller kommunen hvordan fremtidens bybilde kan se ut. Følgelig vil boligfeltbasen kunne anvendes som kunnskapsgrunnlag for overordnede planer, og brukes derfor som et referanseverktøy for Trondheim kommune. Likevel sitter noen utbyggere med en opplevelse av at boligfeltbasen brukes som et motargument. Boligfeltbasen er noe utbyggere først og fremst møter på som et resultat av et avslag på reguleringsplaner.

«Boligfeltbasen har ofte tatt til inntekt for at det ikke er behov for å regulere mer eller å ta ytterligere landbruksareal fordi det er såpass mye potensial i reserven. Så derfor, i alle diskusjoner om å ta inn nytt areal som ofte er i randsonen så har boligfeltbasen blitt påberopt. Det er ikke noe stress fordi det er så mye boliger i reserve.» - Utbygger.

Som vist i sitatet over benyttes boligfeltbasen for å argumentere for at utbyggere ikke behøver å bygge ut områder med bakgrunn i eksisterende boligpotensial. Dette er da spesielt gjeldende for randsonearealer som i dag strider mot Trondheim kommunes byutviklingsstrategi. Som nevnt i teoridelen besitter boligfeltbasen et potensial på rundt 50 000 boliger. Ifølge utbyggere er dette tallet nødt til å være høyt, noe som skyldes boligmarkedet. Man må opprette en takhøyde for å tilfredsstille markedet. I tillegg er det enkelte prosjekter som er av en viss størrelse. Dette omhandler markedsdybde som skal ses nærmere på senere i resultatdelen.

*«For en som vil ha bolig på Byåsen kan man ikke si at vi har reserver på østsiden av byen.» -
Utbygger.*

At boligfeltbasen brukes som et motargument er noe Trondheim kommune til dels kjenner seg igjen i. Det kan brukes som et referanseverktøy for å vise eksisterende reserver, men et avslag på reguleringsplanen skjer ikke med bakgrunn i kun boligfeltbasen. Dersom argumentet for at reguleringsplanen skal gå gjennom er at Trondheim behøver nytt areal fungerer boligfeltbasen som et motsvar. Det finnes ifølge Trondheim kommune gode arealmessige grunner til å ikke bygge, som for eksempel randsonearealer. Randsoneareal består ofte av LNF-områder (Landbruks-, natur- og friluftsområder) eller dyrket mark, og er potensielt langt unna sentrumskjernen. Dermed strider det med Trondheim kommunes byutviklingsstrategi om fortetting og nullvekstmål, og da er andre arealer bedre egnet.

4.3 FS3 - Boligfeltbasens bruk og opplevde mangler

Hvordan benytter Trondheim kommune og utbyggere boligfeltbasen i dag, og hvilke mangler oppleves ved bruken?

Intervjuene med Trondheim kommune og utbyggere viste en variert bruk av boligfeltbasen, samt noen mangler som svekker dens effektivitet og anvendbarhet. I det følgende vil Trondheim kommunes og utbyggers bruk redegjøres for. Deretter vil det ses nærmere på mangler i ett samlet delkapittel.

Trondheim kommunes anvendelse

Ifølge Trondheim kommune anvendes boligfeltbasen til to formål. Først og fremst brukes kartverktøyet i forhold til befolkningsframskrivingen. Årsaken er at kommunen må være i stand til å fordele befolkningsveksten mellom de ulike skolekretsene. Dermed er kommunen nødt til å ha et forhold til hvor i byen boligutvikling foregår. I tillegg brukes den til å beskrive omfanget av igangsatte og vedtatte planer. Slik får kommunen et inntrykk av hvor mange boliger som er ventet å bygges i fremtiden, samt et estimat på tidspunkt. I tillegg inneholder de ulike reguleringsplanene i basen informasjon om forventet boligtypefordeling, samt estimater på antall boenheter. Antallet boenheter skal i all hovedsak baseres på reguleringsplanens planlagte tall, men dersom planprosessen fremdeles er på et tidlig stadium er kommunen selv nødt til å gjennomføre estimeringer. Trondheim kommune påpeker at selv om en reguleringsplan står som «grønn» og dermed vedtatt betyr det ikke nødvendigvis at arealet har tilstrekkelig infrastruktur eller skolekapasitet. Dermed må prosjektet vente til dette er på plass før byggetillatelse gis.

Trondheim kommune uttaler at det som er fint med boligfeltbasen er at det er gjort et arbeid med å plukke ut reguleringsplaner tilknyttet bolig for å så systematisere og sammenstille det. Det gir god kunnskap ifølge dem selv. Blant annet viser Trondheim kommune gjennom boligfeltbasen at man er i stand til å dekke boligbehovet de neste 7 årene. I tillegg reguleres mer på toppen av dette. Denne kunnskapen er viktig å formidle videre. Ifølge Trondheim kommune reguleres det mer enn hva byen behøver de neste 20 årene. I forhold til befolkningsframskriving er dette nødvendig å vite, men det har også vært viktig politisk og administrativt.

Ved spørsmål om boligfeltbasen har bruksområde utenfor kommunal politikk og administrasjon svarer kommunen ja. De har opplevd interesse fra eksterne aktører, og deler velvillig boligfeltbasen med de som etterspør den. Hvem som etterspør verktøyet er variabelt, men det vanligste er at de har tilknytning til eiendomsbransjen som for eksempel utbyggere eller meglerhus. Gjennom den eksterne interessen antyder Trondheim kommune at kartverktøyet oppleves som nyttig for flere. Samtidig påpekes det at boligfeltbasen bygger på offentlig informasjon, og at de kun har gjort et arbeid med å fremstille informasjonen. Det er dermed kunnskap som man kunne innhentet på alternative måter, men fremstillingen i boligfeltbasen oppleves som beste alternativ.

Samtidig peker Trondheim kommune på hvordan eksterne brukere kan trekke feilslutninger ut fra boligfeltbasen. Dette er ikke nødvendigvis å betrakte som en mangel, men heller en mistolkning opp mot byutviklingsstrategien. Ifølge Trondheim kommune gir boligfeltbasen et inntrykk av hvordan byen kan utvikle seg i et langsiktig perspektiv. I boligfeltbasen inkluderes først og fremst KPA hvor arealer er avsatt til boligbygging, samt igangsatte kommunedelplaner som endrer eksisterende KPA. Dette kan eksempelvis være områder som går gjennom en funksjonsendring fra næring til bolig. I tillegg inkluderes reguleringsplaner og detaljreguleringer. Noen av disse reguleringsplanene er ikke lagt inn i KPA og er liten i størrelse, og er dermed ikke kjent for utviklerne av boligfeltbasen. Som regel skjer disse i bykjernen, og kan eksempelvis skyldes at eksisterende bebyggelse skal rives og nye prosjekter oppstår. Dermed vil disse reguleringsplanene tillegges i boligfeltbasen først når initiativet er tatt, noe som skiller seg fra inkluderte reserver fra KPA. Disse reguleringsplanene vil som regel være i basen i noen få år, mens enkelte reserver i randsoner har mye lengre oppholdstid i boligfeltbasen. Ifølge Trondheim kommune kan dette i verste fall føre til feilkommunisering. Det ser ut som om utviklingen er mer spredt enn den egentlig er.

«Reservene er mer temporære i bykjernen, og mer absolutt i randsoner. Dermed underkommuniseres potensialet i tettbebyggelsen.» - Trondheim kommune.

Utbyggeres anvendelse

Som nevnt tidligere opplever noen utbyggere at boligfeltbasen ikke tilfører noe av særlig interesse for deres bedrift. De peker på KPA og andre kommunale kartverktøy som de anvender i sin virksomhet, men boligfeltbasen er ikke en av dem. Noen utbyggere uttaler at de mest sannsynlig aldri kommer til å ha bruk for kartverktøyet. Enkelte kjente ikke til boligfeltbasen før gjennomført intervju. Dermed er dette et eget svar på forskningsspørsmål 3.

Blant de andre utbyggerne pekes det primært på to bruksområder i forhold til boligfeltbasen: politisk og analytisk anvendelse. Den politiske anvendelsen handler om at utbyggerne ønsker å delta aktivt i byutviklingsdialogen med Trondheim kommune. Herunder har utbyggere ulik tilnærming i forhold til dialogen. En utbygger nevnte at boligfeltbasen ble brukt aktivt i forbindelse med å levere innspill til det nye planprogrammet for arealdelen. En annen nevnte at boligfeltbasen var et verktøy for å være en opplyst medspiller i byutviklingsdebatten. Debatten omhandler mange emner, som for eksempel bypolitikk, konkrete planer og strategidokumenter samt transportplaner. I mange tilfeller fordrer det at utbyggeren sitter på kunnskap som blant annet finnes i boligfeltbasen, og må dermed være kjent med verktøyet.

Én utbygger understreker viktigheten av at Trondheim skal være en attraktiv by, og boligfeltbasen brukes dermed som et verktøy for å være en tydelig stemme i byutviklingsstrategien og den politiske sfæren som helhet. Utbyggeren ønsker å ha en formening om hva som er en god by, og da finner de det interessant å se på prosjekter, kvaliteter og utnyttelse. Dette krever oversikt, og boligfeltbasen hjelper med å forklare potensiell boligutvikling i Trondheim. Blant annet er det ønskelig å se på fordelingen mellom leiligheter og familieboliger.

I forhold til analytisk anvendelse har enkelte utbyggere stor nytte av karttjenesten for å få oversikt over markedssituasjonen. De omtaler boligfeltbasen som en nyttig oversikt når man skal handle tomter. Den gir et inntrykk av hva som er regulert og antallet boliger. Dette er spesielt viktig opp mot skolekapasitetsspørsmålet. Ifølge utbyggeren har skolekapasitet blitt en styrende faktor i forhold til byutviklingen. Dette er et nytt fenomen i dag, og det understrekes av utbygger at det ikke er noe poeng i å regulere tomter i områder hvor det ikke finnes skolekapasitet. Dermed er utbygger nødt til å sammenstille Trondheim kommunes skolekapasitetstall mot egne analyser.

«Da må vi ha oversikt over antall boliger i skolekretsen på planpapiret. I det siste har vi brukt det mye til å selv regne på hvor mange boliger prosjektet gir. Si at det er 800 boliger, det er rekkehus og leiligheter. Det gir så og så mange unge. Så prøver vi å gjøre en analyse på det slik at vi får et bilde. Da kan vi vurdere gjennomføringsrisiko og realiteten i sakene fra Trondheim kommune.» - Utbygger.

Mangler

Ved anvendelse av boligfeltbasen oppleves ulike mangler. På overordnet nivå oppleves mangler som at boligfeltbasen er lite tilgjengelig og lite oppdatert. I forhold til tilgjengelighet er ikke kartverktøyet nødvendigvis enkel å finne på internett. Dette er også noe forfatter selv erfarte. Under intervjuer med utbyggere ble det påpekt at et slikt verktøy burde være enkelt å finne, og muligens vært plassert sammen med andre kommunale kartverktøy. At boligfeltbasen er problematisk å finne kan også være en årsak til at enkelte utbyggere uttalte at de ikke kjente til verktøyet. Enkelte utbyggere hevdet også at boligfeltbasen var underkommunisert og en «godt bevart hemmelighet», noe som er ubeiligg uansett om utbyggere har til hensikt å anvende verktøyet eller ikke.

