

Vivian F. Skjebstad

Norges mest attraktive by, men ikke attraktiv nok for barnefamilien?

Et studie for å avdekke hva som skal til for at Sandnes sentrum blir et attraktivt bosted for barnefamilier.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning

Veileder: Morten Gjerde

Juni 2023



NTNU

Kunnskap for en bedre verden

Vivian F. Skjebstad

Norges mest attraktive by, men ikke attraktiv nok for barnefamilien?

Et studie for å avdekke hva som skal til for at Sandnes sentrum blir et attraktivt bosted for barnefamilier.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Morten Gjerde
Juni 2023

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



Kunnskap for en bedre verden

Sammendrag

Sandnes ble i 2022 kåret til "Norges mest attraktive by" på bakgrunn av en fenomenal sentrumsutvikling, men på tross av dette viser det seg at sentrum er et lite attraktivt for bosetting av barnefamilier. Denne masteroppgaven har som hensikt å avdekke hva som skal til for at Sandnes sentrum kan bli et attraktivt sted for barnefamilien å bosette seg.

Sandnes kommune har hatt en stor vekst, en ung befolkning og en boligpolitikk med byspredning over tid. På bakgrunn av overordnede føringer dreies nå utviklingen fra store boligfelt i randsonen til en kompakt byutvikling, som er betegnelsen på en bærekraftig byutvikling. Det betyr at mye av veksten i kommunen nå skal skje i sentrum.

Kommunen ønsker å utvikle en attraktiv og levende by, og har fokus på inkludering og mangfold i planene. Mangfold i oppgaven forstås som en variasjon i både bygninger, boligtyper og sosiale grupperinger. For at Sandnes sentrum skal oppnå ønsket om mangfold må sentrum være attraktivt for ulike typer mennesker. Kommunen ønsker at flere barnefamilier bosetter seg i sentrum, og oppgaven er derfor begrenset til å studere mangfoldet med fokus på barnefamilien.

Bakgrunn for problemstillingen er bygget på relevant teori, virkelighetsbildet av Sandnes i dag og retningslinjer for byutvikling. Tidligere forskning og teori danner rammen for forskningen som fokuserer på attraktivitet på tre nivå definert i teorien; områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet.

Oppgaven innhenter data gjennom en metodetriangulering, med hovedvekt på kvalitativ forskning. Den kvalitative forskningen består av dybdeintervju med barnefamilier, private eiendomsutviklere og byutvikler som representerer kommunen. Forskningen understøttes med den kvantitative metode som gir innsikt i boliger som har vært for salg i perioden 2019-2022 i Sandnes sentrum. Det er utarbeidet en analysemodell med variabler som analyserer boligene mot en barnefamilies behov og økonomisk ramme. Forskningsdesignet med intervju av tre ulike perspektiver i byutviklingen og en underbygning med kvantitativ forskning, vil gi et sammensatt grunnlag for å forstå problemstillingen.

For at Sandnes sentrum skal bli et attraktivt bosted for barnefamilien må sentrum få på plass område-, bo- og boligkvaliteter som er attraktive for målgruppen. På områdenivå handler det mest om å tilrettelegge for en god hverdagslogistikk, mens på bokvalitet er det et ønske om en tilhørighet og nærhet til andre barnefamilier. Når det gjelder boligkvaliteter må det bygges boliger i sentrum for barnefamilien, som tilfredsstillt behovet for plass og er innenfor den økonomiske rammen.

Byspredningen over tid har også dannet en kultur og forventning om at barnefamiliene skal bo i rekkehus eller eneboliger. For at sentrum skal bli et vurdert som et attraktivt sted å bo, må også bygges en ny kultur og et bedre omdømme til sentrum.

Abstract

Sandnes received the "Attractive City 2022" award for the phenomenal redevelopment of its city centre, but it turns out that the city centre is not as attractive for a family to settle in. The purpose of this master's thesis is to find out what can be done to make the city centre of Sandnes an attractive place for families to settle down in.

Along with the considerable growth of Sandnes municipality, it has a young population and a housing policy that has supported urban sprawl over time. However, in line with national and regional guidelines, the development pattern is changing from large residential areas outside the city toward a compact city model. This is understood as sustainable urban development and means that growth in the municipality will now take place in the city centre.

The municipality wants to develop an attractive and vibrant city, with an emphasis on inclusion and diversity. In this thesis, diversity is defined to be a variation in buildings, types of houses and in social groupings. In order for the city centre of Sandnes to achieve its aims for diversity, the city centre must be attractive to different types of people. The municipality wants more families to settle in the city centre, and the thesis is therefore limited to studying diversity with a focus on families.

The background for the problem is based on relevant theory, the reality of Sandnes today and guidelines for urban development. Based on previous research and theory, a framework has been created for the research that focuses on attractiveness at three different levels.

The methodology used in the thesis collects data through method triangulation, with the main emphasis on qualitative research. The qualitative research is based on interviews with families, private property developers and urban developers who represent the municipality. The research is supported by the quantitative method that provides insight into homes that have been for sale in the period 2019-2022 in the city centre of Sandnes. An analysis model has been prepared with variables that analyse the homes against the needs and financial capabilities of a family. The design of this research, with interviews from three different perspectives in urban development and a substructure with quantitative research, provides a broad basis for understanding the issues.

To become an attractive place for families to live in, the city centre must establish qualities that families need. This includes facilitating good everyday logistics, establishing a neighbourhood with a sense of belonging and proximity to other families. In order for the city centre to become attractive, there is also a need for houses that satisfy the family's space requirements and that are within their financial means.

Urban sprawl over time has created a culture and expectation that families should live in row houses or detached houses. For the city centre to be considered as an attractive place to live, its reputation and culture must evolve.

Forord

Denne oppgaven er skrevet ved fakultet for arkitektur og design ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, og markerer avlutningen på min treårige erfaringsbaserte master i Eiendomsutvikling og forvaltning. Masteroppgaven representerer 30 studiepoeng.

Bakgrunnen for temaet i oppgaven er valgt ut fra egen interesse for byutvikling og viktigheten av å ivareta mangfoldet. Jeg har lagt merke til at det er få barnefamilier som er bosatt i Sandnes sentrum, og ønsker i denne oppgaven å grave dypere i hva som skal til for å gjøre Sandnes sentrum til et attraktivt bosted for barnefamilier.

Oppgaven har gitt meg stor læring, både med tanke på den akademiske oppgaveskrivningen og verdifull innsikt i teamet.

Jeg vil benytte anledningen til å takke veileder Morten Gjerde og mine medstudenter som har kommet med gode innspill og tilbakemeldinger underveis i prosessen. Jeg vil også takke Laila Haugland, min leder på jobb, som har gitt meg gode råd og rom for å skrive oppgaven ved siden av jobb.

Den største takken må jeg likevel rette til min kjære Johannes som har gitt meg tid og oppmuntrende ord for å komme i mål med oppgaven, i en travel hverdag med to små barn.

Og til slutt, en stor takk til alle som informanter som har stilt til intervju.

Sandnes, 20.06.2023



Vivian F. Skjebstad

Innhold

Figurer	xi
Bilder	xi
Tabeller	xi
1 Innledning	1
1.1 Introduksjon og bakgrunn	1
1.2 Formål og hensikt	2
1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål	2
1.4 Fokusområdet og begrensninger	3
1.5 Begrepsavklaringer	4
1.6 Oppgavens struktur	2
2 Empirisk kontekst	4
2.1 Om Sandnes kommune	4
2.2 Videreutvikling av Sandnes	9
2.3 Oppsummering	10
3 Retningslinjer og føringer for byutviklingen	11
3.1 Globale retningslinjer	11
3.2 Nasjonale retningslinjer	11
3.3 Regionale retningslinjer	12
3.4 Lokale retningslinjer	13
3.5 Kommundelplan for sentrum	14
3.6 Oppsummering	15
4 Teoretisk ramme	16
4.1 Kompakt byutvikling	16
4.2 Attraktivitet	19
4.3 Boligpreferanser	21
4.4 Områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet	22
4.5 Oppsummering av teori	25
5 Metode	26
5.1 Metodisk tilnærming	26
5.2 Forskningsdesign	26
5.3 Kvalitativ metode	28
5.4 Kvantitativ metode	31
5.5 Konsekvenser for metodevalg	32
5.6 Etikk i forskning	35
5.7 Oppsummering metode	36

6	Analyse og resultater.....	37
6.1	Analyse forskningsspørsmål 1	37
6.2	Analyse forskningsspørsmål 2	52
6.3	Analyse forskningsspørsmål 3	56
7	Diskusjon og konklusjon	69
7.1	Diskusjon: Forskningsspørsmål 1	69
7.2	Diskusjon: Forskningsspørsmål 2	76
7.3	Diskusjon: Forskningsspørsmål 3	77
8	Konklusjon	85
9	Videre forskning	86
	Referanser.....	87

Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv

Vedlegg 2: Intervjuguide – barnefamilie

Vedlegg 3: Intervjuguide – privat aktør: utvikler

Vedlegg 4: Intervjuguide – Byutvikler i kommunen

Vedlegg 5: Meldeskjema - Sikt

Bilder

Bilde 1: Rutenparken (Aasland, 2022).....	5
Bilde 2: Lysebotn (Fjordnorway, 2022).....	5
Bilde 3: Illustrasjon av bussveien i Sandnes sentrum (Rogaland fylkeskommune, 2022)	9
Bilde 4: Bilde fra Sandvedparken (Region Stavanger, 2023)	66

Figurer

Figur 1: Prioritert byutviklingsakse (Sandnes kommune, 2019e)	1
Figur 2: Sentrumsplanen (Norkart, 2023)	3
Figur 3: Befolkningsvekst i Sandnes (Statistisk sentralbyrå, 2022b).....	4
Figur 4: Fordeling av boligtyper.....	6
Figur 5: Utklipp fra levekårskartleggingen i 2018 (Engen, 2020)	7
Figur 6: Boligprisutviklingen over 10 år (Aktiv, 2022)	8
Figur 7: Medianinntekt 2022(Statistisk sentralbyrå, 2022a)	8
Figur 8: Retningslinjer for byutvikling	11
Figur 9: Bærekraftsmål nr. 11 (FN-sambandet, 2022a)	11
Figur 10: Livskraftige nabolag (Rogaland fylkeskommune, 2020)	12
Figur 11: Bestemmelsesområdene i Sandnes sentrum. (Sandnes kommune, 2019a).....	15
Figur 12: Illustrasjon av bærekraftig utvikling (Aurlien, 2019).....	16
Figur 13: Kriterier for sosial bærekraft (Bratseth <i>et al.</i> , 2021).....	18
Figur 14: Illustrasjon av forholdet mellom tilbud og etterspørsel.....	21
Figur 15: Illustrasjon av bokkvaliteter	22
Figur 16 : Kvalitetskrav etter områdekarakter (Barlindhaug <i>et al.</i> , 2012)	23
Figur 17: Illustrasjon av ti-minutters byen. (Regjeringen, 2016)	24
Figur 18: Illustrasjon om prinsipp for bærekraftig mobilitet. (Regjeringen, 2016)	24
Figur 19: Metodetriangulering	27
Figur 20: Illustrasjon av metode.....	28
Figur 21: Validitet og reliabilitet (Samset, 2008)	33
Figur 22: Informantenes bosted	37
Figur 23: Boligprosjektene beliggenhet i sentrumsplanen	55
Figur 24: Eksempel byggegrense i tomtegrense, plan 2009116 (Sandnes kommune, 2011)	62
Figur 25: Planløsning meg stiptet soverom (Eiendomsmeidler 1, 2019)	81

Tabeller

Tabell 1: Oppsummering av metode	28
Tabell 2: Oversikt over utvalg av informanter	30
Tabell 3: Oppsummering av områdekvaliteter	40
Tabell 4: Oppsummering av bomiljø, bebyggelse og uterom	42
Tabell 5: Oppsummering av boligkvalitet.....	44
Tabell 6: Oppsummering av Sandnes sentrum i SWOT modell.....	51
Tabell 7: Utklipp av familiens månedlige utgifter. (Oslo Met, 2022).....	54
Tabell 8: Oversikt over boliger til salgs 2019-2022	55

1 Innledning

Innledende kapittel presenterer oppgavens tema, teamets aktualitet, samt en presentasjon av problemstilling og forskningsspørsmål.

Avslutningsvis illustreres oppgavens oppbygning.

1.1 Introduksjon og bakgrunn

Sandnes har gjennom flere år arbeidet med å utvikle sentrum og ble kåret til Norges mest attraktive by i 2022, gjennom «Attraktiv by - Statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling» som deles ut av en jury oppnevnt av kommunal- og distriktsdepartementet. Juryen uttalte følgende om Sandnes:

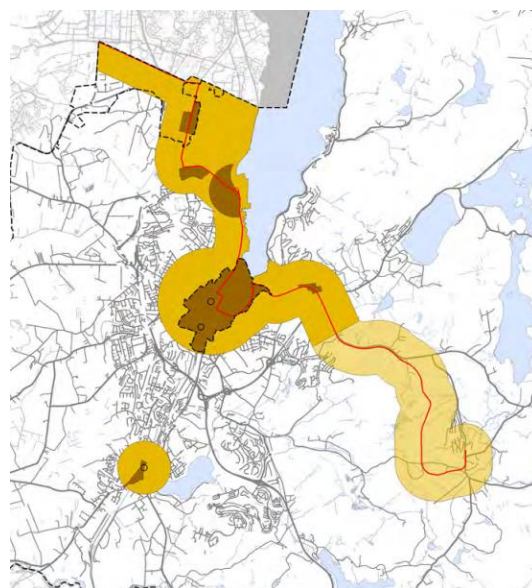
«Sandnes har imponert juryen gjennom langsiktig og kunnskapsbasert utvikling av sentrum, som no visar gode resultat. Nye funksjonar samlokalisert i sentrum, kultursatsingar, nye bydelar i nedlagte hamneareal og Ruten - eit av Noregs beste nye byrom, viser at Sandnes lykkast med sitt byutviklingsarbeid»
- Alexandria Algard, juryleder (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022a)

Både parallelt og før den store utviklingen av sentrum, har det foregått en større utbygging av boligfelt i randsonen. Dette har ført til et stort tilbud av eneboliger og rekkehus til en gunstig pris, som har tiltrukket seg barnefamilier til Sandnes, som viser igjen ved at kommunen har hatt ung befolkning (Sandnes kommune, 2022c). Prognoser fremover viser at utviklingen snur, ved at det blir en utflating i de yngre aldersgruppene og en vekst i den eldre aldersgruppen. I kommunen er det flere unge som nå faller utenfor og levekårsforskjellene er økende (Sandnes kommune, 2022).

I forslag til ny kommuneplan for 2023-2038 er det foreslått å videreføre de tre hovedmålene i samfunnsdelen fra kommuneplan 2019-2035:

1. Sandnes kommune skal være et **inkluderende og mangfoldig samfunn**.
2. Sandnes kommune skal være **en attraktiv kommune**.
3. Sandnes kommune skal være en **ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler**.

Det har vært en dreining i de politiske føringene over tid, som nå forsterkes ytterligere i forslag til ny kommuneplan for 2023-2038 (Sandnes kommune, 2022a). Det store fokuset på FN's bærekraftsmål og jordvern tvinger frem at veksten i Sandnes nå stort



Figur 1: Prioritert byutviklingsakse (Sandnes kommune, 2019e)

sett skal skje gjennom transformasjon og fortetting av sentrum og langs den prioriterte byutviklingsaksen. For at kommunen skal oppnå sine mål i kommuneplanen, er det blant annet sentrum som skal utvikles til et attraktivt sted for mangfoldet. Det vil si at kommunen må arbeide for at sentrum skal være et attraktivt sted å etablere seg for ulike mennesker, gjennom variasjon i boligtyper og kvaliteter tilpasset de ulike menneskene som representerer mangfoldet. Uten denne variasjonen vil sentrum kunne bli homogent og ekskluderende, noe som ikke vil ansees som attraktivt eller inkluderende.

Gjennom kommunedelplan for sentrum (Sandnes kommune, 2019a) fremgår det at det er få barnefamilier som bor i sentrum. Kommunen ønsker å styrke denne gruppen i sentrum gjennom boligprosjekter og tilrettelegging av kvaliteter i henhold til målgruppens preferanser. Oppgaven fokuseres av den grunn på mulighetene for å bosette barnefamilier i sentrum av Sandnes.

1.2 Formål og hensikt

Oppgavens tema er bærekraftig byutvikling med fokus på mangfold, og har som hensikt å belyse muligheter og utfordringer for at Sandnes sentrum skal være et attraktivt sted for barnefamilier å bosette seg. Formålet med forskningen er å finne gapet mellom barnefamiliers opplevde attraktivitet for bosetting i randsonen mot bosetting i Sandnes sentrum. Ved å finne dette gapet, kan dette gi nyttig informasjon på hva kommunen bør prioritere i den fremtidige utviklingen for å oppnå ønsket om å få flere barnefamilier i sentrum.

Temaet er svært dagsaktuelt, da Sandnes kommune i dag står ovenfor denne utfordringen.

Forskningen belyser tre ulike perspektiver i byutviklingsbildet, som alle har en direkte innvirkning på å skape et attraktivt sentrum for barnefamilien: Barnefamilien selv, private utviklere og kommunen.

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Med utgangspunkt i introduksjon og bakgrunn, formål og hensikt er det formulert en problemstilling som oppgaven skal svare på.

Hva skal til for at Sandnes sentrum blir et attraktivt bosted for barnefamilier?

Fordi problemstillingen er sammensatt, vil det kreve innblikk fra byutviklingens ulike perspektiver som er i samspill; tilbud-, etterspørsel- og myndighetssiden. Det er derfor utviklet tre forskningsspørsmål som skal besvare problemstillingen fra disse ulike perspektivene.

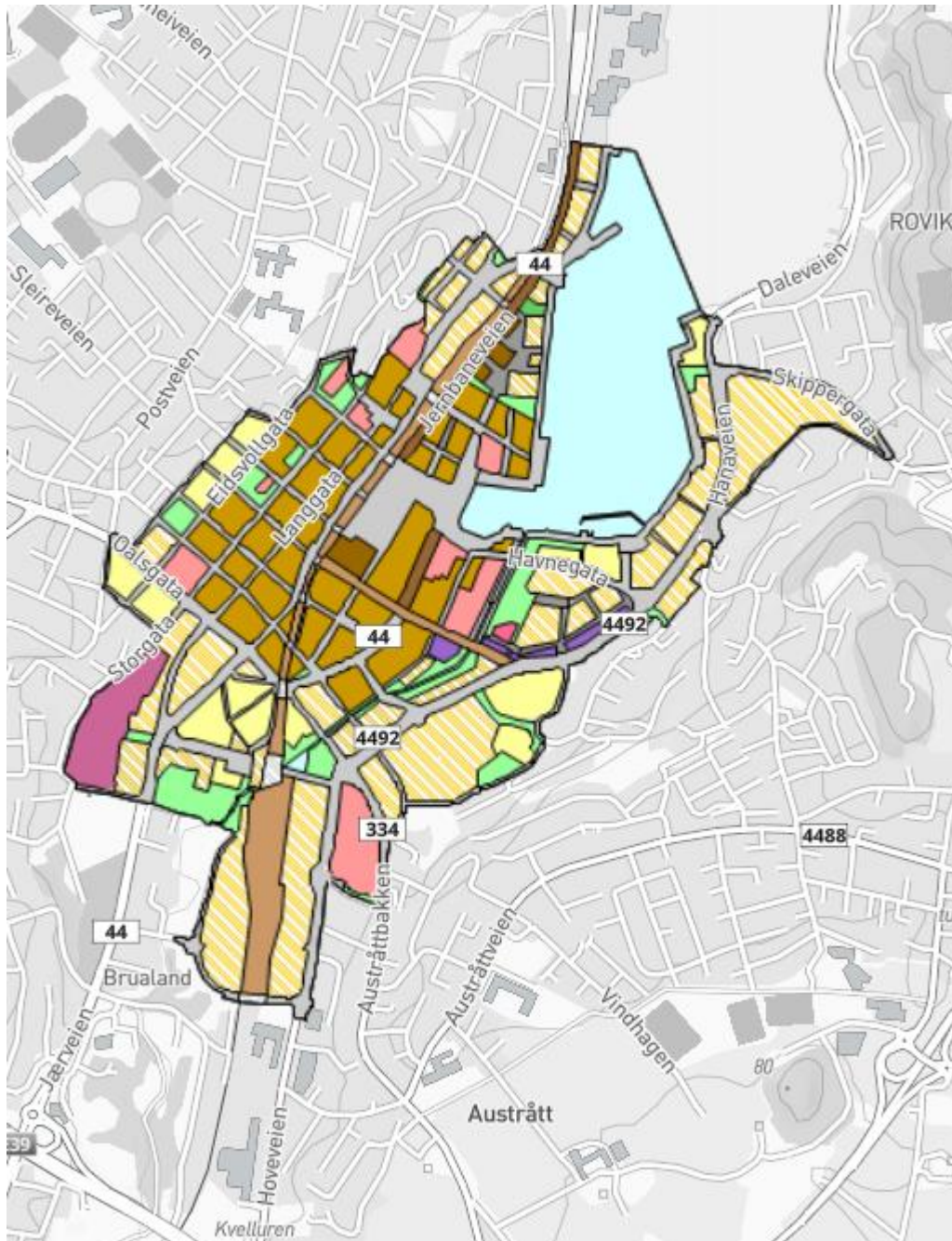
Forskningsspørsmål

- 1. Hva er det som gjør at barnefamilien velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum?*
- 2. Hvor stort utvalg av dagens boligprosjekt samsvarer med en barnefamilies behov og mulighet for å kjøpe bolig i sentrum?*
- 3. Hvordan ivaretas barnefamilien som målgruppe i dagens sentrumsutvikling?*

1.4 Fokusområdet og begrensninger

Oppgaven omhandler mangfold i byutviklingen med fokus på bosetting av barnefamilien i Sandnes sentrum. Problemstillingen og bakgrunnen har et utviklingsperspektiv, og er derfor begrenset mot boligprosjekter som er utviklet i nyere tid og har ligget for salg i markedet mellom 2019-2022. Tilbudet av brukte boliger vil derfor ikke være representert i forskningen.

Sandnes sentrum kan defineres på ulike måter, men er i denne oppgaven begrenset innenfor plangrensen for sentrumsplanen.



Figur 2: Sentrumsplanen (Norkart, 2023)

1.5 Begrepsavklaringer

Begrepet som går igjen i oppgaven er presisert og forklart under:

Randsonen

Randsonen, eller periferien som det også omtales (Store norske leksikon, 2021) er bostedsområder som ligger i utkanten av sentrum.

Sentrum

Sentrum beskriver et sentralt sted med en høyere befolkningstetthet, en samling av flere tilbud og arbeidsplasser (Store norske leksikon, 2021). I oppgaven er sentrum begrenset til å konkret gjelde Sandnes sentrum.

Mangfold

Mangfold betyr variert og sammensatt (Skoleaviser, 2021). I oppgaven er fokuset på mangfold i byutviklingen gjennom sammensetning og variasjon av både mennesker og boliger. Fokuset ligger på barnefamilier og boliger for barnefamilier i sentrum.

Fortetting

Å øke eller effektivisere arealutnyttelsen i allerede eksisterende bebygde områder (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022c).

Bærekraftig byutvikling

Bærekraftig byutvikling, eller kompakt byutvikling, er en utvikling av byer for å ivareta dagens behov og samtidig ikke ødelegge for fremtidige generasjoner (FN-sambandet, 2021). I oppgaven er hovedfokuset mot den sosiale delen av bærekraftsbegrepet for å undersøke hvordan sentrumsutviklingen ivaretar barnefamilien, som er en del av mangfoldet som kommunen ønsker å prioritere i byutviklingen.

Attraktivitet

Attraktivitet kan forklares med synonymet « tiltrekning » og er en stedlig egenskap som påvirker flyttestrømmen. I oppgaven er fokuset på attraktivitet til et sted, altså hva som gjør at mennesker ønsker å bo på stedet, eller blir tiltrukket til stedet (Vareide, Kobro og Storm, 2013).

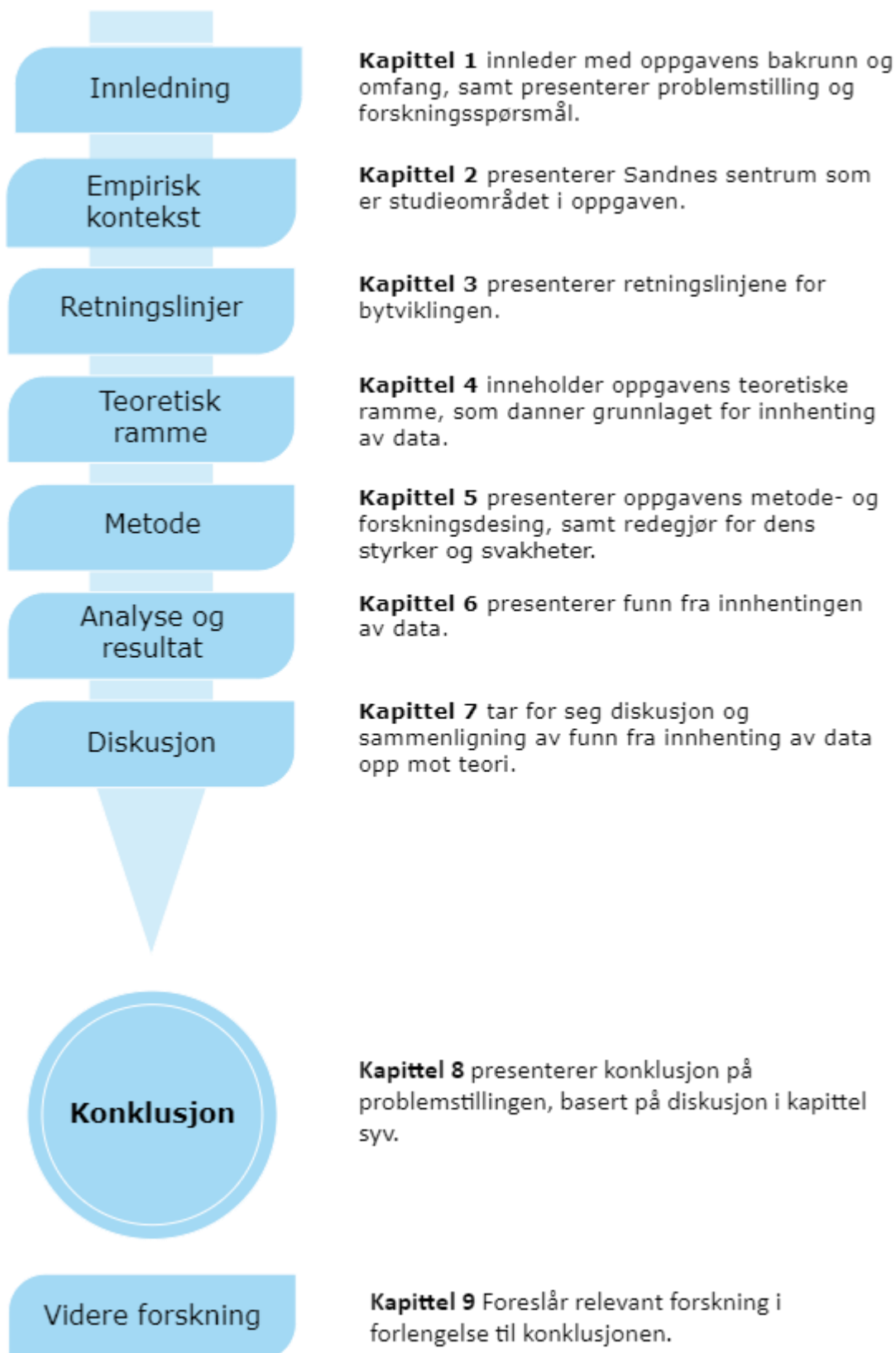
Segregering

I oppgaven er det fokus på boligsegregasjon som betyr at ulike typer menneskegrupper bosettes adskilt fra hverandre i ulike områder eller nabolag, som kan skyldes f.eks. økonomiske eller sosiale faktorer (NOU 2020:16, 2020)

Utvikler og utbygger

Utviklere utvikler eiendommer, mens utbygger bygger. I oppgaven går disse begrepene under under ett, da det ikke er naturlig eller relevant for problemstillingen å skille mellom disse begrepene.

1.6 Oppgavens struktur

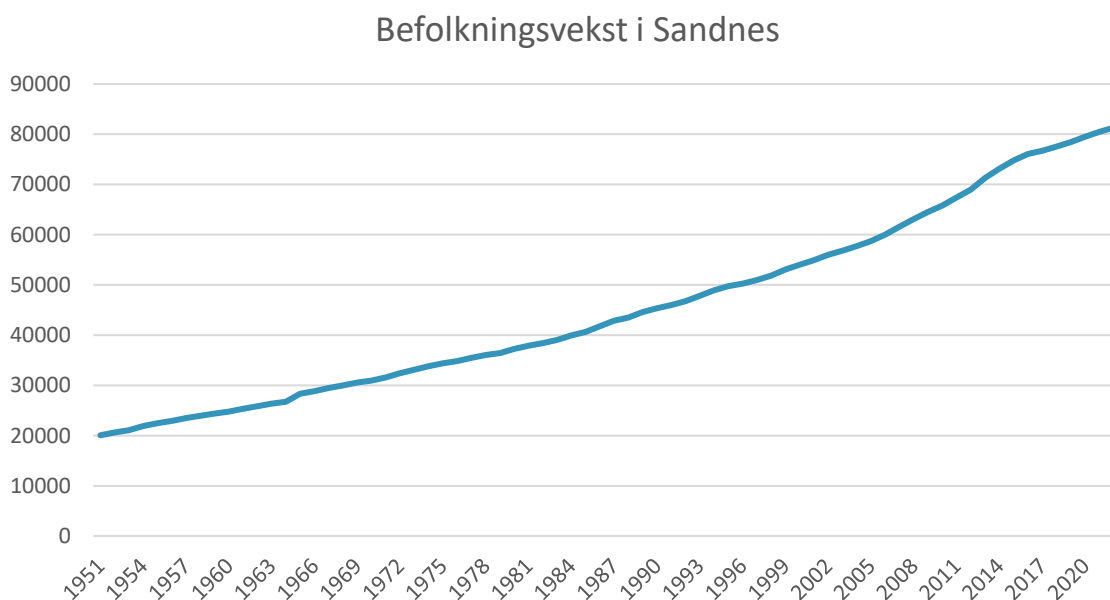


2 Empirisk kontekst

Sandnes kommune er valgt som studieområdet i denne oppgaven, og vil i dette kapitlet presenteres innenfor problemstillingens relevans.

2.1 Om Sandnes kommune

Sandnes kommune ligger på Norges vestkyst, i Rogaland fylkeskommune. Kommunen består av 14 bydeler, og har sentrum plassert innerst i Gandsfjorden. Kommunen er i dag på plass nr. 11 over Norges største kommuner i folketall, og har hatt en god vekst som viser folketall på 81 300 innbyggere pr. januar 2022 (Statistisk sentralbyrå, 2022c). Sammen med Stavanger regnes de to kommunene som Norges tredje største tettsted.



Figur 3: Befolkningsvekst i Sandnes (Statistisk sentralbyrå, 2022b)

Avstanden mellom Sandnes og Stavanger er på ca. 16 km eller 15 minutter med tog, som gir store muligheter for bosted og arbeidsplass på tvers av kommunene. Sola flyplass har en avstand på 15 minutter i bil.

Kommunen har en ung befolkning med hele 27% under 20 år, men framskrivninger viser at det mot år 2040 forventes en nedgang i de yngre og vekst i den eldre aldersgruppen (Sandnes kommune, 2020).

Pr. November 2022 har kommunen boende 19 481 barn mellom 0-17 år (Engen, L. 2022 Personlig kommunikasjon, E-post 28.11.2022), og kun 352 av disse barnene har bosted i Sandnes sentrum.

Sandnes kommune er tidligere kjent for Langgata, som er en av Norges lengste handlegate, og Kvadrat som er et av Norge største shoppingssenter. Blinkfestivalen har også fått sin plass i Sandnes, som siden 2006 har huset verdenseliten i både skiskyting og langrenn for konkurranser på rulleski med direktesendinger på NRK.

Nå har kommunen fått ny oppmerksomhet etter at byen i 2022 ble kåret til «Norges mest attraktive by» og med «Norges beste nye byrom» på Ruten, av en jury satt sammen av kommunal og distriktsdepartementet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022a).



Bilde 1: Rutenparken (Aasland, 2022)

Kommunen er også en friluftskommune med stor verdi for hele regionen, med tilrettelagte turstier i skog og mark, samt høye fjell som det ellers er lite å finne av i det Jærske landskapet. Sammenslåing med Forsand kommune i 2020 har ført til ytterlige friluftareal øst i kommunen innover Lysefjorden og opp Lysebotnen.

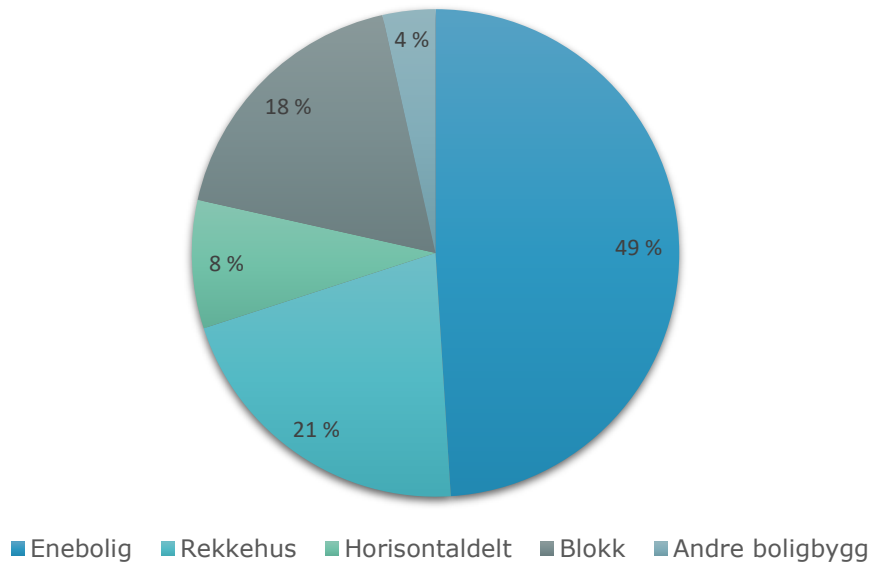


Bilde 2: Lysebotn (Fjordnorway, 2022)

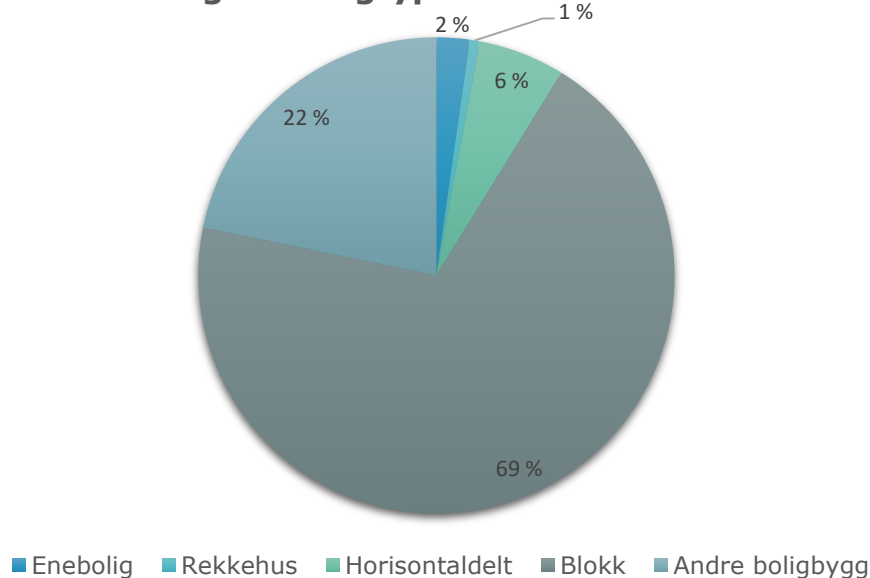
2.1.1 Fordeling av boligtyper

I kommunens 14 bydeler fordeler det seg 34 163 boenheter, hvorav kun 2 465 boenheter befinner seg innenfor sentrumsplanen. Fordelingen av boenheter viser at det er et stort overtall av enebolig og rekkehus i kommunen generelt, mens det i sentrum en overvekt av leiligheter på 69% (Engen, L. 2022 Personlig kommunikasjon, E-post 28.11.2022).

