

Rolf Barlindhaug  
Marit Ekne Ruud  
Marit Nygaard

# Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolknings sammensetning?

**NIBR**

By- og regionforskningsinstituttet

HØGSKOLEN I OSLO  
OG AKERSHUS

**Hvilken sammenheng finner vi  
mellom boligtyper og  
befolknings sammensetning?**

## **Andre publikasjoner fra NIBR:**

<b>NIBR-rapport 2017:1</b>	<b>Bosettingsklare flyktninger og avtalt selvbosetting. Erfaringer fra case-kommuner og flyktninger. Rapport 2</b>
<b>NIBR-rapport 2016:5</b>	<b>Bosettingsklare flyktninger og avtalt selvbosetting. Rapport 1</b>
<b>NIBR-rapport 2016:21</b>	<b>Områdeløft Ammerud. Trivsel og trygghet på spill</b>
<b>NIBR-rapport 2014:11</b>	<b>Områdeløft Lindeberg. Å bo på Lindeberg – beboernes erfaringer med området</b>
<b>NIBR-rapport 2015:12</b>	<b>Indirekte markedseffekter av boligsosiale virkemidler –empiriske analyser</b>
<b>NIBR-rapport 2012:11</b>	<b>Byplangrep og bostedssegregasjon</b>
<b>NIBR-rapport 2011:8</b>	<b>Kommunal- og samfunnsøkonomiske effekter av boligsosial politikk – Beregninger basert på konstruerte klienthistorier</b>

Publikasjonene  
kan skrives ut fra  
<http://www.hioa.no/nibr>

**Rolf Barlindhaug  
Marit Ekne Ruud  
Marit Nygaard**

# **Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolknings sammensetning?**

**NIBR-rapport 2017:14**

Tittel: **Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning?**

Forfatter: Rolf Barlindhaug, Marit Ekne Ruud og Marit Nygaard

NIBR-rapport: 2017:14

ISSN: 1502-9794  
ISBN: 978-82-8309-211-0 (Elektronisk)

Prosjektnummer: O-3643

Prosjektnavn: Boligtyper og befolkningssammensetning

Oppdragsgiver: Asker kommune

Prosjektleder: Rolf Barlindhaug

Referat: Basert på foreliggende kunnskap om sammenhengen mellom boligtyper og befolkningssammensetning har NIBR drøftet effektene på befolkningssammensetningen etter alder og sosioøkonomiske kjennetegn som følge av forslag til to reguleringsplaner i Østre Borgen, Asker kommune. Et av formålene med ny boligbygging i Østre Borgen er å rekruttere flere økonomisk ressurssterke husholdninger til et område som skårer lavt på flere sosioøkonomiske indikatorer.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Juli 2017

Antall sider: 108

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR  
Høgskolen i Oslo og Akershus  
Postboks 4 St. Olavs plass  
0130 OSLO  
Telefon: (+47) 67 23 50 00  
E-post: post@nibr.hioa.no

Vår hjemmeside: <http://www.hioa.no/nibr>

Trykk: X-idè  
Org. nr. NO 997058925 MVA  
© NIBR 2017

# Forord

Denne rapporten er skrevet på oppdrag for Asker kommune. NIBR er bedt om å framskaffe et kunnskapsgrunnlag for sammenhengen mellom boligtyper som bygges og hvem som flytter inn i boligene. Kunnskapen om denne sammenhengen utnyttes i vurderingen av forslag til to reguleringsplaner i Borgenområdet, der ett av formålene med ny boligbygging er å rekruttere flere økonomisk ressurssterke husholdninger til et område som skårer lavt på flere sosioøkonomiske indikatorer.

På NIBR har Rolf Barlindhaug vært prosjektleder med Marit Ekne Ruud og Marit Nygaard som prosjektmedarbeidere. Ansvarlig for KOMPAS-modellen i COWI AS, Jon Erik Lindberg, har bistått både NIBR og Asker i kjøringen av modellen og lest gjennom utkast til sluttrapport.

Vi vil takke medarbeidere i Asker kommune for et godt samarbeid underveis i prosjektet. Vår kontaktperson i Asker kommune har vært Gyrid Mangersnes.

Oslo, juni 2017

Berit Nordahl  
Forskningssjef

# Innhold

Forord .....	1
Figuroversikt .....	4
Sammendrag.....	6
Summary .....	18
1 Problemstillinger, bakgrunn og metode .....	31
1.1 Forespørsel fra Asker kommune .....	31
1.2 Bakgrunn .....	32
1.3 Metode og gjennomføring.....	35
2 Boligmarkedets funksjonsmåte.....	37
2.1 Boligetter spørsel og boligpriser .....	37
2.2 Bolig-, bosteds-preferanser og attraktivitet .....	38
2.3 Prisnivå og tilbud av nye boliger.....	39
2.4 Flyttekjedemodeller og flyttestudier .....	42
2.5 Askers rolle i det regionale boligmarkedet .....	44
2.5.1 Pris- og utbyggingsmønsteret i Osloregionen.....	44
2.5.2 Boligbehovsundersøkelse i Asker 2015 .....	47
2.5.3 Nye boligprosjekter i Aker 2012-2015 .....	49
3 Kunnskapsoversikt.....	52
3.1 Innledning .....	52
3.2 «Social mix» og blandede disposisjonsformer .....	53
3.3 Bostedssegregasjon, diskriminering og flytting.....	56
3.4 Sosial utjevning eller gentrifisering .....	61
3.5 Betydningen av områdekvaliteter.....	64
3.6 Områdeprogrammer.....	67
3.7 Eksempler på områdeprogrammer.....	68
3.7.1 Eksempler fra England.....	69
3.7.2 Eksempler fra Sverige og Tyskland .....	69
3.7.3 Eksempler fra Oslo.....	71
3.7.4 Eksempler fra Bergen.....	72
4 Sosioøkonomiske indikatorer .....	75

---

5	KOMPAS som planleggingsverktøy.....	85
6	Evaluering av regulerings-planer for Østre Borgen .....	88
6.1	Innledning .....	88
6.2	Reguleringsplan for Askerlia – Huldrevegen .....	89
6.3	Reguleringsplan for Kjønebråten.....	91
6.4	Bruk av KOMPAS-modellen .....	91
6.5	Effekter av forslag til ny boligbygging .....	95
6.6	Konsentrert utbygging rundt knutepunkter eller boligbygging som utjevner levekårsforskjeller? .....	98
	Litteratur .....	100



## Figuroversikt

Figur 1.1 ....	<i>Fullførte boliger og blokkandel. Asker 2010-2016.....</i>	33
Figur 2.1 ....	<i>Relative boligpriser mellom områder/bydeler i Osloregionen i 2014. Oslo indre vest=100 .....</i>	45
Figur 2.2 ....	<i>Boligprisinivå i Askers delområder i 2013/2014. Indeks Asker sentralt=100.....</i>	46
Figur 2.3 ....	<i>Fire nye boligprosjekter i Asker, bygget i perioden 2012-15..</i>	49
Figur 2.4 ....	<i>Flyttere til Østre og Vestre Borgen i 2010. Hvor kom de fra? Prosent.....</i>	51
Figur 4.1 ....	<i>Utvalgte leveårsindikatorer i Asker kommune og i de to plansonene Østre og Vestre Borgen. 2014. Prosent .....</i>	83

---

# Tabelloversikt

Tabell 6.1... <i>Planlagte boliger i Østre og Vestre Borgen. 2017-2024.</i> <i>Alternativ 1</i> .....	92
Tabell 6.2... <i>Planlagte boliger i Østre og Vestre Borgen. 2017-2024.</i> <i>Alternativ 2</i> .....	92
Tabell 6.3... <i>Befolkning i Østre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 1</i> .....	93
Tabell 6.4... <i>Befolkning i Østre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 2</i> .....	93
Tabell 6.5... <i>Befolkning i Vestre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 1</i> .....	94

# Sammendrag

*Rolf Barlundhaug, Marit Ekne Ruud og Marit Nygaard*

## **Hvilken sammenheng finner vi mellom boligtyper og befolkningssammensetning?**

NIBR-rapport 2017:14

### **Innledning**

Asker kommune ønsker å få belyst sammenhengen mellom boligtyper og befolkningssammensetning i kommunen generelt og i Borgenområdet spesielt. Bakgrunnen er først og fremst et ønske om (mer) sosialt blandede boligområder og å unngå uheldig segregering ut fra levekår, etnisitet og familiesituasjon. Det er først og fremst de effektene ulike typer nybygging vil ha på den framtidige sammensetningen av befolkningen som skal belyses, basert på tilgjengelig forskning og studier.

NIBR har vurdert effektene av to foreliggende forslag til reguleringsplaner i Borgenområdet, ut fra de målsettingene som er knyttet til befolkningsutviklingen der.

### **Boligprisen er en funksjon av en rekke egenskaper ved boligen og boligområdet**

Både individuell etterspørsel og teorier for flytting ligger som et bakteppe for sammenhengen mellom boligtyper og befolkningssammensetning. Hvis en kjenner til og kan kartlegge folks boligetterterspørsel, bolig- og bostedspreferanser, samt har kunnskap om lokal flytteeatferd, vil en kunne forutsi om det som er planlagt bygget vil bli etterspurt og hvem som med stor sannsynlighet vil flytte inn i de nybygde boligene.

Det er utført en rekke studier som forsøker å kartlegge hva slags betydning de ulike attributtene har for boligens verdi eller salgspris i markedet. For eksempel betyr nærhet til et butikkssenter

svært mye for beboere i blokk, og plagsom trafikk i nærheten av alle typer boliger slår negativt ut. Boliger i tradisjonelle bymessige kvartaler i et skivehus og i en gate langs en park eller plass gir også positivt utslag i prisen. Prisen er lavere i høyhus enn i lavere hus, for samme etasje, mens prisen generelt er lavere jo lavere etasje boligen ligger i. Attributtverdiene er forskjellige mellom sentrum og randsonen (Sjaastad mfl 2007).

Områdeprisene vil også være influert av områdets eksisterende sosioøkonomiske befolkningssammensetning. Et område med et relativt lavt prisnivå vil ofte tiltrekke seg nye innflyttere som finner et boligsegment de har muligheter for å kjøpe seg inn i.

### **Områdetiltak i Norge omfatter sjelden nybygging**

Fordi byomformingsprosjekter og utbygging av sjøsiden i mange byer har ført til gentrifisering og reurbanisering og gjort mange sentrumsområder betydelig mer attraktive å bo i, har drabantbyområder med mye gjennomgangstrafikk og ensidige bomiljøer sunket i attraktivitet, og mindre kjøpesterke grupper har flyttet inn. Et deregulert boligmarked uten et regulert leiesegment fører til at økonomiske ressurser og boligprisnivå betyr svært mye for lokalisingsvalget. Lavinntektsushold vil ha store problemer med å finne et rimelig boligalternativ i sentrum av en storby hvor prisene er høyest. Dette har over tid ført til en konsentrasjon av lavinntektsushold generelt, og etnisk segregering spesielt, i utsatte lavprisområder i storbyenes ytre områder.