Både utbyggere og Trondheim kommune mener at en årlig oppdatering av reservene i boligfeltbasen er en mangel. Desto lenger inn i det nye året man kommer desto mer upresis er

basen ettersom mye kan skje med reguleringsplaner på ett år. Verktøyet oppfattes dermed som lite dynamisk og svært statisk. Dette er også en opplevelse opp mot Oslo kommunes boligreserve. Her etterspørres det blant annet tertialvise oppdateringer (Årdal, 2021). Trondheim kommune ønsker selv at boligfeltbasen kunne blitt oppdatert mer kontinuerlig, men dette krever at man har systemer som avdekker nye planer i det de ble satt i gang. Dette problematiseres ytterligere av at reguleringsplaner vil ha ulike formål, og kun deler er planlagt for bolig. Per dags dato er oppdatering av boligfeltbasen et skippertak gjennomført i juni måned hvor samtlige planer gjennomgås for å så oppdateres manuelt.

Markedsdybde trekkes også frem av utbyggere som en utfordring tilknyttet boligfeltbasen, hvorav den oppleves som «optimistisk» og en forenkling av virkeligheten. Dette skyldes i stor grad estimatene på antallet prosjekterte boenheter, samt tidsrammen som nevnes. En utbygger påpeker at markedsmekanismer ofte har stor påvirkning overfor prosjekter, og at man i enkelte tilfeller ender opp med rundt 60% av det som faktisk var planlagt. «Til og med vi overvurderer behovet». Dette skyldes blant annet skolekapasitet, økonomi som ikke går opp, allerede etablerte leietakere som ikke har mulighet til å flytte ut raskt nok, infrastruktur og boligmarkedet generelt.

«Realitet i boligfeltbasen, kanskje rett nok for enkeltfelt, men det generelle potensialet er utopisk, og spør hvorfor en del av ferdig regulerte felt ikke er bygd ut? Ofte for tunge kostnader / rekkefølgebestemmelser.». – Utbygger i forbindelse med seminar arrangert av Byplankontoret (Wollebæk og Wist, 2022b).

Dette er noe som også Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) har tatt til tale for. Per januar 2021 hadde Trondheim kommune ifølge deres rapport regulert en boligreserve lik 11 902 boliger. Dette er et tall som kan øke etter hvert som reserven fylles på med nye boliger gjennom nye reguleringsplaner. Den regulerte boligreserven ble deretter satt opp mot SSB sine befolkningsframskrivninger og forventet vekst i antall husholdninger. I tillegg ble det undersøkt hvordan historiske tall siste fem år ville påvirke samme regulerte boligreserve. Som man ser vil man ved bruk av historiske tall bruke opp boligreserven raskere enn ved befolkningsframskrivninger.

Tabell 5 Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet befolkningsvekst
(Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021)

		Forutsetning om befolkningsvekst per år. Antall personer.		Antall år før boligreserven er tømt	
	Boligreserve	Framskrivning SSB (snitt 2021-2030)	Historisk 2016-2020	Framskrivning SSB	Historisk 2016-2020
Trondheim	11 902	1578	2835	15,1 år	8,4 år

Tabell 6 Indikator for størrelsen på den regulerte boligreserven sett opp mot forventet husholdningsvekst
(Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll, 2021)

		Forutsetning om husholdningsvekst per år. Antall husholdninger.		Antall år før boligreserven er tømt	
	Boligreserve	Framskrivning SSB (snitt 2021-2030) omregnet	Historisk 2016-2020	Framskrivning SSB	Historisk 2016-2020
Trondheim	11 902	829	2103	14,3 år	5,7 år

Av utbyggere trekkes spesielt reguleringsreservene på Nyhavna og Sluppen frem som eksempler. Disse skal ha tidligste innflyttingsår i henholdsvis 2025 og 2032, og vil tidligst stå ferdig i 2044 og 2055. Totalt skal prosjektene ha boligpotensial på 2902 og 3500. Det er et langt tidsperspektiv, og som nevnt tidligere vil så omfangsrike prosjekter kreve at det bygges ut i flere trinn. Dette for å samhandle med befolkningsvekst og boligsosiale hensyn. Likevel peker utbyggere på at trinnvis utbygning ikke nødvendigvis er mangelen, men heller at det per dags dato ikke er planlagt for nødvendig infrastruktur.

Som nevnt i teoridelen har Bjørgan (2016) påpekt at lange festekontrakter på lokal næring sinker utbyggingsprosjektet på Nyhavna. I tillegg har både utbyggere og Killingberg (2021) vist til at Trondheim kommune ikke gir byggetillatelse eller flere dispensjoner grunnet manglende skolekapasitet på nærliggende områder som Lade. Dermed kan det ta lengre tid enn 2025 før utbygging av Nyhavna blir en realitet.

I forhold til Sluppen påpeker utbyggere og Killingberg (2022) hvordan boligutviklingen i stor grad avhenger av at E6 legges i en kulvert. Dette skyldes et ønske om tett boligbygging i området. Prosjektet med å plassere E6 i en kulvert er «svært kostbart» og finansieringen er foreløpig ikke til stede (Killingberg, 2022). Dermed kan det ifølge utbyggere ta lang tid å starte utbyggingen av Sluppen. Ifølge Killingberg (2022) har politikerne likevel signalisert at det er viktig å komme i gang og at E6 ikke må sinke utbyggingen. Derfor ble det fremmet et forslag om å endre reguleringsbestemmelsene i den nye kommunedelplanen om detaljregulering av kulvert. Forslaget fikk ikke flertall, men politikerne ønsker å jobbe videre med problemstillingen. Det påpekes at det er en risiko ved å starte utbyggingen før man har planlagt for tunnelen, og man må derfor være påpasselig. Med bakgrunn i dette mener utbyggere at det er tallene for tidligste innflyttingsår på Sluppen som kan fremstå som for optimistisk. Killingberg (2022) påpeker en annen utfordring i at store, gamle deponi befinner seg på Sluppen. «Både kommunedirektøren og kommuneoverlegen fraråder bygging på deponiene.». Dette er for øvrig noe en utbygger også nevnte i forbindelse med intervju.

4.4 FS4 - Fremtidens utforming av boligfeltbasen

Hvordan bør fremtidens boligfeltbase utformes for å legge til rette for forbedret boligutvikling i Trondheim kommune?

I forskningsspørsmål 3 ble det redegjort for noen sentrale mangler tilknyttet boligfeltbasen. I forbindelse med intervju ble det forsøkt å få informanter til å spille inn forslag til løsninger på manglene. I det følgende vil disse løsningene redegjøres for. I tillegg vil noen andre forslag til fremtidig fremvisning av boligutvikling presenteres.

Interaktivitet og forbedret nøyaktighet

I forbindelse med at utbyggere opplevde boligfeltbasen som lite tilgjengelig var et forslag å gjøre boligfeltbasen mer interaktiv. Her menes interaktivitet som «samspillet mellom en bruker og et datasystem eller program, der brukerens handlinger påvirker programmets utførelse og omvendt.» (Nilstun, 2018). I den forstand ønsker utbyggere primært at det skal være enklere å finne fram til selve karttjenesten. Ett annet alternativ er ifølge en utbygger å legge

boligfeltbasen inn under en av kommunens karttjenester, og deretter la den fungere som ett «lag» i en allerede eksisterende karttjeneste. Da kan man få boligfeltbasen som egen del av menyen. Ettersom utbyggere leter etter relevante opplysninger flere steder ville det forenklet prosesser dersom informasjon var samlet, og gjerne i en allerede kjent og veletablert kommunal tjeneste.

Enkelte utbyggere ønsker også flere avhukningsmuligheter innad i boligfeltbasen. Det drar sammenligninger mot karttjenesten til Trondheim kommune. Her har man blant annet mulighet til å observere planoversikter, geoforhold og støysoner (Trondheim kommune, u. å.-c).

I forhold til forbedret nøyaktighet var det først og fremst et ønske fra både Trondheim kommune og utbyggere om at basen skulle oppdateres jevnligere. Som nevnt tidligere er dette i dag et manuelt arbeid som gjennomføres én gang årlig, men noen utbyggere stiller spørsmål om det er mulig å få gjennomført hyppigere. Eventuelt om det er mulig å gjennomføre automatisk. Med tanke på å øke nøyaktigheten i boligfeltbasen var det også et ønske fra utbyggeres side at mer relevant informasjon opp mot reguleringsplaner skal tillegges. Noen utbyggere påpeker at status på skolekapasitet og annen nødvendig infrastruktur bør implementeres i boligfeltbasen, da dette i stor grad bidrar med å vise realiteten ved de ulike reservene.

Boligbehovsplanen- ett nytt verktøy

I intervju med Trondheim kommune fremkommer det at politikerne har bestilt en «boligbehovsplan». Boligbehovsplanen har sitt utgangspunkt i politisk interesse, og behovet gjenspeiles i ulike politiske saker. Det fremgår i en saksprotokoll at bystyret ønsker at kommunedirektøren skal utarbeide en boligbehovsplan som «skal legge føringer for hvor stor boligpotensiale hver bydel har knyttet til skolekapasitet, og saken skal rulleres sammen med skolebehovsplanen. Boligbehovsplanen må også vurdere årlig utbyggingspotensiale og boligbygging opp mot kriterier i byutviklingsstrategien.» (Bystyret, 2021).

Blant annet uttales det i et saksframlegg at Trondheim «skal imøtekomme veksten i befolkningen og boligtypene som bygges skal dekke befolkningens ulike behov med hensyn til blant annet størrelse, standard, utforming, beliggenhet og eierform.». I tillegg legges det trykk på at «boligene skal ha en lokalisering som underbygger kommunens klimamål og nullvekstmål, samt ivaretar artsmangfold, kulturminner og byens egenart.». Følgelig må mesteparten av boliger lokaliseres i nærhet til kollektivtransport og offentlig infrastruktur (Bystyret, 2020).

Bystyret (2020) foreslår også å utarbeide «et utbyggingsprogram og utbyggingsrekkefølge som innarbeides i KPA. Utbyggingsprogrammet skal danne grunnlag for kommunens finansielle prioriteringer av kommunal teknisk og sosial infrastruktur.». Dette vil ifølge Byplankontoret (2020) bidra til økt forutsigbarhet og som et virkemiddel for forbedret klimavennlig og inkluderende byutvikling.

Akkurat hva boligbehovsplanen ender opp med å bli er ifølge Trondheim kommune uklart. I intervju kommer det frem at man per dags dato er tidlig i prosessen, og dermed er ikke produktet som skal svare på bestillingen konkretisert. Målet vil være å i større grad se sammenhengen mellom byggebehov, boligfeltbasen og skolekapasitet. Likevel er det tro på at planen i større grad skal bidra til å forstå sammenhenger og forbedre muligheten for styring. Det pekes også på at Trondheim kommune på nåværende tidspunkt har verktøy som kan bistå opp mot boligbyggeplanen. Eksempler på verktøy er blant annet boligfeltbasen og skolekapasitetskartet. Trondheim kommune påpeker også at det ikke er utenkelig at boligfeltbasen må videreutvikles for å i større grad kunne bidra inn mot den nye boligbehovsplanen.