Fordeling av boligtyper i Sandnes kommune



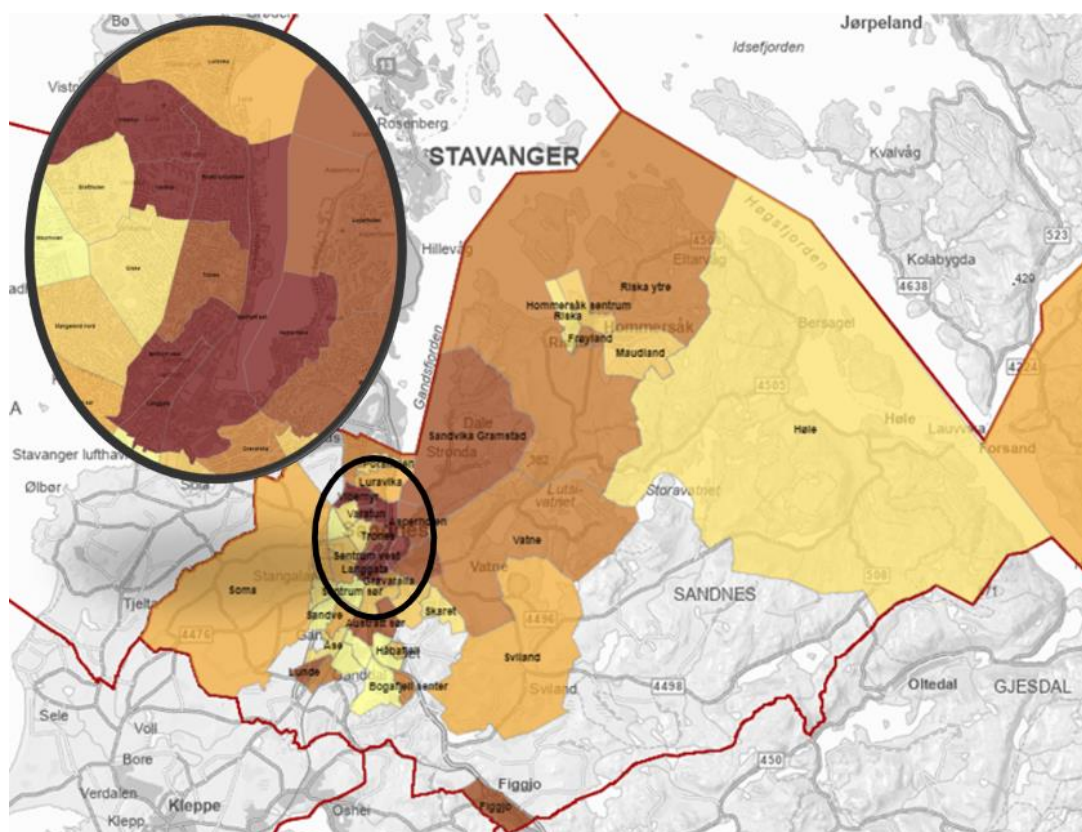
Fordeling av boligtyper i Sandnes sentrum



Figur 4: Fordeling av boligtyper

2.1.2 Levekår

I 2018 ble det foretatt en levekårsundersøkelse i Sandnes. Levekårskartleggingen er presentert i et kart, hvorav mørkere farger illustrerer størst levekårsutfordringer (Engen, 2020). I kartet er Sandnes sentrum inndelt i flere ulike soner, hvorav alle sonene er markert med rød farge. Dette illustrerer at det er størst levekårsutfordringer i sentrum. Her bor det mange arbeidsledige, personer med lav inntekt, lite eller ingen utdannelse, sosialhjelpsmottakere, kriminelle etc.

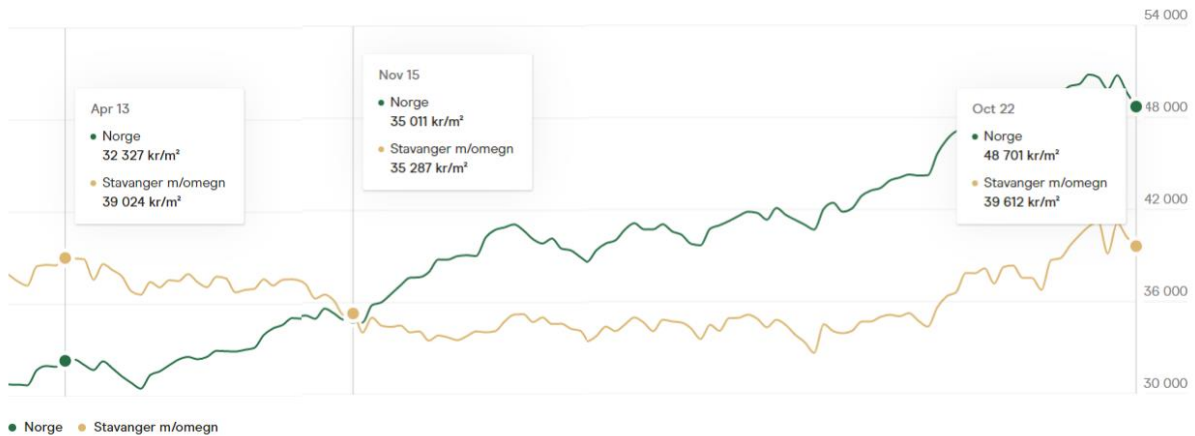


Figur 5: Utklipp fra levekårskartleggingen i 2018 (Engen, 2020)

Levekårskartleggingen ser en sammenheng med en lavere andel barn i de områdene som har en dårlig indikator i levekårsindeksen. Dette skyldes trolig at barnefamilier er opptatte av nærområdets oppvekstmiljø (Engen, 2020). Sandnes sentrum som er det området som har størst levekårsutfordringer i kommunen, har også desidert lavest antall barn boende.

2.1.3 Boligpris og inntekt

Rogaland, skiller seg fra andre regioner, ved at prisutviklingen på bolig i 2013 gikk ned og flatet ut som følge av oljekrisen. Prisene har holdt seg stabilt flate før en mindre oppsving de siste to årene.



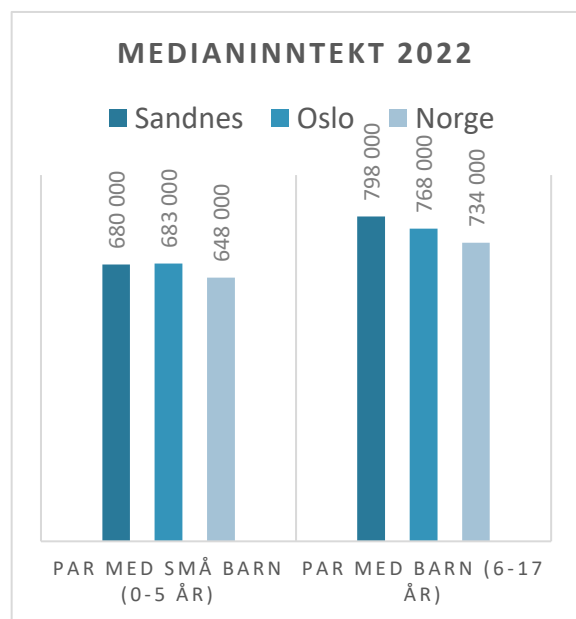
Figur 6: Boligprisutviklingen over 10 år (Aktiv, 2022)

De siste ti årene har boligpris per kvadratmeter i Norge generelt økt med 58,21% som tilsvarer 17 919 kr pr. m², mens i Stavanger og omegn har prisene kun økt med 4,26% tilsvarende kr. 1 654 Pr. m².(Aktiv, 2022).

Prisbildet internt i Sandnes viser pr. juni 2023 at boligprisene i Sandnes sentrum ligger ca. kr. 10.000,- pr. BRA høyere enn i randsonen (Eiendomsverdi, 2023).

Medianinntekten til barnefamilieene i Sandnes ligger tilnærmet lik inntekten barnefamilieene i Oslo har, og over landsgjennomsnittet.

Med lavere boligpriser og lik/høyere inntekt enn i Oslo, bør en barnefamilie ha større muligheter for å kunne kjøpe seg en bolig i Sandnes fremfor Oslo.



Figur 7: Medianinntekt 2022(Statistisk sentralbyrå, 2022a)

2.1.4 Historisk

Sandnes fikk bystatus tilbake i 1860 etter å ha blitt skilt ut fra Høyland kommune. Bare fem år senere ble Sandnes sammenslått med Høyland, Høle og deler av Hetland kommune. Kommunen har fortsatt å vokse i areal med enda en sammenslåing med Forsand kommune i 2020.

Gandsfjorden var en viktig ressurs for byen og dens gårder for sildefiske og frakt av varer. Toglinje mellom Stavanger i Nord og Egersund i Sør kom på 1870- tallet (Byantikvaren, 2020)

Teglverk-, keramikk og pottemakerindustri har vært en omfattende industri i Sandnes. Av den grunn har byen fått et varemerke: en leirgauk, kalt Sandnesgauken. Denne gauken er også tatt inn kommunevåpenet og har gitt innbyggerne navnet Sandnesgauker.

Opp igjennom tidene har også tekstilproduksjon (Sandnes ullvare/Sandnes garn),

kornproduksjon (Stangeland mølle) og sykkelproduksjon (DBS) preget industrien i Sandnes (Jøssang, Langhelle og Tysdal, 2010).

På 1980- tallet starter avindustrialiseringen i sentrum, hvor industribedriftene flytter produksjonen ut av sentrum, og industribyggene ombygges til store handelshus. Oljeindustrien vokser frem, og denne næringen etablerer seg med kontorlokaler på Forus som ligger på grensen mellom Sandnes, Sola og Stavanger. Samtidig med dette starter en stor byspredning i Sandnes med flere boligfeltutbygginger i utkanten av sentrum (Sandnes kommune, 2019a).

Store deler av Sandnes sentrum ble fylt ut i Gandsfjorden for å etablere havneområder. I 2015 ble havneområdene flyttet nord til Lura (Byantikvaren, 2020), og prosessen med å transformere den innerste delen av Gandsfjorden til bolig og næring ble igangsatt.

2.2 Videreutvikling av Sandnes

Kommunens befolkningsprognoser viser en forventning om et skifte i befolkningssammensetningen ved at aldersgruppen fra 40 år øker, mens det blir en utflating for befolkningen under 40 år.

Boligbehovet i kommunen frem mot 2040 er på ca. 8000 boliger, og det ligger allerede inne i kommuneplanen et potensiale på inntil 12 000 boliger i gjeldende plan. Store deler av veksten skal skje i sentrum, hvor det er lagt opp til et utbyggingspotensial på 550 000 m² BRA fordelt på 40% bolig, 50% kontor og 10 % handel (Sandnes kommune, 2022b).

Det satses stort på å få ned biltrafikken på Jæren, og det er derfor gjennom Bymiljøpakken (Bymiljøpakken, 2023) igangsatt store prosjekter som skal knytte Nord-Jæren bedre sammen. Det ene prosjektet er en sykkelstamvei som går fra Sandnes-Forus-Stavanger. Det andre prosjektet som vil ha betydning for videre utvikling er «Bussveien», som er et 50 km langt transportsystem med rette veistrekninger og hyppige avganger. Bussveien vil føre til at veier i sentrum blir stengt for biltrafikk, til fordel for bussen. Arbeidet med bussveien i Sandnes sentrum er igangsatt og skal ferdigstilles i 2026 (Rogaland fylkeskommune, 2023).



Bilde 3: Illustrasjon av bussveien i Sandnes sentrum (Rogaland fylkeskommune, 2022)

2.3 Oppsummering

Sandnes kommune viser til en god befolkningsvekst over tid, og er Norges 7. største by. Kommunen har en boligsammensetning med et stort overtall av eneboliger på 49%, mens det kun er 18% leiligheter av den totale bygningsmassen. Flest leiligheter finnes i sentrum, hvorav hele 69% av den totale bygningsmassen på 2 435 boenheter er leiligheter.

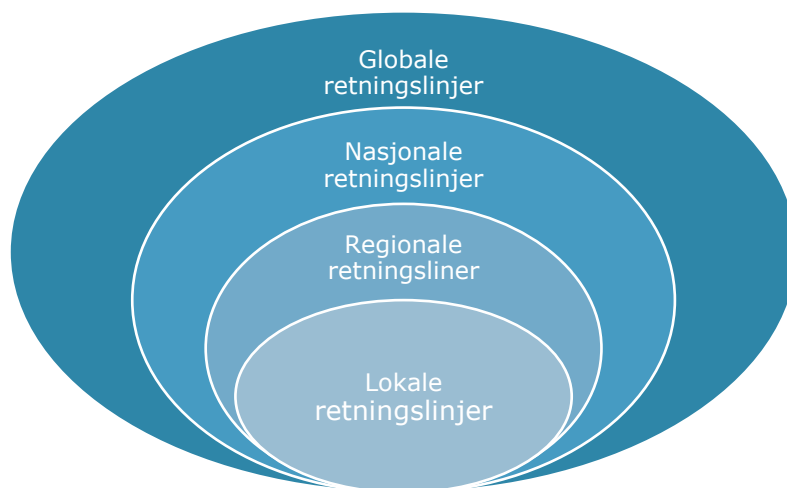
I kommunen er det området «sentrum» som har de største levekårsutfordringer, og også minst antall barn boende.

Boligprisene i kommunen ligger på et betydelig lavere nivå enn boligprisene i Norge generelt. Inntektsnivået ligger derimot på samme nivå som inntekten i Oslo.

Byen har vokst frem etter avindustrialiseringen på 1980- tallet, og har transformert store industriområder til bolig- og næringsområder. Det satses stort i byen, og det pågår flere prosjekter i sentrum som vil ha stor betydning for den videre utviklingen av Sandnes sentrum.

3 Retningslinjer og føringer for byutviklingen

Kapittelet tar for seg de overordnede føringene for styringen og utviklingen av Sandnes kommune, med et fokuset i fremstillingen mot ivaretagelsen av barnefamilier i den kompakte byutviklingen.



Figur 8: Retningslinjer for byutvikling

3.1 Globale retningslinjer

Globale føringer for planprosessen er knyttet til blant annet Kyoto-mål, Parisavtalen og FNs bærekraftsmål, som alle har som mål å begrense utslippene. FNs 17 bærekraftsmål er laget til en felles arbeidsplan for hele verden med mål om «å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030» (FN-sambandet, 2022b).

Bærekraftsmål nr. 11 bygger på prinsippene om den kompakte byen ved å «gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige» (FN-sambandet, 2022a). Et av delmålene er å blant annet rettet mot barn med sikte på å gi dem trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlig rom.



Figur 9: Bærekraftsmål nr. 11 (FN-sambandet, 2022a)

3.2 Nasjonale retningslinjer

Regjeringen legger på grunnlag av de globale føringene retningslinjene for regional og kommunal planlegging som skal bidra til å nå verdens felles mål om en bærekraftig utvikling. Det utformes planretningslinjer innenfor ulike tema, hvorav planretningslinjen for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging er særlig relevant for en bærekraftig byutvikling med mål om å fremme helse, miljø og livskvalitet (Kommunal- og distriksdepartementet, 2014).

Nasjonale mål setter også et sterkt fokus på å sikre et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge, samt å legge til rette med ulike tilbud og muligheter for en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn (Kommunal- og distriksdepartementet, 1995).

3.3 Regionale retningslinjer

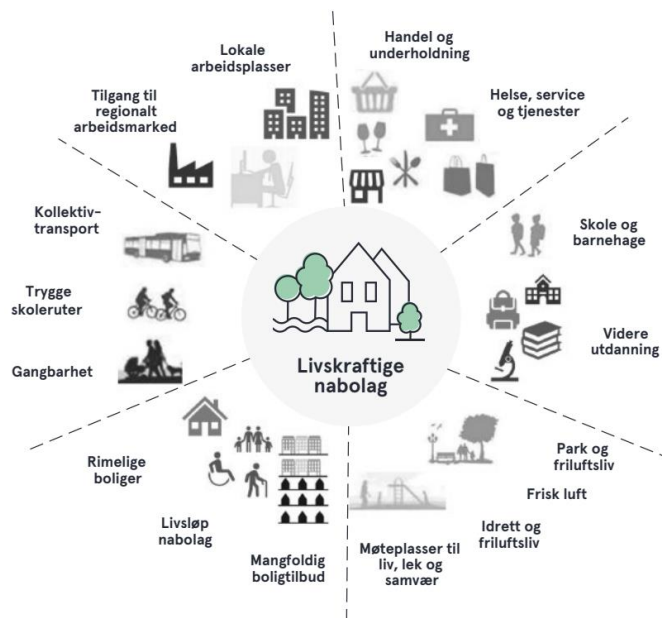
Fylkeskommunen er den regionale planmyndighet, og de regionale føringene er et sentralt verktøy for å få en helhetlig planarbeid og samarbeid på tvers i en region.

For hele Rogaland fylkeskommune med sine ti kommuner er «Regionalplan for Jæren og søre Ryfylke» førende for all bolig-, areal- og transportplanleggingen mot år 2050. Planen skal være grunnlaget for planlegging på alle nivå, og er forankret i plan og bygningsloven. Regionalplanen har implementert FN's bærekraftsmål og har som visjon «en bærekraftig og endringsdyktig region» (Rogaland fylkeskommune, 2020).

Bakgrunnen for planens mål er sammensatt av regionens befolkningsvekst og den pågående byspredningen med presset på den dyrka marken. Fremover forventes det en lavere vekst i regionen, og regionen må i en omstilling for å videreutvikles som en bærekraftig og attraktiv region.

Planen fremmer ulike delmål som blant annet:

- En enklere hverdag med arbeid på tvers av regionen med effektive og miljøvennlige reiser og gode steder å bo.
- Levende sentrumsområder som tiltrekker seg mennesker, skaper identitet og fremmer økonomisk vekst.
- Livskraftige nabolag, som er nabolag som er attraktive med identitet og korte avstander til daglige gjøremål.



Figur 10: Livskraftige nabolag (Rogaland fylkeskommune, 2020)

Planen beskriver utviklingen i Rogaland ved en skjevfordeling i boligmassen sett i forhold til dagens husholdninger. I dag består Rogaland av flere enslige og parhusholdninger enn tidligere, som gir et overskudd av familieboliger og underskudd av leiligheter. Strategien for regionen er å bygge flere leiligheter, med forutsetning om en korrigerende boligpolitikk for å forhindre markedssvikt ved at leilighetene blir for dyre.

Grunnlaget for å bygge flere leiligheter er for å møte fremtidens behov gjennom bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse og samtidig redusere arealbruken på nye boliger. Leilighetene skal bygges i sentrale strøk, og tanken er at de store eneboligene frigjøres av enslige og eldre til barnefamilien som har behov for arealet. Utfordringen med dette er de eldre og ensliges kombinasjon av trivsel og kjøpekraft. De eldre/enslige trives så godt i eneboligene sine, at de ikke ønsker å flytte i leilighet. Prisen på leilighetene i fortetningsområdene er også ofte så høy, at de ikke får dekket kjøp av en ny leilighet med salget av eneboligen, som kan gjøre det økonomisk vanskelig å gå fra enebolig til leilighet (Heimsvik, 2020).

Grunnen til at leilighetene i fortetningsområdet får en høyere pris, kan blant annet knyttes til tomtens sentrale beliggenhet og komplekse prosesser med detaljregulering/omregulering- og byggesaksbehandling hos det offentlige. Det hevdes også at det offentlige legger større krav på den enkelte utbyggers prosjekter for å øke kvalitetene i området, fremfor å se på området som helhet, derav fordyres prosjektene og prisene øker (Johnsen, 2011).

Strategien om å bygge flere leiligheter for å forhindre markedssvikt kan fungere i randsonen, men prisnivået i sentrumskjernen vil uavhengig av tilbudet holde et viss nivå for at utbyggerne skal få realisert prosjektene sine uten tap.

For å motvirke en segregering på grunn av høye boligpriser eller ensformig boligtyper, settes det i planen et fokus på å finne ulike løsninger for å sikre boligområder og boligtyper til blant annet barnefamilien.

3.4 Lokale retningslinjer

Det er de lokale planene som vil ha størst relevans for byutviklingen (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015). Gjennom kommuneplanen dannes en overordnet og langsiktig plan for kommunens arealer og utviklingen som ønskes for de kommende 15 år. Planen baseres på kommunens kunnskapsgrunnlag og politiske vedtak, sett i en sammenheng med de overordnede føringer fra de globale-, nasjonale- og regionale planene.

Kommuneplanen deles inn 3 ulike deler: Samfunnsdel, arealdel og handlingsdel. Samfunnsdelen beskriver kommunens mål og føringer for utviklingen i kommunen, og gir føringene til arealdelen. Arealdelen gjenspeiler samfunnsdelen gjennom plankart og bestemmelser. I handlingsdelen settes det opp ulike satsningsområder som skal følges opp for å nå målene.

Kommunens visjon er «*Sandnes i sentrum for fremtiden. Modig, romslig og sunn*» hvorav visjonen er koblet til de langsiktige målene (Sandnes kommune, 2019d):

- *Et inkluderende og mangfoldig samfunn (romslig og sunn)*
- *En attraktiv kommune (romslig, modig og sunn)*
- *En ansvarlig og offensiv samfunnsutvikler (modig og sunn)*

I tillegg er det definert to verdier som skal ligge til grunn for utviklingen i kommunen: folkehelse og bærekraftig utvikling, med balanse mellom økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

For areal- og transportplanleggingen er målet å verne om jordbruksjord og hindre en byspredning sentralt, gjennom å bygge en tett bystruktur. Det er derfor pekt på ulike byutviklingsområder hvor realiseringen av bolig- og næring skal skje i fremtiden for å oppnå kommunens mål. Satsingsområdene er definert i en byutviklingsakse, som viser til fortetting langs bussveien og ved togstopp, både de eksisterende og fremtidige. Planen åpner samtidig opp til en moderat boligbygging i enkelte bydeler utenfor byutviklingsaksen i tilknytning til lokalsentra, for en «vedlikeholdsvekst». Vedlikeholdsveksten i bydelene er nødvendig for å opprettholde gode leve- og oppvekstvilkår.

Sandnes sentrum er hovedsatsingen langs byutviklingsaksen, hvor det er ønske om å styrke Sandnes sentrum som et hovedsenter i regionen, samt som et attraktivt sentrum for innbyggerne i kommunen. Det er vektlagt at sentrum skal ha aktivitet gjennom hele døgnet, som skal sikres gjennom en tetthet og et mangfold. Kommunen skal ha et bredt utvalg av ulike opplevelser, rekreasjon, oppholds- og møtested, og tilby variasjon i boligtyper, arbeidsplasser, kultur, handel etc. For boligsammensetningen i byutviklingsaksen er det spesielt trukket frem et fokus på å bygge boliger til barnefamilier.

For de fremtidige boligene som skal bygges vektlegges bomiljø og boligtyper for å treffe en mangfoldig kjøpegruppe. Og kommunen har selv utarbeidet seks kvaliteter som skal legges til grunn i plan og alle nye utbyggingsprosjekter for å sikre bomiljø og attraktive nærmiljø (Sandnes kommune, 2019d).

Nye utbyggingsprosjekter skal:

- Tilføre bymessige kvaliteter.
- Sikre god tilgang til miljøvennlig transport.
- Sikre grønne kvaliteter og rekreasjon i nærområdet.
- Bygge på steders særpreg og historie.
- Bygge på eksisterende landskapstrekk.
- Sikre variasjon i boligstørrelse og boligtyper.

3.5 Kommundelplan for sentrum

For å spesifisere kommuneplanen geografisk eller innenfor et tema, utarbeides det ulike kommundelplaner for å gå mer i detalj. I Sandnes er det blant annet utarbeidet en egen kommundelplan for sentrum, som beskriver på et detaljert nivå hvordan sentrum skal utvikles.

Visjon for sentrum er «en liten storby ved fjorden»(Sandnes kommune, 2019c).

Planen inneholder ti anbefalingspunkter som skal bidra til ønsket utvikling av sentrum. For den kompakte byen med et mangfoldig sentrum med fokus på barnefamilien som målgruppe er punkt 5 og punkt 8 svært relevante.

- Punkt 5 anbefaler å sikre at sentrum er et godt sted å både bo og oppholde seg for barn og unge, gjennom blant annet å sikre arealer for lek og tilrettelegge et byrom for aktiviteter. Gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og arealer for lek/aktiviteter skal være trafiksikre.

- Punkt 8 er en anbefaling om å skape mangfold i sentrum gjennom tilrettelegging av gode bomiljø, og næringsliv.

I planbeskrivelsen til kommunedelplan for sentrum (Sandnes kommune, 2019a) er sentrum delt inn i fem ulike bestemmelsesområder. Områdene er definert, slik at en skal styrke områdets kvaliteter og videreutvikle området i sammenheng med disse. Område #4: Sentrum sør – Skeiane stasjon og område #5: østsiden av vågen er områder hvor kommunen ønsker at det skal prioriteres familieboliger.

Videre i kommunedelplan punkt 1.9 defineres boligkvaliteten i sentrum gjennom solforhold og varierende boligstørrelser, hvorav det er spesifiserte krav til boligsammensetningen.

Boligsammensetningens krav (Sandnes kommune, 2019b):

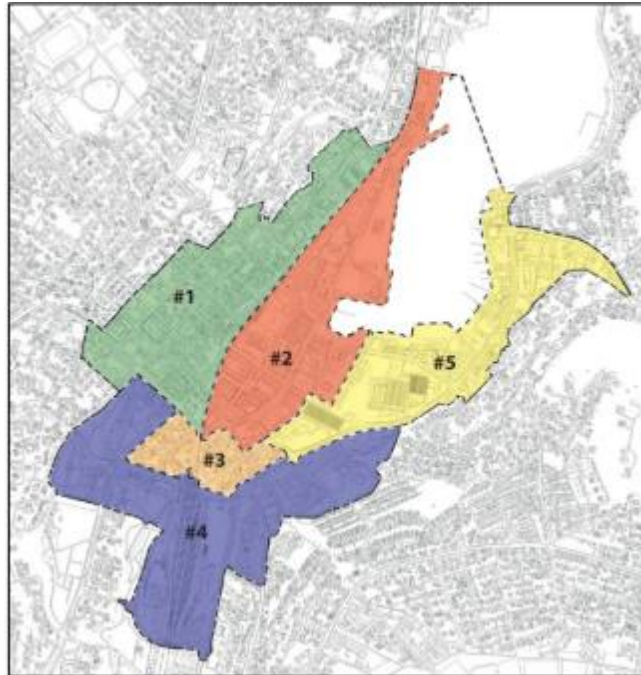
- Boligstørrelse bør være minimum 40 m² BRA.
- 15% av boligene bør være mindre enn 55 m² BRA.
- 15-35% av boligene bør være større enn 80 % BRA eller ha 3 soverom.

Videre anbefales det i større boligutbygginger å tilby større familieboliger på samme plan som felles uteoppholdsareal.

3.6 Oppsummering

Fokuset i planene om byutviklingen bygger på FNs bærekraftsmål, Kyoto-mål og pariseravtalen, hvor det med en tettere bebyggelse rundt sentrum vil minske transportbehovet og dermed også minske utslippene. Ved utviklingen skal det legges spesielt til rette for å fremme helse, miljø og livskvalitet, som går under den sosiale bærekraften.

På lokalt nivå er det definerte en byutviklingsakse som er satsingsområde for utvikling i kommunen. For barnefamiliene er det satt av to områder innenfor sentrumsplanen som skal videreutvikles med fokus på barnefamiliene ved å bygge familieboliger. For å sikre mangfoldet stiller kommunedelplan for sentrum krav om en gitt boligsammensetning, som også defineres som en boligkvalitet med tillegg av solforhold.



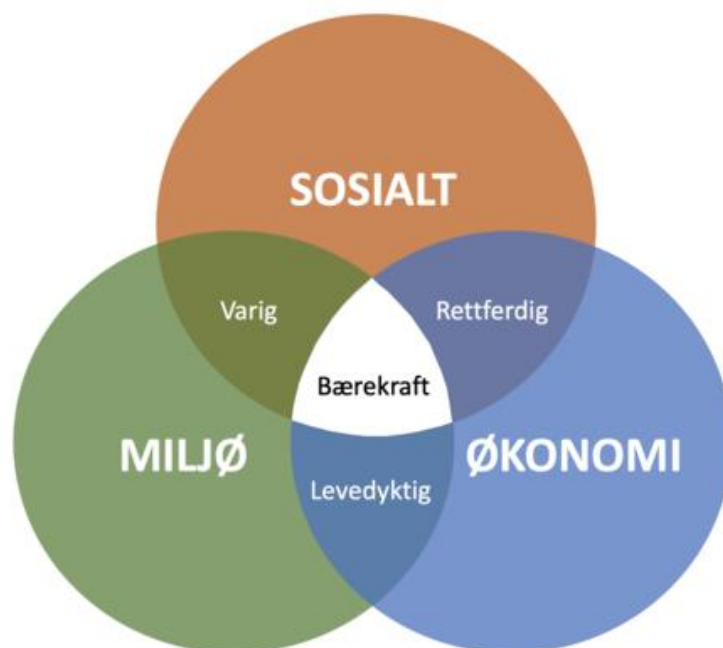
Figur 11: Bestemmelsesområdene i Sandnes sentrum. (Sandnes kommune, 2019a)

4 Teoretisk ramme

Kapittelet presenterer det teoretiske rammeverket som har til hensikt å beskrive og binde sammen forskningens bakgrunn med teori, og danne rammeverket for oppgavens forskningsområde. Kapittelet beskriver også sammenhengen mellom de ulike begrepene som brukes i oppgaven.

4.1 Kompakt byutvikling

Kompakt byutvikling i form av fortetting har vært en del av nasjonale politiske mål siden 1990-tallet (St.meld. nr. 31(1992-1993)) og står like sterkt i fokus i utviklingen av norske byer i dag (Kommunal- og distriksdepartementet, 2022b). Fortetting skjer gjennom en økning av arealutnyttelsen i den eksisterende bebyggelse, gjennom f.eks. tomtedeling, sammenslåing av tomter, tilbygg eller påbygg (St.meld. nr. 31(1992-1993)), og desto høyere tomteutnyttelse er jo høyere er tettheten.



Figur 12: Illustrasjon av bærekraftig utvikling (Aurlien, 2019)

Den kompakte byutviklingen har blitt et symbol på en bærekraftig byutvikling, som gjennom en balanse mellom økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft skal sikre å dekke behovet til dagens og fremtidige generasjoner (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015). Hensikten med den kompakte byen er blant annet å redusere behovet for transport for å oppnå reduksjon av klimagassutslippene, bevare grøntområder og skape en levende og mangfoldig by gjennom en kombinasjon av ulike funksjoner av bolig, næring og service (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015).

Byutviklingen i norske byer er i dag markedsstyrt, som gjenspeiles gjennom at 90% av reguleringsplaner i norske byer fremmes av private aktører (Hanssen og Hofstad, 2013). Den markedsstyrte byutviklingen legger til grunn at det er de private aktørene som skal ivareta de ønskede kvalitetene, mens det offentlige har ansvar for at markedet er velfungerende (St.meld. nr. 23 (2003-2004)). Byutviklingen er avhengig av et samspill gjennom den offentlige myndighet til å påvirke prosjektene til de private aktørene som skal realiseres på markedsmessige vilkår, slik at det ikke stilles for store krav til utbyggerne som i verstefall kan føre til at utviklingen stopper opp (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015).

Prosjekter som selges bra, ansees som vellykkede prosjekter. Disse prosjektene velger ofte utvikler å gjenta for å minimere risiko. Utfordringen med gjentagende boligprosjekter er mangel på boliginnovasjon og tilpasning til dagens mangfold, da prosjektene ofte er utviklet for en tid tilbake og tilpasset markedet den gang (Gjerde og Kiddle, 2022). Barlindhaug et.al. (2014) underbygget dette og viser til at det er en utfordring i byutviklingen at de private aktørene ofte bygger mer av det som allerede finnes fra før, og at dette øker segregeringen og er en feilfunksjon i markedet.

I senere forskning har det vist seg at det er motstridene interesser mellom de ulike aktørene i byutviklingsbildet, som utfordrer balansen mellom økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft. Private aktører er avhengige av økonomi i prosjektene og har interesse av å maksimere utbyttet gjennom blant annet høy tomteutnyttelse, som kan gå på bekostning av kvaliteter (Schmidt, 2015). Det viser at det ofte er den økonomiske dimensjonen som er dominerende i byutviklingen og utfordrer den sosiale og miljømessige dimensjonen ved å gå på bekostning av byens grøntområder og kulturminner, fører til høyere støynivå og forurensning, samt økende sosiale ulikheter som konsekvens av høye og stigende boligpriser (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015).

Selv om den kompakte byutviklingen er en ønsket retning for byutviklingen, har den fått mye kritikk. Fortettingsstrategien bidrar til å redusere klima- og miljøproblematikken, men fører likevel med seg andre utfordringer. Kommunal og distriktsdepartementet (1998) peker på fire farer ved fortetting:

1. Grøntareal bygges ned, som fører til at barn mister lekeareal, tap av tur- og uteområder, vegetasjon og dyreliv.
2. Potensiell økning av trafikkbelastning i et område som fører til mer støy, forurensning og trafikkfare.
3. Redusert bokvalitet som dårligere solforhold, mindre utsikt, mer innsyn og støy. Mindre felles og privat uterom. Tettere boforhold for maksimering av gevinst til utbygger.
4. Utfordre stedets særpreg, kulturhistorie og landskapstrekk.

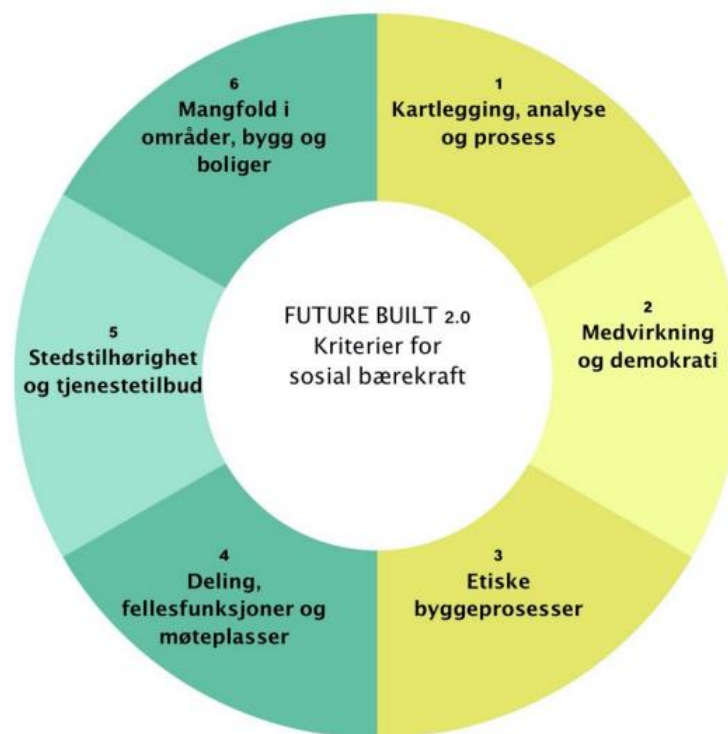
Andre mener fortettingsstrategien virker mot sin hensikt, da boligprisene i fortettingsområdene ofte er høye, slik at det kun vil være mulig for dem med høy inntekt å kjøpe bolig i disse områdene. Barnefamiliene trekkes frem som dem som presses ut av forettingsområdene, da de ofte trenger mer areal og samtidig ikke har samme kjøpekraft. Ved å presse barnefamiliene ut av forettingsområdene til randsonen eller nærliggende tettsteder, vil transportbehovet for denne gruppen øke, samtidig som fortettingsområdene vil bli for dem mest velstående. Derav mot sin hensikt (Fonden og Haga, 2017).

4.1.1 Sosial bærekraft i kompakt byutvikling

Sosial bærekraft er i denne oppgaven fokusert mot mangfold og trivsel som bidrar til å skape et attraktivt bosted.

Mangfold som begrep i byutviklingen spenner vidt, og gjennom litteraturen kan dette forstås som blant annet variasjon av fysiske bygninger, blanding av boligtyper og finansieringsløsninger, kombinasjoner av ulike funksjoner og ulike sosiale grupperinger (Bratseth *et al.*, 2021).

Futurebuilt legger til grunn seks delkriterier for å oppnå sosialt bærekraftige lokalsamfunn.



Figur 13: Kriterier for sosial bærekraft (Bratseth *et al.*, 2021)

Delkriterier 1-3 handler om involvering og kartleggingen, mens delkriterier 4-6 går ut på hvordan en skal sikre de fysiske forutsetningene for sosial bærekraft.

Punkt 4 omhandler tiltak for å ivareta deling, fellesfunksjoner og møteplasser i et helårsperspektiv for beboere. Stedstilhørigheten og tjenestetilbudet i punkt 5, skal bidra til å sikre et godt nabolag med identitet.

Punkt 6 stiller krav til mangfold på områdenivå, i bygg og i boliger. Det legges til rette for nærhet til viktige funksjoner og et mangfold av beboere gjennom å sikre ulike type boligstørrelser og finansieringsløsninger (Bratseth *et al.*, 2021).