I Norge er det sjelden at offentlige tiltak i levekårsutsatte områder omfatter nybygging, men noen eksempler finnes. De fleste eksemplene dreier seg om oppgradering og fornyelse av sentrumsnære områder, der de nye boligene av flere grunner er blitt attraktive for kjøpesterke grupper. Sentrumsnære områder, og særlig de sjønære, har bokvaliteter som nærhet til blågrønn infrastruktur, nærhet til offentlige og private tjenester, kulturtilbud og god offentlig kommunikasjon. Mange nye boliger i disse områdene gir også en priseffekt for de eksisterende boligene, og kan være starten på en gentrifiserings-prosess. Med det menes at også de eksisterende boligene blir attraktive for mer kjøpesterke grupper, og at de gruppene som tidligere flyttet inn i området finner andre områder som fortsatt har et lavt prisnivå.

Gentrifisering handler også om at nye befolkningsgrupper med økonomisk og kulturell kapital flytter inn og endrer områdets karakter, og gentrifiseringen vil i dette tilfellet bidra til større variasjon i den sosiale sammensetningen. En bedring av områdets rykte er nødvendig for å stoppe de negative selvforsterkende spiralene. En utvikling mot «full gentrifisering» vil derimot innebære mindre variasjon i sosial sammensetning, og at de fleste med lav inntekt og sosial status som leier vil få problemer med høye leiepriser og nye lavinntektshushold kan få store problemer med å etablere seg i området. Dette skyldes at rekrutteringen av økonomisk ressurssterke til et område kan heve områdets attraktivitet og dermed boligprisene.

### **Eksisterende kunnskap omkring tiltak for sosialt blandede nabolag**

Målsettingen med sosialt blandede nabolag bygger på en ideologi om at nærhet til middelklassen skal gi lavinntekts-hushold større tilgang på sosial og kulturell kapital, i tillegg til at politiske og økonomiske ressurser bringes inn i området av nye middelklassehusholdninger. Gjennom dette skal lavinntekts-husholdningenes individuelle livssjanser forbedres, og negative sosialiseringprosesser i nabolaget stoppes ved at for eksempel høy arbeidsledighet vil utvikle negative forbilder for ungdom.

Det er ulike syn blant forskere om betydningen av at levekårsulemper hopper seg i visse områder, og hva slags tiltak som bør settes inn. Skal tiltakene i større grad rettes mot årsakene til at individer scorer lavt på ulike indikatorer, eller skal tiltakene i hovedsak være rettet mot områder der det er en hopning av individer som scorer lavt på en rekke indikatorer? Begrunnelsen for sistnevnte tiltak er nabolageffekter, der barn og unge synes å være mest utsatt. I hvilken grad det har selvforsterkende effekter å vokse opp i utsatte områder har vært gjenstand for omfattende forskning, om enn i liten grad i Norge. Forskningen peker entydig på at foreldrenes og familienes ressurser (sosial bakgrunn) har størst betydning for barns livssjanser (Wessel og Brattbakk 2017). Det er imidlertid uenighet omkring betydningen av de sekundære sosialiseringarenaene, selv om folk flest legger betydelig vekt på oppvekststed og skole i valg av bosted.

Mye av fokus i andre land har vært å bringe inn eierleiligheter i områder dominert av sosiale utleieboliger. En variant av politikken

for sosialt blandende nabolag dreier seg om variasjon i hustyper og leilighetsstørrelser med en tanke om at alle områder skal ha like god service og standard. Denne ideologien ligger bak flere fornyelsesprosjekter i eldre boligområder i europeiske byer.

I flere europeiske land er det gjort forsøk på å løse opp i homogene nabolag. Flere studier viser at det ikke nødvendigvis er en sammenheng mellom en heterogen boligmasse og sosialt blandede nabolag. For det første er det vanskelig å bestemme omfang og andel av ulike grupper, basert på beboeres økonomi og etnisk bakgrunn. For det andre er det lite empirisk belyst at en heterogen boligmasse demper segregasjon og ikke-intenderte effekter, og det finnes liten kunnskap om hvordan beboere faktisk erfarer sosialt blandede nabolag.

Noen studier observerer unngåelsesstrategier og sosiale forskjeller heller enn samhandling, samt at middelklasse-beboerne bruker sin innflytelse på å stigmatisere sosiale leietakere i områdene. Mange studier konkluderer med at utbygging som forsøker å rekruttere middels- og høy-inntektsgrupper i utsatte områder verken leder til sosialt blandede nabolag eller bidrar til å bygge sosial kapital mellom grupper. En annen studie sier at det ikke er nabolagene som gjør folk fattige, men at fattige folk bare har muligheten til å bo i visse problematiske nabolag. Løsningen kan da være å tilby «affordable housing» i mer attraktive nabolag.

En studie fra 2016 viser at det å bygge mer varierte boligtyper bidrar til å lokke ulike folk, og derav en mer blandet beboergruppe til et område. Imidlertid legges det stor vekt på at også stedskvalitetene i området må styrkes for at en blandet boligmasse skal ha mest mulig effekt for å oppnå en blandet beboersammensetning.

Uavhengig av etnisk bakgrunn ønsker beboere i depriverte nabolag å komme seg ut når de får muligheten til det. Nabolag som scorer lavt på levekårsvariabler er derfor langt fra stabile og preget av høy gjennomtrekk. Folk flytter når de har fått jobb og tilstrekkelig inntekt til å bosette seg i andre boliger enn de som vanligvis stilles til rådighet for nyinnflyttede innvandrere (primært sosiale utleieboliger).

### **Egenskaper og preferanser knyttet til det lokale boligmarkedet**

En undersøkelse av flytterne til ulike kategorier av nybygging i de fem storbyene viste at særlig attraktive prosjekter tiltrakk seg mindre hushold, mens feltutbygging var attraktive for større hushold som barnefamilier. Det ble ikke funnet store forskjeller i husholdenes yrkesinntekt mellom innflyttere og bofaste i de ulike områdene. Innflytterne i de nybygde områdene flyttet ofte lokalt, først og fremst fra nærområdene til disse byggeprosjektene.

En analyse av levekårsutfordringer i Østre Borgen viser at denne plansonen avviker betydelig fra Vestre Borgen, som igjen ligner på Asker samlet. Samtidig viser en analyse av boligprisnivået mellom områder i Asker at Østre Borgen har et prisnivå som i stor grad reflekterer avstanden til Asker sentrum og områdets nærhet til Oslo, og ikke ligger lavt som følge av levekårsutfordringer.

En medlemsundersøkelse gjennomført av ABBL viser at ett av de viktigste motivene for å flytte er et ønske om en mer praktisk bolig. Det gjelder særlig at alt er på ett plan og at leiligheten har heis. Særlig for de eldre er bolig på ett plan viktig, mens mange yngre ønsker en egen hageflekk.

Blant medlemmer under 55 år er det mange som *ønsker seg* enebolig, men som tror at de av økonomiske grunner vil komme til å bo i blokk eller terrassehus. Personer over 55 år trenger ikke moderere kravene i like stor grad som de yngre. Viktige egenskaper i en blokkbolig er stor terrasse/veranda. Videre er garasje med adkomst via heis fra boligen, innvendig bod og utvendig vedlikehold viktig for mange. Hvorvidt boligen er ny eller brukt, betyr relativt lite, hvert fall for de unge. Andelen som ønsker ny bolig øker med alderen. Det er generelt lav etterspørsel etter ett- og toromsleiligheter. De fleste ønsker å flytte til tre- eller fireromsleiligheter. Ettermiddags- og kveldssol er svært viktig for mange.

Preferanser knyttet til selve bomiljøet avhenger i stor grad av hvilken livsfase en er i. For eksempel er nærhet til barnehage og skole viktig for husstander med små barn. Det er generelt store forskjeller i preferanser mellom livsfaser, men noe som er viktig for nesten alle er nærhet til offentlig kommunikasjon

Erfaringer fra faktisk innflytting i fire relativt nye blokkprosjekter i Asker viser at svært mange av kjøperne er seniorer og at de kommer fra nærområdet.

En analyse av flyttinger i Asker fra 2010 viste at de fleste som flyttet til Østre Borgen kom fra Asker sentralt (20 prosent), fra Oslo (13 prosent), fra landet ellers (10 prosent) og fra utlandet (11 prosent). Bare 3 prosent kom fra Vestre Borgen.

Rekrutteringen til Vestre Borgen var noe forskjellig fra Østre Borgen ved at 18 prosent kom fra Oslo, 16 prosent fra Asker sentralt og 15 prosent fra utlandet. Andelen innflyttere til Vestre Borgen fra Østre Borgen var høyere enn omvendt (10 prosent mot 3 prosent).

### **Hva kan KOMPAS gi svar på?**

Et utgangspunkt for drøftingene er kjøringene med modellen KOMPAS (Kommunenes plan- og analysesystem). Bruken av KOMPAS for utvalgte plansoner krever at boligbygge-programmet for hele kommunen legges inn i modellen. Dette gjøres for å ivareta intern flytting mellom plansonene. KOMPAS-modellen er brukt for å utlede endringen i befolkningen i løpet av den perioden boligene i de to foreslåtte reguleringsplanene er tenkt bygget. Begge de to prosjektene er tenkt bygget i perioden 2017-2024. Modellen er beregnet med to alternative volumer for utbygging under de to regulerings-planene. Ett av alternativene baseres på vedtak i kommunestyret i forbindelse med behandling av kommuneplanen, mens det andre alternativet reflekterer volumet i de privat innsendte forslagene til reguleringsplaner.

Det foreliggende forslaget til reguleringsplan for Askerlia inneholder 96 nye boliger. Innenfor planområdet er det i dag 654 leiligheter, slik at det nye prosjektet øker boligmassen i planområdet med ca. 15 prosent. Forslaget innebærer riving av 3 parkeringshus, som erstattes av nye underjordiske parkeringsanlegg med boliger oppå. I tilknytning til to av garasjeanleggene (P-hus 2 og P-hus 3) vil det både bygges rekkehus og leiligheter i blokk (kun 2-roms leiligheter). I tilknytning til hvert av disse parkeringshusene skal det bygges 12 rekkehus, til sammen 24.