4.5 Oppsummering av resultat

Resultatdelen er delt opp i fire underkapitler etter de ulike forskningsspørsmålene. Innledningsvis presenteres Trondheim kommune og utbyggers perspektiv på dagens boligutviklingssituasjon i byen. Her oppleves det en enighet om at Trondheim kommune tilfredsstillt behovet for 1500 nye boliger årlig, men at temaer som rekkefølgekrav og skolekapasitet begrenser utviklingen. I forhold til boligfeltbasen opplever Trondheim kommune verktøyet som godt, og at det i stor grad fungerer opp mot deres bruk. Utbyggere svarer mer variert, hvorav noen tror at det er mest politisk interesse for karttjenesten. Dermed opplever de at boligfeltbasen ikke tilegner dem selv noe nyttig informasjon. Andre utbyggere opplever boligfeltbasen som et motargument når de tar initiativ for å utvikle nye reguleringsplaner.

Trondheim kommune bruker boligfeltbasen opp mot to formål: befolkningsvekst og til omfangsbeskrivelse av igangsatte og vedtatte planer. Utbyggere bruker boligfeltbasen for å holde seg oppdatert opp mot byutviklingsdiskusjonen med kommunen, samt som et analyseverktøy mot markedet. Enkelte utbyggere svarer at de aldri kommer til å bruke boligfeltbasen. Mangler som oppleves er lite tilgjengelighet, lite oppdatert og at den er overoptimistisk i forhold til realiteten. Disse manglende kan demmes opp gjennom å øke nøyaktighet og gjøre den mer interaktiv. I tillegg kan boligfeltbasen være et viktig verktøy opp mot en politisk bestilling på en boligbehovsplan.

5.0 Diskusjon

Med utgangspunkt i teorikapitlet og funn i de ulike forskningsspørsmålene vil diskusjonsdelen forsøke å åpne opp for et svar på problemstillingen «*Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?*». Det vil forsøkes å se funn på kryss og tvers av forskningsspørsmål for å legge til rette for en konklusjon.

Ut fra resultatdelen er det enkelte poenger som kan fastlås uten videre diskusjon. Dette går blant annet på Trondheim kommunes bruk av boligfeltbasen opp mot befolkningsframskrivinger og omfangsbeskrivelse av igangsatte og vedtatte reguleringsplaner. Denne informasjonen er å regne som absolutt og behøver ikke videre redegjørelse.

5.1 Boligutviklingssituasjonen

Forskningsspørsmål 1 har tatt for seg boligutvikling i Trondheim, og ettersom disse funnene kun var en kartleggelse av dagens situasjon anses det ikke som relevant å drøfte opp mot problemstillingen. I stedet er det mer interessant å diskutere hva som faktisk reduserer boligutvikling i Trondheim. Herunder vil dette bli redegjort for.

Rekkefølgekrav og markedsdybde

Som man ser er rekkefølgekrav svært sentralt for å drive fornuftig byutvikling. Uten at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur er til stede vil det ikke være hensiktsmessig å utvikle nye boligfelt. Ifølge teoridelen er det kommunens ansvar å tilrettelegge for infrastruktur gjennom plan- og bygningsloven. Følgelig krever dette ifølge Nordahl et al. (2011) at kommunen utvikler investeringsbudsjetter for infrastrukturtiltak. Videre påpekes det at dette er nødvendig for spesielt mindre aktører som har vanskeligheter med å utløse by- og boligutvikling uten bistand fra kommunen. Investeringsbudsjetter kan tenkes å være tilsvarende de fleste andre budsjetter. De fastsettes på årlig basis, og med tanke på behovet som oppleves etter økt teknisk og sosial infrastruktur må man prioritere. Som påpekt av Klima- og miljødepartementet (2021) foregår byutvikling som et samarbeid mellom ulike fagmiljøer, sektorer, forvaltningsnivåer, interessegrupper og befolkningen for øvrig. Ser man blant annet større veiprosjekter som ved å legge E6 i en tunnel på Sluppen er det tenkelig at flere parter enn kommunen vil være involvert.

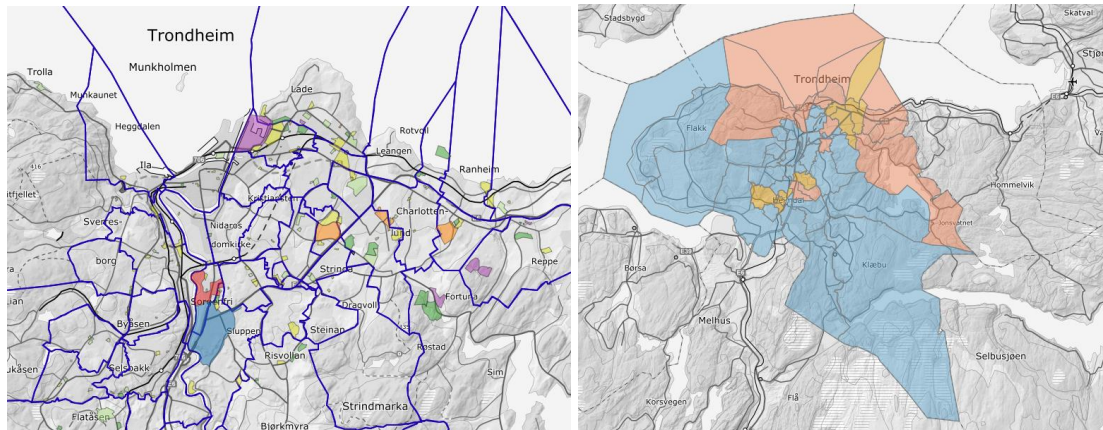
Det er dermed tydelig at investeringsbudsjetter og rekkefølgekrav kan legge sterke føringer for markedsdybden. Dersom utbyggere som ønsker boligutvikling ikke får sin nærliggende infrastruktur prioritert kan det være problematisk å gjennomføre boligutvikling. Dette kan igjen

påvirke markedsdybden over tid. Hvis ett eller noen få byområder blir prioritert kan dette medføre ringvirkninger for utbyggere og ikke prioriterte byområder. Som påpekt av utbyggere må byer ha spredning i boligutviklingen. Hvis ikke kan det påvirke flyttemønster hvor innbyggere ikke får et boligtilbud der de ønsker å flytte. I tillegg vil slike kommunale investeringsprioriteringer for infrastruktur potensielt vanskeliggjøre tidsfrister på større, trinnvise prosjekter. Dette kan potensielt skape utfordringer opp mot forventet befolkningsvekst, samt flyttemønster.

En løsning tilknyttet markedsdybden kan sies å være utbyggingsavtaler. Dette åpner for at utbyggere selv kan utvikle nødvendig infrastruktur innenfor lovbestemmelser. Likevel vil dette primært gagne større utbyggere med nok kapital. Mindre utbyggere vil mest sannsynlig fremdeles være avhengig av kommunal infrastrukturinvestering. Som man ser av Kommunal- og regionaldepartementet (2006) inngår ikke skole i disse lovbestemmelsene, og blir derfor redegjort for i neste delkapittel.

Skolekapasitet

Som man har sett både i teori- og resultatdel er skolekapasitet en nødvendighet ved boligbygging, og noe kommunen står ansvarlig for å utvikle. Her får man en interessant diskusjon dersom man sammenstiller boligfeltbasen og skolekapasitetskartet. Sammenligner man kartene ser man at en større andel av Trondheims boligreserver er plassert i områder uten eller med begrenset skolekapasitet. Dette gjelder for eksempel store prosjekter som Nyhavna og Leangen Travbane. Denne oppgaven har ikke til hensikt å gå inn i skolekapasitetsdiskusjonen, men som man ser på Lade fraråder kommunen å gi flere dispensasjoner. Dermed kan situasjonen bli svært fastlåst, og prosjekter kan komme i gang senere enn hva som er planlagt. Ser man dette i forhold til markedsdybde og hvordan store prosjekter foregår trinnvis kan skolekapasitetsproblemer føre til at prosjekter havner på etterskudd. I verste fall flere år bak, noe som kan påvirke forventet befolkningsvekst i stor grad. Selv om det er en lang vei til bolignød, må Trondheim kommune være i stand til å tilby tilflyttere et boligtilbud. I tillegg kan manglende skolekapasitet bidra til å skape ytterligere prisvekst i boligmarkedet i tiden som kommer.



Figur 7 Sammenstilling av boligfeltbasen og skolekapasitetskart

Ifølge Utdanningsdirektoratet (2014) kan kapasitetsproblemer skyldes at kommunen av praktiske og økonomiske årsaker ikke har klart eller ønsket å tilpasse skolestrukturen raskt nok. Hva som er tilfellet i Trondheim er ikke kjent, men at store deler av byens sentrale arealer mangler skolekapasitet er problematisk. At kommunen har utviklet en investeringsrekkefølge for skole kan ses i likhet med de kommunale investeringsbudsjettene på infrastruktur. Det er positivt at de planlegger for fremtidig utvikling av skoler, men som påpekt i resultatdelen er skoleinvesteringene basert på pengetilgang. Man kan ikke sprengte budsjettet for å bygge en skole, og dette er noe som må tas trinnvis. Mange av skolene er dessuten ikke besluttet å bygge ut, men skal utvikles i den vedtatte rekkefølgen dersom penger blir tilgjengelig. Dermed kan det ta lang tid før skolekapasitetsproblemer i ulike bydeler løses. Ser man investeringsrekkefølgen opp mot Lade kan dette være problematisk. Selv etter tre vedtatte skoler er en ny skole på Lade på en påfølgende 4. plass av andre skoler som prioriteres. Her er det likevel positivt at politisk vilje kan påvirke rekkefølgen i etterkant ettersom de ikke er vedtatt. Likevel er investeringsrekkefølgen planlagt for perioden 2022-2035, og det kan dermed ta lang tid (Løberg, Hårvik og Kvamstad, 2021). Følgelig kan mange boligprosjekter settes på vent.

5.2 Evaluering av boligfeltbasen

Det er tydelig at boligfeltbasen er et godt datasett for boligpotensiale overfor Trondheim kommune og Trondheimsregionen som helhet. Den fungerer mot deres bruksområder. For øvrig er det en fordel at de selv har mulighet til å gå inn å forbedre basen dersom de føler et behov. Her må det også påpekes at Trondheimsregionen står som eneste utvikler av boligfeltbasen, og det kan dermed tenkes at ved utviklingen tar de kun hensyn til seg selv og egne behov. Dersom

Trondheimsregionen anser dette som ønskelig kan man ikke ha så mange innvendinger på det, men det tyder på en høy grad av government.

Utfordringer tilknyttet boligfeltbasen har primært kommet frem gjennom utbyggere. Med tanke på at det er de som gjennomfører selve boligutviklingen besitter de mye kunnskap som forhåpentligvis kan bistå til at boligfeltbasen blir bedre i stand til å vise realiteten av Trondheims tomtereserver. For enkelhets skyld og for å unngå gjentakelser vil samtlige diskusjonskapitler under være et produkt av en sammenslåing av forskningsspørsmål 2 til 4.