Begrepet «mangfold» har blitt en sentral del i byutviklingen og er et av kriteriene for sosial bærekraft, samt er et svar på hvordan en by kan forhindre segregering og homogene områder (Fainstein, 2005). Segregasjon er motsetningen til mangfold og inkludering, og forstås i en boligsammenheng som en skjev eller ujevn geografisk fordeling av befolkningen etter sosiale, demografiske eller etniske forhold (Wessel, 1997). Det hevdes også at mangfold er viktig i en by for å stimulere kreativitet som oppstår i tilfeldige møter mellom mennesker på tvers av kjønn, identitet, etnisitet og

alder. Kreativiteten hevdes å skape innovasjon og økonomisk vekst, som kan bidra til å øke byens attraktivitet (Florida, 2012).

I den kompakte byutviklingen bygges det høyt og tett, som betyr at det skal inn flere mennesker på færre kvadratmeter. Å bo høyt og tett på andre mennesker er ikke en attraktiv boform for alle, og i vestlige land ansees eneboligen med hage som en mer attraktiv boform, fremfor små leiligheter (Kotulla *et al.*, 2019). For å imøtekomme de ulike kjøpergruppene, vil boligsammensetningen spille en viktig rolle, både med variasjon i boligtyper, boligpriser og boligstørrelser. Dette vil fremme den sosiale bærekraften og skape et mangfold i boligområdet som er et av kriterium for å skape et godt bomiljø (Martens *et al.*, 2000).

En konsekvens av at det bygges samme type boliger i et område, vil si at området kan bli homogent. Et homogent boligområde trekker til seg en bestemt type menneske, ofte knyttet til den økonomiske ressursen. Dette innvirker på området levekår, samt også på barnehage- og skolesegregering (NOU 2020:16, 2020)

4.2 Attraktivitet

Attraktivitet i en by knyttes til folks trivsel, som baseres på den miljømessige- og sosial dimensjonen (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015).

Hva som er attraktivt for en person vil være subjektivt og påvirkes av personens livsfase, livssituasjon og andre sosioøkonomiske faktorer (Ruud *et al.*, 2014). Attraktivitet knyttet til et sted er sammensatt av steds kvaliteter som bosted, arbeidsplass og opplevelser i kombinasjon med næringsutviklingen på stedet (Langeland *et al.*, 2016).

Stedsattraktivitet kan indikeres gjennom befolkningsveksten da steder som er attraktive er steder hvor folk ønsker å bosette seg. Stedets næringsutvikling har også en direkte sammenheng med befolkningsendring (Vareide, 2018).

Vareide *et al.* (2018) deler befolkningsveksten i to forhold: strukturelle forhold og skapte attraktivitetsfaktorer.

De strukturelle forholdene er de forholdene som ligger naturlig til stedet, og som stedet ikke får påvirke. Strukturelle forhold kan være høy innvandring, høyt fødselsoverskudd gjennom befolkningssammensetningens alder og kjønn, nasjonale sentraliseringskrefter eller stedets beliggenhet.

For de stedene som ikke har de strukturelle forholdene, må attraktivitetsfaktorer skapes for å øke befolkningsveksten. Bostedsattraktivitet kan blant annet skapes gjennom lave boligpriser, gode skoler, godt omdømme, rikt kulturliv, godt tilbud av ulike fritidsaktiviteter (Vareide, 2018).

Sandnes kommune skal gjennom kommunedelplan for Sandnes sentrum (2019c) arbeide for et attraktivt og levende sentrum, og for at dette skal skje må det være attraktivt for mennesker å bruke byen, jobbe i byen og bo i byen. Det må bygges både boliger og næringer som tiltrekker seg folk. I en utbyggerstyrt byutvikling er det også viktig at byen er attraktiv for de private aktørene som kommunen er avhengige av for å realisere bygg for bolig og næring i sentrum.

Vareide *et al.* (2013) definerer attraktivitet som: «en stedlig egenskap som påvirker flyttestrømmen til et sted, enten ved at stedet tiltrekker seg næringsliv eller besøkende som skaper arbeidsplassvekst og derigjennom innflytting, eller at stedet er attraktivt som bosted uavhengig av arbeidsplassutviklingen»

Attraktiviteten til et sted kan påvirkes av fire kategorier (Vareide, Kobro og Storm, 2013):

Bygninger og areal	Tilgang på bolig anses som en av de grunnleggende faktorene for at stedet skal være attraktivt å bosette seg, da stagnering eller negativ befolkningsvekst på et sted ofte henger sammen med manglende boligtilbud.
Ameniteter	Ameniteter er en samlet beskrivelse for et steds ulike typer av kvaliteter og tilbud som fører til attraktivitet på et sted. Offentlig infrastruktur som skoler, barnehager, fritidstilbud, nærhet til natur og kulturtilbud er eksempler på bostedsattraktiviteter. Synergieffekten av et attraktivt bosted, vil skape attraktivitet for næringsetablering, da rekruttering av ønsket personell blir enklere med et attraktivt bosted som tiltrekker seg et mangold av mennesker.
Identitet og stedlig kultur	Dette er forhold som er attraktivitetsskapende gjennom sosiale relasjoner og holdninger, og kan ikke knyttes til fysiske forhold. Lokal stedsidentitet, toleranse, gjestfrihet, samarbeidsånd og utviklingskultur blant innbyggere er faktorer som nevnes for å oppnå et attraktivt bosted.
Omdømme	Et steds omdømme vil ha betydning for et steds tiltrekningskraft, og defineres som utenforstående personers assosiasjoner til stedet, og henger ofte ikke sammen med de faktiske forholdene. Et omdømme kan med andre ord fravike fra hvordan innbyggere på stedet faktisk opplever stedet.

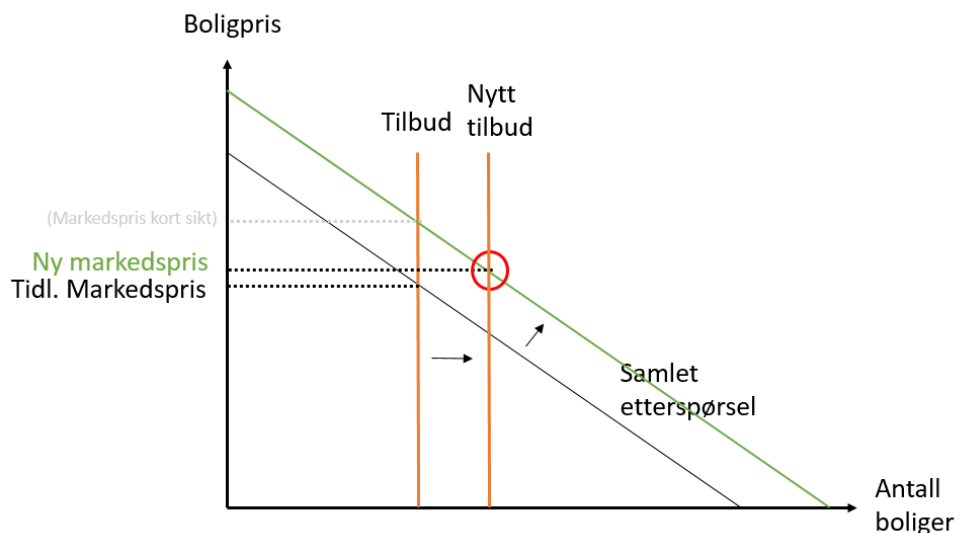
Sørli et. al. (2012) underbygger Vareide et.al. (2013) sin teori om identitet og stedets kultur ved å påvise en sammenheng mellom fraflytting og menneskers opplevelse av manglende stedstilhørighet og/eller et dårlig fysisk og sosialt nærmiljø.

Tilgangen på bolig er som nevnt grunnleggende for et attraktivt bosted, men det er ikke selve boligen som er avgjørende for at folk flytter til et sted. Stedets attraktivitet er minst like viktig som en attraktiv bolig (Ruud et al., 2014). En barnefamilie vil finne et bosted attraktivt dersom det er tilgang på en bolig som tilfredsstillende opplever familiens behov i kombinasjon med beliggenhet nær gode skoler og barnehager (Clark og Dieleman, 1996).

Ruud et.al. (2014) hevder at mennesker tiltrekkes til steder hvor mennesker i samme livsfase er etablert. Dette støttes i studiet til Bergström et. al. (2010) som viser at familier med barn helst ønsker å flytte til områder hvor det er bosatt andre barnefamilier. Dette begrunnes med at området ofte har boliger som appellerer til en barnefamilie og opplevelsen av et fellesskap.

4.2.1 Attraktivitet og boligpris

Boligpriser drives av forholdet mellom tilbud og etterspørsel. En ville kunne tenke at høye boligpriser representerer et attraktivt bosted. Men boligprisen vil ikke kunne være en representativ måleindikator for et steds attraktivitet, da boligprisen vil avhenge av forholdet mellom nettoinnflytting og forventet nettoinnflytting, sett i sammenheng med tilbud og etterspørselen i boligmarkedet (Vareide, 2018). Det vil si at steder med tilstrekkelige byggeklare tomter som ivaretar nettoinnflyttingen vil kunne holde boligprisen stabil gjennom balansen mellom tilbud og etterspørsel, som illustrert i figur 15 under.



Figur 14: Illustrasjon av forholdet mellom tilbud og etterspørsel

Prisen på en ny bolig styres i stor grad av tilgang på tomteareal, så vel som regulering- og byggekostnadene (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015). I den kompakte byen er det ofte arealknapphet, og mange av arealene som kan bebygges består av bygninger som må rehabiliteres eller rives som øker kostnadene i prosjektet og derav også salgsprisen.

4.3 Boligpreferanser

Forskningen tar for seg en begrenset del av begrepet boligpreferanse, hvor hovedfokuset ligger i preferanse av boligtype.

Begrepet boligpreferanser har en variert betydning og avhenger av problemstillingen som belyses. Vi kan se på boligpreferanser fra et individperspektiv, etterspørselsperspektiv eller i et praksis perspektiv (Ruud *et al.*, 2014).

Fra et husholdning- og individ ståsted handler boligpreferanser om drømmer og ønsker for hvor og hvordan man vil bo, uten at dette nødvendigvis vil kunne realiseres. Boligpreferanser i sammenheng med boligetterterspørsel sees gjennom hva som selges i markedet eller det kan samles inn i en markedsundersøkelse, og benyttes for å definere boligforsyningen og markedets behov. Mens i praksis sees boligpreferanser i sammenheng med hvor og i hvilke boligtyper folk velger å flytte til, eller flytte fra. Dette avhenger av livsstil, økonomi, kunnskap om boligmarkedet og tidsaspektet (Ruud *et al.*, 2014).

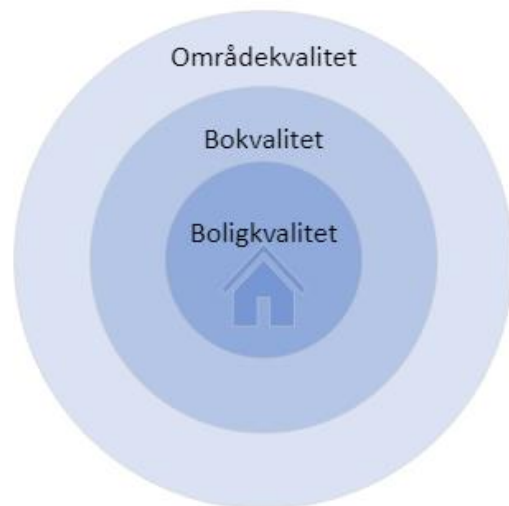
I en undersøkelse om boligpreferanse utført av Opinion for Sandnes kommune i (2020), fremkommer det at hele 47% av barnefamiliene i undersøkelsen ønsker å bo i en frittliggende enebolig, 19% i rekkehus og 16% ønsker å bo i blokk. Lignende undersøkelse ble også utført i Drammen med samme resultat, som viser at det frem mot 2040 bør bygges flere eneboliger enn leilighet basert på dagens preferanser med forutsetning om at disse vil vedvare frem mot 2040. Men i denne undersøkelsen i ble det også utarbeidet et «scenario B», hvor det ble undersøkt folks fremtidige foretrukne boligtyper. Resultatet av undersøkelsen viser at 59% av barnefamiliene foretrekker enebolig som fremtidig boligtype, mens 28% av barnefamiliene foretrekker leilighet. Hele 57 % av godt voksne uten hjemmeboende barn og 69% av seniorer foretrekker leilighet. Tanken er da at det bygges nye leiligheter for godt voksne og seniorer, som kan fristille sin enebolig til barnefamilien (Sparebank 1 Sørøst-Noge, 2022).

4.4 Områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet

I den kompakte byutviklingen med fortetting i fokus, er det som nevnt at det er ivaretagelsen av den sosiale bærekraften som er et viktig grep for at fortettingen ikke går på bekostning av bokkvalitetene. Bokkvalitetene har en direkte påvirkning på folks trivsel, som igjen knyttes til et steds attraktivitet.

Schmidt (2015) deler bokkvaliteten i tre nivåer, som tas videre i oppgavens fokus.

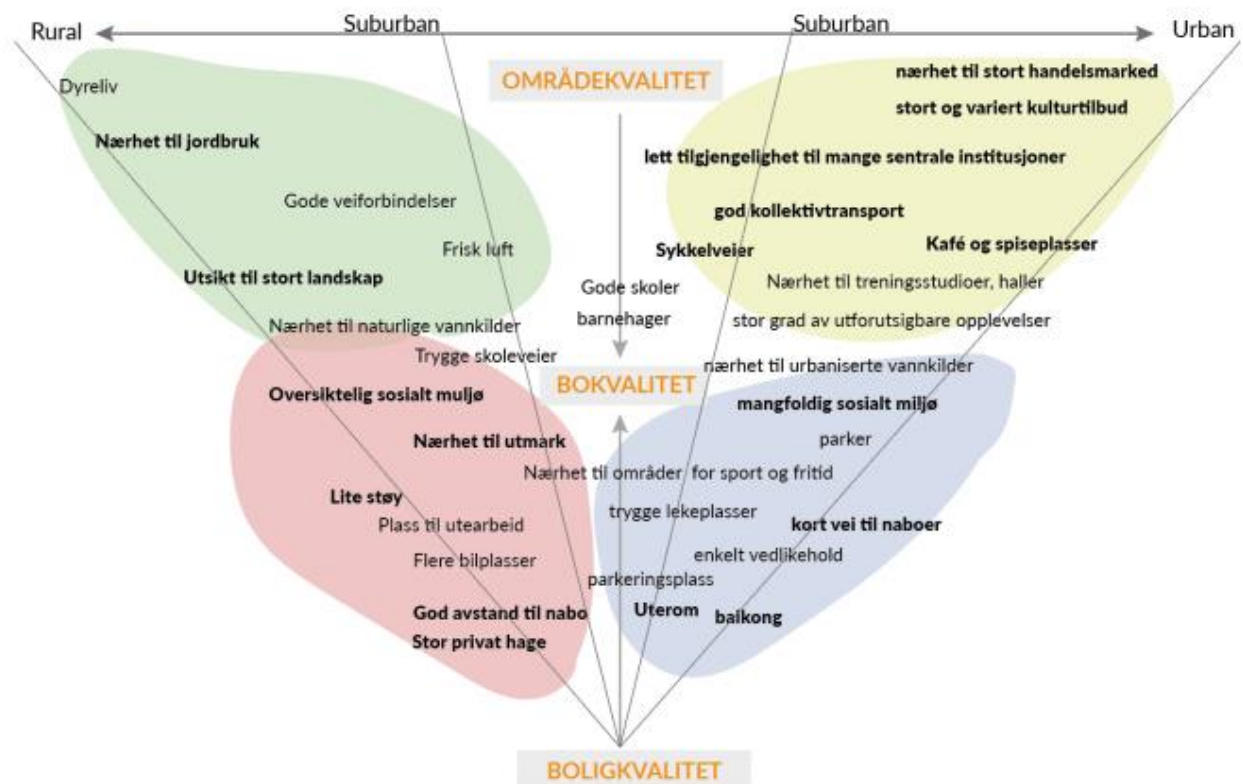
1. Bokkvalitet på områdenivå (områdekvalitet)
2. Bokkvalitet som i bomiljø, bebyggelse og uterom.
3. Bokkvalitet som kvaliteter i boligen og boligens planløsning (Boligkvalitet).



Figur 15: Illustrasjon av bokkvaliteter

4.4.1 Områdekvaliteter

Kvaliteter til et området vil være svært varierende ut fra om vi befinner oss i et sentrum, i et tettbygget boligstrøk i randsonen eller på mer landlige steder. Mouratidis (2019) har sammenlignet menneskers subjektive tilfredshet, well-being, i nabolag med lav tetthet og kompakte byer med høy tetthet. Studiet viser at menneskene som bor i kompakte byer er mer tilfreds sammenlignet med mennesker som bor i nabolag med lav tetthet. Støy og kriminalitet er likevel en større bekymring i byene enn hva det er utenfor byen. Barnefamilien viser imidlertid like stor tilfredshet i spredte områder som i den kompakte byen (Mouratidis, 2019). Kvaliteter i nærliggende området som skole- og barnehage tilbud vektlegges høyt hos en barnefamilie ved valg av bosted (Ruud *et al.*, 2014).



Figur 16 : Kvalitetskrav etter områdekarakter (Barlindhaug et al., 2012)

Figuren fremstiller hvilke kvaliteter folk verdsetter ved valg av bolig, sortert etter områdets karakter (Barlindhaug et al., 2012) Det illustreres også at selve bokkvaliteten påvirkes av både boligkvalitet og områdekvalitet.

I figurens høyre side finner vi de urbane kvalitetene som vektlegges på bo- og områdenivå. De urbane kvalitetene er de som knyttes til byen og bylivet, og baseres på en viss tetthet i bebyggelse og antall mennesker som bor der (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). I undersøkelse av hvilke bokkvaliteter på områdenivå som vektas av beboerne og utbyggere i tre fortettingsprosjekter i ulike byer, er det de urbane kvalitetene som rangeres høyest, også rekreasjonsområder ved vannkanten oppleves som svært attraktivt i et område (Schmidt, 2015). Flere forskningsrapporter viser at en boligkjøper kan gå ned på boligkvaliteten for å kunne bo sentralt (Schmidt, 2015; Barlindhaug et al., 2014).

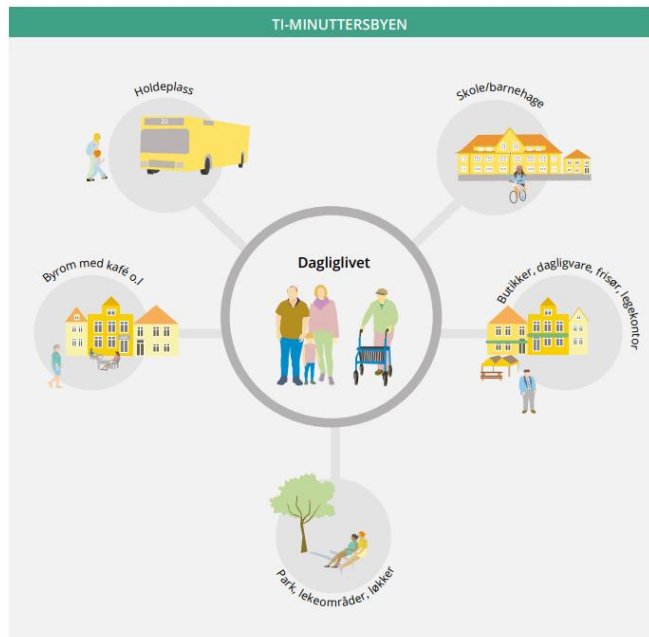
Regjeringen (2016) gjennom idéhåndboken for hvordan utvikle byromsnettverk i områder som byer og tettsteder legger til grunn fem kriterier for å få til en god kvalitet i slike områder: brukbarhet, nærhet, sammenkobling, kvalitet og bynatur. Brukbarheten omhandler de funksjonene som gjør at mennesker ønsker å oppholde seg i området, som også henger sammen med forbindelsene og sammenhengen mellom bosted og aktivitet/gjøremål. Regjeringen skriver at byer skal utformes for alle ulike brukergrupper og til tilpasset bruk for alle fire årstider.

Avstander og tilganger til ulike steder i byer og tettsteder, omtales som nærhet. For en bærekraftig by- og stedsutvikling anbefales det fra regjeringen å ha fokus på folks

reisevaner, og tilrettelegge for en «10-minutters by», som betyr at en kan nå alle sine daglige hverdagsmål innenfor en gangavstand på 10-minutter.

Med en «10-minutters by» som legger til rette for å kunne gå til alle hverdagslige gjøremål, vil en kunne redusere transportbehovet som minsker klimagassutslippene. En vil også kunne bruke mindre tid på transport, som kan være attraktivt for folk og kanskje spesielt barnefamilier (Münchow, 2018).

Sammenkoblingen går ut på mobiliteten i byromsnettverket, som er hvordan samhandlingen og sambruken mellom de ulike transportformene fungerer (Regjeringen, 2016)



Figur 17: Illustrasjon av ti-minutters byen. (Regjeringen, 2016)

Figur 6 illustrer at det er gående og syklistene som skal ha første prioritet i byrommet, etterfulgt av kollektivtransport. Bilen skal ha siste prioritet. Dette er også for et folkehelseperspektiv, og det anbefales derfor at byrommet utformes for å stimulere lysten til å velge sykkel eller gange for å nå hverdagslige målpunkter.

Områdets kvalitet beskrives her som ivaretagelse av stedets kvaliteter og at utformingen av omgivelsene og de fysiske kvalitetene ivaretar stedet og viderefører kulturminner. Dette går mye på estetikk og det å skape attraktive omgivelser å ferdes i.

Bynatur er et grep som skal sikre at byer og tettsteder bidrar til god folkehelse, stedsidentitet og bolyst gjennom trivsel, biologisk mangfold og rekreasjonsområder. Det oppfordres i idéhåndboken til nye former for lavterskel friluftsliv og sportsaktiviteter. Det urbane friluftslivet skal tilrettelegge for alternativ for turer i skog og mark, til turer langs gater, parker, havnepromenader etc.

4.4.2 Bokkvalitet: Bomiljø, bebyggelse og uterom

Guttu (2003) definerer bokkvalitet som «egenskaper ved å bo som tillegges verdi». Annen forskning omtaler bokkvalitet som bomiljø, som forstås som en sammenheng mellom fysisk miljø, sosialt miljø og sosial organisering (Ås, 1977).



Figur 18: Illustrasjon om prinsipper for bærekraftig mobilitet. (Regjeringen, 2016)

Det er stedet og omgivelsene rundt boligens plassering som danner grunnlaget for opplevelsen av bokkvaliteten, og den kan derfor sies å være stedsavhengig. Bokkvaliteten vurderes individuelt og vil avhenge av livsstil og ikke minst hvilken livsfase man er i (Barlindhaug *et al.*, 2012). Dette gjenspeiler seg gjennom at unge par ofte bor i byen under studie og gjennom sine første år i arbeidslivet. Når paret får barn, flytter dem ofte tilbake dit de kom fra og bort fra byen og dens kvaliteter. Kvalitetene som da blir viktige er blant annet trygge og gode barnevennlige omgivelser, nærhet til naturen, fellesskap med naboer, nærhet til kollektivtransport og mulighet til å oppsøke storby når en ønsker. Slike kvaliteter finnes ofte i nye boligfelt i randsonen av sentrum, hvor også trenden for barnefamilien å etablere seg er (Ruud *et al.*, 2014).

Den kompakte byutviklingen hevdes å utfordre bokkvaliteten på flere måter. Høy tetthet med høye og tette bygninger gjør det vanskelig å oppfylle kravene om dagslys og sol på uteområdene og i boligene, samt utfordringer med innsyn som skal balansere mellom fellesskap og privatliv (Aamo, Bratseth og Eilertsen, 2021). Bokkvaliteten kan også utfordres av støynivået som er høyere i byen enn utenfor byen, da byen har tett befolkning med mer trafikk og forurensning (Folkehelseinstituttet, 2022).

4.4.3 Boligkvalitet

I motsetning til bokkvalitet er boligkvaliteter stedsuavhengige faktorer, og knytter seg til kvaliteter til selve boligen og bygningen. Det vil si at kvaliteten på boligen vil kunne vurderes uavhengig av boligens plassering (Barlindhaug *et al.*, 2012). Likevel viser studier til at boligkvaliteten eller boligtypen ikke er avgjørende for hvor man velger å flytte (Ruud *et al.*, 2014).

Boligkvaliteten kan vurderes som boligens tekniske standard og brukspotensialet. Boligens tekniske standard vil i hovedsak reguleres gjennom tekniske forskrift, mens brukspotensialet vil vurderes individuelt (Barlindhaug *et al.*, 2012), og baseres på vurderingen av kvalitet knyttet til blant annet boligtype, planløsning og andre faktorer i boligen.

For en barnefamilie er boligtypen enebolig etterspurt, da denne boligtypen med stort privat uteområde, ansees å gi gode oppvekstvilkår for barn (Ruud *et al.*, 2014).

4.5 Oppsummering av teori

Kapittelet omhandler det teoretiske rammeverket som ligger til grunn for å belyse forskningens bakgrunn og problemstilling. Fokuset på bærekraft er driveren for den kompakte byen, og den kompakte byen blir bærekraftig ved at den har likevekt mellom økonomisk, sosial og miljømessig bærekraft.

Oppgaven er konsentrert på sosial bærekraft med fokus på viktigheten av mangfoldet i byutviklingen. For å oppnå et mangfold i sentrum er det viktig at det legges til grunn ulike faktorer som gjør det attraktivt å bo i sentrum. Attraktivitet knyttes videre mot trivsel, som påvirkes av faktorer som tilgang på bolig, ameniteter, omdømme, identitet og stedlig kultur.

Teorien beskriver videre kvaliteter delt inn i tre ulike nivå; områdekvalitet, bokkvalitet og boligkvalitet, som alle vil være med på å bidra til et steds attraktivitet og trivsel.

5 Metode

I dette kapitlet redegjøres det for oppgavens metode, som betyr «å følge en bestemt vei til mål» (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). Problemstillingen besvares med utgangspunkt i en samfunnsvitenskapelig metode, som betyr at oppgaven skal fremskaffe en bedre forståelse av samfunnet vi lever i (Dalland, 2007).

Opgavens forskningsspørsmål skal besvares gjennom innhenting og analyse av data som skal gjenspeile virkeligheten på en troverdig og gyldig fremgangsmåte. Dette kapitlet har som hensikt å beskrive forskningens fremgangsmåte, samt dens styrker og svakheter. Dette for å gi leseren grunnlag for tolkning og forståelse av konklusjonen, samtidig som det også blir en kvalitetssikring av eget arbeid (Olsson, 2011).

5.1 Metodisk tilnærming

Innenfor den samfunnsvitenskapelige forskningen skilles det mellom kvalitativ og kvantitativ forskningsmetode. Hvilken av metodene som benyttes, vil være bestemmende ut fra forskningens formål og problemstilling (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). Det er også mulig å benytte metodene på tvers, som kalles en metodetriangulering, som vil gi forskeren flere innfallsvinkler for å besvare problemstillingen.

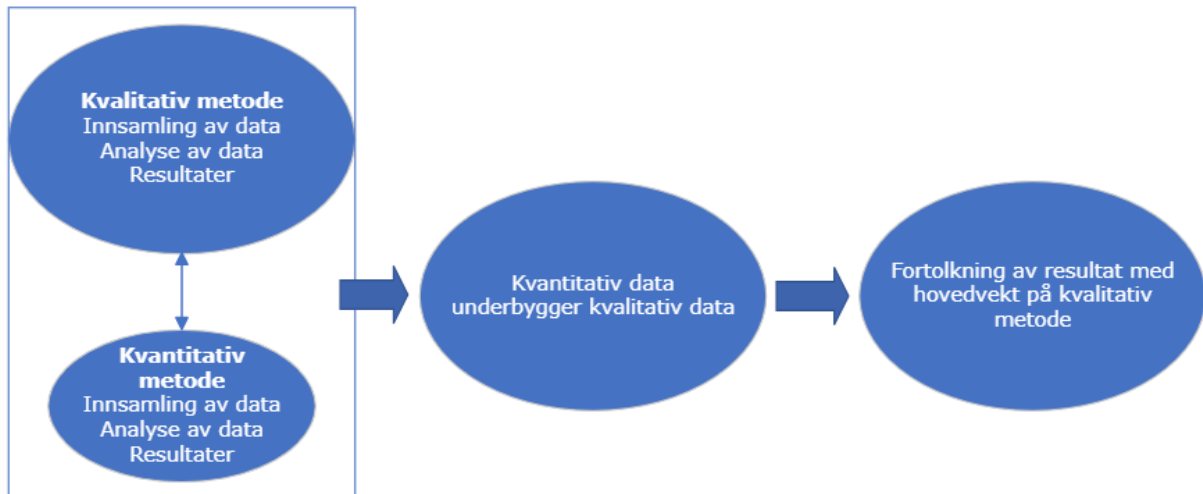
Den kvantitative metode er innsamling av data med utgangspunkt i tall og andre kvantifiserbare data, og benyttes dersom problemstillingen ønsker å få svar på spørsmål om *hva* eller *hvor mange*. For å oppnå en pålitelig konklusjon kreves det et representativt utvalg av respondenter (Johannessen, 2021).

Kvalitativ metode benyttes dersom en ønsker å få en dybdeforståelse, og brukes ofte på problemstillingene som har spørsmål om *hvordan* eller *hvorfor*. Forskeren innsamler datamateriell fra et utvalg av relevante informanter, og tolker dette gjennom informantenes meninger og oppfattelser av virkeligheten (Johannessen, 2021).

Undersøkelser kan ha ulike tidsdimensjoner, hvorav en kan gjennomføre tverrsnittsundersøkelser som har til hensikt å vise et øyeblikksbilde, eller en ønsker å gjøre en undersøkelse som strekker seg over tid for å vise en utvikling, en longitudinelle undersøkelse (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021).

5.2 Forskningsdesign

Opgavens forskningsdesign forteller hvordan og på hvilken måte data innhentes for å besvare problemstillingen. I denne oppgaven besvares problemstillingen gjennom tre ulike forskningsspørsmål som kombinerer ulike typer metode for å innhente data. Dette kalles en metodetriangulering.



Figur 19: Metodetriangulering

Forskningen er en tverrsnittsundersøkelse (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021), hvor målet er å danne et øyeblikksbilde på hvor attraktiv Sandnes sentrum er for en barnefamilie.

Sandnes sentrum benyttes i oppgaven som et studieobjekt innenfor perioden 2019-2022. Tids- og stedsbegrensningen viktig for å få en så konkret og detaljert forståelse som mulig. Sandnes sentrum kan defineres på mange ulike måter, men er i oppgaven definert innenfor kommunedelplan for sentrum. Boligprosjektene som brukes i analysen er av nyere dato, da det vil være lite hensiktsmessig å vurdere boligprosjekter som er solgt for en tid tilbake, da pris- og markedsbilde, samt sentrums kvaliteter var noe helt annet enn hva de er i dag.

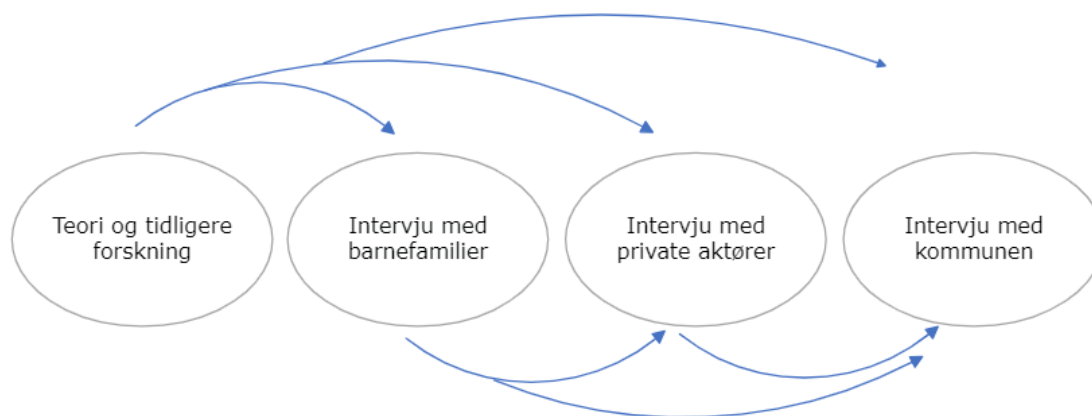
Forskningsspørsmål 1 henter data gjennom kvalitativ metode, for å få dypere innsikt i hva som gjør at en barnefamilie velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum. Spørsmålene i intervjuguiden til barnefamiliene er utarbeidet basert på tidligere forskning og teori. Dybdeintervju gjennomføres med utvalgte barnefamilier som har valgt å bosette seg i randsonen, for å finne ut av gapet mellom attraktiviteten i randsonen og Sandnes sentrum.

Det andre forskningsspørsmålet er et «hvor mange-spørsmål», som besvares ved innsamling av kvantitativ data. Data innhentes gjennom dokumentanalyse av prospekt og prislister fra prosjekter som har vært for salg i Sandnes sentrum i perioden 2019-2022. Data, kalt variabler, med informasjon om boenhetene som innhentes er størrelse (areal), antall rom, boligtype og pris.

Innenfor den gitte tids- og stedsbegrensningen er det lagt til grunn seks boligprosjekter med totalt 387 boenheter, som danner grunnlag for analysen.

Det tredje forskningsspørsmålet er også et «hvordan-spørsmål» som samler inn data med kvalitativ metode gjennom dybdeintervju med kommunalt ansatt og private markedsaktører.

Intervjuene med disse informantene bygges på resultater etter intervju av barnefamilier i kombinasjon med analysen av antall boenheter som bygges i sentrum for en barnefamilie. Dette er for å belyse mulighetene eller utfordringene for barnefamilien som målgruppe i sentrum.



Figur 20: Illustrasjon av metode

Forskningsspørsmål	Metode
1. Hva er det som gjør at barnefamilien velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum?	Kvalitativ, Dybdeintervju
2. Hvor stort utvalg av dagens boligprosjekt samsvarer med en barnefamilies behov og mulighet for å kjøpe bolig i sentrum?	Kvantitativ, Dokumentanalyse
3. Hvordan ivaretas barnefamilien som målgruppe i dagens sentrumsutvikling?	Kvalitativ, Dybdeintervju

Tabell 1: Oppsummering av metode

5.3 Kvalitativ metode

Kvalitativ metode med dybdeintervjuer er godt egnet ved ønske om en dypere forståelse og beskrivelse av for eksempel informanters refleksjoner, forståelse, oppfatninger, meninger og holdninger som knyttes til et fenomen (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021).

Dybdeintervju benyttes for å besvare forskningsspørsmål en og forskningsspørsmål tre. Gjennom innhenting av data ved intervju med barnefamilier, private aktører og kommunalt ansatt vil en kunne oppnå en forståelse for hva som skal til for at Sandnes sentrum blir et attraktivt sted å bo for barnefamilien, belyst fra ulike perspektiv.

Intervjuene med barnefamilier som er bosatt utenfor sentrum, vil gi innsikt i hvorfor de har valgt å bosette seg utenfor sentrum og hvordan sentrum ble vurdert eller ikke vurdert som et bosted.

Byutviklingen er en kombinasjon av føringer fra offentlig myndighet og realisering av prosjekter av private aktører. Det vil derfor være interessant å få innblikk i de

mulighetene og utfordringene disse aktørene har, hver for seg og i et samspill, for å bygge et attraktivt sentrum for barnefamilien.

5.3.1 Dokumentanalyse

Dokumentanalyse kan brukes til å få frem relevant informasjon om forhold i samfunnet vi ønsker å studere (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). I forbindelse med innhenting av bakgrunnsinformasjon og grunnlag for forskningen er det foretatt en dokumentanalyse for å få frem relevant informasjon om hvordan de overordnede føringene legger til rette for barnefamilien i Sandnes sentrum. Plandokumentene er gjennomgått systematisk for å trekke ut de ulike bestemmelsene som omhandler barnefamilier i sentrum.

I en dokumentanalyse er kildekritikk viktig for å bygge opp forskningen på rett grunnlag (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). I oppgaven har alle dokumentene som er gjennomgått i forbindelse med bakgrunnsinformasjon og grunnlag for forskningen vært dokumenter fra kommune, fylkeskommune eller andre høyere organer som legger føringer for utviklingen. Det har vært viktig med nøyaktighet i forhold til å finne siste gjeldende vedtatte dokument.

5.3.2 Informanter

Det benyttes kvalitative dybdeintervju med fire ulike informantgrupper som sammen skal gi en forståelse av de mulighetene og utfordringene Sandnes sentrum står overfor for å kunne være et attraktivt sted for barnefamilier å etablere seg.

Informantene er valgt ut strategisk via forskers eget kontaktnettverk, ut fra relevansen til problemstillingen og innenfor den geografiske definerte rammen.

Forskningsspørsmål 1:

Informantene som er relevante for dette forskningsspørsmålene er barnefamilier som er bosatt i randsonen. I utvelgelsen ble det vektlagt at informantene har en variasjon innenfor bosted og boligtype, samt at avstand til sentrum var tilnærmet lik, så langt dette lot seg gjøre.