I tillegg til boligene som knyttes til rehabiliteringen av garasjehusene planlegges 16 nye rekkehus nord i området. Dette innebærer at i alt 40 av de nye boligene vil være rekkehus og 56



blokkleiligheter. Blokkleilighetene fordeler seg slik; 24 2-roms, 24 3-roms og 8 3/4-roms. Ingen av dagens leiligheter i Askerlia har heis eller er tilgjengelige for bevegelseshemmede.

I forslag til reguleringsplan for Kjonebråten er det planlagt 116 boenheter på dyrket mark, bestående av 10 rekkehus, 18 byvillaer, 46 leiligheter på mellom 50 og 70 kvadratmeter, 34 leiligheter på mellom 71 og 100 kvadratmeter og 6 leiligheter på 100 kvadratmeter.

Befolkningsutviklingen etter alder i en plansone blir ikke bare bestemt av nybyggingen, men også av at den eksisterende befolkningen blir eldre og de forutsetninger som antas om flytting inn og ut av den eksisterende boligmassen. Det er den samlede effekten av disse tre faktorene som framkommer i befolkningstallene fra KOMPAS.

Ved bruk av KOMPAS-modellen er det i alternativ 1 lagt inn 100 boliger i Askerlia og 110 boliger i Kjonebråten. Alternativ 2 har 50 boliger i Askerlia og 80 boliger i Kjonebråten. I Askerlia er det lagt inn 40 rekkehus i alternativ 1 og 26 i alternativ 2, mens Kjonebråten har 10 rekkehus i begge alternativer.

I det ene alternativet vil befolkningen i perioden 2016-24 vokse med 12 prosent, i det andre alternativet med 6 prosent. Eldrebefolkningen i Østre Borgen ser ut til å vokse så å si uavhengig av nivået på boligbyggingen. I det ene alternativet vokser eldrebefolkningen med 29 prosent, mot 27 prosent i det andre alternativet. Mens antall barn i alternativ 1 vil vokse med 41 personer i perioden, vil barneantallet bli redusert med 7 personer i alternativ 2. Aldersprofilen dreier seg derfor mot en litt større andel eldre i alternativ 2 sammenlignet med alternativ 1, på bekostning av de to yngste aldersgruppene. Men forskjellen i aldersstruktur mellom alternativene er svært små.

Modellresultatene gir oss derfor kun en referanse for å drøfte effektene på befolkningssammensetningen etter sosioøkonomisk status av de to planforslagene for Østre Borgen.

KOMPAS' styrke er å tallfeste demografiske konsekvenser på plansonenivå av volum og sammensetning av boligbyggingen på hustyper. Modellen er ikke en sosioøkonomisk modell. Styrken er at den baserer framtidig innflytting i nye boliger på historiske

flytterater knyttet til hustyper. Dersom størrelsesfordelingen innenfor hver hustype ikke endres over tid, vil modellen være god på å forutsi framtidig befolkningsutvikling av et boligbyggeprogram fordelt på hustyper.

### **Vurdering av forslagene til reguleringsplan**

I Askerlia viser foreløpige kalkyler knyttet til alternativet med 100 boliger at dette eiendomsutviklingsprosjektet vil dekke halvparten av kostnadene knyttet til en oppgradering av garasjeanleggene. Hver garasjeplass er stipulert til å koste 350 000 kroner. Samtidig blir uteområdene oppgradert. Begge deler kommer de som bor der direkte til nytte. En trenger derfor ikke argumentere med et bedre sosialt blandet nabolag for å gjennomføre prosjektet. Tiltaket vil uansett løfte området betydelig for dem som allerede bor der, samtidig som eiendoms-utviklingsprosjektet vil dekke halvparten av kostnadene til oppgradering av garasjeanlegg og uteområder.

Fra den nederste blokka i planområdet oppgir Google maps en gangtid på 20 minutter til Asker togstasjon (1.5 km). Fra den øverste blokka er gangtiden til Asker togstasjon 15 minutter (1 km). En TØI-rapport om utforming av selvforsynte boligsatelitter med lav biltetthet anslår at et handelstilbud bør være lokalisert innenfor en gangavstand på 800 meter fra de ytterste boligene i et område. Samtidig antyder rapporten at det kreves 3-5000 mennesker for å etablere en dagligvarebutikk. Samme rapport peker på at gange er det foretrukne transportmiddel når avstanden er under 800 meter. Dette kan tyde på at besøk til Asker sentrum i stor grad vil bli bilbasert.

Kjonebråten ligger ca. 900 meter fra Asker togstasjon, litt for langt unna for å at gange skal bli foretrukket framfor andre transportmidler for handel og bruk av andre tilbud (ibid.). Avstanden til Bondivann togstasjon er lenger enn til Asker togstasjon, 1.1 km.

I vurderingen av hvem som vil rekrutteres til de nye områdene vil vi måtte skille mellom rekruttering internt, dvs. fra plansonen, og rekruttering utenfor plansonen. Fordelen ved en intern rekruttering vil være at husholdninger som har ressurser og ønsker om en større bolig, en nyere bolig eller et rekkehus, har muligheter for å fortsette å bo i området. Barn slipper å skifte skole eller oppvekstmiljø. Vil alternativet for disse være å flytte til andre deler

av kommunen med et tilsvarende botilbud? I den grad dette er husholdninger som av ulike grunner har fått økt inntekt, så vil dette være i tråd med kommunens ønske om rekruttering av husholdninger i øvre midtsjikt sosioøkonomisk. Vi antar at disse husholdningene etter inntektsveksten i liten grad er arbeidsledige, mottar bostøtte eller sosialhjelp, eller er avhengig av andre offentlige inntektssikringsordninger.

I vurderingen av hvem som vil kjøpe de nye boligene, gjør vi et skille mellom rekkehusene og leilighetene. Det er sterke grunner til å tro at rekkehusene vil bli etterspurt av barnefamilier, og at salgsprisene vil være såpass høye at husholdningenes inntekt trolig vil ligge i øvre midtsjikt. Det er vanskelig å vite hvor disse barnefamiliene vil flytte fra, men tidligere flyttestudier tilsier mulig rekruttering fra hele vestområdet, også inkludert Oslo. Etterspørselen etter denne hustypen er ikke begrenset til nærområdet.

Et viktig spørsmål vil være hvem som rekrutteres til de eksisterende blokkleilighetene som ledigstilles. Hvis nybyggingen og oppgraderingen av området ikke påvirker de relative boligprisene, dvs. boligprisene i Askerlia i forhold til resten av Asker, vil trolig rekrutteringen av nye beboere følge det samme mønsteret som tidligere. Skulle oppgraderingen av garasjelegg, uteområder og et mer blandet boligtilbud føre til økte boligpriser i området, vil sammensetningen av innflytterne til området kunne endres. Høyere priser krever større kjøpekraft, og med større kjøpekraft vil det også være færre som scorer negativt på levekårsindikatorne som tidligere er omtalt. Dette innebærer at området beholder de som har forbedret sin økonomi og som ellers ville ha flyttet ut av området, samtidig som rekrutteringen til området vil få en annen profil. Sammen med kommunens andre tiltak i området vil dette kunne gi hele området et løft.

Hvor vil de som tradisjonelt har funnet et rimelig boalternativ i Askerlia flytte? Vil de søke seg til andre mer rimelige steder i kommunen, i nye «rimelige boliger» i tråd med Askers boligpolitiske strategi, eller kanskje finne boområder i andre kommuner?

Hvis de nye boligene blir så kostbare at bare folk utenfor Østre Borgen har økonomisk mulighet og er villige til å kjøpe boligene, vil rekrutteringen sannsynligvis komme fra andre deler av

kommunen enn internt fra Østre Borgen. Det vil være barnefamilier med tilstrekkelig kjøpekraft som flytter inn i rekkehusene.

Vi er midlertid svært usikre på hvem som vil kjøpe blokkleilighetene. Spørsmålene i ABBLs boligundersøkelse er i hovedsak fokusert mot boligen og egenskaper knyttet til boligen, som sol, parkering og heis. I mindre grad spørres det om faktorer knyttet til boligens lokalisering. Ett moment er imidlertid framtrepende. Det må være nærhet til gode kommunikasjoner som buss og bane. Dagens bussforbindelse til Asker sentrum synes dermed å være for dårlig, mens togtilbudet mot Oslo synes å være godt.

Salgsprisene på boliger i dette området vil, som vi tidligere har vist, være avhengig av hvilke kvalitetsfaktorer eller attributter området kan tilby, i tillegg til standarden på selve boligene. Prisene vil i større grad være bestemt av disse omkringliggende attributtene enn selve boligstandarden.

Mange nye blokkprosjekter i Asker innflyttes av personer i alderen 50-79 år, og de rekrutteres i stor grad fra nærmiljøet. Vi har ikke i tilstrekkelig grad sammenlignet de foreslåtte boligene i Askerlia med de nye prosjektene som er tilflyttet av eldre. Har de sistnevnte kvaliteter som vil gjenfinnes i Askerlia? Vi tenker for eksempel på kveldsol og nærhet til offentlige og private tjenester, handel, kultur osv. Kanskje betyr ikke avstander til slike tilbud så mye i et Asker, som i høy grad er bilbasert?

Om eldre i Vestre Borgen vil tiltrekkes av de nye boligene i Askerlia er vi altså usikre på. Boligene treffer i den forstand at eldre får et boligtilbud i nærheten med leiligheter på ett plan, heis og parkering. Vi er mer usikre på solforhold og bussfrekvenser til Aker sentrum. I hvor stor grad vil eldre i Borgenområdet oppfatte nye konkurrerende leiligheter i Asker sentrum som for langt unna sitt eksisterende bomiljø? Villigheten til å oppgradere garasjeanleggene krever et visst antall nye boliger. Samtidig vil nok kvaliteten i prosjektet heves ved en lavere utnyttelse enn de 100 boligene det legges opp til i planforslaget.

I hvilken grad vil de nye blokkleilighetene være attraktive for unge enslige og unge par? Trolig vil disse leilighetene være større enn det denne gruppen vanligvis etterspør. De vil antakelig bli forsøkt

solgt til priser som ligger utenfor denne gruppens økonomiske mulighetsrom.

Men boligene vil kanskje være attraktive for unge barnefamilier som ikke er økonomisk i stand til å kjøpe rekkehus i området. Eller blir de store blokkleilighetene like dyre som rekkehusboligene, særlig dersom de tilrettelegges for eldre fra nabolaget?

Vi kan ikke finne støtte for mer presise svar i forskning og erfaringer fra tidligere bygde blokkprosjekter i Asker. Ofte er det nødvendig å teste markedet ved å stille spørsmål om prosjektet til de potensielle kjøperne i området, og da gjerne ved å innlemme vurderinger av alternative botilbud andre steder i kommunen.