Utfordringer opp mot boligutvikling

Det fremkommer tydelig fra diskusjonsdelen over at rekkefølgekrav og skolekapasitet skaper usikkerhet opp mot boligutvikling. Rekkefølgekrav for infrastruktur setter store begrensninger for bygging av boliger, og som sett i resultatdelen mener utbyggere at nødvendig sosial og teknisk infrastruktur ikke alltid er planlagt for. Nyhavna og Sluppen kan dras frem som eksempel. Dette skaper en usikkerhet opp mot tidsperspektivet som er satt for prosjektene, og man må stille spørsmål om det er realistisk. Her kan det også tenkes at ikke kommunen står for alt ansvaret. Som påpekt av Klima- og miljødepartementet (2021) er det ikke kun kommunen som står ansvarlig ved utvikling av infrastruktur.

At rekkefølgekrav og skolekapasitet ikke fremkommer i boligfeltbasen er å betrakte som en mangel. Dette er informasjon som er kritisk for å gjennomføre prosjekter, og det burde derfor blitt tydeliggjort hva som setter prosjekter på vent i boligfeltbasen. Spesielt opp mot større prosjekter som blant annet Nyhavna som kan ha store innvirkninger på markedsdybden. Boligfeltbasen fremhever når tidligste byggeår og innflyttingsår er planlagt for eller estimert, men uten en begrunnelse er det vanskelig å forstå hva som gjør at det er tidkrevende. Kartverktøyet ville blitt mer pålitelig gjennom å fremheve hva som sinker prosjektet, og per dags dato krever det at brukere av boligfeltbasen har forhåndskunnskaper. Som man ser med for eksempel Sluppen er tidligste byggeår satt langt frem i tid, men ikke alle vet at det sannsynligvis må bygges en tunnel før gjennomføring. Informasjon rundt tidsrammene burde komme frem, og det kan tenkes at slik informasjon i boligfeltbasen ville kommet kommunen, politikere, utbyggere og andre interessenter til gode.

I forhold til blant annet rekkefølgekrav og skolekapasitet kan det tenkes at boligfeltbasen er noenlunde upresis, og da spesielt opp mot reguleringsplaner som er tidlig i prosessen. Som man ser i en uttalelse fra én utbygger kan boligfeltbasen i sin helhet oppleves som utopisk, og som en annen utbygger påpekte kan man i enkelte tilfeller ende opp med 60% av hva som er planlagt

for innledningsvis i prosjektet. Trondheim kommune uttalte at de jobber med å få estimatene så presise som mulig, men ut fra utbyggers uttalelser om at basen oppleves som utopisk er dette muligens ikke tilstrekkelig. Ser man dette opp mot tabellene presentert av Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) ser man at historiske data har tømt reservene hurtigere enn hva som prognoseres. I verste fall kan det ende opp med en situasjon hvor Trondheim by ikke har nok boliger i forhold til befolkningsveksten. Sett opp mot maktforhold kan det tenkes at dette skaper en problematisk situasjon hvor kommunen kan «bestemme» at Trondheim har nok boliger i fremtiden uten at dette nødvendigvis er tilfellet. I forhold til boligfeltbasen er det et problem at den på mange måter blir å kommunisere informasjonen utad.

Her må det likevel påpekes at boligfeltbasen får fram nye reserver hvert år i takt med at nye planprosesser påbegynnes. Samtidig er Trondheim kommunes innspill om at boligfeltbasen i verste fall feilkommuniserer interessant. Det må tas i betraktning at reservene i bykjernen utvikles i et raskere tempo enn randsonearealet. I tillegg er det et langtidsperspektiv ettersom boligfeltbasen viser Trondheim boligreserver frem mot 2050. Man må også legge Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) vurdering av reguleringsplaners ulike tidshorisont til grunn, samt hvordan nye boliger som for eksempel boenheter som etableres i allerede eksisterende boligenheter eller boligenheter under 10 enheter ikke fremheves i boligfeltbasen. Sistnevnte kan på mange måter fungere som en buffer dersom boligfeltbasen viser seg å ikke være presis nok. I tillegg må man huske at boligfeltbasen er et anslag, og dette vil dermed ikke betegnes som en mangel. Likevel anbefales det at Trondheim kommune fortsetter å skape så korrekte estimater som mulig.

Lav tilgjengelighet og lav hyppighet av oppdateringer

At utbyggere opplever boligfeltbasen som lite tilgjengelig bygger opp under hvorfor verktøyet oppfattes som underkommunisert. Det kan også tenkes at dette er årsaken til at enkelte utbyggere ikke kjente til boligfeltbasen. Dette var som nevnt i resultatdelen også noe forfatter erfarte, og problemet var at den ikke var tilgjengelig på Trondheim kommunens nettside. Det var først ved intervju med Trondheim kommune at det fremkom at boligfeltbasen er underlagt Trondheimsregionen. Dette kan dermed være en årsak til at den var problematisk å finne.

Som påpekt av både Trondheim kommune og utbyggere er det også ønskelig med høyere hyppighet av oppdateringer. Per dags dato oppdateres boligfeltbasen gjennom ett skippertak hver juni måned. Dette ender opp i en oppdatering 1. januar hvert år som følgelig blir mindre relevant utover året. At tidsrommet mellom juni og 1. januar er stort kan også være

problematisk. Årsaken til at hyppige oppdateringer er viktig er at selv om hvert enkelt byggeprosjekt er en tidkrevende prosess vil det kunne skje mye jevnt over ett år hvis man ser alle reguleringsplanene samlet. Dermed ville det vært nyttig å ha mer tidsriktig og presis informasjon etter hvert som året passerer. At det per dags dato gjøres som et årlig skippertak skyldes mangel på systemer som er i stand til å registrere reguleringsplaner til boligformål automatisk. I forhold til digitalisering kan det tenkes at slike systemer eksisterer, men det må stilles spørsmål om kostnaden ved innhenting av et slikt system overgår nytten. Dermed vil det nok lønne seg å fortsette å gjøre oppdateringer manuelt også i tiden som kommer.

Maktspørsmålet og government

Det er et tydelig maktspørsmål knyttet til boligfeltbasen. Ut fra funn er det klart at kommunen besitter makt i forhold til selve byplanleggingen, og at slike prosesser krever høy grad av government. Dette som vist gjennom planhierarkiet. Konkurransetilsynet (u. å.) har videre belyst forholdet mellom utbyggere, og hvordan makt befestes gjennom eierskap til tomtereserver. Dette er etablerte maktforhold som ikke skal diskuteres videre. I stedet skal det ses nærmere på maktbegrepet og government opp mot selve boligfeltbasen.

Mange utbyggere og Trondheim kommune taler for at det er størst politisk interesse for tilknyttet boligfeltbasen. Likevel må det stilles spørsmål når utbyggere påstår at boligfeltbasen brukes som et argument mot innspill til nye reguleringsplaner. Trondheim kommune påpeker at dette aldri vil være et fullverdig motsvar, og at det primært brukes i mot utbygging i randsonearealer eller andre arealer hvor det ikke er hensiktsmessig opp mot byutviklingsstrategien. Likevel kan det ikke sies at det kun er politisk interesse for boligfeltbasen dersom det oppleves som et motargument. På denne måten vil boligfeltbasen ikke lenger bare være gjeldende for politikere og administrasjon, men også eiendomsbransjen som helhet.

Ved å bruke boligfeltbasen som et motargument, enten delvis eller i sin helhet, skapes det spørsmål opp mot makt. Som nevnt er det høy grad av government ved utvikling av boligfeltbasen da den er utviklet enerådig av Trondheimsregionen. Den utvikles med bakgrunn i planhierarkiet, byutviklingsstrategier og investeringsbudsjetter uten å inkludere andre parter. Denne formen for utvikling samt government i praksis er svært hierarkisk og produsentene har mest sannsynlig gjort dette med bakgrunn i en bestilling fra politikerne. Her må det likevel påpekes at boligfeltbasen utvikles med bakgrunn i KPA og reguleringsplaner. Dette betyr at

informasjonen som ligger i basen er med utgangspunkt i planlagte områder for boliger eller forslag som er innspilt fra utbyggerne selv.

At kommunal utvikling av boligfeltbasen foregår med en høy grad av government viker fra det politiske ønsket om mer governance. Som påpekt av Falleth og Hanssen (2009) er governance spesielt verdsatt i forhold til byutvikling. Med tanke på at boligfeltbasen utarbeides med bakgrunn i KPA og reguleringsplaner er ikke nødvendigvis selve utviklingen av kartverktøyet problemet. Dette skyldes som vist at utbyggere deltar opp imot arbeidet med nye reguleringsplaner. Problemet er i større grad at en boligfeltbase utviklet med prinsipper innenfor government skaper bestemmelser fra kommunens side om at det er avsatt nok areal til boligutvikling i overskuelig fremtid. Dette gir en form for makt innenfor byplanlegging hvor de får muligheten til å styre hvor og i hvilken mengde det skal utvikles boliger. Det kan tenkes at slik hierarkisk styring av boligfeltbasen kan fungere, men dersom premissene som legges frem i basen er feil kan dette ha store konsekvenser overfor by- og boligutvikling. Dette kan blant annet ses i lys av opplevde problemer som rekkefølgekrav, markedsdybde og skolekapasitet. Som vist i resultatdelen er for øvrig kommunen usikker på om planlagt boligbygging faktisk maksimerer mål for boligutvikling opp mot byutviklingsstrategien.

5.3 Fremtidens boligfeltbase

I forhold til boligfeltbasen er følgende mangler funnet:

- Lite tilgjengelig.
- Få manuelle oppdateringer.
- Får ikke frem realiteten og hva som forhindrer boligutvikling.
- Høy grad av government.

Under delkapitlet «Utfordringer opp mot byutvikling» er det redegjort for at upresise bolig tall ikke er å regne som en mangel. Selv om dette kan gjøre boligfeltbasen mindre pålitelig er tallene kun estimater, og ikke mulige å få helt korrekte. Likevel bør det tilstrebes å gjøre estimatene så reelle som mulig. I det følgende vil løsninger på overnevnte mangler gjøres rede for.

Tilgjengelighet og oppdateringer

Det kan tenkes at den enkleste måten boligfeltbasen kan bistå opp mot boligutvikling er via å øke tilgjengeligheten. At utbyggere påpeker at boligfeltbasen er vanskelig å finne på internett er i seg selv et problem, og det bør dermed tilstrebes å gjøre dette enklere. Som man har sett i resultatdelen er det en tydelig interesse for boligfeltbasen opp mot politikken, hvor utbyggere

ønsker kunnskapen verktøyet tilfører for å bidra aktivt opp mot byutviklingsdiskusjonen. Trondheim kommune vil dermed ha en fordel av å i større grad tilgjengeliggjøre boligfeltbasen slik at utbyggere har mulighet til å stille opplyst i møter. Dette vil også være viktig opp mot at enkelte utbyggere ikke kjente til boligfeltbasen, og det vil dermed være enklere å gi disse kjennskap om kartverktøyet. I forhold til å øke tilgjengeligheten må man stille spørsmålet om boligfeltbasen ikke brukes av utbyggere fordi de ikke kjenner til den eller fordi den aldri blir anvendelig opp mot deres virksomhet. Det er en betydelig forskjell.