For å få et best mulig sammenligningsgrunnlag mellom informantene, ble det valgt ut informanter som har en «normal» inntekt og barn boende hjemme i alderen 0-17 år.

Forskningsspørsmål 3:

For det tredje forskningsspørsmålet er det relevant å foreta intervju med private aktører og kommunalt ansatt som jobber med byutviklingen, for å belyse problemstillingen fra to ulike perspektiver.

Den private aktøren representerer «tilbudssiden» og kommunen representerer offentlig myndighetsutøvelse, og gjennom forskningsspørsmålet vil en oppnå en dypere forståelse av samhandlingen, mulighetene og utfordringene dem imellom for å ivareta barnefamilien i byutviklingen.

Utvelgelse av informanter fra tilbudssiden ble valgt på grunnlag av at de er aktive i byutviklingen av Sandnes på nåværende tidspunkt, enten i form av prosjekter under salg eller prosjekter under utvikling. For å få en variasjon i utvalget ble også en uavhengig eiendomsmegler som selger nye boligprosjekter i Sandnes sentrum intervjuet.

Byutvikleren fra kommunens planavdeling ble valgt ut på grunnlag av sin deltakelse i utarbeidelse av sentrumsplanen og sitt daglige arbeid med behandlinger av plansaker i sentrum.

	Utvalg	Rolle	Antall informanter	Varighet pr. intervju
Forskningsspørsmål 1	A	Barnefamilier	4	45-60 min
Forskningsspørsmål 3	B	Byplan	1	72 min
	C	Eiendomsutvikler	3	35-55 min
	D	Eiendomsmegler nybygg	1	54 min

Tabell 2: Oversikt over utvalg av informanter

5.3.3 Forberedelse til intervju

Det ble sendt ut mail eller SMS til informantene i desember måned om forespørsel om deltagelse i intervju i januar/februar.

I forkant av intervjuene ble det utarbeidet en intervjuguide og et informasjonsskriv som informantene fikk oversendt på mail i god tid før intervjuet skulle skje. Dette hadde som hensikt å gi informantene anledning til å forberede seg på spørsmålene som skulle stilles.

Intervjuguiden ble utarbeidet som et semistrukturert intervju, med inndeling etter ulike tema. Dette var både for at det skulle være enklere å holde flyt i samtalen og få mulighet til å stille tilleggsspørsmål, samtidig som det også ville gjøre det enklere å analysere og sammenligne svarene i etterkant.

5.3.4 Gjennomføring av intervju

Intervjuet med barnefamiliene ble gjennomført som et gruppeintervju bestående av et par/to personer, hvor hensikten var at de skulle utfylle hverandre. For å få tryggest mulig ramme for intervjuobjektene (Johannessen, 2021), ble intervjuene avholdt hjemme hos barnefamiliene, på kveldstid etter at barna var lagt for å få minst mulig forstyrrelser. Intervjuobjektene var i overtall, som både ga intervjuobjektene mer styring i samtalen og som også opplevdes å ha en positiv effekt på samtalen.

For intervjuene med byplanlegger, eiendomsutviklerne og eiendomsmegleren var intensjonen å møtes fysisk, men i en travel hverdag var det to intervju som måtte avholdes digitalt på Teams.

De resterende intervjuene ble avholdt uforstyrret i møterom på kontorsted hos informantene.

Alle informantene stilte alene til intervju, sett bort fra en av utviklere som valgte å stille med to personer.

Det ble tatt lydopptak i alle intervju, for å kunne ha fullt fokus på informantene og samtalen, fremfor å notere underveis. Intervjuene ble innledet med bakgrunnen for forskningen etterfulgt av muntlig bekreftelse for informantene om samtykke til lydopptak og deltakelse i forskningsprosjektet.

5.3.5 Berarbeidelse og analyse av data

Etter avholdt intervju, ble lydfilene lastet inn og transkribert gjennom Microsoft Word's program. Dokumentene måtte så renskrives og sjekkes mot lydfilen.

I og med at informantene til tider hoppet mellom temaene i intervjuet ble alt av data organisert etter tema og satt sammen i dokumenter fordelt på de ulike

informantgruppene. På denne måten var det enklere å sammenstille et resultatet etter tema, samt sammenligne informantene og på tvers av informantgruppene.

5.4 Kvantitativ metode

For at Sandnes sentrum skal oppleves attraktivt for en barnefamilie, vil det være helt grunnleggende at sentrum må ha et tilbud av boliger som tilfredsstillende en barnefamilies behov og er innenfor deres økonomiske rammer.

Ved å ta utgangspunkt i nye boligprosjekter som har vært for salg i tidsrommet 2019-2022 innenfor sentrumsplanen, hentes det ut kvantifiserbar data som forteller oss noe om utvalget for en barnefamilie som ønsker å kjøpe bolig i sentrum.

Utvalget som undersøkes er begrenset til en periode mellom 2019-2022, og undersøkelsen betegnes derfor som en tverrsnittsundersøkelse (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021), som gir et øyeblikksbilde av tilbudet av boliger til barnefamilier i Sandnes sentrum på det gitte tidspunktet.

Undersøkelsen begrenser seg kun mot nye boligprosjekter, og utvalget er basert på tilgjengelig informasjon om hvilke prosjekter som har vært for salg innenfor sentrumsplanen mellom årene 2019 til 2022 gjennom portalene finn.no og eiendomsverdi.no.

5.4.1 Analysemodell

For å finne ut av hva som skal analyseres for å oppnå et best mulig generelt grunnlag, er det utarbeidet en ramme som definerer en barnefamilie, dens behov og økonomiske mulighet basert på statistikk.

I Norge er snittet på 1,75 barn pr. familie (Falnes-Dalheim, 2018), og det tas derfor utgangspunkt i at en barnefamilie består av 2 voksne og 2 barn.

Pris avgrenses til kjøpspris, leie er ikke medtatt i forskningen. Barn defineres innenfor alderen 0-17 år. Pris innhentes kun for nye boliger som er for salg i perioden 2019-2022.

Gjennom en dokumentanalyse av prislister og prospekter, dannes det tabeller som fremstiller ulike variabler i prosjektene:

- 1. Størrelse** for å vise antall boliger som tilfredsstillende en barnefamilies behov ut fra kvadratmeter areal og antall rom.
 - ✓ Størrelse (Areal, rom): For å bosette barnefamilier i sentrum må det bygges boliger som kan huse en familie. Dette vil være en bolig som ivaretar plassen en familie trenger med hensyn til areal og antall rom. Ønsket størrelse på bolig vil være svært subjektivt, og kan ofte være mer et ønske enn er reelt behov. Størrelsen i forskningen baseres derfor på en minste størrelse etter SSB's variabeldefinisjon på trangboddhet.
- 2. Pris:** Selges til en pris som en barnefamilie med et gjennomsnittlig inntektsnivå har mulighet til å kjøpe.
 - ✓ Prisen på boligen er avgjørende for om en familie har økonomisk mulighet for å kjøpe bolig i sentrum. Det innhentes informasjon om inntekter fra SSB som definerer en «normal» inntekt for et par med barn.
- 3. Boligtype:** Hvilken boligtype som bygges vil ha effekt på hvor attraktivt en barnefamilie opplever boligtilbudet i sentrum.

5.4.2 Innhenting av data og dataanalyse

Opplysninger om variablene pris, størrelse, areal og boligtype som har vært for salg, finnes i dokumenter som selger eller megler besitter i form av prospekter og prislister.

Dokumentene ble primært hentet fra prosjektets nettsider, og de dokumentene som ikke var tilgjengelig der, ble fremskaffet direkte på forespørsel til prosjekteier.

Dataene som innhentes ble sortert i tabeller, ut fra variablene i analysemodellen. Tabellene ble tilslutt sammenstilt for å få frem resultatet.

5.5 Konsekvenser for metodevalg

For å kunne vurdere kvaliteten i forskningen belyses styrker og svakheter i den valgte metoden, som kan innvirke på forskningens resultat. Forskingen inneholder både kvalitativ og kvantitativ forskning, som ifølge Guba og Lincoln (1994) skal vurderes på hver sin måte. Delkapittelet er av den grunn splittet ved å først ta for seg en evaluering av den kvalitative forskningsmetoden, for deretter å evaluere konsekvensene for den kvantitative metoden.

5.5.1 Evaluering av kvalitativ metode

Den kvalitative forskningsmetodens stiller ulike kriterier for å oppnå kvalitet: reliabilitet, validitet, overførbarhet og objektivitet (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021).

I den kvalitative forskningsmetoden innhentes mange opplysninger fra et fåtall utvalgte. Den store svakheten i metoden knyttes derfor til utvalget av informanter, som er begrenset. Begrensningen gjør at utvalget ikke er representativt, som vil si at resultatet ikke vil være generaliserbart (Dalland, 2007).

Reliabilitet

Oppgavens reliabilitet handler om påliteligheten i data som innhentes for å svare på problemstillingen, som betyr nøyaktigheten i forskningens datainnsamling. En høy reliabilitet kan oppnås ved å beskrive hele forskningsprosessen og gjøre forskningen transparent for leseren. Leseren vil da få et godt grunnlag til å vurdere hvordan forskeren har kommet frem til konklusjonen (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021). For å styrke oppgavens pålitelighet er det i denne oppgaven beskrevet i kapittel 5 hvilke data som er brukt, samt hvordan denne er innhentet, bearbeidet og analysert.

Det er likevel utfordrende å oppnå en høy reliabilitet i den kvalitative forskningsdel, da innsamling av data ved dybdeintervju påvirkes av ulike momenter som forskers rolle i intervjuene og tolkningen basert på forskers bakgrunn og kunnskap, relasjon til intervjuobjektet og gjennom styring av samtalen. Duplisering av forskningsresultat vil av den grunn ikke være mulig for en annen forsker (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021). Dette belyses videre under punktet objektivitet.

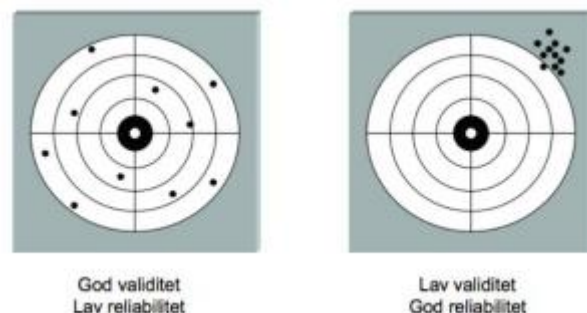
Forsker har i denne oppgaven foretatt strategisk rekruttering av informanter, slik at informantene som er valgt kan bidra med relevant informasjon for å svare på problemstillingen. En strategisk utvelgelse vil hindre at forsker velger å benytte informanter som vil gi et svar forsker ønsker (Dalland, 2007).

Utvalget av informantene er valgt strategisk for å få en variasjon innenfor oppgavens begrensninger:

- Informantgruppen med barnefamiliene er valgt ut fra variasjon i forhold til bosted i randsonen, antall barn og alder på barna for å få frem både sammenhenger og variasjoner mellom informantene.
- Informant fra myndighetssiden har hatt en direkte rolle i byutviklingen innenfor perioden 2019-2022.
- Markedsaktørene og selgeren er valgt ut fra at de er aktive og har erfaring med boligutvikling i Sandnes sentrum med prosjekter i salg, pågående prosjekter og/eller prosjekter under planlegging.

Under intervju med en av barnefamiliene ble reliabiliteten utfordret, da informantene i starten av intervjuet åpenbart gikk inn for å svare «positivt og rett» på spørsmålene som ble stilt, for å komme forskningen til gode. Dette ble oppdaget tidsnok gjennom å stille oppfølgende kontrollspørsmål til informantene, da forsker ikke så sammenheng mellom svarene og valgene informantene hadde tatt. Informantene ble da umiddelbart gjort oppmerksom på at dette ville føre til en feil fremstilling av virkeligheten, som ville svekke forskningens reliabilitet. Dette ble uttrykkelig vektlagt i starten av alle de intervjuene som ble avholdt etter dette.

En annen svakhet for reliabilitet er at barnefamiliene svarer på spørsmål om valgt bosted, som de har valgt for en tid tilbake. Det kan være utfordrende for informantene å huske nøyaktig hva som lå til grunn ved valg av bosted, og svarene kan også være påvirket av årene de har bodd på bostedet.



Figur 21: Validitet og reliabilitet (Samset, 2008)

Samset (2008) illustrer sammenhengen mellom validitet og reliabilitet i figurene over.

Validitet

Forskningens validitet handler om vi «måler det vi tror vi måler», at det er sammenheng mellom datainnsamlingen og det vi ønsker å undersøke (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021).

Validiteten som beskriver forskningens gyldighet skiller i intern (troverdighet) og ekstern (overførbarhet) validitet. Validiteten økes dersom forskningen representerer virkeligheten på rett måte gjennom å finne en fremgangsmåte som gir svar på problemstillingen. I denne forskningen vil utvalg av informanter som er tids- og stedsaktuelle være med på å sikre rett gjengivelse av virkeligheten og styrke validiteten.

Den interne validiteten i den kvalitative forskingsdelen vil være utfordrende å få valid, da denne delen ikke kan måles. Metodetriangulering er derfor benyttet for å øke validiteten

(Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021), som vil si at forskningen også benytter kvantitative data for å styrke forskningens troverdighet.

En svakhet med den kvalitative datainnsamlingen er at det kun innhentes data fra et begrenset utvalg fra hver informantgruppe, som får dele sine subjektive oppfattelser og meninger rundt problemstillingen. Utvalget er derfor ikke representativt.

Den eksterne validiteten er forskningens overførbarhet, som betyr hvorvidt forskningen kan overføres til liknede fenomen (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). Oppgavens forskning omhandler et utvalg av informanter som er spesifikt knyttet til et gitt geografisk område, og vil av den grunn ikke være direkte generaliserbart da de lokale omstendighetene vil påvirke funnene. Deler av resultatet vil likevel trolig kunne benyttes inn mot andre byer som står overfor den samme problemstilling.

Objektivitet

Objektivitet i forskningen går ut på om andre forskere gjennom tilsvarende undersøkelser kan bekrefte funnene (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). Oppgavens objektivitet styrkes gjennom en transparent metodedel, som gir innblikk i fremgangsmåten og valgene som er tatt underveis.

Forskningens resultat kan også påvirkes av relasjonen mellom forsker og informant i de kvalitative dybdeintervjuene (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). For å styrke forståelsen av resultatet og objektiviteten i forskningen beskrives forskers relasjon til informantene:

Forsker i denne oppgaven er ansatt i et kommunalt foretak eid av Sandnes kommune. Foretaket driver kommersiell virksomhet på lik linje med andre private aktører, og har ingen form for myndighetsutøvelse.

Det kommunale foretaket driver med tomteutvikling og har hatt ansvar for regulering og opparbeidelse av byggeklare tomter ved de største feltutbyggingene i randsonen, samt en sentral rolle i enkelte transformasjonsområder i sentrum.

Flere av eiendomsutviklerne har hatt en form for relasjon til foretaket og kollega forsker jobber med. Det er avgjørende for forskningen å legge vekt på min rolle som student med interesse for tema, og ikke som en representant for foretaket eller evt. kommunen i et byutviklingsperspektiv.

Forsker har hatt en form for relasjon til barnefamiliene som ble intervjuet, da barnefamiliene ble rekruttert gjennom nettverket. Relasjonen kan påvirke både positivt og negativt, men vurderes i denne forskningen til å ha positiv effekt ved at informantene har klart å åpne seg mer rundt dette temaet, enn hva de kanskje ville ha gjort for en helt ukjent forsker i denne situasjonen.

Den kommunalt ansatte byutvikleren som ble intervjuet, arbeider på en annen lokasjon enn forsker og representerer myndighetssiden. Forsker har aldri tidligere vært i dialog med denne personen, og personen har ikke behandlet plansaker for foretaket.

Forskere egne meninger, antakelser og holdninger kan også virke inn på forskningens resultat (Johannessen, Christoffersen og Tufte, 2021). Dette går på forskerens bakgrunn og erfaring for å tolke og vurdere datainnhenting.

For å sikre best mulig gjengivelse av intervjuene, er det derfor gjort lydopptak og alle intervju er i etterkant transkribert.

Tolkningen av resultatet baseres på forskers erfaring som ansatt i et foretak som driver med tomteutvikling i større feltutbygginger.

5.5.2 Evaluering av kvantitativ metode

I motsetning til den kvalitative metoden, innhenter den kvantitative metoden få opplysninger fra et stort utvalg (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021). Den kvantitative forskningsdelen innhenter data ut fra innsamlede dokumenter i form av prospekter og prislister. I dette delkapittelet vil forsker evaluere forskningens konsekvenser basert på analysemodellen som er beskrevet i kapittel 5.4.1.

Data som er innhentet er begrenset til et utvalg av nye boligprosjekter som er og har vært for salg i perioden 2019-2022. Begrensningen skyldes tilgang på informasjon, og at jeg ikke har lyktes med å få tak i en samlet oversikt over alle boenhetene innenfor sentrumsplanen som har vært for salg i den aktuelle perioden.

Det vil si at dataene ikke fremstiller hele utvalget av nye boliger for salg i Sandnes sentrum, samt at den utelukker alle brukte boliger for salg.

Å utelukke brukte boliger i undersøkelsen er en begrensning som må gjøres med tanke på tid og ressurs i denne sammenheng.

På prislister som ligger på boligprosjektene nettside, er prisantydningen fjernet i de boenhetene som er solgt. Det er forsøkt og innhente fullstendig prislister gjennom direkte henvendelser til megler og utbygger, men etter flere purringer har jeg ikke lyktes med å få svar fra alle.

Det foreligger informasjon om størrelse på boenhetene og antall soverom, uavhengig av den ukomplette prislister. De fleste leilighetene som det mangler pris på, har ikke vært innenfor en barnefamilies definerte behov for størrelse og areal. Leilighetene som har vært innenfor det definerte arealbehovet har en beliggenhet høyt/på toppen i boligprosjektet, og det vil av den grunn være naturlig, i sammenligning med resten av prisingen på prosjektet å tenke at disse boligene er høyst priset og dermed utenfor en barnefamilies økonomiske ramme.

Følgende boligprosjekter har det ikke vært mulig å få tilgang til komplett prisliste:

- Møllekvartalet: mangler pris på 32 av 139 boenheter.
- Øglændkvartalet: mangler pris på 17 av 65 boenheter.
- Ankeret: mangler pris på 1 av 70 boenheter.

Det må også gjøres oppmerksom på at prislister som er benyttet som datagrunnlag, kan ha blitt justert av utbygger underveis, slik at prisen på gjenværende boenheter ikke nødvendigvis vil være lik som den var ved salgsstart.

Kombinasjonen av at utvalget er begrenset og at prislister ikke er fullstendige gir noe ufullstendig data, men gir likevel et godt bilde av størrelsen på tilbudet av boliger til barnefamilier i sentrum.

5.6 Etikk i forskning

I forskningsprosjekter har forsker et etisk ansvar ovenfor informantene i prosjektet. Dette omhandler å respektere informantens privatliv og unngå noe form for skade (Johannessen, Christoffersen og Tuft, 2021). Hvilke tema forskningen omhandler, vil ha innvirkning på skadeomfanget. I denne oppgaven omhandler ikke oppgaven noe form for

personlige opplysninger, men den inneholder individuelle meninger og synspunkter som må behandles på riktig måte.

I forkant av intervjuene fikk alle informantene tilsendt et informasjonsskriv, som inneholdt informasjon om forskningsprosjektet og deres deltakere.

Skrivet presiserer at det er frivillig deltakelse og at det blir bedt om samtykke til å intervjues, samt at informanten kan trekke seg når som helst i prosjektet. Det er opplyst at det på forespørsel kan oversendes resultatet av intervjuet, dersom informantene ønsker å kontrollere gjengivelsen av intervjuet.

Det kan for de fleste føles ubehagelig å få sine personlige meninger presentert i en forskningsoppgave. Dette kan føre til at det i intervjuene ikke kommer frem ærlige svar, som gjør at en får en feil fremstilling av virkeligheten. Informantene ble i forkant av intervjuet informert om at de ville bli anonymisert gjennom fiktive navn, slik at det ikke ville være mulig å identifisere personene som hadde svart på spørsmålene.

Sitater ble gjengitt så presist som mulig, for å sikre påliteligheten. Likevel var det nødvendig å skrive om de sitater som var på dialekt til bokmål, for å unngå gjenkjennelse av informanten. Informantene ble informert om bruk av sitater i oppgaven, og hvordan gjengivelse av disse ville foregå.

Informantenes personopplysninger oppbevares på passordbeskyttet skytjeneste, hvor kun forsker har tilgang. Alle personopplysninger slettes ved endt forskningsprosjekt eller dersom informanten velger å trekke samtykke for deltakelse. Forskningsprosjektets ivaretagelse av personopplysninger er innmeldt og godkjent av NSD, Norsk senter for forskningsdata (Norsk senter for forskningsdata, 2023).

Intervjuene ble gjennomført med lydopptak gjennom mobiltelefonen. Lydfilen ble like etter intervjuene lastet opp på passord beskyttet skytjeneste, og slettet fra mobiltelefonen.

5.7 Oppsummering metode

Oppgavens forskningsdesign bygger på Sandnes sentrum som studieobjekt.

Det benyttes metodetriangulering for innhenting av data, som vil si at det benyttes en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode. Datainnhenting skjer gjennom dybdeintervju og dokumentanalyse.

Forskningsspørsmålene henger sammen på den måten at informasjon fra intervju med informantgruppe A videreføres til informantgruppe B. Intervjuet med informantgruppe C bygger på funn fra intervju med informantgruppe A og B.

Resultatet av datainnhenting av den kvantitative delen benyttes for å underbygge funn i analysen og grunnlag for intervjuguide til informantgruppe B og C.

Metoden har sine styrker og svakheter, hvorav den største svakheten er at utvalget ikke er representativt, og derav vil ikke resultatet være generaliserbart.

6 Analyse og resultater

Kapittelet presenterer resultatet av kvalitative intervju med barnefamilier som svarer på hva som er et attraktivt sentrum, og hvordan Sandnes sentrum blir vurdert som et bosted. Videre fremstilles resultat av antall boliger som er bygget for barnefamilier i sentrum fra 2019-2022. Til slutt presenteres resultat fra kvalitative intervju med selger, eiendomsutviklere og representant fra kommunen.

6.1 Analyse forskningsspørsmål 1

Følgende avsnitt legger frem resultat og funn fra kvalitative dybdeintervju med fire barnefamilier, totalt åtte foreldre. Intervjuene skal svare på forskningsspørsmål 1:

Hva er det som gjør at barnefamilien velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum?

Spørsmålene i intervjuene er delt inn i ulike kategorier og er knyttet opp mot det teoretiske rammeverket. Det stilles spørsmål om følgende kategorier: områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet. Oppsummering og fremstilling av resultat presenteres etter hvert tema.

Intervjuet er todelt, hvorav første del tar for seg hva en barnefamilie mener er et attraktivt sted å bo, mens den andre delen er familiens vurdering av attraktiviteten til bosetting i sentrum. På denne måten avdekkes gapet mellom attraktiviteten knyttet til det å bosette seg i randsonen mot det å bosette seg i sentrum.

Det gis en kort presentasjon av barnefamiliene for å forstå deres grunnlag for svar i intervjuene. Alle barnefamiliene er anonymisert ved fiktive navn, slik at de ikke er gjenkjennbare. Barnefamiliene bor på ulike steder i kommunens randsoner, som vist på kartet:

Mari og Morten

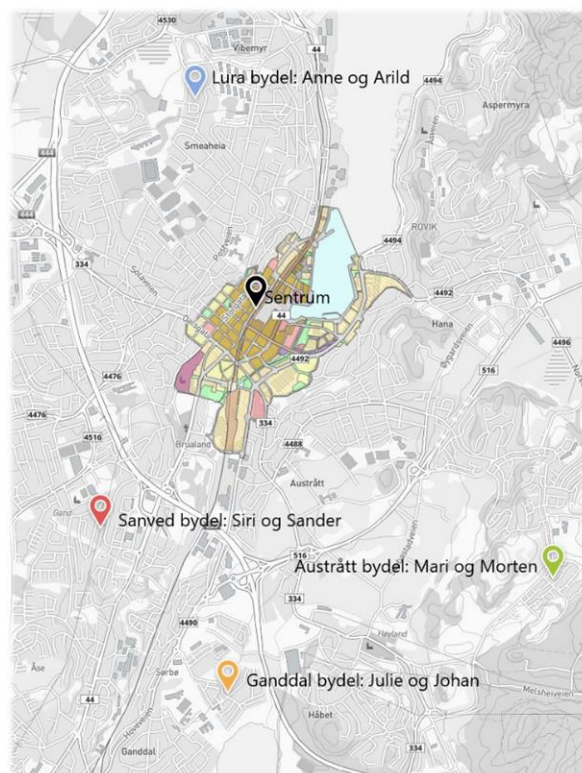
3 barn (13, 8 og 6 år).

Mari (32) og Morten (36) med sine tre barn bor i bydelen Austrått, som ligger ca 3,5 km fra sentrum eller 30-40 min å gå.

De bor i en enebolig på 180 kvadratmeter og har fire soverom. Her har de bodd i 8 år, før dette bodde de i nærliggende området i en leilighet.

Morten jobber som lærer og Mari jobber som selger.

Mari er oppvokst på en liten øy utenfor Stavanger, mens Morten er oppvokst i Sandnes.



Figur 22: Informantenes bosted

Julie og Johan

2 barn (2 og 6 år)

Julie (34) og Johan (34) bor med sine to barn i Ganddal bydel, som ligger ca. 3 km fra sentrum. Familien bor i en enebolig med leilighet på totalt 265 kvadratmeter. Boligen har 4 soverom i hoveddelen. De har bodd i eneboligen i 5 år, og flyttet den gang fra en leilighet i en nabokommune sør for Sandnes. Julie jobber i skolen, mens Johan jobber med økonomi. Begge er oppvokst i Sandnes.

Anne og Arild

2 barn (2 og 4 år)

Anne (33) og Arild (35) bor med sine to barn i Lura bydel, ca. 2,5 km fra Sandnes sentrum. Familien har et rekkehus på 150 kvadratmeter med 3 soverom. De flyttet fra en stor leilighet i samme område, til rekkehuset som de nå har bodd i seks år. Arild jobber som ingeniør og Anne jobber som spesialsykepleier. Arild har vokst opp i Stavanger, mens Anne har vokst opp i en mindre by på Sørlandet.

Siri og Sander

2 barn (6 mnd og 2 år)

Siri og Sander bor i bydelen Sandved med sine to barn, som har en beliggenhet ca. 2 km fra sentrum. Her har de bodd i et rekkehus med 3 soverom på 140 kvadratmeter, i snart 4 år. Før de flyttet til rekkehuset bodde de i en mindre leilighet i Stavanger. Siri jobber som kommunikasjonsrådgiver og Sander som ingeniør. Begge er oppvokst i en mindre by sør for Sandnes.

6.1.1 Områdekvalitet, bokkvalitet og boligkvalitet i et attraktivt sted å bo for en barnefamilie

Områdekvalitet

Det første temaet i intervjuet var fokusert på familiens valg av nåværende bosted og en vurdering av hvilke kvaliteter som er attraktive og hvilke kvaliteter familien savner i området. Begrepet «kvaliteter i området» ble forklart i forkant av intervjuet og beskrevet i intervjuguiden som en kvalitet i et område som gir familien en verdi. Dette ble eksemplifisert som: rekreasjonsområder, butikker, skoler, barnehager etc.

Mari og Morten

Valg av bosted var først og fremst basert på beliggenheten nært til sentrum, arbeidssted og naturområder. Ved kjøp av boligen hadde familien ett barn som gikk siste året i barnehage, og ventet sitt andre barn. Det var viktig for familien at området de bosatte seg i var barnevennlig. I dette la de at det var nærhet til fine lekeplasser, naturområder, barnehage, skole og idrettsanlegg.

Ulempene som trekkes frem med bostedet sitt er nærheten til dagligvarebutikk og dårlig tilbud til kollektivtransport. Ideelt sett mener Morten at dem skulle bodd enda nærmere sentrum, for å få lettere tilgang til kollektivtransporten og tilbudet som er i sentrum.

Julie og Johan

Julie og Johan kjøpte huset på Ganddal ut ifra at stedet var barnevennlig, nært til naturområdet og lå sentralt ut fra familiens daglige aktiviteter og gjøremål.

Paret hadde ett barn da de kjøpte huset, og vektla derfor nærhet til arbeidssted, barnehage, skole og sentrum. Bostedet anser dem som en forlengelse av sentrum. Det var viktig at barnehagen enten lå i gangavstand til boligen, eller at den eventuelt lå plassert slik at henting og levering eventuelt kunne skje på vei til og fra jobben med bil. Paret er i dag avhengig av bilen da de mener at det tar litt for lang tid å komme seg til busstopp eller tog i nærheten.

Nærhet til dagligvarebutikken har de i etterkant sett at er en stor fordel.

Anne og Arild

Anne og Arild valgte sitt bosted ut fra at det var den største boligen de hadde råd til som hadde en bra plassering med tanke på hverdagslogistikken. I hverdagslogistikken vektla de å kunne sykle eller ta kollektivtransport til arbeid.

Paret hadde ikke barn da de flyttet inn i huset, og var ikke bevisst på valg av bosted med tanke på barnevennlighet, annet enn at de hadde tenkt at det var greit med barnehage i nærheten om de skulle få barn i fremtiden. I dag setter de stor pris på å kunne hente/levere i barnehagen på vei til/fra jobb på sykkel, samt å kunne gå til dagligvarebutikken.

Etter at de fikk barn ser de også at nærheten til friområder i skog og mark har blitt veldig viktig.

Svømmehall nevnes som en av aktivitetene familien savner i nærheten, men at de enkelt kommer seg til både svømmehall i Sandnes og Stavanger med bilen.

Nærhet til både Stavanger og Sandnes så de på som en stor fordel, og valgte derfor å bosette seg mellom disse byene som de mener er enkelt å komme seg til med bilen.

Siri og Sander

Siri og Sander kjøpte rekkehuset på Sandved med tanken om at de skulle ha et godt sted å etablere seg og få barn. I tillegg var det viktig at bostedet lå i nærheten av skole, barnehage, sentrum, jobb, dagligvare og at det var enkelt å komme seg til både bylivet i Stavanger i nord og til familie i sør.

Tur- og rekreasjonsområde som ligger like ved, ser de at har blitt mer viktig enn hva de hadde tenkt før de flyttet til Sandved. De er derfor veldig glade for nærheten til Sandvedparken og kun en kort kjøretur til turområder i fjellet.

Familien ønsker å reise kollektivt, så dette var også et viktig element i valg av bosted. I dag bor de ca. 1,2 km fra togstopp. Dette fungerer bra, men de skulle ideelt sett bodd nærmere stasjonen, slik at det hadde vært enda enklere å bruke toget.

Familien trives godt og snakker varmt om bostedet og alle fordelene med barnefamiliene, nærhet til alt dem trenger i det daglige, samt at man kommer raskt ut på motorveien.

Oppsummering av områdekvaliteter:

Kvaliteter i områder som gjør et bosted attraktivt for en barnefamilie er nærhet til daglige gjøremål og at området fremstår barnevennlig. Svakheten med områdene hvor informantene i dag er bosatt knyttet til kollektivtransport og avstander til dagligvare og svømmehall. Alle kvaliteter er oppsummert i tabell under.

	Mari og Morten	Julie og Johan	Anna og Arild	Siri og Sander
Områdekvaliteter	Barnevennlig område	Barnevennlig område		Barnevennlig område
	Idrettsanlegg			
			Stavanger	Stavanger
			Kollektivtransport	
	Nærhet til:	Nærhet til:	Nærhet til:	Nærhet til:
	Barnehage	Barnehage	Barnehage	Barnehage
	Jobb	Jobb	Jobb	Jobb
	Naturområder	Naturområder	Naturområder	Naturområder
	Sentrum	Sentrum	Sentrum*	Sentrum
		Butikk	Butikk	Butikk
Skole	Skole		Skole	
Idrettsanlegg				
Ulempe i området	Langt til dagligvarebutikk Dårlig kollektivtilbud	Langt til togplass/busstopp	Mangler svømmehall	Dårlig kollektivtilbud

Tabell 3: Oppsummering av områdekvaliteter

Bokkvalitet: Bomiljø, bebyggelse og uterom

Stedet og omgivelsene rundt boligen var neste tema for intervjuet. Her fremhever familiene hvilke kvaliteter i nærområdet som er attraktivt for dem og hvilke kvaliteter de savner i nærområdet de bor i dag.

Mari og Morten

Området familien valgte å flytte til var et større område under utbygging. Feltet besto stort sett av nye eneboliger og rekkehus til en god pris, som paret tenkte ville tiltrekke seg andre barnefamilier til nabolaget.

Andre barnefamilier i nabolaget var viktig for Mari og Morten, da dette betydde mange lekekamerater til barna i gåavstand, som igjen vil gjøre hverdagen for familien enklere og mer innholdsrik for barna enn om de måtte ha kjørt barna til lekekamerater.

At andre barnefamilier velger dette som bosted, mener paret har en sammenheng med at andre barnefamilier mener stedet er et godt sted å bo, som igjen gir trygghet for at dem har valgt rett sted å etablere seg med barn.

«At andre barnefamilier flytter til samme område, gir oss en trygghet om at vi velger rett sted å bo»

- Mari

Godt tilrettelagte gangveier for at barn kan gå alene til lekeplass, venner, skole og gjerne fritidsaktivitet er også et element som er svært viktig for familien.

Familien som nå har blitt til fem personer, med både barn i barnehage, barneskole og ungdomsskole trives veldig godt i nabolaget og har ingen planer om å flytte derfra. Paret fremhever flotte lekeplasser som fungerer for lek til barna og sosialt samlingssted for

voksne.

Det fremheves et godt bomiljø med sosiale naboer og aktiviteter i nabolaget gjør at samholdet er bra. Det lokale idrettslaget trekkes frem som et godt bidrag til at en blir kjent med foreldre utenfor skolen, som bidrar til et tryggere miljø både i nabolaget og på skolen når foreldrene kjenner til hverandre og hverandres barn.

Mari mener at en ulempe med nye boligfelt, er at dem bygges tett og at det derfor gir mye innsyn i både bolig og hage. Dersom paret skulle finne på å flytte i fremtiden ville Mari valgt et eldre boligfelt med større hager og mer luft rundt husene. Likevel fremhever Mari at det er noe eget med å bo så tett i denne fasen av livet, da dette skaper en egen form for samhold og trygghet.

Julie og Johan

En av kvalitet i nabolaget er at det har mange og ulike typer lekeplasser, som familien benytter seg av ofte. Med de valgmulighetene som finnes av lekeplasser velges det etter ønsket aktivitet og sosial omgang. Julie trekker også frem viktigheten med å ha en gate med lite trafikk, som barna kan lære å sykle og farte rundt i.

Johan snakker varmt om den velfungerende velforening på feltet, som han mener bidrar til et godt bomiljø. Velforeningen lager ulike tilstelninger og arrangement for å samle beboerne sosialt, og ikke bare til den standard dugnaden.

Nærhet til andre barnefamilier er svært viktig for familien. Boligfeltet var under etablering da de kjøpte boligen, og de antok av den grunn at de ville få naboer i samme livssituasjon. Dette ser de som en stor fordel i livssituasjonen familien er i, i dag. Men Julie trekker frem at dette også kan være en stor ulempe når barna blir større, da så store mengder med barn på samme sted på samme alder kan føre til et større press på barna.

Johan peker også på utfordringen når «alle ungene» flytter ut fra feltet, og lekeplassene og fellesareal ikke vedlikeholdes på samme måte. Dette vil kunne gjøre at boligfeltet blir mindre attraktivt på sikt og faller i verdi.

Familien trives veldig godt, og hevder at de har bosatt seg i Sandnes mest attraktive boligområde. En ulempe med bostedet hadde de i utgangspunktet tenkt ville være støy fra E39, men dette plages ikke familien med. De setter derimot stor pris på enkel og rask adkomst til motorveien.

Boligens beliggenhet internt på feltet med lite innsyn setter de også veldig stor pris på, da det er viktig for dem å kunne trekke seg tilbake for seg selv.

Anne og Arild

Familien bor i et godt etablert boligfelt hvor det har vært lite utskiftninger, derav flere godt voksne i nabolaget. De trives godt med dette, men savner flere barnefamilier i nærområdet, samt flere lekeplasser å velge mellom.

Boligens plassering innerst i rekken på en blindvei, samt omkranset av friområde, er noe familien verdsetter høyt. Anne synes det er viktig å kunne være ute i egen hage uten å bli sett på fra alle kanter og at det er godt med luft rundt huset. Arild påpeker at beliggenheten internt på feltet gir lite støy og trafikk, som han anser som svært positivt.

Arild trekker frem at han mener det er positivt at rekkehuset er en del av et borettslag, da dette gir jevn standard og godt vedlikehold av fellesarealer.