De nye boligene bør etterstrebe en rekruttering som bidrar til stabilitet i området, dvs. at en kan forvente at de som flytter inn bor der over tid. Store boliger rekrutterer i større grad husholdninger som er i en livsfase der forventet botid er lang. Om dette er barnefamilier, vil en få indirekte effekter på skolemiljøet, samtidig som rekruttering til idrettslag og andre foreninger kan øke.

### **Konsentrert utbygging rundt knutepunkter eller boligbygging som utjevner levekårsforskjeller?**

Asker kommunes boligstrategi understreker at en videre utvikling av Asker skal bygge på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som en følge av dette prinsippet skal det satses på konsentrert knutepunkt- og tettstedsutvikling rundt de største stedene. Kommunen har som mål at ca. 75 prosent av den årlige boligproduksjonen skal være leiligheter. Mange av leilighetene skal bygges for seniorer for å frigjøre eneboliger for barnefamilier.

I hvilken grad er dette en hensiktsmessig strategi i Borgen området? Nærheten til Asker sentrum tilsier en høy utnyttelse i nye prosjekter. Samtidig er det høy andel eldre i Vestre Borgen som antakelig ville foretrukket en ny blokkleilighet i sitt nærområde. Begge disse momentene trekker i retning av høy utnyttelse og en stor andel blokkleiligheter i Askerlia og Kjonebråten.

Spørsmålet er om en slik strategi vil være i samsvar med de spesielle problemer som er avdekket i Østre Borgen. Her ønsker kommunen å finne fram til boligløsninger som tiltrekker seg et

øvre sosioøkonomisk midtsjikt. Å tilby nye boliger for eldre vil trolig være forenlig med dette, selv om eldres inntekter går ned ved pensjonering. Og det er også rimelig at eldre som ønsker seg en mer lettstelt bolig i nærområdet får et tilbud om dette. Mer tvilsomt er det om denne befolkningsgruppen er den mest egnede for styrke sosial interaksjon i nabolaget.

Hvis en tenker seg at det viktige er å rekruttere et sosioøkonomisk midtsjikt som også kan tilføre foreninger, skole og barnehager nye ressurser, så vil det være viktig å rekruttere flere barnefamilier til plansen. Et sikkert kort vil derfor være å bygge et tilstrekkelig antall nye rekkehus, og på mange måter bryte med målet om konsentrert knutepunkt- og tettstedsutvikling rundt de største stedene. Om de foreslåtte byvillaene på Kjonebråten vil være attraktive for barnefamilier, vil disse kunne ha samme funksjonen som rekkehusene.

Oppsummert er det derfor gode argumenter for å

1. Tillate et tilstrekkelig antall boliger i garasjefornyelsesprosjektet for at sameiene skal være villige til å foreta garasjeopprustning og forbedring av uteområdene
2. Maksimere antall rekkehus innenfor prosjektet i Askerlia for å tiltrekke seg barnefamilier
3. Redusere volumet i Kjonebråten og øke rekkehusandelen/ andelen byvillaer for å trekke til seg flere barnefamilier.

# Summary

*Rolf Barlindhaug, Marit Ekne Ruud and Marit Owren Nygaard*

## **What is the connection between housing categories and population make-up**

NIBR Report 2017:14

### **Introduction**

The Municipality of Asker wanted a study undertaken of the connection between housing categories and the make-up of the population in the municipality in general, and in the Borgen area in particular. The reason was that the municipality is primarily preoccupied with providing for (a greater) social mix in residential areas and avoid unwanted segregation based on living conditions, ethnicity and family situation. It is the impact of the different categories of new housing on the future balance of the population the municipality wanted explored, based on available research and studies.

NIBR has assessed the effects of two zoning plans in the Borgen area, based on the targets associated with population growth in the area.

### **House price is a function of residential and neighbourhood features**

Both individual demand and relocation theories form the backdrop to the correlation between housing category and population make-up. If we know and can map people's housing demands and preferences regarding housing and place of residence, and if we also know something about local relocation behaviour, we should be able to predict whether a proposed housing scheme will attract buyers and who is most likely move into the newly built homes.

Several studies have set out to determine the impact of different features on residential values or selling price in the market. For example do proximity to a shopping centre mean a lot for residents in apartment buildings, while traffic noise nearby is, expectedly, annoying. Housing in traditional urban quarters in rectangular apartment buildings and streets alongside parks or open spaces can also have a positive impact on prices. Flats in high-rise buildings cost less than flats on the same floor in low-rise buildings, while prices tend to fall the nearer the flat is to the ground floor. The value of different factors varies between central locations and the outskirts (Sjaastad et al. 2007).

Prices in a specific area will also be influenced by the area's present socioeconomic make-up. An area where price levels are relatively low will often attract first-time buyers because it offers affordable housing.

### **Area initiatives in Norway rarely include new housing schemes**

Because urban transformation projects and development of waterfront areas in many cities have led to gentrification and re-urbanisation, and also made many city centres considerably more attractive to live in, suburban areas with high levels of traffic passing through and monotonous housing estates have sunk in attractiveness while groups with less spending power have moved in. A deregulated housing market without a regulated rental segment means that financial means and house prices affect location decisions to a high degree. Low-income households will have a very difficult time finding affordable housing in the centre of the major cities where prices are highest. This has led, over time, to a concentration of low-income households generally and ethnic segregation especially in susceptible low-cost areas in peripheral metropolitan areas.

In Norway, it is rare to see a government initiative in low-income areas that includes new housing schemes, but there are some examples. Most involve upgrading and renewal of peri-central areas, where new homes for several reasons have become attractive to the affluent. Centrally located areas, especially near waterfronts, offer residential advantages such as proximity to blue-green infrastructure, public and private services, culture and entertainment, and satisfactory public transport. Many new homes



in these areas change the prices of pre-existing homes, and may signal the start of gentrification. Pre-existing housing is expected to attract more affluent buyers while people who moved into the area earlier will find areas where housing prices are still affordable.

Gentrification also means the influx of new population groups associated with economic and cultural capital who eventually will change the character of the neighbourhood. In this case, gentrification will promote social heterogeneity. An improvement in the area's reputation is necessary to prevent self-reinforcing negative spirals. However, a move towards "full gentrification" will mean less variation in social composition, while low-income and low-status households who are tenants will have problems with rising rents and new low-income households will find it increasingly difficult to settle in the area. This is because the influx of affluent citizens to an area can raise its attractiveness as well as house prices.

### **Existing knowledge of initiatives to promote socially mixed neighbourhoods**

The reason to promote socially mixed neighbourhoods derives from an ideology where proximity to the middle class eases access of low-income households to social and cultural capital, as well as bringing political and economic resources into areas with new middle class households. The life chances of low-income households are therefore expected to rise while negative socialization processes are stalled because, for example, young people will see high unemployment as an undesirable way of life.

Researchers are divided about the effect of an accumulation of deprived households in certain areas, and which steps should be taken to alleviate the situation. Should measures target the cause of people's poor performance on different indicators, or target the neighbourhood as such, with its accumulation of people with low scores on various indicators? The reason for the latter approach is the neighbourhood effect, where children and young people are seen as the most vulnerable. The extent to which growing up in deprived areas has a self-reinforcing effect has been the subject of extensive research, albeit to a lesser degree in Norway. Research clearly indicates that parents' and families' resources (social background) have the strongest impact children's life chances (Wessel and Brattbakk 2017). There is, however, a lack of

---

consensus concerning the effect of secondary socialization, although most people see education and schooling as particularly important in location choices.

Much of the focus in other countries has been on increasing the proportion of owner-occupied flats in areas dominated by social housing. A variant of the policy of socially mixed neighbourhoods involves varying the category and size of flats, with a view to providing the same standard of service everywhere. This ideology has informed several renewal projects in older residential areas in European cities.

In several European countries, attempts have been made to add variety to homogeneous neighbourhoods. Several studies have found, however, that no correlation necessarily exists between a heterogeneous housing stock and a socially mixed neighbourhood. First, it is difficult to determine the scale and proportion of different groups, based on residents' financial standing and ethnic background. Second, it has not been empirically shown that a heterogeneous housing stock diminishes segregation and unintended effects, and little is known of what residents actually feel about living in socially mixed neighbourhoods.

Some studies have noted avoidance strategies and social differences rather than interaction, and that middle class residents use their influence to stigmatize social tenants in the area. Many studies conclude that housing schemes that attempt to attract middle and high income groups to deprived areas do not produce socially mixed neighbourhoods or contribute to the flow of social capital between groups. One study says that it is not the neighbourhood that makes people poor, but that poor people only have an opportunity to live in certain problematic neighbourhoods. The solution might therefore be to provide affordable housing in more attractive neighbourhoods.

A study from 2016 shows that building more varied housing categories helps to attract a greater variety of resident groups to an area. However, area qualities, it is emphasized, must be strengthened for a mixed housing stock to have the best possible chance of achieving a mixed residential neighbourhood.

Residents of deprived neighbourhoods, irrespective of ethnicity, want to move out if they get the chance. Neighbourhoods that

perform poorly on living conditions indicators are therefore far from stable and characterized by high permeability. People move when they get a job and sufficient income to settle in housing other than what is usually made available to recent immigrants (primarily social housing).

### **Features and preferences associated with the local housing market**

An investigation of people moving to different categories of new housing in the five major cities showed that attractive projects were more likely to attract smaller households, while housing estates were attractive to larger households such as families with children. There were no major differences regarding occupational income between newcomers and pre-existing residents in the various areas. The newcomers in the new developments had often moved within the local area, primarily from places located close to these housing schemes.

Although an analysis of living condition challenges in Østre Borgen shows that this zoning area deviates significantly from Vestre Borgen, which is more akin to the average in Asker, an analysis of the different housing price levels in areas of Asker shows that prices in Østre Borgen largely reflect the distance to Asker centre and the area's distance to Oslo. The prices are not low due to living condition challenges.

A survey conducted by ABBL (Asker and Bærum Housing Association) of Association members found that the most important reason for moving is that they want a more practical home, with everything is on the same floor and a lift in the building. This is especially the case for seniors, for whom having everything on the same floor is very important, while many younger people want their own little garden.

Of members under 55, many want to live in a detached house but believe, given their financial situation, they will live in a block or stepped housing. People over 55 do not need to cut corners as much as the young. A key feature of a flat in an apartment building is a large terrace / veranda. A garage with a lift to the flat, internal storage space and external maintenance are important to many. It does not really matter if the unit is new or used, at least to the young. The percentage looking to move to a new-built home

increases with age. There is not much demand in general for flats with just one and two rooms. Most people want to move to a flat with three or four rooms. Afternoon and evening sun is very important to many.