Hvordan boligfeltbasen kan bli enklere å finne handler nok mest om synliggjøring. Som nevnt i oppgaven står Trondheimsregionen bak karttjenesten. Ettersom dette er et interkommunalt samarbeid vil dermed ikke Trondheim kommune være eneste leverandør av tjenesten, og dermed er det naturlig at boligfeltbasen blir å finne på Trondheimsregionens nettsider. Likevel bør den være mulig finne på Trondheim kommunes nettsider, noe den ikke er per dags dato. Det kan tenkes at dette er den enkleste måten å tilgjengeliggjøre kartverktøyet ytterligere. Følgelig kan den for eksempel plasseres under Trondheim kommunes felles kartportal, som er nevnt i teoridelen.

Hvordan man skal oppdatere boligfeltbasen manuelt uten at det blir for ressurskrevende er et vanskelig spørsmål. Som man ser gjennom funnene ble det bedt om tertialvise oppdateringer ved Oslo sin boligreserve. Dette antyder at det bør være overkommelig, men det sies ingenting om hvordan det eventuelt skal gjøres. Kommunalt planarbeid fremstår som en kompleks prosess, og det kan dermed tenkes at rapportering av nye reguleringsplaner med boligformål til de som utarbeider boligfeltbasen vil bli en for innviklet prosess. Her er det vanskelig å komme med en løsning uten nok innsyn i prosessene, og det enkleste kan dermed være å rådføre seg med Oslo kommune eller andre byer med boligreserver om hvordan de løser dette.

Interaktivitet

Mange utbyggere svarte at de ønsker en mer interaktiv boligfeltbase. Det var et ønske om å plassere boligfeltbasen under en av Trondheim kommunes andre karttjenester slik at det på mange måter blir en avhukningsmulighet som kan ses sammen med andre lag med kart. Likevel kan det tenkes at boligfeltbasen ikke vil være tjent med å plasseres under en karttjeneste hvor geoforhold og støysoner kan observeres i sammenheng. Dette skyldes at boligreservene som regel er plassert i områder hvor boligbygging anses som fornuftig. Selv om man vil få samlet informasjonen og gjøre datainnsamling enklere for blant annet utbyggere vil informasjonen man kan innhente på mange måter være motsvarende.

Samtidig kunne dette til dels vært en god løsning. Spesielt sett opp mot blant annet boligreserven på Sluppen som delvis er plassert på deponier. Dette er noe kommunedirektøren og kommuneoverlegen fraråder å bygge på, og gjennom å se boligfeltbasen sammen med karttjenesten til Trondheim er dette mulig å observere. Likevel tilfører dette ikke noe ny informasjon med tanke på at arealet allerede er satt av og planlagt til fremtidig boligbygging.

Det kan dermed tenkes at boligfeltbasen gjør seg bedre som en egen karttjeneste. Dersom den fremheves like bra som de andre kommunale kartene vil det være enklere. Den er et eget produkt og den eneste av sin type. I stedet for å plassere boligfeltbasen i eksisterende kartverktøy kan man heller jobbe for å gjøre selve tjenesten mer interaktiv. Her kan det tenkes at det ville vært effektivt å tilføre basen mer informasjon, og da spesielt opp mot å gi et mer korrekt bilde av realiteten. Først og fremst kunne skolekapasitetskartet implementeres, og dermed fungere som et eget lag på boligfeltbasen. Slik kan man få informasjon om skolekapasiteten til de ulike boligreservene. Det kan tenkes at dette vil lage en mer realistisk fremheving av hvor byen faktisk vil utvikle seg i fremtiden.

I tillegg kan det vurderes om man skal tillegge mer informasjon i faktaboksen som er vist i figur 4. Muligens kunne man implementert informasjon om hva som er mangelfullt, og dermed sinker utbyggingen. Dette vil i stor grad belyse tidligste byggestart, og gjøre det enklere å vurdere om den er reell.

Eksempler på hvordan dette kan fungere er å legge inn punkter om hva som sinker prosjektet i faktaboksen. Med tanke på at oppdateringene Trondheim kommune foretar seg er ressurskrevende behøver det ikke å være dypt forklart, men det kan gi en pekepinn på status. For eksempel kunne den belyst manglende skolekapasitet ved Lade, lange festekontrakter og manglende nødvendig infrastruktur på Nyhavna og at boligreserven på Sluppen er plassert på deponiareal, samt at det helst kreves en tunnel før utbygging kan skje på en fornuftig måte. Dette bygger i stor grad på rekkefølgekrav, og hva som potensielt sinker utbyggingen av ulike boligområder i Trondheim.

Forslaget kan tenkes å være veldig ressurskrevende for Trondheim kommune, og det må vurderes om det er fornuftig opp mot deres egne bruk i forhold til befolkningsvekst og omfangsvurdering av igangsatte og vedtatte reguleringsplaner. Det kan tenkes at ved å tillegge slik informasjon så vil man faktisk kunne forklare bedre hvordan byen kommer til å utvikle seg i fremtiden, og hvordan Trondheims bydeler kan støtte opp om en fremtidig økning i

befolkningen. Dermed vil implementering av slik informasjon være behjelpelig overfor både privat og offentlig sektor.

Samtidig vil det være ressurskrevende dersom Trondheim kommune selv skal stå ansvarlig for å innhente all informasjonen om rekkefølgekrav. For å forbedre detaljeringsgraden i boligfeltbasen kunne økt grad av samarbeid med utbyggere og samfunnet generelt være aktuelt. Gjennom å blant annet inkludere privat sektor kunne de kommet med innspill om problemer rundt ulike boligreserver, som Trondheim kommune igjen kunne integrert i kartløsningen.

Gjennom overnevnte forslag vil følgelig interaktiviteten øke. For utbyggere som anvender boligfeltbasen som et analyseverktøy vil dette trolig være positivt å inkludere. Informasjonen om rekkefølgebestemmelser kan gjøre det enklere å vurdere hvor man skal handle og utvikle tomter. Sett på denne måten kan boligfeltbasen også være til hjelp opp mot konkurransesituasjoner. Gjennom kunnskap om blant annet eksisterende konkurrenter i nærområdet, rekkefølgebestemmelser og skolekapasitet vil det være enklere for utbyggere å vurdere om de skal bevege seg inn i markedet tilknyttet ulike reserver. I forhold til byutvikling vil konkurranse på boligutvikling være sunt, da det som innbygger vil lønne seg å ha ulike prosjektkonsepter å vurdere i samme bydel. Samtidig må det understrekes at boligfeltbasen bare vil være et ekstra verktøy opp mot utbyggers boligutviklingsstrategier, og at man må sammenstille mange andre analyser og vurderinger ved slike beslutninger. I tillegg vil økt interaktivitet medbringe store fordeler overfor alle parter som bidrar opp mot helhetlig byplanlegging.

Governance

I forhold til det politiske ønsket om økt governance i byplanleggingen kan det betegnes som en mangel at boligfeltbasen utvikles innenfor government-prinsipper. Som nevnt kan det ha store konsekvenser overfor by- og boligutvikling dersom premisser som skolekapasitet og rekkefølgekrav ikke utredes godt nok i boligfeltbasen. Gjennom oppgaven fremkommer det tydelig at det er ekstern interesse for verktøyet, og utbyggere besitter mye kunnskap om boligutvikling som kan være nyttig for kommunen. Gjennom å for eksempel bruke figur 6 kan Trondheim kommune utvikle nettverk hvor utbyggerne kan fremme forslag til videreutvikling av boligfeltbasen. Ved å tilrettelegge for governance i utviklingen av boligfeltbasen kan de enkelte aktørene samarbeide, og via sosial påvirkning få forståelse for hverandres arbeid og sammenbinde preferanser. Å få et mer unisont syn på byplanleggingsspørsmålet og boligutvikling på tvers av offentlig og privat sektor kan tenkes å være ønskelig. Samtidig kan

det tenkes at dette arbeidet ikke må bli for tidkrevende, dette skyldes at boligfeltbasen ikke nødvendigvis er det viktigste styringsverktøyet sett opp mot for eksempel KPA.

At det finnes ekstern interesse for boligfeltbasen betyr likevel ikke at samtlige utbyggere vil engasjere seg. Som sett i resultatdelen uttrykte enkelte utbyggere at uansett hvordan boligfeltbasen endrer seg så vil de ikke ha bruk for boligfeltbasen. Man skal aldri si aldri, men det pekes på at per dags dato finnes det andre karttjenester som er mer anvendbare opp mot deres virksomhet. Boligfeltbasen er mer ett steg tilbake enn frem i forhold til kunnskap, og gir dermed kun et oversiktsbilde som nødvendigvis ikke hjelper opp mot selskapenes virksomhet.

Som man ser i forhold til forslaget om å forhøre seg med Oslo kommune angående hvordan de planlegger for å øke hyppigheten er dette også governance. I det store og hele kan økt samarbeid mellom byer med boligreserver være gunstig ved flere emner. Her kan det tenkes at de kan lære noe av hverandre, noe som kan gi fordeler overfor deres respektive boligreserver. Byene med boligreserver har som påpekt av Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) fellestrekk, hvorav alle er store kommuner og regionale sentre i sine områder. Dette vil potensielt øke governance. Det kan altså lønne seg for Trondheim kommune å etablere nettverk både lokalt og nasjonalt så fremt det ikke blir for tidkrevende.

5.4 Boligbehovsplanen- veien å gå fremover?

I fremtiden blir det spennende å se hva som skjer med boligfeltbasen etter hvert som Trondheim kommunes boligbehovsplan begynner å ta form. Boligbehovsplanen skal i større grad legge føringer for boligpotensialet tilknyttet Trondheims bydeler, og skal ses sammen med byutviklingsstrategien. Samtidig vil den være tett tilknyttet skolebehovsplanen, og følgelig planlagt investeringsrekkefølge på skoler.

Dermed kan det tenkes at boligfeltbasen blir svært aktuell å bruke opp mot boligbehovsplanen. Som nevnt av Asplan Viak (2015) er det stor politisk interesse for oversikten boligreserver gir, og sammenhengen mellom blant annet bolig og skoler. Likevel er boligbehovsplanen per dags dato kun en politisk bestilling, og det jobbes fremdeles kommunalt med å finne ut hva som skal inngå. Dermed er det umulig å vite hvordan boligbehovsplanen kommer til å utformes i forhold til boligfeltbasen. Det finnes flere ulike alternativer, som for eksempel:

- At de fortsetter som to ulike dokumenter, som ikke sammenkobles.
- At de er to ulike dokumenter, som delvis sammenkobles.
- At de fullstendig sammenkobles.