Siri og Sander

Siri og Sander mener at nabolaget er trygt med lite trafikk, og anser dette som viktig, da de ser en stor fordel med at barnet, når det blir stort nok, kan gå til lekeplassen alene. Lekeplassen ligger like ved og kan sees fra vinduet i stuen, som er betryggende for å hele tiden kunne holde barnet under oppsyn fra huset. Familien benytter flere lekeplasser på feltet, og synes dette er en av kvalitetene, at de kan gå på «lekeplassafari» og få ulike aktiviteter på hver lekeplass.

Mange barnefamilier i samme livssituasjon skaper et godt og sosialt samhold i nabolaget.

Støy var noe de var engstelige for da de flyttet hit, da beliggenheten er nær motorvei, men dette har vist seg å ikke være et problem.

I og med at det er et til dels nytt boligfelt, bor de tett og har litt innsyn, men dette var noe de forventet på et slik felt, og plages ikke av dette.

Oppsummering av Bokkvalitet: bomiljø, bebyggelse og uterom

På bokkvalitet med fokus på bomiljø, bebyggelse og uterom er det attraktivt for barnefamilien å bo med andre barnefamilier, at det finnes et utvalg av lekeplasser i nabolaget, samt at det føles trygt og det er lite trafikk. Kvalitetene satt opp i tabell 4.

	Mari og Morten	Julie og Johan	Anna og Arild	Siri og Sander
Bokkvalitet: bomiljø, bebyggelse og uterom.	Mange barnefamilier	Mange barnefamilier		Mange barnefamilier
	Et utvalg av lekeplasser	Et utvalg av lekeplasser		Et utvalg av lekeplasser
	Lite trafikk/sikre veier	Lite trafikk/sikre veier	Lite trafikk/sikre veier	Lite trafikk/sikre veier
	Trygghet	Trygghet		Trygghet
		Lite innsyn	Lite innsyn	
	Samhold/tilhørighet	Samhold/tilhørighet		
		Aktiv velforening		
		Godt vedlikehold	Lite støy	
Savnede kvaliteter	Mindre innsyn	(Mindre støy)	Flere barnefamilier	(Mindre innsyn)
		Større boligvariasjon/ befolknings- sammensetning	Bedre utvalg av lekeplasser	(Mindre støy)

Tabell 4: Oppsummering av bomiljø, bebyggelse og uterom

Savnede kvaliteter oppgitt i parentes er ulemper informantene var skeptiske til ved valg av boligen, men som ikke har berørt dem på noe vis etter innflytting.

Boligkvalitet

Siste tema i intervjuet med barnefamiliene omhandlet boligkvaliteten. I dette ligger de kvalitetene som er i eller i tilknytning til egen bolig. Det er ikke gått i dybden på planløsning, da dette vil være svært individuelt og på et for spesifikt nivå for relevansen i denne oppgaven.

Mari og Morten

Etter at Mari og Morten hadde funnet ulike områder de ønsket å bosette seg i, var det størrelsen på boligen i kombinasjon med prisen, som avgjorde at familien havnet på Ganddal. Boligtypen var avgjørende for valget av bostedet. Med et rekkehus eller en enebolig så paret at de kunne få en egen hageflekk som ville være bra for barna å boltre seg på i fremtiden. Paret hadde vurdert både rekkehus og enebolig i utvalgte områder i ulike bydeler, men endte på Austrått da de fant eneboligen i rekke som dekket deres behov i forhold til rom og størrelse, samt at dette var innenfor deres økonomiske ramme.

«Eneboligen med egen hage var drømmen, det er det alle i vennekretsen vår streber etter å kjøpe – men som ikke alle har råd til» - Morten

Paret mener at en enebolig er det som passer dem best, da en får «alt i ett» som en trenger i denne livsfasen som hage, størrelse, adkomst og parkering.

Julie og Johan

Paret hadde eid en leilighet tidligere og ønsket å kjøpe et rekkehus eller en enebolig. Prisnivået på Ganddal ga paret mulighet til å kjøpe en stor enebolig med utleiedel, som gir paret en biinntekt og mulighet til å eie en stor enebolig på 265 kvadratmeter. I ettertid er paret svært fornøyde med at de hadde mulighet til å kjøpe en enebolig allerede da, da familien har vokst og det er vanskelig å få tak i store boliger i området, da det både er stor etterspørsel og lite planer om å bygge flere store boliger på feltet. De trives veldig godt i boligen som har gode private uteområder som grenser til friareal.

*«De fleste ønsker å ha litt størrelse på huset etterhvert. Det er jo sånn i-landsproblem, og vi er jo veldig bortskjemte her på Vestlandet. I Oslo trenger du ikke så store hus, men det gjør du her»
- Johan*

Johan trekker frem at det også var viktig at boligen hadde parkeringsplasser, da familien er avhengig av to biler for å komme seg til hver sitt arbeidssted og daglige gjøremål. Han mener kollektivdekningen i regionen er såpass dårlig at det ikke vil være mulig å klare seg uten bil.

Anne og Arild

Enebolig var den boligtypen paret foretrakk, men denne boligtypen hadde dem ikke råd til i kombinasjonen med den ønskede beliggenheten. At det var nok plass, en ekstra stue og en privat hage var noe paret vektla ved kjøp av boligen.

«Vi kunne godt bodd midt i Oslo og klart oss uten bil,
men det funker ikke her i distriktet»

- Arild

Til tross for ønske om bruk av kollektivtransport, var det også avgjørende at boligen hadde parkeringsplass, da familien er avhengig av bil da de ofte drar til steder hvor kollektivdekningen er dårlig.

Siri og Sander

Da paret skulle kjøpe bolig, stod det mellom leilighet i Stavanger eller rekkehus/enebolig i Sandnes. De var åpne for begge boligtypene, men endte på rekkehus i Sandnes da det var dette de hadde råd til. I ettertid angrer de ikke på dette, og mener de har gjort rett med tanke på valg av bolig, fordi de ser at de trenger plassen og ser en stor verdi av å ha direkte utgang til uteområde og gateplan. Med plassen uttrykker Siri at det er et stort behov for lagringsplass i denne livsfasen, da barna nå trenger mye utstyr som tar mye plass, som f.eks. barnevogn, bæremois etc.

Oppsummering av boligkvalitet:

Alle familiene ser eneboligen som den mest attraktive boligtypen. Størrelse er avgjørende for at boligkvaliteten skal være attraktiv, i kombinasjon med prisen.

	Mari og Morten	Julie og Johan	Anna og Arild	Siri og Sander
Boligkvalitet	Enebolig/rekkehus	Enebolig/rekkehus	Enebolig/rekkehus	Enebolig/rekkehus
	Privat hage	Privat hage	Privat hage	
	Størrelse	Størrelse	Størrelse	Størrelse
	Parkering	Parkering	Parkering	
	Utgang på bakkeplan			Utgang på bakkeplan
	*Pris	*Pris	*Pris	*Pris

Tabell 5: Oppsummering av boligkvalitet

6.1.2 Attraktiviteten i Sandnes sentrum

Den andre delen av intervjuet ble det stilt spørsmål om hvor attraktivt Sandnes sentrum oppleves. Det ble stilt spørsmål om både bruken av Sandnes sentrum og Sandnes sentrum som et bosted. Ingen av informantene har bodd i Sandnes sentrum, så svarene om Sandnes sentrum som bosted er basert på informantenes inntrykk av sentrum som bosted ut fra hvordan dem kjenner sentrum.

Det var viktig i intervjuet å avdekke om informantene benyttet seg av sentrum eller ei, da dette ville ha innvirkning på spørsmålene om Sandnes sentrum som bosted. Tanken bak dette var at det ikke ville være naturlig for en barnefamilie å vurdere Sandnes sentrum som bosted, dersom dem ikke benyttet tilbudet i sentrum ellers.

Bruken av sentrum

Denne delen av intervjuet startet ved å stille spørsmål om bruken av sentrum, og hvor attraktivt sentrum oppleves for barnefamilier å besøke.

Mari og Morten

Mari og Morten ser at de har brukt sentrum mer de siste årene, da de er meget godt fornøyde med byens utvikling. Her trekker de frem blant annet Ruten-parken, bibliotekets tilbud for barn, bredere utvalg i kafeer og restauranter og mange gode arrangementer som Blinken, Vinterland m.fl.

Familien bruker ofte lørdagene i sentrum, om det bare er å gå i gaten å oppleve folkelivet til shopping og restauranter. Barna trives veldig godt i Ruten parken, og familien kan ha dette som eneste mål en lørdags formiddag.

Morten mener Sandnes er en veldig god by å ha med barna, men at det til fordel skulle vært flere lekeplasser. Han referer konkret til et eksempel i Hjørring i Danmark, hvor det var plassert små lekestativ spedt i hele gågaten, så ungene hadde det kjekt med å leke mens foreldrene kunne titte i butikkene eller sitte ned med en kaffe.

Ideelt sett mener Mari at trafikksikkerheten i byen burde blitt bedre og at byen skulle vært koblet bedre sammen mellom Maxi-senteret, Havneparken og Langgata. Sandvedparken mener de også skulle vært bedre koblet opp mot Langgata. De begge fremhever også at det hadde vært svært attraktivt om det hadde vært mulig å bade i Gandsfjorden.

Johan og Julie

Familien bruker sentrum hyppig til både trening, shopping, kafebesøk og arrangementer. De har blitt veldig glade i sentrum etter utviklingen som har vært, og fremhever spesielt Ruten parken.

Familien liker å være aktive, og synes det er en flott gåtur fra boligen og ned gjennom Sandvedparken for å besøke sentrum. På den måten får de nyte både tur og byliv.

Anne og Arild

Anne og Arild benytter sentrum i svært liten grad, men besøker sentrum i forbindelse med arrangementer eller opplevelser for barn. De mener Sandnes er gode på arrangementer og at det er en stor fordel at det er enkelt å komme seg dit i bil, som er praktisk når man har med barn.

Siri og Sander

Siri og Sander har alltid brukt Stavanger som bysenter, men etter at dem fikk barn har Sandnes blitt en favoritt. De fremhever Ruten-parken, biblioteket, kafeer, restauranter og at Sandnes er veldig god på arrangementer i sentrum for både voksne og barn. Her nevnes blant annet arrangementer som Vinterland og Blinkfestivalen.

Oppsummering av bruken av Sandnes sentrum

Tre av fire familier benytte seg ofte av Sandnes sentrum, og er svært fornøyd med

utviklingen som har skjedd i sentrum. Et par bruker sentrum mindre, og oppsøker kun sentrum ved spesielle anledninger som for eksempel arrangement for barn.

Vurdering av Sandnes sentrum som bosted ut fra områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet

Barnefamiliene ble så stilt spørsmål om hvordan dem vurderer Sandnes sentrum som et bostedsområde ut fra samme tema; områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet som de svarte på tidligere for finne gapet mellom attraktiviteten mellom sentrum og randsonen som bosted.

Det er viktig å få frem at informantene her vurderer Sandnes sentrum som bosted slik dem oppfatter og ser på Sandnes sentrum i dag. Det er ingen av informantene som har bodd i sentrum og vet eksakt hvordan det er å bo her. Ved få frem hva barnefamiliene tenker om Sandnes sentrum som bosted kommer det frem sentrums styrker og svakheter, samtidig testes også svarene familiene har avgitt i første del av intervjuet.

Områdekvalitet

Barnefamilienes vurdering av områdekvaliteten i sentrum, slik dem kjenner sentrum i dag.

Mari og Morten

Det å bo i Sandnes sentrum tenker familien at fungerer best for førstegangskjøper og seniorer. De selv vurderte aldri sentrum som bostedsområde da de kjøpte bolig, da de mener at det ikke er vanlig for familier å bosette seg i sentrum. Dette mener de at henger sammen med kulturen i Rogaland, samt at sentrum ikke er godt nok tilrettelagt med barnehager, skoler og idrettsanlegg. De ser på hverdagslogistikken som utfordrende ved å skulle bo i sentrum, og hadde ikke sendt barna av sted til skolen slik veiene og trafiksikkerheten er i dag.

Familien kjenner ikke til noen barnefamilier som har bosatt seg i sentrum, og tenker at dette også veier opp for at sentrum ikke er et sted å bosette seg med barn.

For at sentrum skulle blitt et attraktivt område for dem å bo i mener Mari at de måtte fått de samme kvalitetene som bydelene har til sentrum, hva gjelder nærhet til barnehager, skole og idrettsanlegg. Gatene rundt boligen skulle vært lite trafikkerte, slik at barn kunne sykle og leke sammen i gatene.

Standarden på barnehagene og skolene i sentrum tenker de også er dårligere enn på de nye feltutbyggingene som nylig har fått bygd nye både skole og barnehager. Kvaliteten på undervisningen er de derimot trygge på, da skolene i kommunen må forholde seg til samme retningslinjer.

Familien har likevel god tro på at sentrum vil bli et mer attraktivt sted for barnefamilier å etablere seg, dersom utviklingen fortsetter frem i tid. Bussveien tror dem også kan bidra til at sentrum som bosted kan bli mer attraktivt.

Johan og Julie

Familien mener at det på generell basis ikke er naturlig for vestlendinger å bo i byen, og at det å bo i byen er et mer «storbyfenomen». Dette knyttes primært til tilbudet av

større boliger i sentrum, og muligheten dem har til å få tak i noe bedre like ved sentrum, som det er gode muligheter for i Sandnes.

Julie og Johan er samstemte om at sentrum ikke er godt nok tilrettelagt for barnefamilier. Blant annet kjenner Julie til flere av barnehagene i/ved sentrum, og ser på det som en stor utfordring logistikkmessig å skulle hente/levere i de aktuelle barnehagene. I tillegg trekker hun frem at uteområdet til sentrumsbarnehagen ligger like ved en trafikkert gate som gjør barnehagen lite attraktiv for dem.

Familiene ser at det å bo tettere på sentrum ville gjort det enklere for dem å benytte byens tilbud, men anser likevel ikke dette som viktig for familien i den fasen av livet dem er i nå, og med den umiddelbare nærheten til sentrum de har fra sin nåværende bolig.

Anne og Arild

Anne og Arild benytter seg sjeldent av sentrum, og anser det ikke som et område de kunne bosatt seg i. Dette henger primært sammen med tilbudet av boliger og hverdagslogistikken som er det mest avgjørende for familien. I tillegg til å komme seg til barnehage i sentrum, ville det pr. i dag ikke vært optimal reisetid- eller vei til arbeidsplassen på sykehuset for Anne fra Sandnes sentrum.

Av det de kjenner til sentrum, trekkes det frem at de hadde sett det som problematisk å sendt barna til skolen alene. Trones skole som er en av skolene som ligger nært til sentrum, mener familien burde oppgraderes da denne sees på som ikke attraktiv å sende barna på.

Siri og Sander

Siri og Sander tenker at det bor mange eldre og aleneboende i sentrum, som av naturlige grunner ønsker å bo i leilighet. Sentrumsområde for dem i denne livsfasen er ikke aktuelt som bosted, da de ikke ville fått de kvalitetene de ønsker i denne livsfasen. Dette henger sammen med logistikk og det å kunne sende barna ut i trygge og gode omgivelser.

De mener likevel at Sandnes sentrum kan bli mer attraktivt for barnefamilier med grepene kommunen tar og kommende større boligområder.

Gandsfjorden og nærhet til sjø nevnes som en kvalitet de ville fått i sentrum i tillegg til tilbudet i sentrum, som de ikke får i bydelen.

Bokvalitet: Bebyggelse, bomiljø og uterom

Spørsmålene som ble stilt omhandlet informantenes oppfattelse av bokvaliteten i Sandnes sentrum, basert på en vurdering av bebyggelse, bomiljø og uterom slik informantene kjenner sentrum.

Mari og Morten

Morten mener at det som har blitt bygd i sentrum i dag kun er leilighetsblokker med mange boenheter, og etterspør boligprosjekter som inneholder mer enn bare boliger. Det ville vært viktig for dem at det var et trygt og godt bomiljø med store uteområder som var i tilhørighet til prosjektet, slik som lekeplassene oppleves i boligfeltet de bor i dag. Gode møteplasser og lekeplasser for beboerne mener de er svært viktig for å skape

aktivitet i nabolaget som vil gi trygghet og samhold. En god variasjon i boligmixen fremheves som viktig, for at alle skal ha noen i sin livssituasjon og ikke føle seg alene.

Flere lekeplasser, og gjerne en større sentrert slik at en kan sende barna på lekeplassen og se dem fra vinduet ville absolutt blitt vurdert som en fordel. En trygg lekeplass på taket kunne skapt et kult møtested kun tilgjengelig for beboerne, og anses som å være et stort pluss for bomiljøet.

Familien er oppdatert på planene i sentrum og mener at det er positivt at kommunen satser på sentrum, og at sentrum vil bli mer attraktivt for barnefamilien om en regulerer nok grøntareal og en bedre boligmix både med tanke på størrelse og boligtype.

Julie og Johan

En av ulempene i sentrum mener de at er trafikken, som gjør at de ikke kunne latt barna gå alene til venner eller til skolen. En gate hvor barna kan lære å sykle mener de også er vanskelig å oppdrive i sentrum. Veikrysningen ved jernbanen nevnes som svært uoversiktlig og de mener kommunen bør bedre denne.

Forståelsen av sentrum mot skolekretser og idrettslag, mener de vil bety at venner av barna kan være spredt på et så stort geografisk område at en i verstefall ikke har venner i gåavstand. Samholdet de opplever i bydelen, vil svekkes i sentrum når skolekrets og idrettslag ikke nødvendigvis vil harmonere med dem man skulle ha i nabolaget. Av disse grunnene mener familien at sentrum gjerne vil passe bedre som et sted å bo med barn fra 0-4 år, at det ville vært enklere å bo i sentrum før barna har mulighet til å farte rundt selv.

Tryggheten i Sandnes sentrum tenker de er likt som i andre byer, at en opplever mer kriminalitet og rus enn hva en ville gjort utenfor byen. Julie ville ikke bodd i sentrum når barna ble ungdom, da hun gjennom jobben sin kjenner til at det er enkelt å få tak i rusmidler for unge i sentrum. Hun etterspør imidlertid et tilbud for ungdom i sentrum, og mener at det hadde vært bra for byen og ungdommen å ha et trygt og hyggelig sted de kunne møtes på kveldstid.

Dersom familien skulle flyttet til sentrum, ville det vært viktig for dem at det var enkelt å komme seg fra A til B med barnevogn, også innad i boligprosjektet. Johan understreker også at det ville vært uaktuelt å flyttet inn i noe han kaller en «bomaskin», som han forklarer er en boligblokk med flest mulig folk og lite kvaliteter. Han synes det er viktig at det er fint rundt boligene og at det er tiltak som bidrar til et godt bomiljø. En lekeplass på taket eller avgrenset kun for dem som bor i boligprosjektet ville de sett på som en stor fordel, da dette ville for dem oppleves litt mer tryggere enn å sendt barna på en offentlig lekeplass med full tilgang for alle som ferdes i sentrum.

De er skeptiske til å bo for tett, og ønsker å kunne trekke seg tilbake i boligen sin uten for mye innsyn. Det positive med å bo tett, mener familien at er tryggheten de får med mange rundt seg.

Familien skryter av Ruten-parken, men synes byen mangler alternativer. De mener lekeplassene i sentrum i dag er dårlige tilrettelagte og at det er for lite lekeplasser å velge mellom. En av lekeplassene som fremheves er lekeplassen ved boligprosjektet Ovalen, som ikke på noen måte er sikret mot Gandsfjorden. De skulle også ønsket å ha litt flere og større grøntområder.

På sikt og med kommende prosjekter, som blant annet i Strandgaten, tror familien at sentrum vil kunne bli mer attraktivt for barnefamilier.

Anne og Arild

Anne og Arild mener de ikke ville bosatt seg i sentrum, da de ikke ville fått det privatlivet de ønsker seg med egen skjermet hage. Sentrum for dem oppleves for tett, og de er også skeptiske til tilbudet av lekeareal, friområder og opplevelsen av trygghet i sentrum.

Siri og Sander

Siri og Sander ser på sentrum som en plass hvor mennesker bor tett, og ser i denne livsfasen det som en fordel å bo tett på andre mennesker, da dette oppleves trygt og skaper samhold. For å bo tett mener dem at det er avgjørende å ha gode uteområder. Familien kunne hatt et mindre privat uteområde (typisk balkong), så lenge det fantes gode og store uteoppholdsareal, med flere lekeplasser og samlingssteder for nabolaget.

En av ulempene de ser på i sentrum er adkomsten til lekeplassen ved å bo i en leilighet, da en ofte må ta heis for å komme dit. Dette mener de gjør det mer tungvint og vanskeligere å ta i bruk en lekeplass. Tryggheten på lekeplassen og det å kunne sende barna ut alene i «gaten» for å leke er også utfordrende i sentrum.

I fremtiden, når barna blir eldre, ser familien for seg å flytte til et sted hvor de får en større privat hage, mer luft rundt huset og mindre innsyn.

Boligkvalitet

Informantene ble stilt spørsmål om bokkvalitet i sentrum. Spørsmålene omhandlet bokkvalitet i form av boligtype og kvaliteter til boligen som privat uteplass, beliggenhet i prosjektet etc. Det var ikke fokus på å gå dypt i ønsket planløsning.

Mari og Morten

Mari og Mortens største bekymring for at barnefamilier skulle bosette seg i sentrum er prisen de måtte betalt for å få stort nok areal. Som minimum skulle familien ha klart seg på et areal så lenge barna fikk hvert sitt soverom og at de hadde nok plass til lagring. De er veldig åpne for å skulle benyttet seg av fellesareal i boligprosjektet, som selskapslokale eller gjestehybel.

En privat hage er ikke en nødvendighet for familien, så lenge det finnes fellesareal i nærheten og at de har en privat uteplass i form av f.eks. en balkong som var stor nok for hele familien.

Dersom de øvrige kvalitetene som er nevnt hadde vært innfridd, hadde familien kunne bodd i ulike boligtyper. De fremhever likevel leilighet over to plan med utgang på bakkenivå, da de hadde fått «rekkehus-følelsen» på en kompakt leilighet i sentrum. De ville ikke vært skeptiske til å bo i litt høyden, da de da hadde fått andre kvaliteter som mindre innsyn og opplevd større trygghet.

Julie og Johan

Selv om de helst foretrekker eneboligen, kunne de, dersom de fikk dekket behovet for

plass i boligen, hatt en annen boligtype i sentrum. De nevner spesifikt «townhouses» og leiligheter over to etasjer som aktuelle. Plassen i boligen vil uansett være helt avgjørende for familien som ikke kunne tenkt seg å ha mindre enn fire soverom, to stuer og to bad slik de har i dag. Å gå ned på boligareal, for å benytte fasilitetene i sentrum er ikke noe som ville fungerte for familien. De ser imidlertid at behovet dem har for plass vil være for dyrt for dem å få kjøpt i sentrum.

En typisk ordinær leilighet på et plan ville familien aldri bosatt seg i dersom de måtte benyttet heis opp og ned og hatt felles parkering. Julie er likevel skeptisk til å skulle bo i en første etasje, da hun ikke ville følt seg trygg i det i sentrum.

Et uteoppholdsareal i forbindelse med boligen er helt avgjørende for familien, men de er ikke nødvendigvis avhengig av å ha en egen plenflekk, så lenge det finnes et felles grøntområde like ved de kan benytte.

Johan har lite tro på at busseveien vil løse den dårlige kollektivdekningen i Rogaland, og er skeptisk til valgt trasse for denne. Han tror han uansett bussvei eller ei, hadde vært nødt til å ha minst en parkeringsplass.

Anne og Arild

Anne og Arild ser på sentrum som et bosted for de mest velstående og sikter til høye boligpriser. De mener at det ikke finnes tilbud av større boliger og at de boligene som har en god størrelse har en alt for høy pris.

Eneboligen er absolutt det de foretrekker, og det å bo i en leilighet ville ikke vært aktuelt for familien da det ville være tungvidt med både unger og hund i heis. De ser også på parkering som en utfordring ved å skulle bo i sentrum.

Siri og Sander

Siri og Sander er åpen for ulike boligtyper, så lenge de får den plassen de trenger med barn og utstyr som følger med. De foretrekker likevel en beliggenhet på bakkeplan, da dette er mest praktisk med vogn, samt raskere og enklere å komme inn/ut for å hente ting.

Familien må ikke ha egen hage, men foretrekker et privat uteoppholdsareal som de kan trekke seg tilbake på etter ønske.

Hvis familien kunne valgt uavhengig av pris var det enebolig som var første prioritet. Familien mener at det er et så godt tilbud av store eneboliger og rekkehus i gangavstand til Sandnes sentrum, at de ikke ser det som aktuelt å skulle flytte inn til sentrum i en mindre og dyrere leilighet.

Oppsummering

Oppsummeringen av barnefamiliens vurdering av Sandnes sentrum som bosted er presentert i en SWOT modell med videre utdypninger under.

Styrker	Svakheter
1. Urbane kvaliteter 2. Nærhet til Gandsfjorden 3. Ruten-parken	4. Logistikk 5. Boligtilbud 6. Trygghet 7. Lite grøntareal 8. Trafikk
Muligheter	Trusler
9. Store transformasjonsområder 10. Optimisme	11. Omdømme 12. Randsonen 13. Pris

Tabell 6: Oppsummering av Sandnes sentrum i SWOT modell

Styrker

1. Sandnes sentrum har de urbane kvalitetene som er attraktive i et sentrum.
2. Sandnes sentrum ligger ved Gandsfjorden, som oppleves som attraktivt.
3. Ruten parken er et populært sted som tiltrekker seg barnefamilier.

Svakheter

4. Logistikken til barnefamiliene er noe av det viktigste for å få hverdagen til å gå rundt. Skole, barnehager og fritidsaktiviteter i sentrum finnes det lite av og familiene ser det som svært negativt å måtte kjøre ut av sentrum til en bydel for å nå sine daglige aktiviteter.
5. Det er for lite boligtilbud for barnefamiliene i byen. Enten er boligene for små i areal eller så blir boligene for dyre.
6. Trygghet er viktig for barnefamiliene i sentrum, og i Sandnes mener de at det kan være utfordrende å føle seg trygg i egen bolig da de ikke får det nabolaget rundt seg som de får i randsonen.
7. Det oppfattes at det er lite grøntareal i sentrum, for at ungene skal ha nok boltreplass.
8. Det er mer trafikk i sentrum, som gjør at barnefamiliene ikke tenker det ville være trygt å sendt ut barna for å leke.

Muligheter

9. Sandnes sentrum har store arealer med mulighet for utvikling og transformasjon, og har derfor også muligheter for å tilrettelegge bedre for kvalitetene barnefamiliene ønsker på de ulike nivåene; område-, bo- og boligkvalitet.
10. Barnefamiliene har stor tro på at Sandnes sentrum i fremtiden kan bli mer attraktivt som bosted, sett fra dagens utviklingsbilde.

Trusler

11. Barnefamiliene oppfatter ikke sentrum som et attraktivt sted å bo, som i hovedsak begrunnes i en oppfattelse av at det bor få barnefamilier i sentrum og

- at sentrum ikke er godt nok tilrettelagt for et liv med barn. Forståelsen fra barnefamiliens side er at sentrum er best egnet å bo for de godt voksne/eldre.
12. At det ligger store og attraktive boligområder i gangavstand til sentrum vil være en trussel for å etablere barnefamilier i sentrum, når de kan bo godt og billigere like utenfor sentrum.
 13. Prisbildet i sentrum er høyere enn i randsonen, som kan gjøre det vanskelig for en barnefamilie å kjøpe i sentrum og derfor bli «tvunget» til randsonen.

6.2 Analyse forskningsspørsmål 2

Hvor stort utvalg av dagens boligprosjekt samsvarer med en barnefamilies behov og mulighet for å kjøpe bolig i sentrum?

For å besvare forskningsspørsmålet om hvor stort tilbud det finnes for barnefamilier i sentrum har jeg valgt å ta utgangspunkt i behov og mulighet for en barnefamilie. Behovet til en barnefamilie vil være varierende, og analysen avgrenses derfor mot størrelse på boenheten og antall rom.

Mulighetene knyttes til en barnefamiliens økonomiske mulighet for å kjøpe boenhet i sentrum, gitt at begge foreldre har en normal/gjennomsnittlig inntekt. Begrepet «barnefamilie» i denne analysen er bestående av to voksne og to barn.

Teorien i kapittel 4.3 beskriver boligpreferanser som en drøm eller et ønske om hvordan en husholdning vil bo, men at dette nødvendigvis ikke vil være realiserbart for husholdningen. Boligpreferansene er også individuelle, og for å få et helhetlig og overordnet bildet, benyttes derfor analyseredskaper på et mer statistisk og generelt nivå.

Analysemodell

Analysemodellen er utarbeidet for å tilpasse og begrense innsamlingen av data, mot det som er relevant for oppgaven. Modellens variabler presenteres under.

Boligstørrelse og antall rom

For boligstørrelse legges arealnormen for trangboddhet fra SSB (Statistisk sentralbyrå, 2020) til grunn.

Trangboddhet oppstår i dette tilfellet dersom:

1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom.
2. Antall kvadratmeter (P-areal) er under 25 m² pr. person.

Dette betyr at boligstørrelsen for familien på to voksne og to barn må være på mer enn 100 m² og inneholde minst 4 rom for at boligen ikke skal defineres som trangbodd.

Inntekt og mulighet til å kjøpe

Analysen begrenses til en «normal» inntekt, og det er valgt å ta utgangspunkt i en husholdning med gjennomsnittlig inntekter fra en sykepleier og en lærer.

SSB statistikk (Statistisk sentralbyrå, 2020) viser følgende gjennomsnittslønn:

- Sykepleiere årslønn på kr. 579 000,-.
 - Grunnskolelærer årslønn på kr. 588 840,-
- Barnetrygden på ca. kr. 40 000,- (Nav, 2022) legges også til i inntektsgrunnlaget.

Total inntekt for familien er på kr. 1 207 840,-

Utlånsforskriften regulerer hvor mye familien har mulighet til å få i boliglån som baseres på 1)gjeldsgrad, 2) betjeningsevne og 3)nedbetalingstid (Finansdepartementet, 2021).

- 1) Gjeldsgrad: Lånet kan ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt. Legger til grunn et studielån basert på Den norske familieindeksen (Eiendom Norge, 2022).

Inntekt 1 207 840 x 5	6 039 200,-
Studielån	- 400 000,-
Maksimalt boliglån	= 5 639 200,-

Maksimalt boliglån i henhold til forskriftenes bestemmelse om gjeldsgrad, vil gi maksimalt boliglån på 5 639 000,-. Ved siden av gjeldsgraden skal også betjeningsevnen vurderes ut fra inntekt og alle normale utgifter til livsopphold. En eventuell renteheving på 3% skal også legges inn i beregningen for familiens betjeningsevne(Finansdepartementet, 2021).

- 2) Betjeningsevne: For familien på fire, med et barn i barnehage og et barn på SFO, samt en el-bil viser SIFOs kalkulator for referansebudsjett (Oslo Met, 2022) at familien har utgifter på 33 374 kr pr. måned.

Husholdningsbudsjett familie	År	Måned
Bruttolønn	1 207 840	100 653
Skatt, husholdningskostnader og andre faste kostnader*	734 000	61 167
Maksimalt til å betjene lånet	473 840	39 487

* Skatt, SIFOs referansebudsjett, sparing, faste kostnader

Månedlige utgifter for hele husholdet i 2022

Person 1: Mann 31 til 50 år.

Person 2: Kvinne 31 til 50 år.

Person 3: Jente 3 år som går i barnehagen.

Person 4: Gutt 6 til 9 år som går heldag i SFO og har gratis kjernetid.

Individspesifikke utgifter		Husholdsspesifikke utgifter	
Mat og drikke	10 760	Andre dagligvarer	710
Klær og sko	3 160	Husholdningsartikler	670
Personlig pleie	2 120	Møbler	850
Lek og mediebruk	4 550	Mediebruk og fritid	2 160
Reise (kollektivt)	2 035	Bilkostnader (drift, vedlikehold)	1 975
Spedbarnsutstyr	0	Barnehage	3 315
Sum	22 625	Aktivitetsskole (SFO)	1 069
		Sum	10 749
Totalt forbruk			
Totalt summert månedlig forbruk for hele husholdningen		kr 33 374,00	

Tabell 7: Utklipp av familiens månedlige utgifter. (Oslo Met, 2022)

Ved å ta utgangspunkt i nominell rente 3,98%/effektiv rente 4,04% på «boliglån ung», som opplyses på DNB's nettside pr. 26.01.2023 (DNB, 2023), betyr dette at familien skal kunne betjene en rente på nominell rente på 6,89%/effektiv rente 7,14%. Ved å legge til grunn en nedbetalingstid på 30 år med 6,89% i rente vil familien kunne betjene et lån på kr. 5 928 000,-

Ved å legge betjeningsevnen til grunn får familien et høyere lån, enn å legge gjeldsgraden til grunn. Forskriften regulerer gjeldsgraden strengere enn betjeningsevnen, og dermed blir familiens maksimale lånebeløp på kr. 5 639 000,-.

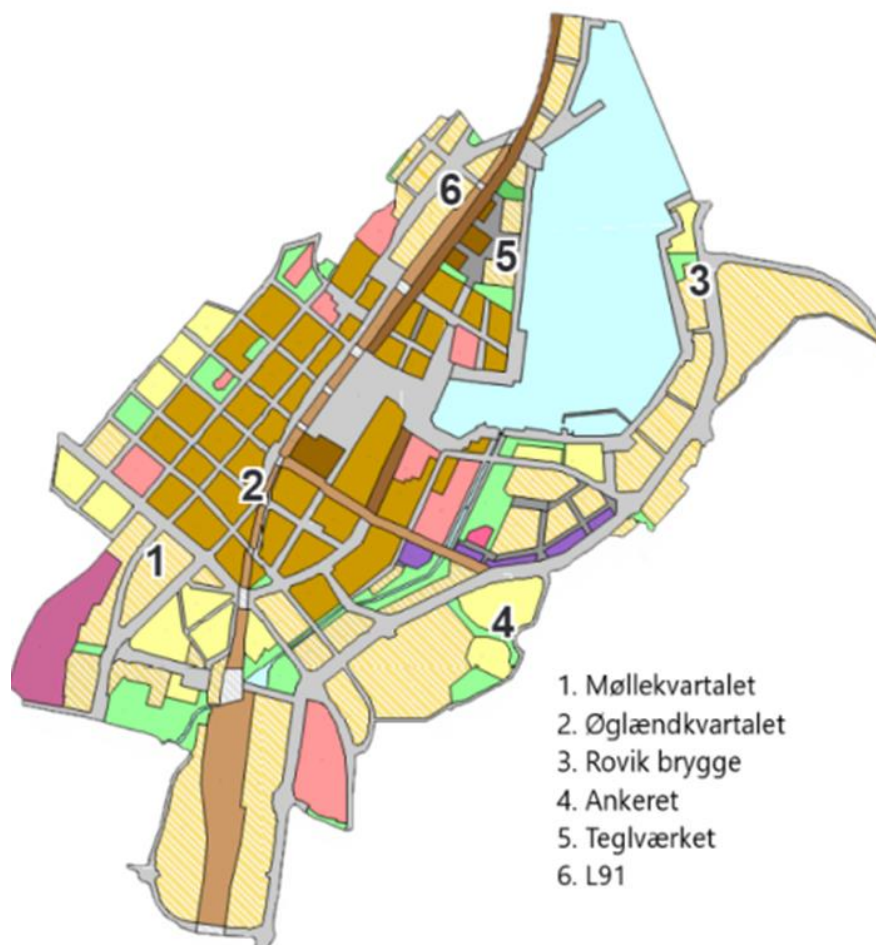
Med forskriftenes krav om egenkapital på 15% og 85% belåningsgrad kan familien kjøpe bolig for kr. 6 634 117,-

I analysen er det lagt til grunn seks boligprosjekter med beliggenhet innenfor sentrumsplanen, og som har vært for salg i perioden 2019-2022. Prosjektene presenteres i tabell under:

Boligprosjekt	Salgsstart	Totalt antall boenheter	Antall boenheter for barnefamilier basert på størrelse	Pris
Møllekvartalet (Møllegård 2 og Mølletårnet)	2019	107 leiligheter	4	Fra kr. 6 340 000 til kr. 7 040 000
Øglændkvartalet	2019	65 leiligheter	2	Kr. 7 490 000 og kr. 7 990 000
Rovik Brygge	2019	72 leiligheter	6	Fra kr. 7 500 000 til kr. 8 550 000
Ankeret	2021	70 leiligheter	3	Fra kr. 8 830 000 til kr. 13 330 000
Teglværket	2019	66 leiligheter	1	Kr. 7 690 000
L91	2019	7 leiligheter	3	Fra kr. 6 900 000 til kr. 8 900 000
Totalt		387	19	

Tabell 8: Oversikt over boliger til salgs 2019-2022

For best mulig sammenligningsgrunnlag er det lagt til 1 parkeringsplass iht. oppgitt pris i prospekt på de boligene som ikke hadde parkeringsplass inkludert i prisen.