Preferences regarding the actual neighbourhood depend to a large extent on the respondent's stage of life. For example, living close to childcare facilities and schools is important for households with young children. There are generally wide differences in preferences, but what matters to almost everyone is easy access to public transport.

Experience of moving into four relatively new apartment buildings in Asker shows that a large number of buyers are seniors and hail from the local area.

An analysis of relocations in Asker from 2010 showed that most people who moved to Østre Borgen came from the central parts of Asker (20 per cent), from Oslo (13 per cent), from elsewhere in the Norway (10 per cent) and from abroad (11 per cent). Only 3 per cent came from Vestre Borgen.

Relocation to Vestre and Østre Borgen differed somewhat, with 18 per cent coming from Oslo, 16 per cent from central Asker and 15 per cent from abroad. The proportion of people moving to Vestre Borgen from Østre Borgen was higher than in the other direction (10 to 3 per cent).

### **What can KOMPAS provide answers to?**

A starting point for the discussion is calculations with the KOMPAS model (Kommunenes plan- og analysesystem – Municipal Planning and Analysis System). Using KOMPAS on particular zoning areas with a view to ensuring the inclusion of all internal moves between zoning areas, the whole housing construction programme of the municipality needs to be fed into the model. We use the KOMPAS model to predict changes in the population in the period during which the housing in the two proposed zoning plans is scheduled to be built, i.e., between 2017 and 2024. The model is calculated with two alternative volumes under the two zoning plans. One of the alternatives is based on decisions in the municipal council in connection with their processing of the municipal plan, while the other reflects the volume in the privately submitted zoning plan proposals.

The pertinent zoning proposal in our case, for the area called Askerlia, contains 96 new homes. The current number of homes in the zoning area is 654, so the new project will increase housing stock by 15 or so per cent. The proposed zoning plan requires the demolition of three garages, which will be replaced with new underground parking facilities with housing units above. In connection with two of the garage facilities (garage 2 and garage 3), row houses and flats in apartment buildings (only two room flats) will be built. In connection with each of these two parking facilities, twelve row houses will be built, bringing the total to 24.

In addition to housing associated with the rehabilitation of the garages, sixteen new row houses are planned in the northern part of the area. This means that 40 of the new homes will be row houses and 56 flats in apartment buildings. The flats are distributed like this: 24 have two rooms; 24 three rooms; and eight have three to four rooms. None of the current housing units in Askerlia have a lift, or are accessible for disabled people.

In the proposed zoning plan for the area called Kjonebråten, 116 housing units are planned, consisting of ten stepped flats, 18 single-family houses, 46 flats between 60 and 70m<sup>2</sup>, 34 flats between 71 and 100m<sup>2</sup>, and six 100m<sup>2</sup> flats.

Population growth by age in a zoning area is determined not only by new housing, but also by the increasing age of the existing population and the assumed motivations for moving in and out of the current housing stock. It is the overall effect of these three factors that appears in the population figures from KOMPAS.

Using the KOMPAS model, 100 units in Askerlia and a 150 in Kjonebråten were fed into alternative 1. Alternative 2 has 50 homes in Askerlia and 80 in Kjonebråten. In Askerlia there are 40 row houses in alternative 1 and 26 in alternative 2, while Kjonebråten has ten row houses in both alternatives.

In the one alternative, the population will grow by 12 per cent in the period 2016–24; in the second alternative, it will grow by 6 per cent. The number of seniors in Østre Borgen seems to grow regardless of the amount of new housing. In the one alternative, the number of seniors increases by 29 per cent, as against 27 per cent in the second alternative. While the number of children in alternative 1 will grow by 41 in the period, the number of children

will fall by 7 in alternative 2. The age profile is therefore relative to a slightly larger proportion of seniors in alternative 2 compared to alternative 1 at the expense of the two youngest age groups. However, the difference between the age structures of the alternatives is very small.

The results of the model will therefore give us only a reference to discuss the impact on population composition according to the socioeconomic status of the two zoning plan proposals for Østre Borgen.

The advantage of working with KOMPAS is that it can quantify the demographic impact of volume and composition of new housing at the level of the zoning area. It is not a socioeconomic model as such; it derives its strength by basing future moves to new homes on historical relocation figures by housing category. If the distribution of unit size within each housing category remains the same over time, the model will be good at predicting the future population of a housing scheme by housing category.

### **Assessment of the zoning plan proposals**

In Askerlia, preliminary estimates related to the alternative with 100 homes show that this property development scheme will cover half of the costs associated with the upgrading of the garage facilities. Each garage space is stipulated to cost NOK 350,000. At the same time, the outdoor areas are being upgraded. Both are directly beneficial for the people who live there. It is therefore not necessary to resort to a better socially-mixed neighbourhood as an argument in favour of completing the project. Nevertheless, the scheme will improve the area significantly for current residents, while the property development project will cover half the cost of upgrading the garage facilities and outdoor areas.

From the bottom block in the zoning area, Google maps indicates a 20-minute walk to Asker train station (1.5 km). From the top block, the walk to Asker train station will take 15 minutes (1 km). A report from the Norwegian Institute of Transport Economics on the design of self-sufficient residential satellites with low car density calculates that retail stores should be located within a walking distance of 800 metres from the furthest homes in the area. At the same time, the report suggests, 3–5,000 people are required to make a grocery business viable. The same report

indicates that walking is the preferred means of getting around when the distance is less than 800 metres. This may indicate that visits to Asker centre will largely be by motor vehicle.

Kjonebråten is located about 900 metres from Asker train station, a bit too far for residents to choose to walk compared to other means of transport for getting to the shops and making use of other services (*ibid.*). The distance to Bondivann train station is longer than to Asker train station, 1.1 km.

In assessing who is likely to move to the new areas, we have to distinguish between internal migration, i.e., from within the zoning area, and external migration, from outside the area. The advantage of internal migration is that households with the resources and desire to move to a larger home, a newer home or a row house, can continue live in the same area. Children will not have to change school or outside environment. Would the alternative option be to move to other parts of the municipality with a similar type of housing? Insofar as these are households that have seen their income increase for various reasons, it would be in line with the municipality's desire to have households in the upper mid socioeconomic tier to move to the area. We assume that, after seeing their income grow, these households will be less likely to have unemployed members, recipients of housing support or social assistance, or beneficiaries on other government income insurance schemes.

In assessing who is likely to buy the new homes, we make a distinction between the row houses and the flats. There is strong reason to believe that row houses will be sought by families with children and will be so expensive that household income will probably be in the upper middle bracket. It is difficult to know where these young families will move from, but previous relocation studies indicate the entire western part of the Oslo area and beyond. Demand for this category of housing is not limited to this local area.

An important question is who is likely to be attracted to vacancies in the existing apartment buildings. If the development and upgrading of the area do not affect relative house prices, i.e., house prices in Askerlia compared to the rest of Asker, the migration of new residents will probably follow the same pattern as before. Were the upgrading of garage facilities, outdoor areas and a more

---

mixed type of housing to cause house prices to rise in the area, it may well affect the composition of newcomers. Higher prices require greater purchasing power, and with greater purchasing power, there will also be fewer who perform less well on the living conditions indicators mentioned above. This means that the area will retain households with improved finances which would otherwise have moved out of the area, while the composition of newcomers will have changed. Together with the municipality's other initiatives in the area, it could give the whole area a boost.

Where will those who traditionally have found a reasonable housing option in Askerlia move to? Will they search for other more reasonable places in the municipality, new "affordable housing" in line with Asker's housing policy, or perhaps find places to live in other municipalities?

If the new homes turn out to be so expensive that only people outside Østre Borgen have any economic chance and willingness to buy the units, newcomers will probably move from other parts of the municipality rather than within the Østre Borgen area. And people moving into the row houses will likely be affluent young families with children.

We are, however, very uncertain about who will buy the flats. The questions in ABBL's residential survey are mainly focused on the housing unit and associated features such as sunlight, parking and lifts. There are fewer questions about factors related to the location. One factor, however, stands out. Public transport such as bus and train services have to be easily accessible. Today's bus service to Asker centre would therefore seem to be unsatisfactory, although the train service to Oslo seems good enough.

The selling price of homes in this area will depend, as we have previously shown, on the features the area has to offer, as well as the standard of the actual units. Prices are more likely to be affected by such factors in the area than the standard of the actual unit.

Many new apartment buildings in Asker are attracting seniors aged 50–79, and they come largely from the local community. We have not sufficiently compared the proposed homes in Askerlia with the projects that have attracted the senior segment of the population. Do they have the same features as those in Askerlia? We are



thinking here about sunshine in the evening, and nearby public and private services, shops, culture, etc. Perhaps distances to such facilities may not mean as much in a place like Asker, where people tend to get around mainly by car.

We are not sure whether seniors in Vestre Borgen will feel attracted to the new houses in Askerlia. The homes hit the bull's eye in the sense of providing seniors with a place to live in the area, on one floor, with a lift and parking space. We are more uncertain about sunlight and bus frequencies to Asker centre. Will seniors in the Borgen area think the new competing flats in Asker centre are simply too far away from their present neighbourhood? Willingness to upgrade the garage facilities depends the construction of a certain number of new homes. At the same time, the standards of the project will improve if the utilization rate is lower than the 100 residential units mooted in the zoning proposal.

To what extent will the new apartment buildings be attractive to young singles and young couples? The flats will probably be bigger than this group usually demands. Attempts will almost certainly be made to sell them at prices beyond the economic scope of this particular group.

But they may prove attractive to young families who cannot afford to buy a row house in the area. Or are the big flats likely to be as expensive as the row houses, especially if they are tailored to an elderly clientele in the neighbourhood?

We are unable to find support in earlier studies or experience of moving into older new-built housing estates in Asker to provide more precise answers. It is often necessary to test the market by asking what potential buyers in the area think about the project, frequently by including assessments of different housing options elsewhere in the municipality.

Efforts should be made to attract residents who are likely to ensure stability in the area, i.e., newcomers who are likely to live there more or less permanently. Large homes are more likely to attract households at a certain stage of life, when residential permanence can be expected. If they are families with children, it will have an indirect effect on the school environment, while boosting membership of sports teams and other associations.

---

### **Concentrated developments around hubs or new homes that iron out disparities in living conditions?**

Asker municipality states in its housing strategy that it will pursue an integrated approach to housing, land-use and transport planning. In consequence of this principle, the municipality will focus on concentrated hub and urban developments around the biggest population centres. The municipality wants the proportion of flats in its annual housing production to be around 75 per cent. Many of the flats will be built for seniors to free up single-family homes for families with children.