Med tanke på at Trondheim kommune uttalte at målet bak boligbehovsplanen er å i større grad se sammenhengen mellom byggebehov, boligfeltbasen og skolekapasitet er det ikke utenkelig at en av de to siste alternativene vil forekomme. Dette vil i så fall bety at boligfeltbasen enten vil endres bort fra det den er i dag dersom kommunen finner det nødvendig, eller at den vil forsvinne i sin helhet. Trondheim kommune påpekte at de er åpne for å videreutvikle boligfeltbasen for å passe inn i boligbehovsplanen hvis dette var nødvendig. Dersom boligfeltbasen avsluttes og i stedet integreres i et annet verktøy vil nok dette uansett være fornuftig da det vil anses som nyttig for de som anvender verktøyet. Samtidig vil det være i tråd med digitalisering hvor man kontinuerlig arbeider for å forbedre og effektivisere tjenester for å gjøre de mer pålitelige og enklere å bruke. Uansett hva som skjer med boligfeltbasen vil den være viktig for boligbehovsplanen, og forbedre muligheten for styring gjennom kartlegging av sammenhenger.

Som påpekt av Trondheim kommune baseres boligfeltbasen på en statistisk modell i Excel som de har visualisert gjennom boligfeltbasen. For dem er Excel-filen viktigst, og selve boligfeltbasen er kun ment til å visualisere overfor andre. Dersom boligbehovsplanen også blir til fra en statistisk modell, og skal ha noen hensikt utover Trondheim kommunes bruk kreves det nok at de visualiserer informasjonen. Om dette blir i form av et kart som i boligfeltbasen eller skolekapasitetskartet er uklart, men det viktigste vil være å ha noe å formidle til eksterne interessenter. Selv om funn primært viser at det er politisk interesse for boligfeltbasen betyr ikke det at utbyggere ikke har interesse i den. I forhold til at boligbehovsplanen i større grad skal belyse sammenhengen mellom byggebehov og skolekapasitet er det ikke utenkelig at interessen vil være enda større fra utbyggers side i forhold til boligfeltbasen.

For å øke den eksterne interessen ytterligere vil det lønne seg for Trondheim kommune å øke graden av governance i utviklingen av boligbehovsplanen. Selv om dette i all hovedsak er deres produkt som er ment for eget bruk kan det potensielt ha fordeler å forhøre seg med eksempelvis utbyggere i utviklingsprosessen. Gjennom å dele kunnskap og erfaringer kan Trondheim kommune fange opp innspill som de selv ikke har tenkt på, men som kan lønne seg å inkludere i boligbehovsplanen. Som nevnt tidligere vil også økt grad av governance ha fordeler opp mot samarbeidet mellom sektorene, samt en forståelse for hverandres tanker rundt byutviklingsstrategien.

5.5 Oppsummering av diskusjon

Ut fra diskusjonsdelen er det tydelig at boligfeltbasen fungerer opp mot Trondheim kommunes bruk. Her er det en definitiv fordel at de selv har mulighet til å videreutvikle og tilpasse boligfeltbasen ut fra opplevd behov. Likevel oppleves det noen utfordringer tilknyttet boligfeltbasen. To tydelige utfordringer går på lav tilgjengelighet på internett og lav hyppighet av oppdateringer. Lav tilgjengelighet ble opplevd som en mangel av utbyggere, og som et forslag til løsning foreslås det å plassere boligfeltbasen på Trondheim kommunes nettsider. At boligfeltbasen kun oppdateres én gang årlig ble presentert som en mangel av både utbyggere og kommunen, og det bør tilstrebes å få til flere manuelle oppdateringer årlig. Hvordan dette skal gjennomføres er uklart ettersom det kan tenkes at kostnaden ved å implementere automatiske oppdateringssystemer kan overgå selve nytten. Det er derfor forslått å forhøre seg med Oslo kommune som har blitt bedt om å få til tertialvise oppdateringer på sin boligreserve.

Å samarbeide med Oslo kommune i forhold til oppdateringer viser hvordan governance kan bidra opp mot boligfeltbasen. I dag er boligfeltbasen utviklet med høy grad av government. Dette kan i all hovedsak fungere, men dersom informasjonen i boligfeltbasen er ukorrekt kan dette medføre konsekvenser for byutviklingen. I forhold til at det er ønskelig med governance i byplanlegging kan dette tyde på at maktfordelingen er feil, og det anbefales å samarbeide med lokale utbyggere og andre kommuner med boligreserver for å videreutvikle boligfeltbasen.

Gjennom diskusjonen er det klart at temaer som rekkefølgekrav og skolekapasitet vanskeliggjør muligheter for markedsdybde samt bolig- og byutvikling som helhet. Det er derfor foreslått å gjøre boligfeltbasen mer interaktiv for å synliggjøre utfordringer. Et forslag på hvordan dette kan gjøres er å plassere skolekapasitetskartet inn i boligfeltbasen. Diskusjonen har for øvrig vist at boligfeltbasen fungerer bedre som et eget kartverktøy enn som en del av en annen interaktiv, kommunal kartløsning. Gjennom å gjøre boligfeltbasen mer interaktiv kan den i større grad være i stand til å forklare realiteten i boligutviklingen, og det kan tenkes at dette er nyttig for både offentlig og privat sektor. Med tanke på at boligfeltbasen kun er å regne som et anslag er ikke potensielt lav presisjon i estimater å regne som en mangel, men det anbefales at kommunen tilstreber å holde estimatene så korrekt som mulig for å unngå at boligfeltbasen oppleves som utopisk.

I fremtiden vil det også bli spennende å se boligbehovsplanen og hvordan denne påvirker boligfeltbasen. Boligbehovsplanen er i dag kun en politisk bestilling, og dermed ikke tydelig definert enn så lenge.

6.0 Konklusjon

6.1 Fremtidens boligfeltbase

Innledningsvis må det påpekes at boligfeltbasen inngår i kategorien ulovfestede dokumenter, og den vil ikke gi samme grad av styring som eksempelvis KPA. Likevel er det tydelig at boligfeltbasen kommer med nyttig informasjon. I oppgaven kommer det frem hvordan feil i data tilknyttet boligfeltbasen potensielt kan ha store konsekvenser overfor by- og boligutvikling i Trondheim. Samtidig må det påpekes at boligfeltbasen er et kommunalt verktøy som Trondheimsregionen enerådlig har utviklet. Dette betyr at de selv står ansvarlige for utviklingen, og at de har mulighet til å skreddersy boligreserven etter egne ønsker og bruksområder. Dermed tales det primært for en politisk interesse tilknyttet boligfeltbasen. Likevel ser man gjennom blant annet Konkurransetilsynet (u. å.) at boligreserver er gode indikatorer for konkurransen i boligutviklingsmarkedet og hvordan ulike aktører har mulighet til å respondere på endringer i markedet. Dette tyder på en interesse for boligfeltbasen utover den politiske.

Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim? Først og fremst kan boligfeltbasen forbedres gjennom å gjøre den mer synlig ved å plassere den på Trondheim kommunes nettsider. For å holde den tidsriktig å relevant gjennom et helt år anbefales det også øke antallet årlige oppdateringer. Per dags dato må dette gjøres manuelt grunnet at systemer som kan automatisere prosessen mest tenkelig er kostbar i forhold til selve nytten.

Det bør også forsøkes å gjøre boligfeltbasen mer interaktiv gjennom å implementere informasjon om hva som vanskeliggjør boligutvikling. Som vist i oppgaven er blant annet rekkefølgekrav og skolekapasitet to emner som legger store beslag på boligutvikling, og det bør derfor forsøkes å få dette tydeligere frem i boligfeltbasen. På denne måten vil man i større grad kunne vurdere realiteten, og følgelig vil det underbygge estimatene som er vist i kartverktøyet. For øvrig bør det tilstrebes å holde disse estimatene så realistisk som mulig. Som vist av blant annet historiske data presentert av Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) er det tydelig at estimatene må være presise og høye nok for at man skal unngå konsekvenser av befolkningsveksten. Likevel er det nødvendig å påpeke at boligfeltbasen har et langtidsperspektiv, og man er nødt til å se utviklingen på lang sikt.

Det er også et maktspørsmål knyttet til boligfeltbasen. I dag er den utviklet gjennom høy grad av government. Dette kan fungere, men dersom det viser seg at premissene lagt i boligfeltbasen er ukorrekt kan dette potensielt ha store konsekvenser for boligutviklingen. I så fall kan det

hende at Trondheim kommune «bestemmer» hvordan byen skal bygges ut uten nødvendig grunnlag. Dermed anbefales det å øke graden av governance tilknyttet boligfeltbasen. Som vist av Falleth og Hanssen (2009) er governance ønskelig i byplanleggingen, og det kan tenkes at dette også kan ha fordeler opp mot boligfeltbasen for å samkjøre perspektiver og preferanser. I forhold til boligfeltbasen anbefales det at kommunen skaper nettverk lokalt med utbyggere for å sikre god kunnskap i basen, samt nasjonalt med andre kommuner med boligreserver. På denne måten kan de lære av hverandres boligreserver. Et eksempel på dette kan være Oslo kommunes boligreserve som har blitt bedt om tertialvise oppdateringer.

Ettersom dette er en evaluerende studie må det påpekes at dette kun er en anbefaling. Trondheimsregionen som enerådlig utvikler har påpekt at den fungerer mot deres bruk, og dermed er ikke anbefalingene nødvendigvis nyttige opp mot deres virksomhet. Likevel kan en videreutvikling av boligfeltbasen gi fordeler opp mot helhetlig byplanlegging og skape økt forståelse mellom det offentlige og private.

Til slutt vil det bli spennende å se utviklingen av boligbehovsplanen som Trondheim kommune er i gang med å utvikle. Denne har et stort potensial når det kommer til å se sammenhenger mellom boligutvikling og skole, noe både kommune og utbyggere kan ha behov for. Dermed vil dette også potensielt være et svar på problemstillingen, alt ut fra hva som skjer med boligfeltbasen. Som påpekt er det ikke utenkelig at en innføring av boligbehovsplanen kan føre til fjerning eller implementering av boligfeltbasen. Uansett hva som skjer er det tydelig at boligfeltbasen vil inngå i en eller annen form, og i hvert fall sørge for at boligbehovsplanen blir et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim.

6.2 Relevans og overførbarhet

Ønsket med oppgaven var innledningsvis å se på hvordan digitalisering kunne påvirke eiendomsutviklingsprosesser i form av bolig. Likevel opplevdes det underveis i oppgaven at ved å ta tak i boligfeltbasen har det gått like mye inn på hvordan enkelte emner påvirker og vanskeliggjør by- og boligutvikling som helhet. Personlig ble jeg spesielt overrasket over hvor stor innvirkning manglende skolekapasitet har på så og si hele Trondheim by. Fordelen med oppgaven er i all hovedsak at den har vurdert et ulovfestet dokument som flere store byer i Norge besitter. Boligreserver er nødvendigvis ikke det viktigste kommunale verktøyet, og sett opp mot KPA bidrar den ikke til mye styring. Likevel har den vist seg å være viktig for Trondheim kommune og noen utbyggere. Dermed har oppgaven en hensikt spesielt opp mot Trondheimsregionens videre utvikling av kartverktøyet.

I tillegg kan det tenkes at oppgaven kan fungere som en referanse ved oppgaver som tar for seg andre offentlige, digitale tjenester i fremtiden. Den kan også ha verdi overfor de andre kommunene som har og drifter en boligreserve. Som påpekt i oppgaven er det svært lite forskning på boligreserver.