Figur 23: Boligprosjektene beliggenhet i sentrumsplanen

Oppsummering

Av 387 leilighet som har vært for salg i perioden mellom 2019-2022, er det kun 19 leiligheter som er i henhold til en barnefamilies behov for areal, altså som har minst 4 rom og er større enn 100 m².

Av de 19 leilighetene er det kun en leilighet som ligger innenfor familiens økonomiske muligheter på ca 6,6 millioner:

- Møllekvartalet: Leilighet i 4. etasje på 102 m² til en pris på kr. 6 340 000,-

Av totalt 387 nye boliger som er lagt for salg innenfor Sandnes sentrum i perioden 2019-2022 er det 1 boenhet som er innenfor arealbehovet og den økonomiske rammen for en «vanlig» barnefamilie.

6.3 Analyse forskningsspørsmål 3

Følgende resultat og analysedel skal gi innsyn i forskningsspørsmålet:

Hvordan ivaretas barnefamilien som målgruppe i dagens sentrumsutbygging?

Den første delen av kapittelet omhandler tilbudssiden ved å presentere resultat av intervju med boligselger og private utviklere. Den andre delen av kapittelet presenterer resultat fra intervju med byutvikler i kommunen.

6.3.1 Resultat av intervju med tilbudssiden presentert av selger og utviklere

Spørsmålene i intervjuene er basert på samme tema som intervjuene med barnefamiliene, med tillegg av supplerende spørsmål etter funn i intervjuene med barnefamiliene. På denne måten kan en også avdekke et eventuelt gap mellom utviklers tanker om målgruppen, mot hva målgruppen faktisk ønsker.

Intervjuet er delt i to, hvorav første del omhandler utviklernes forhold til byutvikling og markedet i Sandnes sentrum. Den andre delen omhandler temaene områdekvalitet, bokvalitet og boligkvalitet som er beskrevet i teorikapittel 4.4.

Følgende gis det en kort presentasjon av informantene som er anonymisert:

Selgeren: Selgeren er utdannet eiendomsmegler, og har jobbet med salg av nye boliger i Rogalandsregionen i 5 år. Hovedsalgsområdet er i Stavanger og Sandnes. Selgeren er uavhengig og selger for ulike utbyggere, og har et nært samarbeid med utvikleren fra tidlig fase med innspill til løsninger og behov i markedet.

Utvikler A: Utvikleren er utdannet eiendomsmegler og har hatt hele sin karriere i ulike stillinger innenfor eiendomsbransjen. Han startet i dette selskapet for 4 år siden. Selskapet bygger boliger i Rogaland, og er svært aktive i byutviklingen i flere byer og har blant annet prosjekter i Sandnes sentrum.

Utvikler B: Her stilte både direktør og prosjektleder til intervju. Begge med mange år i eiendomsbransjen. Direktøren har sittet i sin stilling i 2 år og prosjektlederen i 4 år i

dette selskapet. Selskapet er landsdekkende, og svært aktive i Sandnes sentrum med både fullførte prosjekter og flere prosjekter under utvikling i sentrum.

Utvikler C: Utvikleren har hatt stillingen som utvikler/prosjektsjef i selskapet i snart 10 år. Selskapet utvikler boliger på landsbasis med hovedfokus på å utvikle boliger med høy kvalitet i sentrum eller sentrumsnære strøk. Aktive i sentrumsutviklingen og urbane strøk i både Stavanger og Sandnes.

Utviklingen av Sandnes sentrum

For å få et innblikk fra de private aktørene som representerer tilbudssiden om hvordan boligmarkedet i Sandnes sentrum er med tanke på målgrupper, ble det stilt spørsmål om hvordan utvikleren opplever det å bygge- og selge boliger i Sandnes sentrum. Spørsmålet berører både myndighetssiden som har en direkte påvirkning og etterspørselssiden med barnefamilien.

Selgeren

Selgeren viser til en bedring i salget av boliger i Sandnes sentrum, og mener dette henger sammen med utviklingen og løftene byen har fått de siste årene. Han trekker frem at det i Sandnes sentrum er store utbyggingsmuligheter, som gir et godt tilbud av nye boliger som vil trekke folk til sentrum.

Den største kjøpegruppen i sentrum er de eldre, men han selger også flere boliger til yngre førstegangsetablerere. Etterspørsel fra barnefamilier er noe han opplever svært sjeldent. Dette mener han henger naturlig sammen med boligtilbudet for denne målgruppen, hva gjelder boligtype og boligstørrelse i kombinasjon med pris. Han viser også til konkurransen fra nærliggende boligområder, men fortsatt i gangavstand til sentrum, som oppleves svært attraktive for barnefamiliene.

Selgeren er svært positiv for den fremtidige utviklingen av Sandnes, og mener at de større nye prosjektene som er under utvikling i sentrum vil kunne bli attraktive for barnefamilier om denne gruppen prioriteres. Han viser også til at prosjektene vil gi byen et helhetlig løft ved å gjøre slitte og dårlige området i sentrum om til noe attraktivt og skape nytt liv.

Utvikler A

Utvikleren sammenligner Sandnes med Stavanger, og mener byutviklingspotensialet til Sandnes er langt større enn Stavanger som stort sett er bebygd og har et mindre utviklingspotensial til å struktureres byen ordentlig som Sandnes.

Han mener Sandnes har hatt en formidabel utvikling de siste årene, men at utfordringen i byutviklingen ligger i at Sandnes har hatt et stort tilbud av boliger i hele kommunen. En konsekvens av dette sier han er kaos og rushtrafikk.

Utvikleren har solgt og har for salg flere prosjekter i Sandnes sentrum, og har hatt lite etterspørsel fra barnefamilien. Han nevner at de i deres siste prosjekt har solgt to leiligheter til familier som begge har ett barn som er mellom 0-2 år. Han tror at denne kjøpergruppen med små barn lettere kan bosette seg i sentrum, da denne alderen ikke er den mest krevende alderen i forhold til logistikk.

Utviklerens satser nå mot å nå flere førstegangsetablerere, med et ønske om å hjelpe de unge inn i boligmarkedet, og samtidig få en pulserende by med flere unge.

Utvikler B

Utvikleren har erfaring med utvikling av prosjekter i flere byer i Norge, og mener det er utfordrende å utvikle i Sandnes. Dette er fordi byen fremstår som lite urban etter flere år med store feltutbygginger i randsonen. Kravene som stilles fra kommunen er ikke tilpasset det å bygge i en by, og mye av kravene fra feltutbyggingene henger igjen i sentrumsplanen som gjør det krevende å få til gode prosjekter med ønske om fortetting, høy utnyttelse og bystruktur.

«Man skal liksom ta med seg hele rekkehuspakken med krav til sentrum» - Prosjektleder

Utviklerne mener at politikerne ikke har tatt inn over seg at Sandnes er en storby. Det vises til et eksempel ved at politikken har skapt en bilbasert by gjennom høye parkeringskrav i sentrum, som har vært utfordring for utviklerne frem til 2019. For at Sandnes sentrum skal lykkes som en by, må de bygge byen helt og fullt ut som en by sier utviklerne.

Hovedmålgruppen for utviklere B i sentrum er markedsstyrt, og derfor har de flest kjøpere eldre som flytter fra eneboliger.

I møte med kommunen er det fokus på barnefamilier, og det stilles krav i sentrumsplanen for familieboliger på bakkeplan i de større prosjektene, men utvikleren stiller seg spørrende til hva kommunen legger i en familiebolig, da dette ikke er definert. De hevder at barnefamilien ikke vil bosette seg i en stor leilighet på bakkeplan av flere grunner: det er dyrt, barnefamilien får mer areal for pengene like utenfor sentrum, det finnes ikke et godt tilbud i sentrum for en barnefamilie med tanke på skole, barnehage, fritidsaktiviteter, lekeplasser etc. De opplever også at enkelte i administrasjonen og politisk ikke mener at en fireroms leilighet er en god boform for en barnefamilie.

Utvikler C

Selskapet utvikler leiligheter i sentrum med fokus på høy kvalitet og satser mot dem som er 55 år og oppover, som vil betale for denne typen leilighet. Utvikleren mener at barnefamilier og unge i Rogaland ikke har kultur for å bo i sentrum, da regionen har hatt et svært godt tilbud av rekkehus.

I dialog med kommunen i prosjektutviklingen oppfatter ikke utvikleren at det er fokus på barnefamilien, annet enn at de må forholde seg til bestemmelsene om leilighetsstørrelsene i sentrumsplanen.

Ivaretagelse av områdekvalitet, bokkvalitet og boligkvalitet i sentrum

Temaene 1) Områdekvalitet 2) Bokkvalitet: bomiljø, bebyggelse og utemiljø, og 3) Boligkvalitet er belyst for å forstå hva aktørene på tilbudssiden mener at Sandnes sentrum har som muligheter og utfordringer for å trekke en barnefamilie til å bosette seg i sentrum.

Områdekvalitet

Temaet områdekvalitet omfatter som nevnt kvaliteter i et område som gir verdi for en barnefamilie. Selgeren og utviklerne ble spurt om kvaliteten i området til Sandnes sentrum, sett opp mot barnefamilie som målgruppe, som henger tett på hvordan de planlegger prosjektene i sentrum.

Selgeren

Selgeren fremhever Rutenparken som et av de beste prosjektene i sentrum for barn. Likevel mener selgeren at sentrum med fordel burde hatt flere torg og møteplasser, og at dette burde vært mer sonedelt og ikke så åpent, for at en barnefamilie skal trives bedre i sentrum. Også uformelle aktiviteter og møteplasser for barn mener han er begrenset i sentrum, annet enn aktiviteter på Ruten.

Etter selgerens dialog med de få barnefamiliene som har vært interessert i å bosette seg i sentrum er det skoletilhørigheten som har vært en av de avgjørende faktorene for kjøp av bolig. Dette fordi skolene er plassert utenfor sentrum og foreldrene ønsker en trygg skolevei for sine barn.

Utvikler A

Utvikleren kommenterer at områdekvaliteten i randsonen er veldig bra, etter et lengre og godt fokusert arbeid med feltutbygginger fra kommunens side, for å tiltrekke barnefamilien fra nærliggende kommuner til Sandnes. På denne måten mener han at kommunen har en del å ta igjen i sentrum, for at en barnefamilie skal kunne velge sentrum fremfor randsonen.

«Å flytte i en leilighet for en barnefamilie i denne regionen er jo nesten litt utenkelig, det er jo mer Oslo-fenomen. Sandnes har jo blitt ett rekkehus-land»

- Utvikler A

Han fremsnakker likevel kommunens arbeid i sentrum, for at sentrum skal være attraktivt. Et eksempel mener han er Rutenparken som har blitt transformert fra et tidligere skummelt område i byen til å bli et av de mest familievennlige områdene.

Den kommende bussveien tror han også vil gi sentrum større fordeler, ved at det blir enklere og raskere å komme seg rundt. Likevel mener han at det må skje en kulturendring i regionen for at folk skal akseptere og bruke bussen, og denne tror han kan skje i kommende år. Infrastrukturen er helt avgjørende avslutter han.

Utvikler B

Det som fremheves som en utfordring i sentrum for bosetting av barnefamilie logistikken og tidsklemmen i hverdagen, som er et kjent fenomen i barnefamilier. Det at en skal bo sentrumsnært mener utviklerne skal lette på transportbehovet og at en skal bruke mindre tid på å reise til ulike gjøremål og aktiviteter. Slik utviklerne ser at det fungerer i dag må familier som er bosatt i sentrum kjøre bil til bydelene for å gå på ulike aktiviteter. Det samme gjelder både barne- og ungdomsskoler, at barn må gå fra sentrum til en bydel for å komme på skole mener dem er mot hensikten ved å bo i byen.

*«Det er kanskje lurt å legge litt mer på vektskåla,
enn for lite for å trekke barnefamilien til sentrum»*

- Prosjektleder

En klar oppfordring fra utviklerne er å bygge en god skole i sentrum, som får et godt renommé og naturlig trekker barnefamilier til sentrum.

Utvikler C

Å bo i sentrum skal være forbundet med «det enkle liv», hvor en har kort vei til alt. I Sandnes sentrum mener han at det vil være utfordrende for barnefamilier å bo, da det ikke er tilrettelagt med skole og barnehager i sentrum. Han legger også vekt på at skolene og barnehagene bør være gode, som er attraktivt for barnefamilier.

«Det skal være en fordel å bo i en by, for eksempel at du sparer tid. Da vil bokkvaliteten eller botilfredsheten øke. Jeg tror flere hadde ønsket å bo i byen om de så en slik fordel»

- Utvikler C

Bokkvalitet: Bomiljø, Bebyggelse og uterom

Spørsmål rundt bokkvaliteten skal få frem hvordan utviklerne planlegger prosjektene for barnefamiliene. Dette omhandler hvordan utvikleren arbeider for å skape et bomiljø med bebyggelse, og opparbeidelse av uterom som er tilpasset barnefamilien. Selgeren belyser temaet fra tilbakemeldingene og erfaringer han har fått fra interessentene og kjøperne i sentrum.

Selgeren

Selgeren mener at bokkvaliteten i sentrum er veldig viktig for at mennesker skal trives og ha lyst til å bo i sentrum.

«Problemet i prosjektene i sentrum er at mye kan fremstå som kaldt og trist. Det er jo på en måte skrekken for mange, den isolasjonen og ensomheten en blokk kan føre til»

- Selgeren

Han referer til at det man får utenfor sentrum med tanke på pris og areal, og ikke minst naboskapet og fellesområdene, ikke må være dårligere i sentrum hvor man får et mindre areal til en høyere pris. Nabolagsskap er viktig og henger sammen med blant annet prosjektets konsept og fellesareal. Appen «Heime» mener han er et verktøy i fremtiden som kan sikre kommunikasjon på tvers av boenheter i prosjektene, som kan bidra til å skape et godt bomiljø. Han opplever likevel at stadig flere utbyggere ser viktigheten av et godt naboskap og starter tidlig i prosjektene med å skape relasjoner mellom kundene allerede før innflytting.

Uteområdene i prosjektene i sentrum har selgeren en forståelse av at blir levert på det minimale, akkurat innenfor kravene. Han mener uteområdene ikke er godt nok utarbeidet, og at barn burde vært involvert i prosessen for å definere hva som er et godt uteområde. Han opplever at lekeområder ofte blir stående lite brukt og forfalle, som er synd når det allerede må brukes penger på disse arealene fra utbyggers side. Han mener også at kostnadene for uteområdene ikke trenger å være formidable for å få til en bedre kvalitet.

Selgeren trekker frem at bestemmelsene i sentrumsplanen er for generell, og kan på sett og vis begrense utviklerne i prosjektene med tanke på for eksempel boligsammensetningen. Han mener avgrensningene bør gjøres ut fra konsept, og at områdene skulle vært mer definerte ut fra hva kommunen ønsket i områdene.

Utvikler A

Utvikleren har stort fokus på hva som kan gi et godt bomiljø i prosjektene, da han ser at dette er viktig for trivselen til kjøperne. Ett av tiltakene som selskapet benytter er å organisere prosjektene som borettslag. På denne måten hindres utleie og folk blir boende. Det har vært få borettslag i Sandnes, men dette ser ut til å være en trend som kommer mer i bybildet.

For å få til gode prosjekter sier han det er viktig å lage et konsept som er tilpasset målgruppen, slik at kvalitetene, både inne og ute, er tilpasset dem som ønskes at skal bo der. Han mener også at det med fordel burde vært mer fokus på adkomster mellom ulike prosjekter for å oppnå en sammenhengende bruk, slik at ikke hver prosjekt blir for «sonedelt», men at prosjektene kan dra nytte av hverandre.

I forhold til boligsammensetningen forteller utvikleren at de i prosjektene planlegger for å nå alle kjøpergruppene, med varierende leilighetsstørrelser og ulike fasiliteter. Likevel er det hva markedet vil ha, som er avgjørende for boligsammensetningen.

For at barnefamilien skal ønske å bo i sentrum mener han at det må bygges prosjekter hvor foreldre kan sende barnene trygt ut for å leke. Dette tror han at Sandnes har et stort potensiale for å få til i de kommende nye og større prosjektene som er under planlegging i sentrum.

Han peker likevel på at kommunen må tilrettelegge bedre for en barnefamilie, da hverdagslogistikken fungerer dårlig i sentrum. Flere arbeidsplasser i sentrum, skole og trygge skoleveier mener han må til for å få sentrum til å fungere bedre for barnefamilier.

Han stiller spørsmål ved kommunens definisjon av lekeplass, og mener at lekeareal burde vært mer udefinert, og heller tilpasset hvert enkelte prosjekt. Dette kunne ført til en bedre arealutnyttelse og høyere kvalitet på lekearealene. Kravet om sol på lekeplassene, erfarer han at ofte kan være mot sin hensikt da plasseringen av lekearealet ikke blir hensiktsmessig og godt i forhold til andre hensyn som f.eks. naturlig beliggenhet i prosjektet eller i ly for vinden.

Utvikleren trekker frem at Sandnes sentrum er omkranset av eneboliger, og at de eldre som bor i eneboligene skulle flyttet i leilighet og frigjort eneboligene til barnefamilier. Likevel mener han det kan være utfordrende å kjøpe disse eneboligene for barnefamiliene, med tanke på den høye prisen eneboligene har i dette området.

Utvikler B

Det blir ikke lagt mer enn nødvendig i uteoppholds- og lekearealene i prosjektene utviklerne har i sentrum. Dette henger sammen med at utviklerne er ganske sikre på at det ikke flytter barn i disse boligene, og derfor ser dem ingen vits å legge inn større kostnadsøkende kvaliteter som ikke blir tatt i bruk, men heller blir stående å forfalle. Hadde utviklerne visst at det kom til å flytte barnefamilier inn i boligene de bygget, hadde de gjerne ville lagt i flere kvaliteter, da de er opptatte av å lage attraktive bomiljø.

Utvikler C

Boligsammensetningen i prosjektene deres tilpasses i kombinasjon med planer og markedet. Det blir fort homogene miljø, fordi dem satser på kvalitet og derav høy pris.

«Like barn leker best»

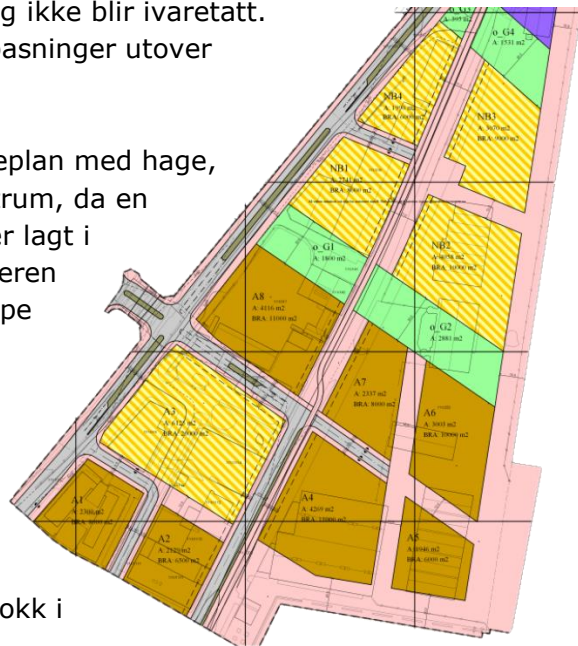
- Utvikler C

Utvikleren mener også at like barn leker best, og at det er mange som ønsker å bo med andre som er i samme livssituasjon. Eldre ønsker gjerne ikke bråk fra barn eller festing fra ungdom.

Utvikleren mener det er en planmessig utfordring for de større prosjekter med områdeplaner, hvor rammene er store og en ikke ser helt for seg det endelige resultatet på et så tidlig tidspunkt. Dette kan føre til at f.eks. sikkerhetsaspektet og nabolagskvaliteten en barnefamilie ønsker seg ikke blir ivaretatt. Og det oppleves som kamp å skulle gjøre tilpasninger utover områdeplanen.

Politikernes ønske om familieboliger på bakkeplan med hage, fremhever han som utfordrende å få til i sentrum, da en ofte kan se reguleringer hvor byggegrenser er lagt i tomtegrenser. Det vil av den grunn for utvikleren være å tape utnyttelse ved å bygge denne type boliger. Tap av utnyttelse betyr igjen tap av inntekter.

Utearealet er noe utvikler mener dem ikke prioriterer godt nok, i hvert fall ikke med tanke på å tilrettelegge for en barnefamilie. Han mener det er vanskelig å definere hvilke behov som finnes i et felles utearealet i en blokk i sentrum.



Figur 24: Eksempel byggegrense i tomtegrense, plan 2009116 (Sandnes kommune, 2011)

For å få en barnefamilie til å flytte til sentrum mener han at en må få til å bygge for gode og trygge bomiljø. Slik at familiene kan sende barna ut for å leke i trygge og lite trafikkerte arealer.

Boligkvalitet

Selgeren og utvikleren ble stilt spørsmål om boligkvaliteten i prosjektene i sentrum, for å finne mulighetene og utfordringer ved å bygge boliger til barnefamilier.

Selgeren

Boligkvalitet for en barnefamilie mener selgeren først og fremst handler om areal, at familien får nok plass. Ved siden av arealet mener han at også boligtypen vil spille en rolle for at en barnefamilie skal flytte til sentrum. Han erfarer at Sandnes sentrum har for lite variasjon i boligtyper, og at det bygges for det meste leiligheter som ikke er store nok for en barnefamilie.

Han drar frem sine positive erfaringer fra andre byer hvor barnefamilier har kjøpt «duplex-leiligheter», leiligheter som går over to plan. Fordelen med dette er at familien

får splittet seg mer opp når de kan fordele seg over to etasjer. Disse leilighetsbyggene er ikke så høye, som er positivt da hans erfaring tilsier at barnefamilier ønsker å bo på, eller nær bakkeplan.

Boligens planløsning er svært viktig, og her er selgeren ofte med tidlig i prosessen med utvikleren med sin erfaring og ideer. Han trekker frem utfordringene som kommer i et leilighetsbygg med tanke på kravene i TEK17, som for eksempel kravet om bodplass, lydisolasjon og gangareal som gjør det vanskelig å optimalisere en leilighet.

«Det er jo klart at en tjener jo mye mer på å bygge masse små leiligheter enn å bygge store» - selgeren

Selgeren peker på utfordringen med det høye prisbildet i sentrum, som er for høyt for en barnefamilie som skal få dekket sitt behov for areal.

Det vises også til at utbyggerne oftest bygger kun 2 soverom, da det er dette markedet etterspør. Grunnet til dette er at færre soverom frigjør areal i prosjektet, som vil gi flere boenheter og større inntjening til utvikler.

Utvikler A

Utvikleren er opptatt av at boligprisen i sentrum er for høy for en barnefamilie og peker på ulike utfordringer som er prisdrivende. Byggekostnaden er tilnærmet lik uansett hvor en velger å bygge, men den høye boligprisen i sentrum forklarer utvikleren henger sammen med høyere tomtekostnad, eksisterende bebyggelse, forurensede grunn, logistikk i byggefase etc.

«Tomtekostnaden i sentrum er høyere, det henger sammen med servicetilbudet. Folk avler folk» - Utvikler A.

Det å bygge familieboliger i sentrum er utfordrende for utvikleren, da tomteprisen og utnyttelsen i sentrum er høy. Boligene vil da bli svært dyre, og han mener at barnefamilien derfor heller velger å bosette seg i randsonen i et rekkehus i snitt har tre soverom og selges til en mye rimeligere pris.

Utvikleren opplever at en boligs funksjon er viktigere enn antall kvadratmeter, og viser til utfordringer for å få til gode planløsninger i leilighetsbygg med tanke på TEK17's krav om lys på soverom og mye «dødt areal» som en kunde betaler for.

Han viser også til at prosjektene må ha enorme areal avsatt til f.eks. sykkelparkering som er med på å fordyre prosjektene. Dette mener han kommunen bør se på, da det i realiteten ikke bør være behov for tre sykkelparkeringer til enhver leilighet uavhengig av størrelse. Han mener også at det bør åpnes opp for mer deling, og at folk som bor sentrumsnært heller vil bruke bysykkelen eller sparkesykkelen som de finner rett utenfor døren, enn å ha egen sykkel.

Mindre fortetningsprosjekter, eller infill prosjekter, som byhus/mindre rekkehus møter også på utfordringer, da kravet til uteoppholdsareal på disse tomtene ikke er tilfredsstillende. Nok uteoppholdsareal er utfordrende generelt i en tett bebyggelse.

Utvikler B

Utviklerne mener at en familie først og fremst er opptatt av arealeffektiviteten i boligen,

ved siden av prisen. De er kjent med at mange foreslår duplex-leiligheter for å få rekkehus-følelse, men mener det er feil å bygge dette i sentrum. En slik leilighet krever også mer areal til trapperommet, som igjen gir leiligheten en høyere pris. To etasjer mener dem at nødvendigvis ikke vil gi noen bedre funksjon eller kvalitet for en barnefamilie. De mener at familier som ønsker å bosette seg i sentrum, vil ha det som følger med sentrum, og det er ikke forbundet med to etasjes leiligheter, eneboliger eller rekkehus.

De har stor tro at en må komme seg bort fra de tradisjonelle tankene og tenke nytt for å imøtekomme neste generasjon, som dem tror vil være mer tilbøyelig for et liv i byen. Fellesarealer og fellesfunksjoner nevnes som gode supplementer til et mindre boareal i egen leilighet. Likevel mener prosjektlederen at det er de nødvendige kvalitetene i området som er mer avgjørende enn selve boligtypen.

«Det handler litt om hva som skal komme først, boligene eller nødvendige kvalitetene i området. Her mener vi kommunen burde ta større ansvar.»

- Prosjektleder

Prisen på bolig i Sandnes sentrum, sammenlignet med andre store byer i Norge, er lav sier utviklerne. Lederen mener at det ikke er prisen i byen som er problemet, men den lave prisen kun et steinkast fra sentrum som gjør at barnefamilien velger bort sentrum som bostedsområde.

Utvikler C

Utvikleren har ikke barnefamilien som målgruppe i sentrum, men mener at det er viktig for en barnefamilie å ha en bolig med fri tilkomst, for en enklere logistikk.

På generell basis mener han at utviklerne ikke er gode nok på familieboliger, både i sentrum og i randsonen. Han viser til flere eksempler hvor boliger blir markedsført som familieboliger, men har for små badetrom til å i det hele tatt få inn et stellebord eller at det ikke er plass til å sette barnevognen i gangen.

Oppsummering

Alle utviklerne er positive til den utviklingen som har skjedd og skjer i Sandnes sentrum. Utviklingen av prosjektene i sentrum er markedsstyrt, og i Sandnes sentrum er det høyest etterspørsel fra målgruppen 50 år og oppover, som flytter fra enebolig til leilighet.

Områdekvalitetene i sentrum for en barnefamilie er for dårlig tilrettelagt, spesielt med tanke på skole og barnehager. Disse kvalitetene mener de er grunnleggende for en barnefamilie som har en utfordrende hverdagslogistikk og knapphet på tid.

Bokvaliteten og gode planløsninger i sentrum utfordres med både krav fra TEK17 og plan. Uteområder og lekeareal til barn er ikke høyt prioritert hos utviklernes prosjekter i sentrum. Men flere utviklere ser viktigheten av å planlegge for gode bomiljø, men tilpasset målgruppen.

Å bygge store boliger til barnefamiliene i sentrum er utfordrende for utviklerne med tanke på den høye kostnaden som er forbundet med dette. Det er også stor usikkerhet i hva som skal defineres som en familiebolig.

6.3.2 Resultat av intervju med informant fra kommunen

På bakgrunn av intervjuene som var gjennomført med barnefamilier, selger og utviklere ble det utarbeidet spørsmål til en byutvikler som arbeider ved planavdelingen i Sandnes kommune.

Informanten fra kommunen er utdannet arkitekt og har jobbet som byplanlegger i kommunen i ca. 7 år. Byutvikleren er aktuell for oppgaven da hun har vært delaktig i arbeidet med sentrumsplanen og behandler reguleringsplaner i sentrumsområder.

Informanten har besvart spørsmålene ut fra hvordan hun arbeider i sin stilling og sine tanker om utviklingen av sentrum med fokus på barnefamilien. Det er viktig å få frem at informanten ikke er noe form for leder som kan ta avgjørelser og beslutninger på vegne av kommunen.

Utviklingen av Sandnes sentrum

Det ble stilt spørsmål om hvordan Sandnes kommune legger føringene for byutviklingen for å ivareta mangfoldet med fokus på barnefamiliene. Dette var for å få frem muligheter og utfordringer i planarbeidet i sentrum.

Byplanleggeren forteller at for utviklingen av Sandnes kommune med fokus på mangfoldet, er det valgt å dele sentrum inn i fem ulike bestemmelsesområder. Bestemmelsesområdene definerer ulike kvaliteter som skal bygges videre på. Det er også nevnt at det skal prioriteres barnefamilier i to av områdene.

Grepet kan dessverre virke for overordnet, og hun ser tendenser til at dette fort vannes ut.

I intervjuet fremkommer det at kommunen bør i større grad være mer i forkant i møte med utbyggerne, ved å være bevisste på hva en barnefamilie ønsker og legge til rette for dette. Det er igangsatt prosjekter internt i kommunen for å utrede dette, hvor det i videre arbeid vil være avgjørende hvordan resultatet av prosjektet bringes inn i de ulike avdelingene.

Byspredningen kommunen har drevet med i årevis, mener hun har ført til at det er en forventning blant befolkningen om at alle skal ha hver sin bolig, hver sin fotballbane og andre viktige funksjoner plassert i sitt nabolag.

Ivaretakelse av områdekvalitet, bokvalitet: bomiljø, bebyggelse og utemiljø, og boligkvalitet

Byplanleggeren ble stilt spørsmål om hvordan kommunen arbeider for å ivareta område, bo- og boligkvalitetene.

Områdekvaliteter

Byplanleggeren ble spurt spørsmål om områdekvalitetene i sentrum, for å få frem hva kommunen arbeider med i sentrum som kan gjøre det mer attraktivt for barnefamilier, samt hvilke utfordringer som finnes.

Byplanleggeren beskriver Sandnes sentrum som beliggende i en «dal», hvor det er bratte stigninger på alle kanter av byrommet opp mot bydelene hvor skolene er plassert. Dette ser hun at vil virke negativt for en barnefamilie som ønsker å bo i sentrum. Videre viser

hun til areal i større kommende boligområde i sentrum, som ente opp med å bli avsatt til offentlig tjenesteyting, men som i utgangspunktet skulle øremerkes til skole.

Kommunen har jobbet med å få til parker i sentrum over flere år. Her er det gjort flere positive grep, men det er fortsatt mye som gjenstår som blant annet videreføring av Sandvedparken og koble denne bedre på sentrum. Også små parker, «lommeparker», arbeides det med for å få ned følelsen av at avstandene i sentrum er store. En ting er å få ned dette i planene, men så er det enda viktigere å se en progresjon i gjennomføringen, sier hun.



Bilde 4: Bilde fra Sandvedparken (Region Stavanger, 2023)

Langgata barnehage er Sandnes eneste sentrumsbarnehage, og denne har doblet seg fra tre avdelinger til seks avdelinger siden åpningen i 2016. Dette er et eldre bygg som er transformert til barnehage. Barnehagen har en beliggenhet med mye trafikk rett utenfor porten, som hun naturligvis tenker er negativt for barnehagens attraktivitet.

Bokvalitet: Bomiljø, bebyggelse og uterom

Temaet bokvalitet i intervju med byplanleggeren hadde som hensikt å se hvilke grep kommunen gjennom planarbeidet gjør for å sikre en god bokvalitet, samt hvilke utfordringer som dukker opp i møte med den private utvikleren.

Byplanleggeren fremhever utfordringen med nabolagskarakteren som har vært vanskelig å få til i sentrum. Dette kan blant annet skyldes at funksjonene i sentrum er for alle, men at det er få møtesteder og funksjoner som kan knytte seg direkte til et nabolag.

Hun har lagt merke til at det er en liten motforestilling i sentrumsplanen, hvor en ønsker boliger på bakkeplan, men samtidig sier at der det tilrettelegges for boliger, både i

sentrumsformål og blandet formål, skal en ha aktive fasader i første etasje. Dette skaper utfordringer for å få til familieboligene på første plan.

Kommunen har ikke funnet de store virkemidlene for å tilrettelegge best mulig for barnefamiliene i sentrum. I møte med utviklerne prøver kommunen å ha fokus på de punktene som er satt i sentrumsplanen, selv om punktene er veldig overordnet. Det legges derfor opp til at utviklerne i detaljplanene må tilrettelegge for barnefamilien. Dette viser seg å ikke være i utbyggers interesser, da det er en forståelse av at utbygger bygge det markedet vil ha, og at utbyggerne mener at det ikke er et marked for barnefamilier i sentrum.

«Det er det der med å få de overordnede tankene omsatt og formidlet ut konkret som er utfordrende»

- Byplanlegger

Erfaringsmessig blir byplanleggeren møtt med utbyggere som maksimaliserer utnyttelsen og får inn flest mulig leiligheter i prosjektet. Dette med å maksimalisere utnyttelsen mener hun går på bekostningen av andre viktige kvaliteter. Hun nevner også at det er motforestilling i de regionale planene som legger føringer om høy utnyttelse i sentrum, samtidig som de også ønsker stedstilpasning og gode bomiljø. Ved spørsmål om det er mulig å gå ned på utnyttelsen i planene, sier hun at dette henger sammen overordnede planer og ambisjonene til kommunen. En svakhet ved ambisjoner om høy utnyttelse, er at det er vanskelig å ta stilling til hva dette betyr i praksis før en kommer på et lavere detaljnivå.

Til forskjell for randsonen og sentrum, eier ikke kommunen areal innenfor sentrumsplanen. Derfor er det vanskelig for kommunen å ha samme kontrollen på hva som reguleres og bygges innenfor sentrum, som de har hatt utenfor sentrum.

Tryggheten i boligområdene som skal til for at en barnefamilie skal trives, mener hun handler mye om overgangssonene mellom offentlig og privat. En sikker og trygg skolevei er krav ved boligprosjekter, men det oppleves en stor forskjell på hvordan skolene definerer en trygg skolevei. Av og til kan det virke som vurderingene om en trygg skolevei er knyttet til om elevene trenger skoleskys eller ei.

«Jeg tror vi rett og slett må tenke på en ny måte på overordnet nivå. Utfordringen nå er at det pågår så vanvittig mye i sentrum, at vi ikke har tid til å gå tilbake å evaluere og lære»

- Byplanleggeren

Med spørsmål om hvordan uteoppholdsareal sikres opparbeidet med tanke på barnefamiliene, ser hun at bestemmelsene også kan være for lite konkrete og mer opp til utbyggers egne ambisjoner. På overordnet plannivå ønsker oftest utbyggeren å ha mest mulig fleksibilitet i planen, for å kunne tilpasse denne markedet når prosjektet skal realiseres. Videre er det utfordringer når prosjektene er på detaljnivå og behandles av byggesak, da byggesak ikke har anledning til å kreve mer enn det som er regulert i overordnet plan.

Hun trekker også frem utfordringen med å få frem gode lekeplasser med grøntarealer, da flertallet av lekeplasser i sentrum plasseres på betongdekker over underjordiske parkeringsanlegg. Det fysiske miljøet mener hun at både voksne og barn er opptatt av for at det skal oppfattes som et godt miljø å være i.

Boligkvalitet

Spørsmål knyttet til temaet boligkvalitet i sentrum hadde som hensikt å belyse hvordan planmyndigheten legger til rette for god boligkvalitet i sentrum for barnefamilier og hvilke utfordringer de møter i planarbeidet rundt temaet.

Byplanleggeren refererer til de siste årene i Sandnes hvor en ser på de store feltutbyggingene at tomtene har fått en mye mindre tomtestørrelse, likevel har utbyggerne tvihold på rekkehus og eneboliger som boligtype. Med dette mener hun det har vært lite innovasjon, og at det er for lite nye boformer som er tilbudt i Sandnes som et alternativ til rekkehuset.

I forhold til boligpriser og arealutnyttelse sier byplanleggeren at de ikke i noen tilfeller vil gå inn å vurdere økonomi i planene.

På spørsmålet om hva en familiebolig er, kan hun bekrefte at dette ikke er definert fra kommunens side, men at familieboliger ofte er nevnt i forbindelse med lokasjoner som er tiltenkt barnefamilier.

Oppsummering

Sandnes kommune har tatt i bruk enkelte virkemidler i planarbeidet for å sikre mangfoldet og barnefamilien, men det er utfordrende for kommunen å føre overordnede plangrep ned i detaljplaner.

Beliggenheten og tilknytning av skoler til sentrum ansees som en utfordring for barnefamilien. Likevel utvannes regulering som er øremerket sentrumsskole.

Grøntarealer og rekreasjonsområdet er noe kommunen jobber aktivt med å få på plass i planer, men som møter utfordringer når det kommer til gjennomføringen av tiltakene.

Det oppfattes motstridende interesser mellom utviklerne og kommunen, ved at utvikleren har et økonomisk insentiv som ofte går på bekostning av kvaliteten.