To what extent is this a sensible strategy for the Borgen area? Its closeness to Asker centre indicates a high utilization rate in new projects. At the same time, there is a high proportion of seniors in Vestre Borgen who would probably prefer to live in a new flat in their own area. Both of these factors indicate higher utilization rates and a large proportion of flats in apartment buildings in Askerlia and Kjonebråten.

The question is whether such a strategy will be able to address the particular challenges we have found in Østre Borgen. Here the municipality wants to find housing solutions that attract residents in the upper middle socioeconomic tier. Providing new homes for seniors will probably fit the strategy, even though older people's income is reduced in retirement. And it is also reasonable to expect the municipality to offer seniors who want an easier way of life housing in the immediate area. It is more doubtful whether this segment of the population is the most likely to invigorate social interaction in the neighbourhood.

If we believe it is important to attract residents occupying the upper middle socioeconomic level who can also provide more resources to associations, schools and child care facilities, it will be necessary to attract more families with children to the development area. One safe bet will therefore be to build a sufficient number of new row houses, which in many ways will go against the policy of concentrated hub and urban developments around the main population centres. If the proposed single-family houses at Kjonebråten prove attractive to families with children, it could have the same effect as the row houses.

To recapitulate, there are good arguments to

1. allow a sufficient number of homes to be built in the garage renewal project so that co-owners are willing to upgrade the garages and improve the outdoor areas
2. maximize the number of row houses in the Askerlia project to attract families with children
3. reduce the volume in Kjonebråten and increase the proportion of row houses / single-family homes to attract more families with children

---

# 1 Problemstillinger, bakgrunn og metode

## 1.1 Forespørsel fra Asker kommune

Asker kommune ønsker å få belyst sammenhengen mellom boligtyper og befolkningssammensetning i kommunen generelt og i Borgenområdet spesielt. Bakgrunnen er først og fremst et ønske om (mer) sosialt blandede boligområder og å unngå uheldig segregering ut fra levekår, etnisitet og familiesituasjon. Det er først og fremst de effektene ulike typer nybygging vil ha på den framtidige sammensetningen av befolkningen som skal belyses, basert på tilgjengelig forskning og studier. Selv om fokuset er rettet mot innflytting i nye boliger, vil det være effekten av all flytting inn- og ut av det aktuelle området som bestemmer framtidig befolkningssammensetning.

Kommunen spør etter et kunnskapsgrunnlag for å kunne vurdere kompleksiteten i disse sammenhengene, og ønsker på bakgrunn av dette å få utviklet en metode eller et verktøy som kan brukes for å beregne de befolkningsmessige effektene av utbyggingsprosjekter (over 150 boliger) i ulike lokalområder i Asker.

Helt konkret ønsker kommunen at NIBR benytter kunnskapsgrunnlaget til å vurdere effektene av to foreliggende forslag til reguleringsplaner i Borgenområdet, ut fra de målsettingene som er knyttet til befolkningsutviklingen der. Det er erfaringene fra Borgenområdet som er tenkt å danne grunnlaget for den generelle modellen eller metoden som kan brukes i andre deler av kommunen. Et slikt verktøy bør ivareta at sammenhengen mellom boligbygging og befolkningssammensetning ikke er entydig over alle typer planområder.

Vanligvis vil en modell basere framtidig atferd på historisk atferd, men slik at en i modellen kan kontrollere for ulikheter mellom områder. Ulempen med alle modellkonstruksjoner er at en som oftest forlenger historiske sammenhenger. I tilfellet med de foreliggende reguleringsplanene ønskes et brudd i den historiske trenden, samtidig som vi vet at et slikt brudd påvirkes av politiske beslutninger. I noen modeller vil resultatene variere med innholdet i politisk beslutninger, for eksempel om hustypesammensetning. I dette tilfellet vil resultatene trolig i betydelig grad også påvirkes av annen kommunal innsats i de aktuelle områdene.

KOMPAS-modellen, som beskrives mer i detalj senere i rapporten, egner seg godt til å belyse demografiske effekter på plansonenivå av et boligbyggeprogram. Askers boligpolitiske strategi må derfor oversettes til konkrete tall for volum og sammensetning etter hustype på plansonenivå.

Både individuell etterspørsel og teorier for flytting ligger som et bakteppe for sammenhengen mellom boligtyper og befolkningssammensetning. Hvis en kjenner til og kan kartlegge folks boliggetterspørsel, bolig- og bostedspreferanser, samt har kunnskap om lokal flytteeatferd, vil en kunne forutsi om det som er planlagt bygget vil bli etterspurt og hvem som med stor sannsynlighet vil flytte inn i de nybygde boligene.

## 1.2 Bakgrunn

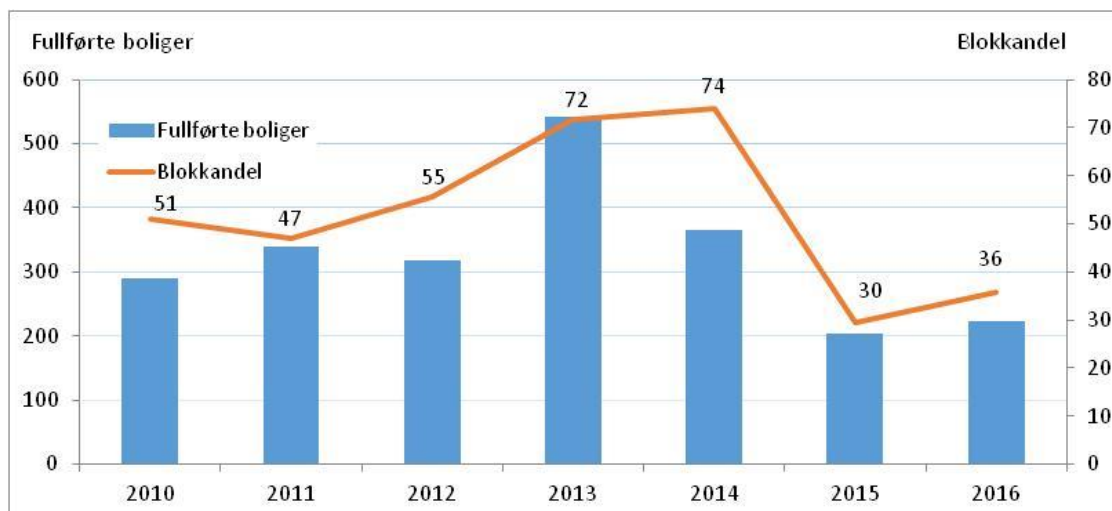
Under behandlingen av Askers gjeldende kommuneplan for perioden 2014-2026 ble det vedtatt at det skulle utarbeides en boligpolitisk strategi for Asker (Asker kommune 2015a). Strategien skulle gi grunnlag for en aktiv og målrettet kommunal boligpolitikk og ble vedtatt i januar 2016.

Kommuneplanen for Asker legger opp til en årlig befolkningsvekst på 1.5 prosent og en tilpasset boligproduksjon på 350 boliger per år. En videre utvikling av Asker skal bygge på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som en følge av dette prinsippet skal det satses på konsentrert knutepunkt- og tettstedsutvikling rundt de største stedene.

Kommunen har som mål at ca. 75 prosent av den årlige boligproduksjonen skal være leiligheter og at 50 av de årlige 350

nye boligene skal være såkalte «rimelige boliger». Videre sies det at leiligheter skal bygges for seniorer for å frigjøre eneboliger for barnefamilier. Men kommunen vil også nå barnefamilier ved å tilrettelegge for rekkehusbebyggelse og ved å få bygget såkalte «townhouse»-familieboliger i blokkenes første etasje med separat inngang og privat hageareal. Ved å bygge slik ønsker kommunen også å få til mer aktiv bruk av utearealet mellom blokkene.

Figur 1.1 Fullførte boliger og blokkandel. Asker 2010-2016



Kilde: SSB Byggearealstatistikk

Bortsett fra de siste to årene har nivået på boligbyggingen ligget rundt det ønskede nivået. Bare i enkelte år har blokkandelen vært i nærheten av 75 prosent.

Asker definerer en ny, rimelig bolig som «en bolig som ligger 10 prosent eller mer under markedspris for nye boliger av samme type i samme område». Næringslivet er opptatt av at det finnes et leietilbud for arbeidskraft på korttidskontrakter og er også opptatt av å rekruttere barnefamilier. Dette skal ivaretas gjennom flyttekjedene som følger av nybygging for seniorer. Ved gjennomføring av kommuneplanen skal en i arbeidet med reguleringsplaner ta hensyn til utfordringer knyttet til segregering. Det er også et mål i seg selv at kommunen driver en boligpolitikk som danner grunnlag for et differensiert boligmønster og en bredt

sammensatt befolkning, noe en er blitt bevisst på gjennom deltakelse i Husbankens boligsosiale utviklingsprogram.

I strategidokumentet sies det at det skal tilrettelegges for det dobbelte av det antallet det tas sikte på å bygge fram til 2026. Kommunen vil bruke plan- og bygningsloven for å styre boligantall, boligstørrelse og boligstandard. En vil bruke utbyggingsavtaler der dette er hensiktsmessig og rekkefølgekrav vedrørende transportkapasitet.

Kommunen vil sette en norm for leilighetsfordeling i prosjekter med flere enn 150 boliger. Minimum 20 prosent av leilighetene skal være små leiligheter mellom 30-50 kvadratmeter, og minimum 20 prosent skal være på 80 kvadratmeter eller mer. Av disse skal 10 prosent være over 100 kvadratmeter og ligge på bakkeplan, med muligheter for privat forhage. I områder med spesielle utfordringer knyttet til segregering skal boligsammensetningen være et sentralt tema ved regulering av nye boligfelt. Sammensetning av de nye boligene skal vurderes i lys av boligsammensetningen i den eksisterende boligmassen i området.

En fjerdedel av boligene som skal bygges i planperioden er tenkt bygd på tomter som kommunen i dag eier. Generelt ønsker kommunen å selge disse tomtene med betingelser. Klausuler som er aktuelle er kvalitet, utsalgspris på boligene, leilighetsstørrelse og utforming, finansiering fra Husbanken (grunnlån) og kommunal forkjøpsrett for en nærmere bestemt andel av boligene. Kommunen vil også kunne inngå avtaler med tomtekjøpere om å bygge boliger for spesielt angitte grupper, som førstegangs-etablerere, enslige og seniorer. På de kommunale tomtene kan det også være aktuelt å etablere leie til eie-ordninger og å samarbeide med private utleieaktører, der en etablerer såkalte tilvisningsavtaler.