6.3 Svakheter ved forskningen

Oppgaven har gjort et forsøk på å gjøre et dypdykk i boligfeltbasen og kartlegge dens svakheter. Forskningen har jevnt over vært god, men det kan ses på som en svakhet at det kun er gjennomført ett intervju med Trondheim kommune. Samtidig var dette intervjuet blant de aller mest informative, og hadde det blitt kjent på et behov for å mer informasjon ville det blitt gjennomført ytterligere intervju. Likevel må det påpekes at det ble gjennomført e-mailkorrespondanse i etterkant av intervjuet for å supplere med annen, nyttig informasjon. Samtidig kan det tenkes at oppgaven hadde blitt styrket av å intervju andre kommuner med boligreserver, men dette kunne blitt for omfattende og utenfor oppgavens avgrensning.

I forhold til oppgaven har det også vært utfordrende å koble boligfeltbasen opp mot kommunens formelle planer og arbeid. Med tanke på at boligfeltbasen er et tema som tidligere ikke har blitt særlig forsket på er mye av teori og funn vært brukt for å redegjøre for temaet, samt legge et grunnlag for å evaluere verktøyet. Det har tidvis vært utfordrende å knytte teori og deler av funn opp mot selve boligfeltbasen. Å koble boligfeltbasen med egne planer og arbeid kan potensielt også være et problem kommunen selv opplever, uten at dette kan sies for sikkert.

6.4 Videre arbeid

Som et spesifikt forslag til videre forskning kan det være interessant å gjennomføre en liknende problemstilling som en retrospektiv øvelse. I stedet for å se hvordan den kan bli bedre i fremtiden hadde det vært givende å sett hvordan den faktisk har fungert. Via å se på tidligere avsatte reserver og hva som faktisk har blitt bygd på disse reservene kunne man få inntrykk av hvor mye som egentlig bygges opp mot hva kommunen estimerer. Dermed ville det vært mulig å kartlegge hvor presis boligfeltbasen har vært hittil, noe som igjen kan indikere hvor mye som kan bygges på eksisterende reserver i fremtiden.

Et annet forslag vil være å følge utviklingen av boligbehovsplanen. Som nevnt er den fremdeles på et tidlig stadium, så om man gjør dette underveis i utviklingen eller i etterkant kan vurderes. Det ville vært spennende å se hva som skjer med boligfeltbasen i forhold til utviklingen av boligbehovsplanen.

7.0 Referanseliste

- Alstadheim, K. B. (2020) *Kraftig befolkningsvekst i byene – distriktskommuner blir taperne*. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenposten.no/norge/politikk/i/g7V6yq/kraftig-befolkningsvekst-i-byene-distriktskommuner-blir-taperne> (Hentet: 14. desember 2021).
- Archistar (u. å.) *The Importance of Urban Planning – The Seven Key Reasons*. Tilgjengelig fra: <https://www.archistar.ai/blog/the-importance-of-urban-planning-the-seven-key-reasons/> (Hentet: 22. februar 2022).
- Asplan Viak (2015) *Sluttrapport – Statistikk og analyser av plandata*. (Utvikling av statistikk og analyser av plandata 535976). Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/74b46988eda1470a87ccf811e94325d3/statistikk_analyse_plandata_2015.pdf (Hentet: 11. mars 2022).
- Barlindhaug, R., Holm, A. og Nordahl, B. (2014) *Kommunenes tilrettelegging for boligbygging*. (NIBR-rapport 2014:13). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <https://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/Komp/Kommunenes%20tilrettelegging%20for%20boligbygging.pdf> (Hentet: 1. mars 2022).
- Birkelid, L. K. (2004) *Byutvikling i Tromsø : en diskursanalyse av makt i byplanlegging med fokus på utviklingen av to store prosjekter*. Masteroppgave. Tilgjengelig fra: <https://www.duo.uio.no/bitstream/handle/10852/15461/byutvikling.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Hentet: 22. mars 2022).
- Bjørnan, E. H. (2016) *Nye Nyhavna kan ta 50 år*. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/pluss/okonomi/2016/06/08/Nye-Nyhavna-kan-ta-50-%C3%A5r-12858043.ece?rs1485661646916242762&t=1> (Hentet: 10. mars 2022).
- Butenschøn, P. og Kiran, K. (2009) *Byplanlegging*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/byplanlegging> (Hentet: 23. februar 2022).
- Byggeindustrien (2018) *Fortsatt behov for 32.000 nye boliger hvert år i Norge*. Tilgjengelig fra: <https://www.bygg.no/fortsatt-behov-for-32-000-nye-boliger-hvert-ar-i-norge/1361889/> (Hentet: 14. desember 2021).
- Byplankontoret (2020) *Utbyggingsrekkefølge i kommuneplanens arealdel - et kunnskapsgrunnlag til rulleringen*. Trondheim: Trondheim kommune.
- Bystyret (2020) *Saksprotokoll 132/20 - Boligpolitisk plan 2020*. Trondheim: Trondheim kommune.

Bystyret (2021) *Saksprotokoll 60/21 - Bruk av utbyggingsrekkefølge og tilbakeføring av boligformål til LNF i kommuneplanens arealdel*. Trondheim: Trondheim kommune.

Den nasjonale forskningsetiske komité for medisin og helsefag (2019) *Veiledning for forskningsetisk og vitenskapelig vurdering av kvalitative forskningsprosjekt innen medisin og helsefag*. Tilgjengelig fra:

<https://www.forskningsetikk.no/retningslinjer/med-helse/vurdering-av-kvalitative-forskningsprosjekt-innen-medisin-og-helsefag/> (Hentet: 5. april 2022).

Eiendom Norge (2021) *Prognose for boligmarkedet 2022*. Tilgjengelig fra:

<https://eiendommnorge.no/nyheter/prognose-for-boligmarkedet-2022-article2187-919.html> (Hentet: 30. mars 2022).

Falleth, E. I. og Hanssen, G. S. (2009) Deltakelse og innflytelse i byplanlegging – en undersøkelse av reguleringsplanprosesser, *KART OG PLAN*, 69(1), s. 46–56.

Tilgjengelig fra: <http://www.kartogplan.no/Artikler/KP1-2009/Deltakelse%20og%20innflytelse%20i%20byplanlegging.pdf>.

Fimreite, A. L. og Medalen, T. (2005) *Governance i norske storbyer- mellom offentlig styring og privat initiativ*. Oslo: Spartacus forlag.

Gravaas, B. og Eiksund, S. (2017) *Byutredningen for Trondheimsområdet. 0--alternativet for befolkningsutvikling*. Tilgjengelig fra:

<https://www.jernbanedirektoratet.no/contentassets/29573eb135e14c10904102bea816beb3/byutredninger-trinn-1-vedlegg/trondheim/vedlegg-3-arealbruk.pdf> (Hentet: 30. november 2021).

Hansen, G. (2019) *Samspillet i byggeprosessen*. Bergen: Fagbokforlaget.

Hansen, T. (2019) *Sentraliseringen av bosettingen*. Tilgjengelig fra:

https://snl.no/sentralisering_av_bosettingen (Hentet: 22. februar 2022).

Hansen, T. (2022) *New Public Management*. Tilgjengelig fra:

https://snl.no/New_Public_Management (Hentet: 23. mars 2022).

Haugen, T. B., Sæbøe, O. E. og Foss, M. (2020) *Eiendomsforvaltning- Facility Management*. Bergen: Fagbokforlaget.

Huxley, M. og Inch, A. (2020) Urban Planning, i Kobayashi, A. (red.) *International Encyclopedia of Human Geography (Second Edition)*. Oxford: Elsevier, s. 87-92.

- Hårvik, J. A. (2017) *Skolebehovsplan trondheimsskolen 2020-2035*. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/62807266-Skolebehovsplan-trondheimsskolen.html> (Hentet: 29. april 2022).
- Jacobsen, D. I. (2018) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. utg. Oslo: Cappellen Damm Akademisk.
- Jensen, R. H. (2007) Kampene om Bjørvika: Hvor er byplanmyndigheten?, *Plan*, 39(1), s. 20-27. <https://doi.org/doi:10.18261/ISSN1504-3045-2007-01-05>
- Kellaghan, T. (2010) Evaluation Research, i Peterson, P., Baker, E. og McGaw, B. (red.) *International Encyclopedia of Education (Third Edition)*. Oxford: Elsevier, s. 150-155.
- Killingberg, A. (2021) *76 boenheter i Trondheim må vente på klarsignal. Håper på rask løsning*. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/pluss/nyheter/2021/12/19/76-boenheter-i-Trondheim-m%C3%A5-vente-p%C3%A5-klarsignal.-H%C3%A5per-p%C3%A5-rask-l%C3%B8sning-24937831.ece?rs8343791650892993169&t=1> (Hentet: 26. april 2022).
- Killingberg, A. (2022) – *Den største barrieren her, er E6. Det er et stort problem*. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/pluss/nyheter/2022/04/20/%E2%80%93-Den-st%C3%B8rste-barrieren-her-er-E6.-Det-er-et-stort-problem-25404964.ece?rs2985521650963598182&t=1> (Hentet: 26. april 2022).
- Klima- og miljødepartementet (2021) *Godt bymiljø og bærekraftige byer*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/klima/innsiktsartikler-klima/bymiljo-og-barekraftige-byer/id2344800/> (Hentet: 23. februar 2022).
- Kommunal- og distriktsdepartementet (2014) *Digitalisering i offentlig sektor*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/statlig-forvaltning/ikt-politikk/digitaliseringen-i-offentlig-sektor/id2340245/> (Hentet: 10. mars 2022).
- Kommunal- og distriktsdepartementet (2020) *Digitalisering av planprosessen*. Tilgjengelig fra: <https://storymaps.arcgis.com/stories/c49427775b114901a3b532bdda0ca54f> (Hentet: 10. mars 2022).
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019) *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> (Hentet: 14. desember 2021).

- Kommunal- og regionaldepartementet (2006) *Veileder utbyggingsavtaler* Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/utbyggingsavtaler/281000-veileder_utbyggingsavtaler_bm2.pdf (Hentet: 4. april 2022).
- Konkurransetilsynet (u. å.) *Konkurransen i boligutviklermarkedet*. Tilgjengelig fra: https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_-_konkurransen_i_boligutviklermarkedet.pdf (Hentet: 29. april 2022).
- Leknes, S. og Løkken, S. A. (2020) *Befolkningsframskrivinger for kommunene, 2020-2050*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivinger-for-kommunene-2020-2050> (Hentet: 14. desember 2021).
- Lynum, S. (2021) *Oslo-utbygger har kjøpt mer i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <https://www.mn24.no/nyheter/i/rEzo4A/oslo-utbygger-har-kjopt-mer-i-trondheim-vi-har-utfort-en-mulighetsstudie-for-eiendommen> (Hentet: 31. mai 2022).
- Løberg, O., Hårvik, J. A. og Kvamstad, V. (2021) *Saksfremlegg 21/34274 - Skolebehovsplan 2021 og investeringsrekkefølge for skoleanlegg 2022-2035*. Trondheim: Trondheim kommune.
- Markus, T. A. (1998) *The Architecture of Power: to build is to create asymmetries. Fra: Maktens korridorer: arkitektur som politikk : fra Norsk forms årskonferanse 7.1.98*. Oslo: Norsk form.
- Miljøverndepartementet (2012) *Kommuneplanens arealdel- Veileder for utarbeiding og innhold*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/18987b252b8948588c8323a1328d9cf3/kommuneplanens_arealdel.pdf (Hentet: 9. mars 2022).
- NHO (u. å.) *Digitalisering*. Tilgjengelig fra: <https://www.nho.no/publikasjoner/p/naringslivets-perspektivmelding/digitalisering/> (Hentet: 10. mars 2022).
- Nilstun, C. (2018) *interaktivitet*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/interaktivitet> (Hentet: 26. april 2022).
- Nordahl, B. et al. (2011) *Utbyggerstort byutvikling?* (NIBR-rapport 2011:21). Oslo. Tilgjengelig fra: <file:///C:/Users/pette/Downloads/Utbyggerstyrt%20byutvikling%202011.pdf> (Hentet: 4. april 2022).