Det finnes motstridende bestemmelser i sentrumsplanen og kommunen har på sin side ikke funnet rette virkemidler for å gjøre sentrum til et attraktivt bosted for barnefamiliene.

7 Diskusjon

I dette kapittelet diskuteres resultatene fra den kvalitative og kvantitative datainnsamlingen opp mot oppgavens teoretiske rammeverk og byutviklingens overordnede føringer.

Problemstillingen besvares gjennom tre forskningsspørsmål, og kapittelet er inndelt etter disse.

Forskningsspørsmål en og tre er delt inn i tema som er videreført fra intervjuguiden og som også er gjenkjennbart i analysen i kapittel 4.

Forskningsspørsmålene:

1. *Hva er det som gjør at barnefamilien velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum?*
2. *Hvor stort utvalg av dagens boligprosjekt samsvarer med en barnefamilies behov og mulighet for å kjøpe bolig i sentrum?*
3. *Hvordan ivaretas barnefamilien som målgruppe i dagens sentrumsutvikling?*

7.1 Diskusjon: Forskningsspørsmål 1

Hva er det som gjør at barnefamilien velger å bosette seg i randsonen fremfor Sandnes sentrum?

Å velge bort Sandnes sentrum til fordel for et annet nærliggende boligområde, kan knyttes til hvor attraktivt områdene vurderes. Attraktiviteten til et område knyttes til den miljømessige- og sosiale dimensjonen innfor bærekraftperspektivet som handler om folks trivsel (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015). Barnefamiliene som har stilt som informanter i denne oppgaven har alle valgt å bosette seg i randsonen. Forskningsspørsmålet innhenter data gjennom dybdeintervju for å finne gapet mellom den opplevde attraktiviteten i sentrum mot randsonen.

På tidspunktet når informantene skulle bosette seg på sitt nåværende bosted, var det felles for dem alle at de skulle etablere seg for fremtiden med barn. Noen av informantene hadde barn ved kjøp av boligen, mens andre ventet eller hadde planer om å få barn. I intervjuet viser det tydelig et skille mellom informantenes svar rundt valgene som ble tatt, basert på deres livssituasjon med eller uten barn. Livssituasjonen er en av faktorene som kan påvirke hva som oppleves som attraktivt (Ruud, 2014). I dag har alle informantene barn, men barn i forskjellig alder, som trolig ville påvirke deres tanker om hva et attraktivt bosted er for dem i dag.

Områdekvalitet

Områdekvaliteten omhandler hvilke kvaliteter som fører til trivsel for en barnefamilie på områdenivå. I første omgang var det interessant å finne ut hvorfor barnefamilien hadde valgt å bosette seg der de bor i dag, for deretter å høre hvordan Sandnes sentrum ble vurdert som et bosted.

Intervjuene med de fire barnefamiliene viser at nåværende bosted i hovedsak ble valgt basert på beliggenheten med nærhet til daglige gjøremål, for å oppnå en smidig hverdagslogistikk. Samtlige informanter ga uttrykk for at det var området som var avgjørende i første omgang da de skulle kjøpe boligen. Dette forstås som at områdekvaliteten er svært viktig for barnefamilien ved valg av bosted. Ruud et.al. (2014) underbygger dette i sin forskning om at stedets attraktivitet er minst like viktig som en attraktiv bolig.

Av strukturelle forhold (Vareide, 2018) har Sandnes sentrum en stor fordel ved å ligge ved Gandsfjorden. Forskingen til Schmidt (2015) viser også at rekreasjonsområder ved vannkanten oppleves som svært attraktivt, ved siden av de urbane kvalitetene. Siri og Sander nevner at Gandsfjorden er en kvalitet de ikke får i boligfeltene randsonen, og at dette bidrar til å gjøre sentrum mer attraktivt.

Tre av fire familier nevnte at det var viktig at området de bosatte seg på skulle være barnevennlig, som på områdenivå betyr nærhet til skole, barnehage, idrett og natur. Disse tre familiene har valg å bosette seg i et nyere boligområde like utenfor sentrum. Familien som ikke nevnte barnevennlighet og nærhet til skole ved valg av sitt bosted, skiller seg fra de andre familiene ved at de har valgt å bosette seg i et eldre og etablert boområde. Familien hadde ikke barn da de flyttet inn, og barna deres har fortsatt ikke startet på skole eller fritidsaktiviteter enda. Det kan derfor tenkes at denne familien ennå ikke har opplevd den samme effekten av hva et barnevennlig område er.

Barnevennlig område kan sees i sammenheng med hverdagslogistikk, som er svært viktig for en barnefamilie. Dersom familiene har skole, barnehage, idrett og naturområder like ved, kan familiene spare tid i en travel hverdag ved at barna kan gå til skole og fritidsaktiviteter selv når de er store nok for dette.

Når det gjelder Sandnes sentrum har ingen av barnefamiliene inntrykk av at dette området ville fungert optimalt for familienes hverdagslogistikk. Grunnskolene og de fleste fritidsaktivitetene ligger utenfor sentrum i bydelene, og det finnes kun en barnehage i sentrum. Sentrum fremstår for barnefamiliene som vanskeligere å få til en god hverdagslogistikk, sett mot hva en oppnår i boligområdene i randsonen. At barnefamiliene må bruke mer tid på transport er ikke attraktivt for barnefamiliene, og strider tillegg mot målene for den kompakte byutviklingen som omtalt i kapittel 4.1.

Når informantene nevnte at nærhet til arbeidsplassen var viktig ved valg av bosted, ble det i denne forbindelse naturlig snakk om kollektivtrafikken. Dette kan tolkes som at nærhet til arbeidsplassen ikke nødvendigvis er selve distansen mellom bolig og arbeidsted, men at det handler om en enkel og effektiv transport til arbeidsplassen. I randsonen mener tre av fire familier at kollektivdekningen ikke er tilfredsstillende, med tanke på avstand til bussholdeplass og togstopp. Det ville være nærliggende å tenke at dersom familiene bosatte seg i sentrum, ville de ha kommet nært på kollektivtrafikken og også gjerne arbeidsplassen sin.

Ingen av informantene i dette studiet hadde arbeidsted i sentrum, men ved en bosetting i sentrum ville de sannsynligvis kommet nærmere arbeidsplasser, kollektivtilbudet med togstopp og fremtidig bussvei. Dette kan forstås som at familiene ikke finner tilbudet av arbeidsplasser i Sandnes sentrum interessant, ser noe fordel med kollektivtransporten der, eller det kan tolkes som at det er andre kvaliteter som er viktigere for familiene enn nærheten til arbeidsplassen.

Kun Anna og Arild er fornøyde med kollektivdekningen til og fra arbeid. Det som skiller Anna og Arild fra de andre familiene, er at de har bosatt seg på strekningen mellom Sandnes og Stavanger i et allerede etablert boligfelt. Dette kan tyde på at busstilbudet er bedre etablert ved de eldre boligfeltene, enn de nyere feltutbyggingene, både hva gjelder avganger og avstander til holdeplasser.

Likevel nevner Anna og Arild, samt resten av informantene at de er avhengig av å ha minst en bil for å komme seg rundt til de ulike hverdagsmålene, da kollektivdekningen i Rogaland generelt er dårlig. Det er ikke gått nærmere inn på hva som er dårlig med kollektivdekningen, men det kan tenkes at har en sammenheng med tiden for å komme seg fra A til B, som er en kritisk faktor i en travel familiehverdag.

Nærheten til sentrum var viktig for alle familiene da de skulle velge område å bo i, som betyr at familiene verdsetter de urbane kvalitetene. Julie og Johan mente likevel at det ikke ville passe familien å bo nærmere sentrum enn hva de gjorde i dag, som knyttes til livssituasjonen med barn, som gjør at bruken av sentrum har endret seg hva gjelder innhold og når på døgnet sentrum besøkes. Dette henger igjen sammen med teorien til Ruud et.al. (2014) om at livssituasjonen påvirker hva som er attraktivt.

Alle familiene oppgav at de besøkte sentrum i forbindelse med aktiviteter eller arrangementer for barn, som de mente Sandnes var gode til å få til. Sentrum er altså attraktivt å besøke for barnefamilier.

Ruud et.al. (2014) viser også i sin forskning til en trend om at når par får barn trekker dem til randsonen og kvalitetene som tilbys der, og at det er en kvalitet nok å ha en storby i nærheten som dem kan besøke når dem ønsker.

Omdømme beskrives som en oppfattelse ut fra en persons assosiasjoner til et sted, selv om dette kan avvike fra de faktiske forholdene, har omdømme en betydning i forhold til et steds attraktivitet (Vareide, Kobro og Storm, 2013). I intervjuene ble det hevdet at barnehagen og skolene i tilknytning til sentrum var av dårligere kvalitet, enn hva en finner på de nye feltutbyggingene. Kvaliteten var da knyttet opp mot estetikk og brukervennlighet i bygg og uteområdet. Det er naturlig at nyere boligfelt også har nyere skoler, da skolene ofte planlegges i forbindelse med utbyggingene. Skolene og barnehagen i/rundt sentrum er av eldre dato.

I forhold til kvalitet på undervisningen, ble det nevnt at skoler og barnehager følger et strengt regelverk, og at dem derfor legger til grunn at undervisningskvaliteten er god på alle skolene i kommunen.

Barnefamiliene er altså opptatte av at barna deres skal gå på skoler som er av god estetisk kvalitet, og trekker derfor mot skoler som er bygd i nyere tid som oftest har en beliggenhet i tilknytning til nyere boligfelt i randsonen.

Ingen av informantene hadde tidligere bodd i Sandnes sentrum, derav har ingen av informantene erfaringer med å bo i dette området. Likevel var alle informantene av samme oppfatning, at Sandnes sentrum ikke var et sted for barnefamilier å bo. Samtlige nevnte at det var kulturen i regionen som var førende for at dem bosatte seg i randsonen, da det ikke er «vanlig» for barnefamilier å bo i byen i Rogaland, slik det er for barnefamilier å bo i sentrum av Oslo. Vareide et.al.(2013) beskriver at stedlig kultur påvirker attraktiviteten gjennom holdninger og sosiale relasjoner. Den stedlige kulturen forstås at kan knyttes mot menneskers følelse av fellesskap og identitet i et område, som da kan bety at informantene i dette studiet ikke kan identifisere seg i sentrum, kanskje på grunnlag av manglende felleskap og sosiale relasjoner?

Informantene hadde alle et generelt negativt bilde av å bo i Sandnes sentrum med barn, det er ikke ensbetydende med at det ikke ville fungere, men kun en oppfattelse av stedet basert på individuelle tanker fra hver informant. Å klare å snu omdømme til sentrum ville vært til stor nytte, for at barnefamiliene skulle se på sentrum som et attraktivt sted å bo. At kommunen har utviklet byen til å være et populært sted for barnefamilier å besøke, vil en si at er et steg i rett retning.

Det har vært en stor utvikling av Sandnes sentrum de siste årene og utviklingen fortsetter. Det kan imidlertid se ut som at sentrumsutviklingen til nå ikke har hatt fokus mot kriteriet fra Regjeringen (2016) om nærhet i byromsnett. Heller ikke kriteriet om sentrums mobilitet, er vurdert av barnefamiliene som vellykket, da det konkret ble nevnt at en skulle ønske det var en bedre kobling mellom de ulike områdene i sentrum. Kravene om nærhet, eller korte avstander til daglige gjøremål har blitt et delmål i regionalplan for Jæren og Søre-Ryfylke for å oppnå livskraftige nabolag. Denne planen ble vedtatt i 2020, og vil forhåpentligvis bidra til å tilrettelegge for en bedre hverdagslogistikk i sentrum fremover.

Svarene informantene kom med i intervjuet, kan sammenlignes med svarene til forskningen til Ruud et.al. (2014) som viser at det fortsatt er en trend for at barnefamilien etablerer seg i randsonen, for å nyte godt av kvalitetene der som er godt tilpasset deres livssituasjon. Men i nyere studie av Mouratidis (2019) viser at barnefamilier er like tilfredse ved å bo i den kompakte byen, som å bo i mer spredte områder. Kanskje kulturen og utviklingen i Rogaland henger litt etter?

Bokkvalitet: Bomiljø, bebyggelse og uterom

Når informantene har blitt stilt spørsmål om bokkvalitet innenfor bomiljø, bebyggelse og uterom har dette handlet om et mer begrenset område, enn kvalitetene på områdenivå. Her er det snakk om kvalitetene som er tettere på, og rundt egen bolig.

Tre av fire familier nevnte at det var viktig å bo i et barnevennlig område. Bokkvalitetens betydning på dette nivå knytter dette til nærhet til lekeplasser, at barn kunne ferdes fritt ute, sykle i gaten, leke i naturen etc. Dette mener barnefamiliene er vanskelig å få i sentrum.

Teorien til Ruud et.al. (2014) og Bergström et.al. (2010) om at mennesker trekker mot områder hvor mennesker i samme livssituasjon er etablert, underbygges i dette studie ved at tre av fire familier mener det var viktig for dem å bo i et område med flere andre barnefamilier. Anne og Arild som er bosatt i et område med færre barnefamilier, svarer i intervju at de savner flere naboer i samme livssituasjon med barn.

Hvorfor det er viktig for barnefamilien å bo med andre barnefamilier kan knyttes til identiteten og den stedlige kulturen som bygges i et nabolag, som oppleves som attraktivt (Vareide, Kobro og Storm, 2013). Kulturen kan blant annet bygges gjennom en følelse av fellesskap som forekommer ved å samle mennesker i samme livssituasjon (Bergström, van Ham og Manley, 2010). Informantene belyste også dette i intervjuet ved å fremheve sosialt samhold og idrettslag knyttet til nabolaget som en viktig faktor for å skape et godt bomiljø.

Det vil også tenkes at inndeling av skolekretser i forhold til boligområdene, vil være med på å styrke nabolagets identitet og stedlige kultur ved at en får barnas skolekamerater i umiddelbar nærhet, og kjennskap til foreldre.

Informantene ser på utfordringer i sentrum knyttet til å få denne fellesskapsfølelsen gjennom identitet og den stedlige kulturen, på bakgrunn av inndelingen av sentrum, tilhørigheten til de ulike skolene og fritidsaktivitetene som er plassert utenfor sentrum. Det kan virke som om at samholdet blir viktigere jo eldre barna blir, ettersom en informant påpeker at det ville være mer aktuelt å bo i sentrum med små barn. En skole i sentrum er ønsket av barnefamiliene for en bedre hverdagslogistikk, men en kan tro at en skole også vil bidra til bedre tilhørighet og fellesskapsfølelse.

At randsonen oppleves mer attraktiv enn Sandnes sentrum, på bakgrunn av ønsket om å bo med andre i samme livssituasjon kan gjenspeiles i virkelighetsbildet av Sandnes kommune. Kommunens befolkning består totalt av 19 480 barn fra 0-17 år pr. november 2022, hvorav en finner kun 352 barn boende i sentrum (Engen, L. 2022 Personlig kommunikasjon, E-post 28.11.2022). Det vil si at den største delen av barnefamilier er bosatt utenfor sentrumsområdet. Det er ikke i dette studiet gått lenger inn på i hvilke boligområder det bor flest barn, men ut fra intervjuene i denne forskningen kan det være nærliggende å tenke at det er de nyere boligområdene i randsonen som en finner flest barn boende i og som derfor ansees som de mest attraktive.

Studiet til Bergström et.al. (2010) ser også sammenhengen mellom de områdene som tiltrekker seg mennesker i samme livssituasjon ofte har et tilbud av boliger som appellerer til målgruppen. Informantene i dette studiet drømte alle om en enebolig, og bodde stort sett i eneboliger eller rekkehus.

Ved å se på fordelingen av boligtypene i Sandnes kommune (kapittel 2.1) har sentrum størst andel av leiligheter på 69%, mens det i randsonen har en overvekt av rekkehus (21%) og eneboliger (49%). Tilbudet av ønsket boligtype er dermed større i randsonen enn hva det er i sentrum. For at sentrum skal være attraktivt for en barnefamilie å bosette seg, er det grunnleggende at sentrum skal ha et tilbud av boliger for målgruppen (Vareide, Kobro og Storm, 2013), selv om ikke boligtypen ansees å være avgjørende for hvor en flytter (Ruud et al., 2014). Boligtilbudet til barnefamilien blir nærmere diskutert i kapittel 7.2 som omhandler forskningsspørsmål 2.

Kvaliteter i områder som grøntareal, trafikkbelastning og bokvaliteten er pekt på som noen av de kvalitetene som blir utfordret i den kompakte byutviklingen (Kommunal- og distriksdepartementet, 1998). Dette er også kvaliteter barnefamilier anser som attraktive. Grøntareal og friområder er viktig for lek og boltreplass for barna, men også med tanke på tetthet mellom boligene. De fleste barnefamiliene ønsket seg et privatliv, slik at de kan trekke seg tilbake på eget uteområde eller inn i egen bolig uten for mye innsyn. I sentrum med et høyere krav til tetthet, vil dette utfordre disse kvalitetene. Og det vil derfor ansees mer attraktivt for barnefamilien å bosette seg i randsonen som har et lavere krav til tetthet. Likevel kan en se at boligområdene med tiden har blitt tettere, uten at dette oppleves som en ulempe for barnefamilien.

Et trygt nabolag som foreldre kan sende barna ut for å leke er vanskelig for barnefamilien å se for seg å få i sentrum, som har en naturlig høyere trafikkbelastning, enn hva randsonen har. Også skoleveien ansees som problematisk i sentrum, på grunn av både trafikkbelastningen og tilrettelagte skoleveier. Med utrygge skoleveier, kreves det mer av foreldre med tanke på henting/levering som vil gå ut over hverdagslogistikken og kreve mer tid.

Den nye bussveien som kommer vil trolig bedre trafikkbildet i sentrum, da flere kan benytte seg av kollektivt og at flere gater i sentrum stenges for vanlig biltrafikk. Det blir

likevel et spørsmål om dette er nok for å skape den tryggheten foreldrene trenger i sentrum.

Tryggheten for barnefamilien handler om mer enn bare trafikk, det handler også om å være trygge i omgivelsene og på dem som oppholder seg i området.

Barnefamilien er av den oppfattelsen at sentrum er for alle, og at det derfor ikke er konkrete funksjoner som knyttes direkte opp mot nabolagene.

Flere av informantene har også en tanke om at det er mer kriminalitet og rus i sentrum i forhold til i randsonene. Dette beskrives som et typisk «storbyfenomen», men kan være selvforklarende med at flere oppholder seg og møter hverandre i sentrum. I den forbindelse nevner en informant at det ikke finnes et sted hvor ungdom kan samles i sentrum, og det derfor ikke finnes trygge arenaer for ungdom som ikke ønsker å oppholde seg i parker og i handlegater/senter.

Det er ikke gått nærmere inn på hva som finnes av samlingssteder for ungdom, verken i sentrum eller i randsonen. Det kan tenkes at det i randsonen er større boliger, slik at det er plass nok til at ungdommen kan samles hjemme i eget hus. Informantenes inntrykk er at dette ikke er tilfelle i boligene som bygges i sentrum i dag.

Med tettere befolkning og en større trafikkbelastningen er det et naturlig høyere støynivå i sentrum enn hva det er i de fleste boligfeltene i randsonen (Folkehelseinstituttet, 2022). Mouratidis (2019) viser i sitt studie til at støy og kriminalitet er større bekymringer i sentrum enn i randsonen. I intervjuene med informantene var det flere informanter som nevnte at de var bekymret for støy på nåværende bosted med tanke på nærhet til E39, men at dette hadde vist seg å ikke være et problem. Når informantene ble spurt om bokvalitet i sentrum, ble ikke støy nevnt i noen form av noen av informantene. Dette kan tyde på at støy ikke vil være en avveieende faktor for om informantene skulle valgt sentrum fremfor randsonen som bosted.

Ut fra svarene fra informantene kan en si at den kompakte byutviklingen utfordrer flere av de bokvalitetene barnefamilien anser som attraktive i et bostedsområde.

Informantene har imidlertid tro på prosjektene som kommer i sentrum kan bli mer attraktive. Dette begrunnes i den store størrelsen på prosjektene, som kan tenkes at kan føre til et bedre fellesskapsfølelse i nabolaget enn hva en finner av prosjekter i sentrum i dag.

Boligkvalitet

Under temaet boligkvalitet, er spørsmålene stilt med utgangspunkt i boligens kvalitet. Med dette forstås som en vurdering av boligtype og andre funksjoner i direkte tilknytning til boligen, som for eksempel balkong, parkeringsplass, privat hage etc. Pris er også en naturlig del av boligkvalitet, men er ikke diskutert i dybden i denne oppgaven.

Tidligere forskning (Ruud *et al.*, 2014) viser at barnefamilier mener at det er eneboligen som gir barna best oppvekstvilkår, og at foreldre ønsker derfor denne boligtypen i livssituasjon med barn. Også undersøkelsen i Sandnes fra 2020 (Opinion, 2020) viste at 47% av barnefamiliene ønsket å bo i en enebolig. Svarene til informantene i denne oppgaven underbygger tidligere forskninger, ved at alle informantene helst ønsket å bo i enebolig, men på grunn av økonomisk begrensning var det enkelte som endte opp i enebolig i rekke eller rekkehus som gir tilnærmet likt bruktpotensiale.

Det er interessant at i siste del av intervjuet om boligkvalitet i sentrum, er det flere av informantene som åpner opp for å kunne bo i andre boligtyper i sentrum, gitt at de fikk

dekket sitt arealbehov i forhold til livssituasjonen med barn. Det er også interessant at alle informantene automatisk knytter det å bo i sentrum mot å bo i leilighet. Dette stemmer for så vidt overens med hvilke boligtyper som bygges i sentrum, som er belyst i kapittel 6.2.

Mange av informantene nevner at to-etasjers leilighet med utgang på bakkeplan kunne vært en aktuell boligtype i sentrum. Denne boligtypen kan minne om et rekkehus, og vil gi en annen inndeling av rom og oppholdssteder enn hva en leilighet på et plan vil kunne gjøre. Alle informantene i dette studiet har erfaring med å bo i leilighet, fra før de fikk barn. Med interesse for den to-etasjers leiligheten, kan det tyde på at informantene har positiv erfaring med å bo i både leilighet og enebolig/rekkehus, og av den grunn ønsker litt av begge deler, som en gjerne får med en to-etasjers leilighet.

På bakgrunn av informantenes ønske om enebolig, er boligtilbudet mer attraktivt i randsonen, enn hva det er i sentrum som har overvekt av leiligheter.

For logistikkens del, er nærhet til bakkeplan en kvalitet for barnefamiliene som skal inn og ut av bolig med barn, vogn og alt som hører med. Dette gjør tilgangen på boligen enklere for familien, og det kan også være enklere å sende barna ut for å leke om boligen har tilknytning til bakkeplan. Boligblokker hvor en må ta heis er for barnefamilien negativt. Det er et høyere krav til tetthet i sentrum, så det vil derfor måtte bygges mer i høyden, enn hva det kreves i randsonene.

I motsetningen til ønsket om nærhet til bakkeplan, oppfattes det av enkelte informanter som tryggere å bo i høyden i sentrum. Noen mente også at det var andre fordeler med å bo i høyden, som mindre innsyn og mer luft. Ønsket boligtype kan altså variere ut fra området boligen ligger i, som igjen underbygger at områdekvaliteten er viktigere enn boligtypen for barnefamiliene.

Den private uteplassen i tilknytningen til boligen oppfattes som veldig viktig på nåværende bosted. Men om informantene vurderte å bosette seg i sentrum på et senere tidspunkt, hadde dem vært åpne for at deler av det private uteområdet gikk på bekostning av et felles uteområde. Dette indikerer at informantene innser at fremtiden byr på mindre privat areal og at dem er åpne for felles løsninger. Spørsmålet er om det i det hele tatt tilbys boligkonsepter på slike premisser i sentrum, og om disse boligene er store nok for en barnefamilie?

Parkeringsplass, gjerne to, i forbindelse med boligen, mener alle informantene at de må ha. Dette henger naturligvis sammen med hva informantene har besvart under temaet områdekvalitet, hvor kollektivdekningen ikke er tilfredsstillende for å nå daglige mål. Det er mindre parkeringsplasser i tilknytning til boliger i sentrum enn hva det er i randsonen. Dette kan føre til at det er mer attraktivt for en barnefamilie å bosette seg i randsonen.

Pris er for barnefamiliene svært avgjørende for valg av både område og boligtype. Barnefamiliene vurderer at boligene i sentrum er både mindre og dyrere enn hva de er i randsonen.

Boligprisene drives som kjent av tilbud og etterspørsel, og en ville av den grunn tro at det med høy etterspørsel av eneboliger og rekkehus i randsonen kunne drevet prisene opp. En av grunnene til at prisene i randsonen forholder seg på en lavere nivå enn i sentrum, kan være at kommunen har hatt fokus på et stort tilbud av eneboliger og rekkehus i randsonen som har imøtekommet etterspørselen. Frem i tid vil et scenario være at prisene på eneboliger og rekkehus i randsonen vil stige, gitt at befolkningen i den aktuelle aldersgruppen vokser, i og med at tilbudet av denne boligtypen avtar grunnet fokus på den bærekraftige utviklingen med fokus på jordvern.

7.1.1 Oppsummering – forskningsspørsmål 1

Det som gjør at barnefamiliene velger å bosette seg i randsonen fremfor i Sandnes sentrum baseres på en sammensetning av boligpris og en rekke kvaliteter barnefamiliene mener de ikke får i sentrum. Barnefamiliene opplever at sentrum ikke har et tilbud av boliger, da boligene som bygges i sentrum enten er for små eller for dyre. Kvalitetene som mangler i sentrum er knyttet til barnefamiliens hverdagslogistikk som tenkes er utfordrende slik sentrum fremstår i dag, i sammenheng med manglende tro på opplevelse av trygghet og fellesskapsfølelsen som oppnås i nabolagene utenfor sentrum.

Kulturen i Rogaland og omdømme til sentrum er også med på å svekke sentrums attraktivitet for barnefamilien. Dette kan ha kommet som en konsekvens av kommunens utvikling med byspredningen over tid, som har gitt barnefamiliene en forventning om store og forholdsvis rimelige boliger et steinkast unna sentrum med alle ønskede kvaliteter.

7.2 Diskusjon: Forskningsspørsmål 2

Hvor stort utvalg av dagens boligprosjekt samsvarer med en barnefamilies behov og mulighet for å kjøpe bolig i sentrum?

Forskingsspørsmålet bygges på teorien om at et bosted som er attraktivt må ha tilgang på boliger for målgruppen (Ruud *et al.*, 2014), og i sammenheng med barnefamiliens oppfattelsen av tilbudet av boliger i sentrum.

Innenfor sentrumsplanen i Sandnes er det registrert 2 465 boenheter pr. januar 2023 (Engen, L. 2022 Personlig kommunikasjon, E-post 28.11.2022). Av de opplysningene som er hentet inn i forbindelse med denne forskningen viser det en utbygging på 384 boenheter mellom 2019-2022 innenfor sentrumsplanen. For sentrum betyr det en økning av boenheter på hele 18% over fire år, som en kan si er en relativ stor økning av boenheter innenfor sentrumsplanen.

For barnefamilien viser analysen av at de 384 boenhetene som har vært for salg innenfor de siste fire årene, er det kun én leilighet som tilfredsstiller en barnefamilies behov og er innenfor den økonomiske muligheten. Denne ene leiligheten ligger i prosjektet Møllekvartalet, og har en beliggenhet i fjerde etasje. Leiligheten er på 102 kvadratmeter og har en pris på kr. 6 340 000,-.

For å fremme den sosiale bærekraften og mangfoldet, er det viktig å tilrettelegge for variasjon innenfor boligtyper, boligpriser og boligstørrelser (Martens *et al.*, 2000). Det fremkommer i analysen liten variasjon i dette. Analysen av de ulike prospektene, viser at det bygges stort sett leiligheter i sentrum og at det er et fåtall av leilighetene som har mer enn to soverom. Det tredje soverommet er ofte stiptet, og plassert i forbindelse med stuen som kan tenkes å være ugunstig i forhold til støy innad i leiligheten. Boligprisene i analysen viser også liten variasjon.

To-etasjers leiligheter som barnefamilien så på som mer attraktivt enn en ordinær leilighet, var å finne i prosjektet «L91» som har beliggenhet i Langgata, hovedgaten i Sandnes sentrum. Prosjektet er imidlertid for dyrt for en barnefamilie, da den rimeligste leiligheten over 100 kvadratmeter med fire rom var priset til 6,9 millioner.

En svakhet for analysen er at tilbudet i oppgaven begrenser seg mot nye boliger. En kan likevel se en trend for hva som bygges i sentrum. De største leilighetene ser en ofte

plassert med beliggenhet øverst i prosjektet, som er med på å dra opp prisen, og gjerne ikke er en ideell plassering for en barnefamilie (ibid.).

I perioden 2019-2022 var det lite variasjon i boligtyper i prosjektene som ble bygget i sentrum. Det var kun «L91» som skilte seg ut med leiligheter over 2 etasjer, ellers er det kun ordinære leiligheter å finne i prosjektene i sentrum. Dette kan være et tegn på manglende boliginnovasjon i Sandnes, ved at det oftest bygges det som allerede er bygd fra før. Hvis dette fortsetter kan det øke segregeringen (Barlindhaug *et al.*, 2014) ved at barnefamiliene ikke får tilgang på boliger i sentrum, og dermed blir presset ut i randsonen.

At kommunen har satt av område #4 og #5 i kommunedelplan for sentrum for å prioritere utbygging av familiebolig, ser ut til at ikke har hatt effekt. Tre av prosjektene ligger innenfor bestemmelsesområdene, men av alle enhetene er det kun en boenhet som kan kalles en «familiebolig» ut fra hvordan denne er beskrevet i denne oppgaven.

7.2.1 Oppsummering – forskningsspørsmål 2

Gjennomgangen av prosjektene viser at utvalget av nye boliger for en barnefamilie i Sandnes sentrum er svært begrenset. I perioden 2019-2022 var det kun én bolig som var innenfor oppgavens definerte økonomisk ramme og arealbehov for en barnefamilie.

7.3 Diskusjon: Forskningsspørsmål 3

Hvordan ivaretas barnefamilien som målgruppe i dagens sentrumsutbygging?

Etter å ha intervjuet barnefamilien og analysert hva som bygges i Sandnes sentrum, var det interessant å belyse problemstillingen fra de private utviklerne og kommunen som i et samspill står for byutviklingen.

Mangfold i sentrumsutvikling i Sandnes

Utviklingen og markedsbildet i Sandnes sentrum var det første temaet for informantene i denne gruppen, hvor svarene og fokusene var ulike. Selgeren og Utvikler A valgte å svare på spørsmålet litt overordnet, og fremhevet at Sandnes sentrum har hatt en fin utvikling og at sentrum fortsatt har et stort potensiale sammenlignet med f.eks. Stavanger som er mer utbygd. Likevel var det en felles oppfattelse av selgeren og utviklerne at den byspredningen som har foregått over lengre tid i Sandnes, ikke har vært positivt for byen. Det ble nevnt trafikkproblemer og at kommunen har blitt et «rekkehus-land». Det tolkes som om selgeren og utviklerne mener kommunen har hatt et fokus på å bygge ut randsonene og nedprioritert sentrum inntil de siste årene. Byutvikleren som representerer kommunen sier også at utviklingen av de store områdene i randsonen har skapt en grunnleggende forventning, slik som selger og utvikler beskriver, om at innbyggerne i Sandnes skal ha egen bolig med alle ønskede kvaliteter i sitt nærmiljø.

At randsonen har hatt et godt tilbud av rekkehus og kvaliteter familiene verdsetter, kan virke som at har utkonkurrert Sandnes sentrum for bosetting av barnefamilier. Utbyggerne og selgeren erfarer svært liten eller ingen etterspørsel fra barnefamiliene for boliger i sentrum. På bakgrunn av den lave etterspørselen fra barnefamilien, bygger

ingen av utviklerne tilpasset denne målgruppen. Den målgruppen det bygges for i sentrum er dem det er høyest etterspørsel fra, som er seniorer og førstegangsetablerere.

Kulturen i Rogaland blir også nevnt fra utviklernes ståsted, som mener at det ikke er kultur for å bo i sentrum i denne regionen. Dette er akkurat hva barnefamiliene også har påpekt i sine intervju. Denne kulturen kan ha en sammenheng med de tidligere politiske føringene, som har bygget opp randsonen som den ideelle boplassen for barnefamilier å bo.

Flere av utviklerne mener det er krevende å bygge ut i Sandnes sentrum, sammenlignet med andre byer. Utbyggerne virker til å ha utfordringer med å få til gode prosjekter i sentrum, da de hevder at kommunen stiller krav som ikke er tilpasset det å bygge i en by. Det kan virke som om kommunen har videreført kravene fra randsonene til planer i sentrum.

En kunne tro at kravene i randsonen var krav som kunne være tilfredsstillende for en barnefamilie, i og med at barnefamilien anser randsonen som et mer attraktivt sted å bo. I stedet kan det se ut til at planavdelingens krav blir ivaretatt på et minimum for å få prosjektet godkjent, men at resultatet gjerne bærer preg av en rekke kostnadsdrivende krav som ikke er tilpasset konseptet og egentlig ikke tilfredsstillende de aktuelle beboerne på noen måte.

At kommunen ikke har tilpasset seg hvordan det er å bygge i by, kan være mangel på kunnskap eller at kommunen viderefører det som har fungert i randsonen. Dette kan på mange måter sammenlignes med teorien til Gjerde og Kiddle (2022) som viser til lite innovasjon i boligprosjekter, da private utviklere ønsker å minimere risiko ved å gjenta vellykkede prosjekter. Kommunen kan på samme måte ønske å minimere risikoen ved å videreføre det som har fungert i randsonen tidligere. Utfordringen med dette blir da å få frem innovative boligprosjekter, samt å være en ansvarlig og offentlig samfunnsutvikler som er et av kommunens hovedmål (Sandnes kommune, 2019d) med utbygging sentrum, med å videreføre det som har fungert. For den private utbyggeren skaper dette irritasjon og ekstra kostnader. Kommunen på sin side hevder at utbyggeren har økonomiske insentiver som trumfer ulike kvaliteter som skal legges til grunn. Et samspill mellom privat utvikler og kommunen er en avgjørende faktor i byutviklingen. Hanssen et.al. (2015) belyser utfordringen mellom samspillet, og viser til at dersom kravene blir for rigide kan i verstefall utviklingen stoppe opp.

For å tilrettelegge for et mangfold i sentrum, er det gjort et plangrep for å dele sentrum inn i fem ulike bestemmelsesområder, hvor barnefamilien har fokus i område fire og fem. Byplanleggeren opplever at grepet kan virke for overordnet, og dermed blir vanskelig å følge opp. Dette erfares også av enkelte utbyggere som har prosjekter i bestemmelsesområde #4 og #5, som forteller at de i møte med kommunen er lite fokus på barnefamiliene, utover de overordnede kravene om boligmiks og ønske om familieboliger i de større prosjektene. Det kan se ut som at plangrepene ikke har den effekten kommunen ønsker, eller at plangrepene ikke følges opp godt nok av saksbehandler i planprosessen. Det finnes heller ingen definisjon av hva som er et «større prosjekt», som kan skape diskusjon med utvikleren.

Områdekvalitet

Områdekvalitetene er tilpasset gjennom bestemmelsesområdene, som skal ivareta og bygge videre på allerede eksisterende kvaliteter i området. Område #4 og #5 er utpekt som områder det skal prioriteres familieboliger (Sandnes kommune, 2019b). Det er ikke gått nærmere inn på hvilke kvaliteter som ligger i disse områdene som gjør at familieboliger skal prioriteres, men ut fra egen oppfattelse ligger det store utviklingsmuligheter i begge områdene som kan bidra til at områdene kan tilrettelegges for barnefamilier.

En av grunnene for lav etterspørsel fra barnefamilien i sentrum mener informantene fra tilbudssiden har en sammenheng med en utfordrende hverdagslogistikk. Dette er på bakgrunn av at det ikke finnes skoler i sentrum, og kun en barnehage. Byutvikleren ser utfordringen, og at denne også blir større på bakgrunn av at sentrum ligger nederst i en «dal», som gjør at skolene ligger i bratte stigninger fra sentrum.

Ved at det tilrettelegges for en skole som er attraktiv og får et godt omdømme, kan barnefamilier trekkes til sentrum, mener utvikler C. Barnefamiliene har også sagt i intervju at en nye skoler er en attraktiv kvalitet.

I intervju med byutvikler ble det fortalt at det skulle vært avsatt areal i sentrum som var øremerket skole, for å tilrettelegge for barnefamilien. Arealformålet ble så endret til «offentlig tjenesteyting» som er en mer rund formulering, og som da kan bety at det ikke kommer skole likevel.