Når det gjelder virkemidler mot segregering, ønsker kommunen å spre de kommunalt disponerte utleieboligene, samt å sørge for at bomiljøer skal bestå av ulike boligtyper og størrelser.

### 1.3 Metode og gjennomføring

I denne rapporten har NIBR tilbudt å svare på følgende problemstillinger:

- Utarbeide et kunnskapsgrunnlag om sammenhengen mellom boligtyper og befolknings sammensetning
- Utarbeide et verktøy/metode eller en etter-modell til KOMPAS der sosioøkonomiske effekter av boligutbyggingsprogrammer står i fokus
- Benytte verktøyet/metoden på 2 konkrete reguleringsplaner i Borgenområdet og lage en følsomhetsanalyse for sosioøkonomisk utvikling basert på alternative utbyggingsprosjekter
- Beregne demografiske konsekvenser for Askers planområder basert på vedtatt boligstrategi – ved bruk av KOMPAS

NIBR har fått bistand fra bibliotekartjenesten ved Høyskolen i Oslo og Akershus i effektive litteratursøk på temaet. I tillegg har vi brukt referanser vi hadde kjennskap til fra før. Litteratursøkene gir blant annet innsikt i hvor stedsavhengig sammenhengen mellom boligtyper og befolkning synes å være. Med stedsavhengig tenker vi her på boligstruktur og befolknings sammensetning i området i dag, områdets attraktivitet eller attributter, som nærhet til en senter, sosial infrastruktur, kvaliteten på offentlige rom, nærhet til blå/grønn infrastruktur, andre offentlige og private tjenester, handel m.m. Stedsavhengige kvaliteter, ofte beskrevet som bokkvaliteter, er forskjellig fra stedsuavhengige kvaliteter, som boligkvalitet, som er knyttet til selve bygningene (boligene).

Mye av den litteraturen vi har funnet dreier seg om tiltak for at lavinntektsushold skal kunne etablere seg i et område med relativt høye priser, områder som det da vil være vanskelig for lavinntektsgrupper å etablere seg i. Sjeldnere finner vi studier og eksempler på tiltak som har fokusert på en omvendt strategi, nemlig å få det økonomiske midtsjiktet av befolkningen til å lokalisere seg i mindre attraktive områder, og spesielt om attraktive nybyggingsprosjekter i seg selv kan lokke til seg slike kjøpere. Ofte



betegnes slike tiltak som starten på en gentrifiseringsprosess, noen ganger karakterisert som offentlig ledet gentrifisering.

KOMPAS-modellen er brukt for å utlede endringen i befolkningen i løpet den perioden boligene i de to foreslåtte reguleringsplanene er tenkt bygget. Begge de to prosjektene er tenkt bygget i perioden 2017-2024. Bruken av KOMPAS for utvalgte plannonser krever at boligbyggeprogrammet for hele kommunen legges inn i modellen. Dette gjøres for å ivareta all intern flytting mellom plannonser. I rapporten fokuserer vi likevel kun på de to plannonserne Østre og Vestre Borgen.

Vi kjører modellen med to alternative volumer for utbygging under de to reguleringsplanene. Ett av alternativene baseres på vedtak i kommunestyret i forbindelse med behandling av kommuneplanen, mens det andre alternativet reflekterer volumet i de privat innsendte forslagene til reguleringsplaner.

Med utgangspunkt i resultatene fra KOMPAS og litteratur om sammenheng mellom hustyper og befolkningssammensetning, drøfter vi hva slags rekruttering som kan forventes i de to prosjektene.

## 2 Boligmarkedets funksjonsmåte

### 2.1 Boliggetterspørsel og boligpriser

Det er viktig å peke på forskjellen mellom plan/strategier og den faktiske gjennomføringen av boligprosjekter. Det er i hovedsak private som bygger og kommunen som tilrettelegger. Kommunens rammebetingelser for en utbygging kan i prinsippet påvirke lønnsomheten i prosjektene på en slik måte at de ikke vil bli gjennomført. Derfor vil det også være et kommunalt ansvar å ta hensyn til befolkningens boligpreferanser og etterspørsel når nye områder planlegges.

Individuell boliggetterspørsel er en funksjon av inntekt, preferanser og relative priser mellom bolig og andre varer og tjenester. Disse elementene skal sammen med sentrale demografiske faktorer være tilstrekkelig for å avdekke etterspørselen. Preferanser er den sentrale faktoren for hvorfor boliggetterspørselen vil variere mellom husholdninger med samme inntekt og som står ovenfor de samme prisene. For den enkelte vil preferansene variere over livsløpet med endrede behov knyttet til størrelsen på husholdningen, barn i husholdningen, endringer over livsløpet i vektleggingen av sentralitet, nærhet til tjenestetilbud osv.

Når det skjer endringer i de faktorene som bestemmer den individuelle etterspørselen etter bolig, kan en tilpasse boligkonsumet enten ved å flytte eller, hvis mulig, gjøre endringer i den boligen en bor i, for eksempel ved å bygge på eller dele opp for utleie.

## 2.2 Bolig-, bosteds-preferanser og attraktivitet

Hvem ønsker å bosette seg hvor, og hvorfor? Hva slags faktorer vektlegges når en velger bolig og bosted? Det er mange aspekter som spiller inn. Praktiske hensyn, som avstand mellom hjem og arbeid i kombinasjon med smidigheten i praktiske gjøremål, kan bety like mye som for eksempel hvilken klassebakgrunn eller livsstilskategori en tilhører eller kunne tenke seg å tilhøre. Videre spiller både alder og livsfase inn (Barlindhaug 2005, Røe 2005).

Innenfor hvert område/ hver kommune kan det være store prisforskjeller knyttet til egenskaper ved boligens nære omgivelser, bebyggelsesstruktur samt avstand til og tilbud av ulike private og offentlige tjenestetilbud. Støy og dårlig luftkvalitet, trafikkomfang, tilbudet av offentlig kommunikasjon og bebyggelsesmønster er noen av faktorene som kan ha betydning. Prisen på en bolig reflekterer dermed langt mer enn det som er innenfor boligens skall, eventuelt innenfor egen tomt.

Empiriske undersøkelser viser at både fysiske egenskaper (naturgitt fysisk kapital og realkapital som fysisk infrastruktur) og sosiale forhold (humankapital, helsekapital som tilgang på helseinstitusjoner og barnehager, kulturell kapital som teater og kino, trygghetskapital og relasjonskapital som forhold til naboer) er med å bestemme stedets attraktivitet (Kvinge mfl 2004, Ruud mfl 2014).

Det er utført en rekke studier som forsøker å kartlegge hva slags betydning de ulike attributtene har for boligens verdi eller salgspris i markedet. Nærhet til et butikkssenter betyr svært mye for beboere i blokk, og plagsom trafikk i nærheten av alle typer boliger slår negativt ut. Boliger i tradisjonelle bymessige kvartaler i et skivehus og i en gate langs en park eller plass gir også positivt utslag i prisen. Prisen er lavere i høyhus enn i lavere hus, for samme etasje, mens prisen generelt er lavere jo lavere etasje boligen lå i. Attributtverdiene er forskjellige mellom sentrum og randsonen (Sjaastad mfl 2007).

Områdeprisene vil også være influert av områdets eksisterende sosioøkonomiske befolknings-sammensetning. Et område med et relativt lavt prisnivå vil ofte tiltrekke seg nye innflyttere som finner et boligsegment de har muligheter for å kjøpe seg inn i.

Det ligger tunge og stabile livsfasepregede flyttemønstre i bunnen av den demografiske utviklingen (Sørli 2003). Og selv om det de senere årene vises tydelige preferanser for å bo i mer urbane strøk, særlig blant ungdom (ibid.), er det også andre typer preferanser som dominerer, og som bidrar til å nyansere bildet av de som tiltrekkes av en urban livsstil.

Boligpreferanser varierer også blant ungdom i byen. En undersøkelse fra Oslo om ungdoms boligpreferanser viste at ungdom med innvandrebakgrunn i større grad ønsket å bosette seg i nærheten av foreldrene og der de hadde vokst opp enn ungdom med etnisk norsk bakgrunn. Kulturelle forklaringer som sterke familiebånd og etter hvert omsorg for gamle foreldre var begrunnelsen for preferansene (Ruud 2001).

Også en undersøkelse utført av Norges Eiendomsmeglerforbund i 2012 nyanserer bildet av at folk stadig ønsker å flytte til nye områder (les urbane sentrumsområder) som en del av et livsstilsprosjekt. Undersøkelsen viser at det mest vanlige for boligkjøpere er å bli værende i det området de allerede bor i, der en allerede har et nettverk. I denne undersøkelsen var dette mer vanlig enn å selge en mindre bolig for å skaffe seg en større bolig utenfor byen. Dette viser at nettverk og stedstilhørighet er viktige faktorer for boligvalg. Tilbakeflytting til hjemstedet blant unge familier ble også avdekket i en undersøkelse om boligpreferanser i distriktene (Ruud mfl 2014).

En «ny» gruppe på boligmarkedet som har kommet i søkelyset de senere årene er de unge eldre, gruppen 60+, som ønsker å selge eneboligen eller gårdsbruket for å flytte inn i moderne og lettstelte boliger i sentrumsnære områder. Denne gruppen stiller krav til gangavstand til service- handel- og kulturtilbud, eller i alle fall lett adkomst med offentlig transport (Ruud, Barlindhaug og Nørve 2013).

## 2.3 Prisnivå og tilbud av nye boliger

De relative prisforskjellene innenfor et storbyområde har langsiktige stabile trekk (Nore mfl 2014). Et sentralt spørsmål vil være om byplangrep, eller mer konkret, nybyggingens størrelse og sammensetning innenfor en bolig- og arbeidsmarkedsregion, vil

influere på de relative prisforskjellene. Bak dette ligger en antakelse om at prisstrukturen i boligmarkedet har betydning for segregeringsomfanget, men at prisene alene ikke forklarer disse tendensene. De relative boligprisene i regionen er en viktig drivkraft bak befolkningens lokaliseringsvalg. Både spørsmålet om i hvilke prissegmenter de nye boligene bygges, og nybyggingens innvirkning på de relative prisene, vil være viktig for det framtidige bosettingsmønsteret.

Prisnivået som et mål på attraktivitet må ses i sammenheng med tilbudssiden i boligmarkedet. I et geografisk område med en fungerende tilbudsside, der det ikke er knapphet på areal til boligformål, vil prisene i markedet tilsvare hva det koster å produsere en ny bolig, inkludert en «normal» tomtekostnad. I slike områder vil høy etterspørsel og høye priser på kort sikt bli fulgt opp av boligbygging slik at prisnivået på lang sikt bestemmes fra kostnadssiden. I randsonen av et storbyområde er det relativt god tilgang på arealer, og de totale byggekostnadene der vil være et viktig referansepunkt for prisene på nye boliger.