- Norsk Eiendom (2019) *Utbyggingsavtaler- Fra plan til gjennomføring*. Tilgjengelig fra: <https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok-for-utbyggingsavtaler-desember-2019.pdf> (Hentet: 4. april 2022).
- NOU 1982: 3 (1982) *Maktutredningen*. Oslo/Bergen/Trondheim: Universitetsforlaget.
- Pbl. (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (Hentet: 7. mars 2022).
- Rasmussen, E. og Lynum, S. (2020) *Her er planer om å bygge vel 50 000 boliger i Trondheim*. Tilgjengelig fra: <https://www.adressa.no/pluss/okonomi/2020/09/23/Her-er-planer-om-%C3%A5-bygge-vel-50-000-boliger-i-Trondheim-22704708.ece?rs9486701638264595874&t=1> (Hentet: 30. november 2021).
- Regjeringen (2019) *Fortetting og knutepunktsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/> (Hentet: 14. desember 2021).
- Reusch, M. (2021a) *områderegulering*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/omr%C3%A5deregulering> (Hentet: 27. mai 2022).
- Reusch, M. (2021b) *detaljregulering*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/detaljregulering> (Hentet: 27. mai 2022).
- Rhodes, R. A. W. (1996) *The New Governance: Governing without Government*, *Political Studies*, 44(4), s. 652-667. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9248.1996.tb01747.x>
- Røkke, K. I. (2001) *Perspektiver på aktivt eierskap og utviklingen av Aker RGI*. Tilgjengelig fra: <https://old.magma.no/perspektiver-paa-aktivt-eierskap-og-utviklingen-av-aker-rgi> (Hentet: 25. november 2021).
- Samfunnsøkonomisk Analyse og Rambøll (2021) *En studie om kommunenes boligreserver og reguleringsplaners egnethet for utbygging*. (Rapport 1350042921). Oslo: Rambøll. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/b628fdf8cab9471290d2995be42ec4a8/hove-drapport-boligreserver-og-reguleringsplaners-egnethet-for-utbygging_-endelig.pdf (Hentet: 30. november 2021).
- Seljehaug, J. I. (2022) *Boligkjempe etablerer seg i Trondheim etter rekordår. Tonje (45) er pekt ut til å lede satsingen*. Tilgjengelig fra: <https://www.nt24.no/boligkjempe-etablerer-seg-i-trondheim-etter-rekordar-tonje-45-er-pekt-ut-til-a-lede-satsingen/s/5-120-52822> (Hentet: 31. mai 2022).

- Solbakken, I. (u. å.) *Fortetting i Trondheim*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/3e8886ea193b41b8b4d59d83c9a95ed7/solbakken_hoyem.pdf (Hentet: 28. februar 2022).
- SSB (2016) *Areal for boligbygging beregnet fra kommuneplanens arealdel*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/artikler-og-publikasjoner/attachment/283589?ts=1583d9d2290> (Hentet: 11. mars 2022).
- Stortinget (2020) *Folkestyret*. Tilgjengelig fra: <https://www.stortinget.no/no/Stortinget-og-demokratiet/Storting-og-regjering/Folkestyret/> (Hentet: 22. mars 2022).
- Sørensen, K. M. (2021) *Utbyggingsprosjekter – kommunens mulighet til å sette rekkefølgekrav i reguleringsplan*. Tilgjengelig fra: <https://codex.no/bedrift/entrepriserett/plan-og-bygg/utbyggingsprosjekter-rekkef%C3%B8lgekrav-reguleringsplan> (Hentet: 7. mars 2022).
- Tjora, A. (2021) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 4. utg. Oslo: Gyldendal Akademisk.
- Trondheim kommune (2012) *Analyser av boligbygging, boligbyggebehov og boligforsyning*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/kommuneplan/kpa-trondheim-2012-2024/7_boliganalyse_web.pdf (Hentet: 15. februar 2022).
- Trondheim kommune (2019) *Boligfortetting i Trondheim - status og muligheter*. Tilgjengelig fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1b_off-ettersyn/2019/byutviklingsstrategi-trondheim--strategi--arealtrsp-2050/7.-boligfortetting-i-trondheim---status-og-muligheter.pdf (Hentet: 1. mars 2022).
- Trondheim kommune (2021a) *Ny arealdel 2022-2034*. Tilgjengelig fra: <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen> (Hentet: 2. mars 2022).
- Trondheim kommune (2021b) *Befolkningsprognoser*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/aktuelt/om-kommunen/statistikk/prognoser/> (Hentet: 24. februar 2022).
- Trondheim kommune (2021c) *Byutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/byutvikling/> (Hentet: 24. februar 2022).
- Trondheim kommune (2021d) *Fortetting*. Tilgjengelig fra: <https://www.trondheim.kommune.no/tema/bygg-kart-og-eiendom/bygging/veiledere/fortetting/> (Hentet: 28. februar 2022).

- Trondheim kommune (2022a) *Skolebygging*. Tilgjengelig fra:
<https://www.trondheim.kommune.no/tema/skole/trondheimsskolen/skolebygging/>
(Hentet: 29. april 2022).
- Trondheim kommune (2022b) *Skolekapasitet*. Tilgjengelig fra:
<https://kart.trondheim.kommune.no/skolekapasitet/#11/63.4003/10.3999> (Hentet: 29. april 2022).
- Trondheim kommune (u. å.-a) *Trondheim kommune kartportal*. Tilgjengelig fra:
<https://kart.trondheim.kommune.no/> (Hentet: 24. mars 2022).
- Trondheim kommune (u. å.-b) *Planprogram for ny arealdel*. Tilgjengelig fra:
<https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen/planprogram> (Hentet: 9. mars 2022).
- Trondheim kommune (u. å.-c) *Avansert kart*. Tilgjengelig fra:
<https://kart5.nois.no/trondheim/Content/Main.aspx?layout=trondheim&time=637867382750672527&vwr=asv> (Hentet: 28. april 2022).
- Trondheimsregionen (2017) *Befolkningsprognose for Trondheimsregionen 2017-2050*.
Tilgjengelig fra: <https://trondheimsregionen.no/wp-content/uploads/2017/12/TR2017MHL-Dokumentasjonsnotat.pdf> (Hentet: 23. mars 2022).
- Trondheimsregionen (2022) *Boligfeltbase*. Tilgjengelig fra:
<https://kart.trondheim.kommune.no/analyse/TR2021/#9/63.3256/10.9918> (Hentet: 4. april 2022).
- Trondheimsregionen (u. å.) *Dette er Trondheimsregionen*. Tilgjengelig fra:
<https://trondheimsregionen.no/om-ossmoter/> (Hentet: 8. april 2022).
- Tønnesen, M. (2018) *Lavere befolkningsvekst fremover*. Tilgjengelig fra:
<https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/lavere-befolkningsvekst-framover> (Hentet: 14. desember 2021).
- Utdanningsdirektoratet (2014) *Nærskoleprinsippet og skolekretsgrenser*. Tilgjengelig fra:
<https://www.udir.no/regelverkstolkninger/opplaring/Narskole-og-skolekretsgrenser/Narskoleprinsippet-og-skolekretsgrenser/> (Hentet: 22. april 2022).
- Vandenberg (ed), A. (2000) *Citizenship and Democracy in a Global Era*. London: Bloomsbury Publishing.

- Wollebæk, H. P. og Wist, M. (2022a) *Seminar 2.5.22 Bolig- og bykvalitet*. Tilgjengelig fra: <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/seminar-bolig-og-bykvalitet> (Hentet: 2. juni 2022).
- Wollebæk, H. P. og Wist, M. (2022b) *3 Dagens premisser*. Tilgjengelig fra: <https://drive.google.com/file/d/1SJw9T64B2k93NiPXZ9jZgQkcgVewOtwA/view> (Hentet: 2. juni 2022).
- Zeiner, H. og Hanssen, G. S. (2012) *Demokrati, styring og planlegging*. (NIBR-rapport 2012:20). Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning. Tilgjengelig fra: <https://docplayer.me/2960130-Demokrati-styring-og-planlegging-funn-fra-forskningen-i-forskningsradets-demosreg-program-2005-2010.html> (Hentet: 23. mars 2022).
- Årdal, T. (2021) *Plan og bygg i Oslo pålegges å endre rapporteringen av boligreserven*. Tilgjengelig fra: <https://www.estatenyheter.no/plan-og-bygg-i-oslo-palegges-a-endre-rapporteringen-av-boligreserven/301700> (Hentet: 25. april 2022).

Vedlegg

Intervjuguide private utbyggere

Problemstilling: «*Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?*»

Kommunikasjonen med Trondheim kommune

Hvordan opplever du dialogen med Trondheim kommune angående byutvikling i dag?

Hvilke utfordringer oppleves i forhold til boligutvikling i dialogen med Trondheim kommune?

Hvordan kan disse utfordringene forebygges?

Om boligfeltbasen

Kjenner du til boligfeltbasen?

Hvordan anvender du boligfeltbasen i forhold til det arbeidet du gjør på en daglig basis?

Hva er din mening om verktøyet?

Hva bør et slikt dokument inneholde?

Hvilke mangler eller usikkerhet oppleves i forhold til boligfeltbasen og boligutvikling?

Hvilke forslag til forbedringer har du i forhold til boligfeltbasen og fremtidig boligutvikling?

Intervjuguide Trondheim kommune

Problemstilling: «*Hvordan kan boligfeltbasen bli et mer operativt verktøy for fremtidig boligutvikling i Trondheim?*»

Om byplanlegging

Føler du at Trondheim kommune lykkes i forhold til byutviklingsstrategien sin?

Hvordan opplever du dialogen med utbyggere angående boligutvikling i dag?

Hvilke utfordringer oppleves mellom dere og utbyggere i forhold til boligutvikling?

Om boligfeltbasen

Hva er din opplevelse av boligfeltbasen?

Hvem har bruk for kartverktøyet?

Hva ligger til grunn ved utvikling av kartverktøyet?

Opplever du at kommunen og utbyggere oppfatter boligfeltbasen ulikt, og i så fall, på hvilken måte?

Ser du noen svakheter ved boligfeltbasen, og hvordan kan disse eventuelt forbedres?

Har det noensinne hendt at boligfelt har blitt fjernet fra boligfeltbasen?