Arealet som skulle øremerkes skole ligger innenfor et av de område som skal prioriteres til barnefamilier. Det kunne det vært interessant å snakket med politikere om hva dette betyr for utviklingen av sentrum, men på grunn av oppgavens omfang og tidsbegrensing var det ikke mulig å få til. Det gir uansett ikke et positivt signal om at kommunen prioriterer barnefamilien.

Selgeren erfarer fra møter med familier som ønsker å bosette seg i sentrum, at skolekrets er avgjørende for valg av bosted. Dette henger sammen med blant annet en trygg skolevei for barna. En trygg skolevei er et krav i prosjektene, men ifølge byutvikleren, blir en trygg skolevei definert av skolene ut fra om den aktuelle eleven trenger skoleskyss eller ei. Sammenhengende byrom nevner byutvikleren at kommunen har arbeidet og fortsatt arbeider med å få til, men spørsmålet her er om barna og skoleveien blir prioritert i dette arbeidet, eller om dette kun handler om å binde sentrum bedre sammen mellom handelslokasjonene.

Prosjektet med bussveien som skal gå gjennom sentrum, vil ha påvirkning på trafikkbildet, ved at veier gjennom sentrum stenger for ordinær biltrafikk og reduserer trafikkmengden generelt ved at flere folk tar bussen.

Angående bussveien kommenterte utvikler A at det igjen handler om kulturen når det kommer til å ta buss. Han har troen på at det blir en bedre kultur for å ta buss i nærmeste fremtid. Dersom det er kulturen i regionen som gjør at folk ikke tar buss eller om det er det dårlige tilbudet var ikke i fokuset i oppgaven. Men dersom det kun er kulturen og denne endres, vil en kunne tro at bussveien på sikt vil bidra til å gjøre sentrum mer attraktivt. Dette vil igjen ha innvirkning på en families behov og ønske om parkeringsplasser ved bolig.

Ruten-parken blir nevnt av samtlige informanter som et svært positivt bidrag til sentrumsområdet. Ikke bare har Ruten-parken blitt til et samlingssted og aktivitetsplass for barn, men den har også transformert en eldre parkeringsplass med dårlig rykte for å være et samlingssted for ulike mennesker med dårlig atferd.

Ved siden av Ruten mener selgeren at sentrum har behov for flere- og kanskje også mindre møtesteder og uformelle aktiviteter for barn ved siden av Ruten-parken. Kommunen ved planavdelingen jobber aktivt med å få til flere og ulike typer parker i sentrum, men byutvikleren fremhever utfordringen ved at grepene ligger i planene, men at det ikke alltid er progresjon i gjennomføringen.

Bokvalitet: Bomiljø, bebyggelse og uterom

Gjennom svarene på spørsmål om bokkvaliteten i form av bomiljø, bebyggelse og uterom ser en at utviklerne har ulike strategier å forholde seg til.

Selgeren som uavhengig selger for flere utviklere ser en økende trend blant utviklere til å prioritere bomiljø på en bedre måte enn hva det var tidligere. Blant utviklerne i dette studiet er det kun utvikler A som skiller seg fra de andre utviklerne, ved å ha et stort fokus på bomiljø for å sikre trivsel for beboerne.

Prosjektene til utvikler A baseres på konsepter som utvikles for å nå målgruppen i området, men med en god miks av ulike boenheter for å potensielt nå ut til hele mangfoldet. Målgruppen for utvikler A i sentrum er førstegangsetablerere og seniorer. Det vil si at konsepter fra utvikler A ikke utvikles for å treffe barnefamilien som målgruppe i sentrum.

For utvikler B er heller ikke barnefamilien målgruppen i sentrum, og derfor blir bomiljø, bebyggelse og uterom ikke utviklet for denne målgruppen mer enn kravene på et minimumsnivå for å få prosjektet godkjent av kommunen.

Denne utvikleren ser heller ikke noe fordel i å legge inn ekstra kvaliteter for å tiltrekke barnefamilien, da de er sikre på at barnefamilien ikke ønsker å bo i sentrum da de ser at det er manglende kvaliteter i området.

Utvikler C utvikler oftest homogene prosjekter og mener dette er en fordel for beboerne. I og med at selskapet satser på kvalitet, er det seniorer som er målgruppen, og boligene har derfor en høyere pris.

For å tilrettelegge for barnefamiliene mener utvikler C at det er planmessige utfordringer i de større prosjektene med områdeplaner. Planene blir på et for overordnet nivå og går over en så lang tidshorison, at det er vanskelig å sikre de kvalitetene en barnefamilie ønsker på et så tidlig tidspunkt. Byutvikleren på sin side sier at det er en svakhet i møte med utbyggere at kommunen ikke er i forkant i forhold til hvilke kvaliteter en barnefamilie ønsker. Det kan virke som at både utvikler og kommune ikke er helt omforent med hva en barnefamilie ønsker av kvaliteter.

På tidspunktet med overordnede planer har kommunen en god mulighet til å ta en mer tydelig rolle i planarbeidet for å sikre ivaretagelse av barnefamilien i planen. På detaljreguleringen er det helt opp til de private utviklerne å tilrettelegge for barnefamilien, og det kan være mot sin hensikt å tro at utviklerne vil ta ansvaret for å tilrettelegge for barnefamilien i sentrumsprosjektene, med mindre etterspørselen plutselig skulle snu.

At utviklerne ikke prioriterer barnefamilier i prosjektene sine ved å tilrettelegge uteområdene bekreftes gjennom selgerens oppfattelse. Selgeren mener uteområdene i sentrum er dårlig utformet, og at det er synd at utvikleren legger ned penger i noe som ikke er fungerende og som blir stående å forfalle. At lekeområder forfaller kan bety at områdene ikke er godt nok tilrettelagt eller at det ikke er barnefamilier i området, eventuelt i en kombinasjon.

For å få gode områder for barn, mener selgeren at barn selv skulle fått lov å være med å medvirke, slik at utbyggeren hadde en litt mer konkret bestilling.

Utvikler A fremhever fordelene med de kommende prosjektene som er under regulering i sentrum, hvor områdene er større enn de områdene det har blitt bygget på i dag. Han mener potensialet for å barnefamilier i disse områdene er store om en tilrettelegger for det. Det vil blant annet være enklere å sikre trygge omgivelser for å sende barna ut for å leke når en kan legge inn grøntområder og bilfrie soner i prosjekter. Prosjektene som er utviklet i sentrum til nå, bærer ofte preg av å være bygget på «frimerker», hvor en går direkte ut på gata når en forlater bygningen. Slike prosjekter har også utfordringer med å få oppfylt kravet til uteoppholdsareal, da tomtene er små og utbyggerne er avhengig av økonomisk inntjening som ikke nødvendigvis genereres fra uteoppholdsarealene.

Selgeren viser til utfordring med at enkelte prosjekter i sentrum kan fremstå som kalde og triste, og at en kan forbinde boligblokker med ensomhet. I slike prosjekter vil en sannsynligvis ikke oppnå noe naboskaps- og fellesskapsfølelse som er viktig for barnefamilien. Selgeren nevner teknologi som et positivt tilskudd for å bidra til et bedre naboskap og kommunikasjon med naboene. Det kan virke som det er en prosess med å tenke nytt blant utviklerne, men at gjerne ikke alle utviklerne «hoppet på» i denne utviklingen.

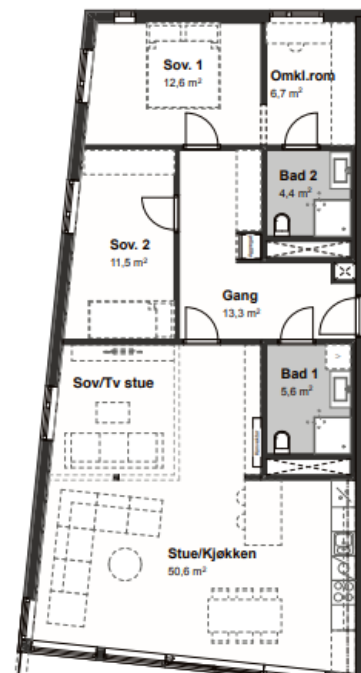
Byutvikleren peker også på problemet for å oppnå nabolagskarakteren i prosjekter i sentrum, da alle møtestedene og funksjonene i sentrum fremstår som «for alle», slik at en kan ha utfordringer med å føle at slike funksjoner har en tilhørighet til sitt nabolag.

Boligkvalitet

Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035 legger opp til boligkvalitet gjennom boligsammensetningen, boligens orientering for å sikre solforhold og plassering av soverom for sikring mot støy (Sandnes kommune, 2019b).

Boligsammensetningen stiller krav om at 15% av boligene bør være mindre enn 55 kvm BRA, og at 15-35% av boligene bør være større enn 80 kvm BRA eller ha tre soverom. Selgeren mener at denne bestemmelsen blir for generell og kan begrense utvikleren. Han har en tro på at prosjektene hadde blitt bedre om avgrensningene heller ble gjort ut fra konsept utarbeidet i forhold til hva kommunen ønsker i de ulike områder.

Bestemmelsen sikrer andel boliger som skal være over 80 kvm eller ha tre soverom, og gir utviklerne fleksibilitet i forhold til et øvre areal. En barnefamilie på fire vil bo trangt i en leilighet på 80 kvm, og en utvikler ønsker flest mulig leiligheter i prosjekter for økt fortjeneste (ibid.). Dette betyr at det ikke er noen motivasjon for at en utbygger skal bygge større leiligheter enn hva som er i henhold til krav om en andel på 80 kvm eller tre soverom. Bestemmelsen ivaretar derfor ikke barnefamilien.



Figur 25: Planløsning meg stiplet soverom (Eiendomsmeidler 1, 2019)

Boligsammensetningens bestemmelse gjelder generelt over hele sentrumsområdet, også i områdene som er prioritert til barnefamilier. Dette gir utviklerne en større fleksibilitet, og kan utfordre kommunens ønskede utvikling i sentrum.

Fra utviklers side kan kravet om leiligheter på 80 kvm eller tre soverom, føre til at det må bygges en «mellomløsning» for å få godkjent prosjektet, men at prosjektet ikke egner seg i markedet.

Dette ser vi et eksempel på gjennom forskningsspørsmål to og gjennomgang av prospekter, ved at planløsningene for de leilighetene med tre soverom, ofte viser det tredje soverommet som stiptet.

Planløsningen er ikke ideell, og en ser ofte at det tredje soverommet forringer stuens areal og utforming, dersom det blir etablert. Dette forklarer utviklerne at henger sammen med markedet, at det ikke er etterspørsel etter tre soverom i Sandnes sentrum, men at det er krav til leiligheter med tre soverom i prosjektene.

Boligkvaliteten for boligene som skal være familievennlige, er beskrevet som boliger på samme plan som uteoppholdsareal (Sandnes kommune, 2019b). I sentrumsplanen harmonerer dette dårlig, da sentrumsformål skal ha aktive fasader i første etasje. En ser at flere av uteoppholdsarealet i prosjektene i sentrum blir utformet på platå av betongdekke over den aktive første etasjen. Dette utfordrer blant annet etableringer av grønne busker og trær på lekeområder, da det er utfordrende vekstforhold på betongdekke, som er viktig i det fysiske miljøet for trivselen ifølge byutvikleren.

Også på nivå med boligkvalitet viser det seg å være utfordringer med konkretiseringen i de overordnede planene for å sikre gode uteoppholdsareal. Byutviklerne ser at bestemmelsene er for lite konkrete, og at det blir opp til den private utvikleren i detaljreguleringen. Svakheten med dette er at utvikleren ikke ser interesse av å bygge uteoppholdsareal til barnefamilier da disse ikke er målgruppen i sentrum.

Når saken havner hos byggesak er prosjektet mer detaljert, men byggesak kan ikke pålegge flere krav enn hva som er regulert. Derav ender sentrumsprosjektene opp med uteoppholdsareal som gjerne ikke er tilpasset noen av målgruppene, men blandet sammen av ulike krav som må oppfylles.

Utvikler C mener også at det er manglende kunnskap om hva som er et godt uteoppholdsareal i sentrumsprosjektene, i hvertfall sett i forhold til hva en barnefamilie ønsker. Det kan ha en sammenheng med at utviklerne ikke har referanseprosjekter og erfaringer fra å utvikle for en barnefamilie.

Utvikler A opplever fra sin side at kommunen ikke har definert hva en lekeplass for barn er, og at kravene til lekeplassen ofte går på bekostning av den faktiske kvaliteten. For eksempel går kravet om sol på lekeplassen foran en hensiktsmessig plassering av lekeplassen med tanke på f.eks. opplevd trygghet og ly for vinden.

Solkrevet på lekeplasser i sentrum oppleves som utfordrende generelt, med tanke på at det bygges både høyt og tett. Det bør også stilles spørsmål om en det er rett å legge en lekeplass midt i solsteken. Er det der foreldre vil at barna skal sitte å leke?

Utforming av boliger styres av teknisk forskrift (TEK17), som utviklerne mener utfordrer planløsninger i leilighetsprosjekter. Med dette referer de til f.eks. til kravet om lys på soverom. Der kan det være vanskelig å plassere et soverommet uten å at det skal gå på bekostning av stue/kjøkkenareal og samtidig ikke være et fungerende soverom uten støy. I leiligheter kan det også være utfordrende at det går med mye «dødt areal» for å tilfredsstillte TEK17 kravene, og dette er areal som er prisdrevende, men som nødvendigvis ikke gir noe godt bruksformål for kjøperen.

Pris er naturligvis en avgjørende faktor for de som kan kjøpe en bolig. Kvadratmeterprisen i Sandnes sentrum ligger ca. kr. 10 000,- over prisen i randsonen (ibid.). At prisene i sentrum er høyere forklares ut fra blant annet den urbane beliggenheten som gir høyere tomtekostnad, større kostnader i forbindelse med bygging med tanke på eksisterende bebyggelse og kompleksiteten som hører med prosjekter i tettbygde områder. Dermed er det lite den private utbyggeren kan gjøre for å påvirke prisen, da den naturligvis er avhengig av økonomi i prosjektet.

I sentrum av Sandnes er det ulike meninger fra utviklerne om prisen er for høy for en barnefamilie eller ikke. Utvikler C hevder at prisen for en bolig i Sandnes sentrum ikke er høy, sammenlignet med andre norske byer, men at det er den lave prisen i randsonen som er en utfordring for sentrum.

Selgeren og de andre utviklerne mener prisen i sentrum er for høy for en barnefamilie, og sammenligner direkte med hva en barnefamilie kan få av areal til en mye rimeligere pris i randsonen. Det som er interessant i diskusjonen rundt boligprisen er at boligprisen i Stavanger-regionen ligger på et mye lavere nivå enn Norge generelt, mens inntekten i Sandnes ligger på samme nivå som inntektsnivået i Oslo (figur 7).

Utnyttelsen er med på å drive tomteprisen, og det ligger føringer for en høy utnyttelse i sentrum, som derav gir en høyere tomtekostnad enn i randsonen. Det vil derfor være nærliggende å tenke at ved å få ned utnyttelsen oppnår man en lavere tomtepris, og også rimeligere boliger. Byutvikleren svarer på dette ved å vise til at det kan komme i konflikt med de overordnede planene om høy utnyttelse i sentrumsområdene.

Regionalplan stiller krav om høy utnyttelse, samtidig med krav om stedstilpasning og gode bomiljø. Dette mener byutvikleren er motstridende, da dette er svært vanskelig å harmonere. Utnyttelsen i sentrum kan være negativt for bosetting av barnefamiliene, da denne kan gå på bekostning gode bomiljø. Barnefamiliene ønsker også, ifølge selgeren, å bo i lave boligblokker som er utfordrende å få til i sentrum som krever høy utnyttelse.

Utnyttelsen blir bestemt i overordnede planer, og en svakhet med dette ser byutvikleren er at det er vanskelig å se for seg hvordan bebyggelsen blir i praksis på et så tidlig tidspunkt. Detaljplanene i sentrum drives frem av de private utviklerne, og byutvikleren ser at planene som kommer til behandling har maksimert utnyttelsesgraden. Dette sees på som et økonomisk insentiv for utviklerne og underbygger teorien til Hanssen et.al. (2015) om at det er den økonomiske dimensjonen som er dominerende i byutviklingen, fremfor den sosiale- og miljømessige bærekraften.

Utvikler A påpeker at det er visse kostnadsdrivende elementer som bør vurderes ved utvikling av sentrumsprosjekter. Det nevnes blant annet at prosjektene må avsette store arealer for sykkelparkering, og at kravet til sykkelparkeringen heller bør sees i sammenheng med f.eks. leilighetsstørrelsen. Det blir også nevnt dette med delingskultur og at kommunen bør vurdere mulighetene for at flere heller bruker bysykler. Dette vil trolig være både plassbesparende med tanke på areal og mer bærekraftig med tanke på sambruk, at ikke alle må ha hver sin sykkel.

For å få barnefamiliene til å bosette seg i sentrum har kommunen stilt krav i sentrumsplanen om at det skal bygges familieboliger i de større boligprosjektene. Utviklerne stiller spørsmål med hva en familiebolig er, og byutvikleren bekrefter at kommunen ikke har definert hva dette er, men at familieboliger ofte knyttes mot de lokasjonene som kommunen ønsker å bosette barnefamilier. Dette er en stor svakhet i planarbeidet, og er vanskelig for en utvikler å forholde seg til at kommunen stiller et krav

som ikke er definert.

Utvikler C mener på et generelt grunnlag at utviklerne i regionen ikke har nok kunnskap om hva en god familiebolig er, både i sentrum og i randsonen.

Selgeren fremhever positive erfaringer med duplex-leiligheter fra andre steder i Norge. Disse leilighetene er leiligheter over to plan, som også barnefamilien ser på som en aktuell boligtype i sentrum. Utvikler B viser til at slike leiligheter vil ha et ekstra arealbehov for trapperom mellom etasjene, som er kostnadsdrivende og ikke nødvendigvis gir familien en bedre bolig. Utvikleren mener også at ved å tilby denne type leilighet, vil være å holde fast på rekkehus-følelsen som har blitt essensiell i Sandnes. Det bør kanskje komme et tidspunkt for å tenke nytt, både for utvikleren og boligkjøperen?

Byutvikleren mener det har vært liten innovasjon og alternative boformer i boligutviklingen i Sandnes. Selgeren bekrefter dette ved å vise til at utbyggingen i sentrum er har lite variasjon i boligtype, og har få enheter som er tilpasset en barnefamilie. Utviklere ser med dette ut for å bygge de samme type boligene i de samme områdene over flere år. Dette underbygger forskningen til både Gjerde og Kiddle (2022) og Barlindhaug et.al. (2014) og som kan føre til en økt segregering. I Sandnes kan en se tendenser til en segregering mot at det bygges utelukkende boliger for barnefamilier i randsonen og for seniorer og førstegangsetablerere i sentrum. Dette forklares ved at utviklerne bygger som kjent etter hva markedet vil ha, og gjentar de prosjektene som har vært vellykket, da det reduserer risiko.

Det kan vise seg å være motstridende interesser mellom de private markedsaktørene og kommunen. Det er naturlig at en utvikler må ha økonomi i prosjektene, men kommunen på sin side skal aldri vurdere økonomien i planen. Her kan en se en tydelig konflikt mellom myndighetsutøvelsen fra kommunen sin side, ved at kommunen kan stille en rekke krav til utvikler uten å se de økonomiske konsekvensene. Den private utvikleren er avhengig av å spille på lag med kommunen, men kommunen bør også være opptatt av et godt samarbeid med utvikleren – da det er utvikleren som står for gjennomføringen av utviklingen i Sandnes sentrum.

7.3.1 Oppsummering – forskningsspørsmål 3

Det oppleves lav eller ingen etterspørsel fra barnefamilien i sentrum. Område, bo- og bolig kvaliteter i sentrum bærer preg av manglende innovasjon og risikovilje både fra kommunen og de private utviklerne. Det som bygges i dag er ikke attraktivt for en barnefamilie, da hele byutviklingen bærer preg av at den styres på markedsbaserte vilkår med førstegangsetablerer og senior som målgruppe.

8 Konklusjon

Hensikten med oppgaven var å finne ut av hva som skal til for å gjøre Sandnes sentrum til et attraktivt bosted for barnefamilier. Forskingen har kommet frem til ulike område-, bo- og boligkvaliteter som må tilrettelegges, samtidig som det må gjennomgås en kulturrendring og omdømmebygging av sentrum.

Områdekvalitet: Et godt område å bo i for en barnefamilie er beskrevet som et område hvor en oppnår en god hverdagslogistikk. For at en barnefamilien skal ønske å bo i Sandnes sentrum må det bygges skole, barnehage og legges til rette for fritidsaktiviteter i området, for å oppnå en bedre og effektiv logistikk i sentrum.

Bokvalitet: Barnefamilier ønsker å bo der andre barnefamilier bor. Det må jobbes aktivt med å bosette barnefamilier i Sandnes sentrum, da barnefamilier vil trekke til seg flere barnefamilier og skape en synergieffekt. Det må også legges til rette for andre bokvaliteter som gir barnefamilien et bomiljø med sosial tilhørighet, trafikksikre områder og et utvalg av lekeplasser og grøntareal.

Boligkvalitet: Det må bygges boliger som tilfredsstillende en barnefamilies behov og samtidig er innenfor deres økonomiske ramme. Boligkvaliteten for barnefamilien må defineres.

Barnefamiliens behov og ønsket kvalitet i sentrum kan se ut til at trues av samspillet mellom de private utviklerne og kommunen. Oppgaven viser at det må til en endring i samspillet mellom utviklerne og kommunen, for å unngå at deres motstridende interesser fører til en homogen byutvikling som ekskluderer barnefamiliene.

Kommunen må derfor få en bedre innsikt i hvordan en barnefamilie ønsker å bo i sentrum og vedta tydeligere plangrep som ivaretar og sikrer gjennomføring av tiltak for denne målgruppen. Kommunen må også forstå de økonomiske konsekvensene av kravene som stilles til utviklernes prosjekter, da kommunen er helt avhengig av et godt samspill med de private utviklerne som bygger boliger og næring i sentrum.

Det er stor optimisme for Sandnes sentrum blant alle informantene i dette studiet. De kommende boligprosjektene er av en stor størrelse med gode muligheter for å tilrettelegge for de kvalitetene og boliger som en barnefamilie ønsker. Spørsmålet blir derfor hvem som skal ta første steg? Skal kommunen bygge barnehager og skoler før det foreligger et reelt behov, eller skal utviklerne bygge boliger til barnefamilier som ikke bosetter seg i sentrum før de ønskede kvalitetene er på plass?

Byspredningen som har foregått over tid i Sandnes har skapt et bilde av hvordan en barnefamilie skal bo i Sandnes. Det er på tide å tenke nytt og skape nye attraktive boformer i Norges mest attraktive by, for å imøtekomme kommende generasjon barnefamilier og på alvor ta innover hvilken situasjon verden står i.

9 Videre forskning

Det er mye interessant å forskere videre på i forlengelse av denne oppgaven, det velges derfor ut tre relevante problemstillingen som kan ta forskningen videre.

Sandnes sentrum belyses kun fra barnefamilier som har valgt å bosette seg i randsonen, det kunne vært interessant å stilt samme spørsmål til noen av barnefamiliene som har valgt å bosatt seg i sentrum. Dette ville avdekket hvordan det faktisk er å bo i Sandnes sentrum med barn.

Oppgaven går ikke i dybden på kommunens virkemidler og verktøy for å være en aktiv pådriver for å gjøre sentrum til et attraktivt sted for en barnefamilie å etablere seg, som kunne vært en interessant problemstilling for videre forskning.

Også begrepet «familiebolig» ville vært interessant å definere, for å få en bedre dybde i grepene som allerede er gjort i planarbeidet.

Referanser

Aktiv, E. (2022) *Boligmarkedet og markedstilpasning for 2023*. Upublisert paper presentert på Tomteakademiet. Sandnes.

Aurlien, Ø. (2019) Hvorfor "Sosial" bærekraft? Kan vi ikke bare snakke om bærekraft? Aurlien Bylivsutviklere. Tilgjengelig fra: <https://www.aurlien.no/blog/2019/5/10/hvorfor-sosial-barekraft-kan-vi-ikke-bare-snakke-om-barekraft>.

Barlindhaug, R. et al. (2012) Nye boliger i storbyene. Hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?

Barlindhaug, R. et al. (2014) Boligbygging i storbyene–virkemidler og handlingsrom.

Bergström, L., van Ham, M. og Manley, D. (2010) Neighbourhood reproduction through neighbourhood choice, i *Meeting of the European Network for Housing Research, Istanbul, Turkey*.

Bratseth, K. et al. (2021) *Futurebuilt kriterier sosial bærekraft*. Futurebuilt.

Byantikvaren (2020) *Hvorfor ser byen ut som den gjør?* Sandnes kommune. Tilgjengelig fra: <https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/kulturminner/kulturmiljo-og-kulturminner-i-sandnes/kulturminner-og-kulturmiljo-i-sandnes.pdf>.

Bymiljøpakken (2023) *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://bymiljopakken.no/om-oss/>.

Clark, W. W. A. og Dieleman, F. M. (1996) *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Transaction Publishers.

Dalland, O. (2007) *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 4. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

DNB (2023) *Boliglån ung*. Tilgjengelig fra: <https://www.dnb.no/lan/boliglan/ung>.

Eiendom Norge (2022) *Sykepleierindeksen*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomsnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021>.

Eiendomsmegler 1 (2019) Rovik Brygge (s. 100). Tilgjengelig fra: <https://www.eiendomsmegler1.no/boliger/3F2D813C-6252-461F-9F0F-9319E3DA8E65>.

Eiendomsverdi (2023) *Eiendomsinformasjon satt i system*. Tilgjengelig fra: <https://eiendomsverdi.no/>.

Engen, L. (2020) *Levekårsundersøkelsen 2018 Sandnes kommune*. Tilgjengelig fra: <https://sandneshub-sandnesonline.hub.arcgis.com/apps/3f75631ac2e845849bead63febc25ef3/explore>.

Fainstein, S. S. (2005) Cities and diversity: should we want it? Can we plan for it?, *Urban Affairs Review*, 41(1), s. 3-19.

Falnes-Dalheim, A. (2018) *Slik er norske barnefamilier*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/slik-er-norske-barnefamilier>.

Finansdepartementet (2021) *Utlånsforskriften*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/okonomi-og-budsjett/finansmarkedene/utlansforskriften/id2791101/>.

Fjordnorway (2022) *Lysebotn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fjordnorway.com/no/attraksjoner/lysebotn>.

Florida, R. (2012) *The rise of the creative class : revisited*. 10th anniversary. New York: Basic Books.

FN-sambandet (2021) *Bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (2020).

FN-sambandet (2022a) *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>.

FN-sambandet (2022b) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>.

Folkehelseinstituttet (2022) *Støy, helseplager og hørselstap i Norge*. Tilgjengelig fra: <https://www.fhi.no/nettpub/hin/miljo/stoy/>.

Fondenæs, E. og Haga, A. (2017) Kritiserer byrådets fortettingsstrateri - frykter Bergen blir en by for de rike, *Bergens Tidende*, 11.10.2017. Tilgjengelig fra: <https://www.bt.no/nyheter/lokalt/i/mO7P1/kritiserer-byraadets-fortettingsstrategi-frykter-bergen-blir-en-by-for-de-rike>.

Gjerde, M. og Kiddle, R. (2022) Preferences for medium density housing in New Zealand *Earth and Environmental Science*, 1101(5), 052017. . <https://doi.org/https://doi.org/10.1088/1755-1315/1101/5/052017>

Guba, E. G. og Lincoln, Y. S. (1994) Competing paradigms in qualitative research, *Handbook of qualitative research*, 2(163-194), s. 105.

Guttu, J. (2003) " *Den gode boligen*": fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år. Arkitekthøgskolen.

Hanssen, G. S. og Hofstad, H. (2013) Compact city policies in England, Denmark, the Netherlands and Norway.

Hanssen, G. S., Hofstad, H. og Saglie, I.-L. (2015) *Kompakt byutvikling : muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforl.

Heimsvik, O. (2020) Nesten ingen i Sandnes vil flytte - og de eldre tviholder på eneboligene, *Aftenbladet*, 07.12.2020. Tilgjengelig fra: <https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/rgMkgl/nesten-ingen-i-sandnes-vil-flytte-og-de-eldre-tviholder-paa-eneboligene>.

Johannessen, A., Christoffersen, L. og Tufte, P. A. (2021) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 6. utgave. Oslo: Abstrakt forlag.

Johnsen, B. (2011) *Boligkvalitet og fortetting*. Tilgjengelig fra: <https://arkitektur-n.no/artikler/boligkvalitet-og-fortetting>.

Jøssang, L. G., Langhelle, S. I. og Tysdal, O. (2010) *Sandneshistorien*. Bergen: Fagbokforlaget.

Kommunal- og distriksdepartementet (1995) *Barn og unges interesser i planleggingen*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rikspolitiske-retningslinjer-for-a-styrk/id519347/>.

Kommunal- og distriksdepartementet (1998) *Fortetting med kvalitet*. Regjeringen.

Kommunal- og distriksdepartementet (2014) *Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>.

Kommunal- og distriksdepartementet (2022a) Sandnes er Noregs mest attraktive by. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/sandnes-er-noregs-mest-attraktive-by/id2913627/>.

Kommunal- og distriksdepartementet (2022b) Regionale planoppgaver. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regionale_planoppgaver/id2836145/?expand=factbox2842029.

Kommunal- og distriksdepartementet (2022c) *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898373.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016) *Byrom - en idehåndbok*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/byrom---en-idehandbok/id2524971/>.

Kotulla, T. *et al.* (2019) What does it take to make the compact city liveable for wider groups? Identifying key neighbourhood and dwelling features, *Sustainability*, 11(12), s. 3480.

Langeland, O. *et al.* (2016) Byutvikling, infrastruktur og næringsutvikling i hovedstadsområdet – konkurransedyktig næringsliv og bærekraftig storbyksamfunn, *TØI-rapport*, 1528, s. 2016.

Martens, J.-D. *et al.* (2000) *Gode boligområder: en veileder fra Husbanken*. Oslo: Husbanken.

Mouratidis, K. (2019) Compact city, urban sprawl, and subjective well-being, *Cities*, 92, s. 261-272.

Münchow, O. v. (2018) Vi trenger 10-minuttersbyen, *Agenda Magasin*.

Nav (2022) *Barnetrygd*. Tilgjengelig fra: <https://www.nav.no/barnetrygd#hvor-mye>.

Norkart (2023) *Kommunekart*. Tilgjengelig fra: <https://kommunekart.com/>.

Norsk senter for forskningsdata (2023) *Personverntjenester for forskning*. Tilgjengelig fra: <https://www.nsd.no/index.html>.

NOU 2020:16 (2020) *Levekår i byer*

Olsson, N. (2011) *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir akademisk.

Opinion (2020) Flytteplaner og boligpreferanser i Sandnes. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/871d26bd9b5b4f2d9c4d9224a956c2fe/2018-320-sandnes-kommune-boligutvikling-i-sentrale-omrader.-arkiv-fagtema-bolig-og-nabolag.pdf>.

Oslo Met (2022) Referansebudsjettet - kalkulator. Tilgjengelig fra: <https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>.

Regjeringen (2016) *Byrom - En Idehåndbok*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcdbbd92a/byrom_idehandbok.pdf.

Rogaland fylkeskommune (2020) *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke*. Tilgjengelig fra: https://www.rogfk.no/_f/p1/i40df279d-0907-40ce-8b2a-4d8a76296827/regionalplan-for-jæren-og-sore-ryfylke_endret_2021_09_20.pdf.

Rogaland fylkeskommune (2022) *Stangeland bygger første del av Bussveien i Sandnes sentrum*. Tilgjengelig fra: <https://www.rogfk.no/aktuelt/stangeland-bygger-forste-del-av-bussveien-i-sandnes-sentrum.125894.aspx>.

Rogaland fylkeskommune (2023) *Stenger jernbaneveien for å bygge Bussveien i Sandnes*. Tilgjengelig fra: <https://www.rogfk.no/aktuelt/stenger-jernbaneveien-for-a-bygge-bussveien-i-sandnes.129985.aspx>.

Ruud, M. E. *et al.* (2014) Boligpreferanser i distriktene.

Samset, K. F. (2008) *Prosjekt i tidligfasen : valg av konsept*. Trondheim: Tapir akademisk forl.

Sandnes kommune (2011) *Områderegulering for Sandnes Indre Havn*. Tilgjengelig fra: <https://www.arealplaner.no/1108/arealplaner/371>.

Sandnes kommune (2019a) *Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2013*
Tilgjengelig fra:
<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommunedelplan-sentrum/vedtatt-plan-2019-juridiske-dokument/planbeskrivelse-vedtatt-av-kommunestyret-16.12.2019.pdf>.

Sandnes kommune (2019b) *Kommunedelplan for Sandnes sentrum 2018-2035*.
Tilgjengelig fra:
<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommunedelplan-sentrum/vedtatt-plan-2019-juridiske-dokument/bestemmelser-vedtatt-av-kommunestyret-16.12.2019.pdf>.

Sandnes kommune (2019c) *Kommunedelplan for sentrum 2018-2035*.
https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommunedelplan-sentrum/kommunedelplan-for-sandnes-sentrum-2018-2035_planprogram_vedtatt-19.06.2017.pdf.

Sandnes kommune (2019d) *Kommuneplan for Sandnes 2019-2035*. Tilgjengelig fra:
<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/endelig-vedtatt/samfunnsdel-vedtatt-av-bystyret-11.3.19.pdf>.

Sandnes kommune (2019e) *Temakart*. Tilgjengelig fra:
https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommuneplan-2019-2035/endelig-vedtatt/temakartpdf_11_03_samlefil.pdf.

Sandnes kommune (2020) *Årsrapport 2020*. Tilgjengelig fra:
<https://www.sandnes.kommune.no/politikk-og-administrasjon/styringsdokumenter-og-planer/overordnede-styringsdokumenter/arsrapport-2020/samfunnsresultat/samfunnsresultat22/>.

Sandnes kommune (2022a) *Forslag til samfunnsdel 2023-2038*. Tilgjengelig fra:
https://www.sandnes.kommune.no/sti/bolig-og-byutvikling/overordnet-planlegging/kommuneplan20382/samfunnsdel2023_2038/.

Sandnes kommune (2022b) *Kommuneplan for Sandnes kommune 2023-2038 (Høringsutgave)*. Tilgjengelig fra:

<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/samfunnsplan/kommunepplan-2023/planbeskrivelse/Planbeskrivelse>.

Sandnes kommune (2022c) *Handlings- og økonomiplan 2023-2026*. Tilgjengelig fra: <https://www.sandnes.kommune.no/sti/planer-strategier-og-analyser/handlings-og-okonomiplan/okonomiplan-2023-2026/okonomiske-rammebetingelser/Befolkningsframskriving/>.

Schmidt, L. (2015) Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft, *Plan*, 47(3-4), s. 32-37.

Skoleaviser (2021) *Hva er mangfold?* Tilgjengelig fra: <https://skoleaviser.no/vis-a-vis-1632212538/article/hva-er-mangfold-1636458881>.

Sparebank 1 Sørøst-Norge (2022) Fremtidens boligpreferanser - ikke behov for eneboliger, (31.08.2022). Tilgjengelig fra: <https://konjunktursorost.no/artikler/fremtidens-boligpreferanser-ikke-behov-for-eneboliger/>.

St.meld. nr. 23 (2003-2004) *Om boligpolitikken*.

St.meld. nr. 31(1992-1993) *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.

Statistisk sentralbyrå (2020) *Variabeldefinisjon Trangboddhet*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/a/metadatas/conceptvariable/vardok/3462/nb>.

Statistisk sentralbyrå (2022a) *Median inntekt etter skatt, etter fylke og hudsholdningstype*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/97014/median-inntekt-etter-skatt-etter-fylke-og-husholdningstype.kroner>.

Statistisk sentralbyrå (2022b) *06913: Befolkning og endringer, etter region, år og statistikkvariabel*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/06913/tableViewLayout1/>.

Statistisk sentralbyrå (2022c) *Bedolkning*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/11342/>.

Store norske leksikon (2021) *sentrum og periferi*. Tilgjengelig fra: https://snl.no/sentrum_og_periferi.

Sørli, K., Aure, M. og Langset, B. (2012) Hvorfor flytte? Hvorfor bli boende? Bo-og flyttemotiver de første årene på 2000-tallet.

Vareide, K., Kobro, L. U. og Storm, H. N. (2013) Programteori for attraktivitet. Sammendragsrapport.

Vareide, K. (2018) *Hvorfor vokser steder?* Cappelen Damm Akademisk/NOASP (Nordic Open Access Scholarly Publishing).

Wessel, T. (1997) *Boligsegregasjon*. (En drøfting av underliggende prosesser 220).

Aamo, A. S., Bratseth, K. og Eilertsen, M. R. (2021) Bokkvalitet og høy tetthet.

Ås, D. (1977) *Ordet er miljø*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

Aasland, J. (2022) *Rutenparken*. Tilgjengelig fra:
<https://www.aftenbladet.no/lokalt/i/QtyVRMR/ruten-bypark-nominert-til-nok-en-pris>.