Arealknapphet i storbyområdene fører partielt sett til høyere tomtepriser der. Boligprisene i storbyområder blir derfor i mindre grad bestemt av byggekostnadene og i større grad av tomtetilgangen (NOU 2002:2, s. 35). I en forenklet modell kan en anta at de som bor i sentrum av storbyen ikke har reisekostnader. Det vil være verdien av alle framtidige reisekostnader fra randsonen til sentrum som vil bestemme det tillegg i prisen den sentrale boligen får.

Innenfor en slik modell kan det avledes noen enkle sammenhenger. Dersom reisekostnadene reduseres gjennom tidsbesparelser eller lavere transportkostnader per kilometer, vil prisen i hele området mellom randsonen og sentrum synke, mens prisen i randsonen ikke endres.

En reduksjon av tomtestørrelsen vil i modellen redusere de samlede utgiftene til bolig for en husholdning fordi tomteprisen reduseres. Tomteprisen per kvadratmeter vil imidlertid være uendret i randsonen og fortsatt bestemt av arealets alternative avkastning. Prisforskjellen mellom boliger med ulik avstand til sentrum vil være den samme og fortsatt bestemt av reisekostnader. Dermed vil en nedgang i tomtestørrelsen, for eksempel gjennom

en fortetningspolitikk, øke forskjellen i tomtepris per kvadratmeter mellom randsonen og sentrum.

Prisforskjellen mellom en bolig i randsonen og en bolig beliggende mellom sentrum og randsonen vil ifølge denne enkle teorien kun være bestemt av forskjeller i reisekostnader. Når det bygges nytt i randsonen forskyves denne sonen utover fra sentrum og øker reisekostnadene fra det som nå karakteriseres som randsonen og til sentrum av byen. Dermed får vi indirekte en sammenheng mellom befolkningsvekst og prisnivå i et byområde. Jo flere innbyggere byområdet får, jo mer nybygging vil skje i randsonen, noe som igjen gir et gjennomsnittlig høyere prisnivå på boliger som ligger innenfor randsonen. Et slikt utbyggingsmønster gir over tid større og større forskjeller i prisnivået mellom storbyer og områder av landet som ligger utenfor randsonen.

En utbygger som vurderer hvor tett det skal bygges på en tomt må ha en forståelse av hvordan betalingsvilligheten blant husholdningene som kan komme til å etterspørre boligene vil variere med grad av tetthet. I tillegg må utbyggeren vurdere hvordan endringer i tettheten påvirker antall boliger som kan bebygges på tomten. Jo større tetthet, jo færre grøntområder og åpne rom og jo mindre privatliv rundt boligene. Dette vil være med på å redusere prisen en bolig kan selges for. Det kan vises at utnyttelsen av en tomt øker når den blir mer attraktiv, dvs. at salgsprisen øker (Di Pasquale og Wheaton 1996). Etter hvert som byen vokser og prisene på utbygde arealer øker, vil det oppstå et press mot fortetting av tomtene.

Fordi byomformingsprosjekter og utbygging av sjøsiden i mange byer har ført til gentrifisering og reurbanisering og gjort mange sentrumsområder betydelig mer attraktive å bo i, har drabantbyområder med mye gjennomgangstrafikk og ensidige bomiljøer sunket i attraktivitet og blitt tiltrukket av mindre kjøpesterke grupper. Et deregulert boligmarked uten et regulert leiesegment fører til at økonomiske ressurser og boligprisnivå betyr svært mye for lokalisingsvalget. Lavinntektshushold vil ha store problemer med å finne et rimelig boligalternativ i sentrum av en storby hvor prisene er høyest. Dette har over tid ført til en konsentrasjon av lavinntektshushold generelt, og etnisk segregering spesielt, i utsatte lavprisområder i storbyenes ytre områder.

Det fins mange studier på romlig fordeling av husholdninger i et urbant boligmarked. Tilgangen på boliger etter disposisjonsform og pris er den viktigste sorteringsmekanismen (Boschman mfl 2012). Dette kan lede til en romlig konsentrasjon av lavinntektshusholdninger, fordi de ikke har den samme valgfriheten som mer resurssterke husholdninger har. De resurssterke husholdningene tiltrekkes av nabolag med kostbare boliger med høy kvalitet, nabolag med høyere status og områder med få sosiale problemer.

Når det bygges nye attraktive boliger øker valgmulighetene for middels- og høyinntektshusholdninger. Noen av dem flytter ut av eksisterende nabolag, mens lavinntektshusholdninger blir igjen. Nye attraktive boligprosjekter kan dermed stimulere til ytterligere sortering etter inntekt. Spørsmålet mange stiller seg er om attraktive, nye boliger i utsatte områder kan bidra til å dempe denne sorteringsmekanismen og være et virkemiddel for å redusere segregering etter inntekt.

## 2.4 Flyttekjedemodeller og flyttestudier

I løpet av en periode på for eksempel ett år, vil nye boliger i en plansone bli innflyttet av personer som enten kommer fra plansonen som de nye boligene bygges i, eller som kommer utenfra (andre plansoner i kommunen, andre kommuner i Norge eller fra utlandet). Befolkningsutviklingen i plansonen som helhet vil også være et resultat av inn- og utflytting til/fra den eksisterende boligmassen i plansonen, fødsler og dødsfall i plansonen samt at de bofaste gjennom perioden har blitt ett år eldre.

Analysen av flytting finner typiske mønstre i flyttebevegelsene som bidrar til å opprettholde og forsterke forskjeller. Mange av flytterne søker mennesker i samme inntektsklasse, som har tatt samme yrkesvalg og har de samme interessene. Samtidig viser noen studier at innvandrere kan legge vekt på å bo i nærheten av andre med samme landbakgrunn. (Blom 2002). I den grad slike motiver er sterke, kan det bidra til å minske den økonomiske segregasjonen, ved at innvandrere som øker inntekten fortsetter å bo i samme område som tidligere (Turner og Wessel 2013). Slik

sett kan en slik atferd minske segregering etter inntekt i et område, men opprettholde etnisk segregering.

Flyttekjedemodeller følger flyttinger i et avgrenset område/en kommune. Slike kjeder oppstår som følge av at det kommer en tilgjengelig bolig på markedet. En tilgjengelig bolig oppstår som følge av nybygging, utflytting fra et område, dødsfall eller ved at to husholdninger (for eksempel to unge enslige) flytter sammen. Når noen flytter til en slik tilgjengelig bolig, vil de kunne etterlate seg en bolig som igjen blir tilgjengelig for nye hushold osv. Kjedenes lengde varierer og stopper opp når det ikke lenger oppstår en ny ledig bolig i området. Dette skjer når en husholdning utenfor området flytter inn, når den siste boligen inntas av en person som flytter fra foreldrehjemmet, eller når for eksempel et par oppløses og en av partene flytter inn i den sist ledige boligen. I forskningen har det vært mye fokus på egenskaper ved de kjedene som oppstår ved nybygging av ulike boligtyper. Hvem flytter inn, hvor lange er kjedene og hva medfører nybyggingen av boligtilbud ellers i området/kommunen?

I Barlindhaug og Langset (2014) ble det undersøkt hvem som i løpet av en viss tidsperiode hadde flyttet inn i nye boliger i Drammen og hvor disse personene eller husholdningene kom fra.

Turner, Magnusson og Sandli (2016) undersøkte hvem som flyttet til ulike kategorier av nybygging i de fem storbyene. Studien tok utgangspunkt i prosjekter som kommunene selv valgte ut. Prosjektene kunne inndeles i følgende kategorier; særlig attraktive prosjekter (f.eks. havnefrontene), transformasjonsområder, feltutbygging og knutepunktutvikling. Likevel varierte de samme områdene mellom storbyene mht. både geografisk beliggenhet i storbyene og fysisk struktur (hustyper).

Analysene, som var basert på spesialbestilte registerdata fra SSB, viser at innflytterne i nye områder var yngre og hadde færre husholdningsmedlemmer enn de bosatte. Til tross for ulikheter mellom prosjektene var det en systematisk variasjon ved at særlig attraktive prosjekter tiltrakk seg mindre hushold, mens feltutbygging var attraktive for større hushold, som barnefamilier. Det ble ikke funnet store forskjeller i husholdenes yrkesinntekt mellom innflyttere og bofaste i de ulike områdene. Innflytterne i disse nybygde områdene flyttet ofte lokalt, først og fremst fra nærområdene til disse byggeprosjektene.



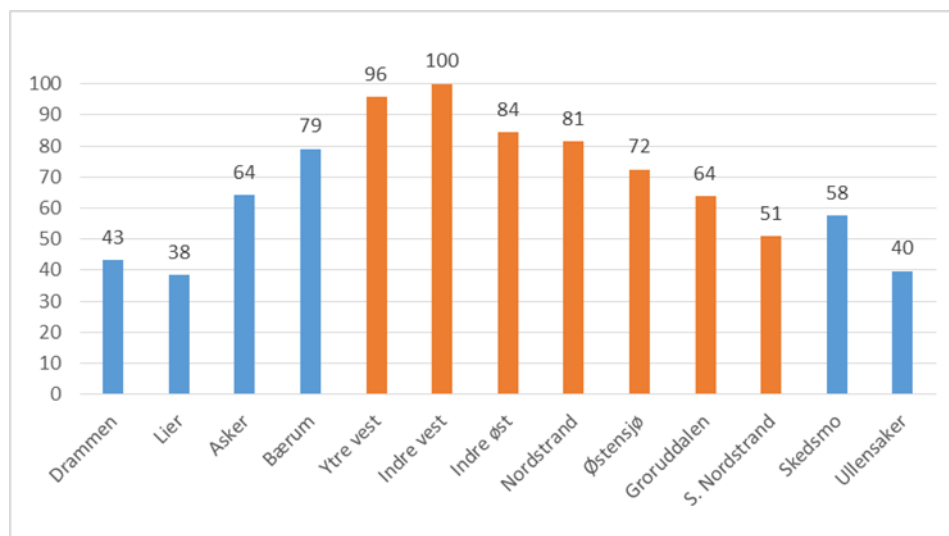
I de neste tiårene vil andelen eldre øke betydelig. Barlindhaug mfl (2013) fant at mens eldre over 65 år bodde i 15 prosent av boligmassen, vil den samme aldersgruppen i 2040 disponere 25 prosent av boligmassen, forutsatt samme boligdekning (samme boligfrekvenser) framover som ved startåret. Dette forholdet vil derfor også prege nybyggingsmarkedet ved at eldre trolig vil etterspørre en større andel av de nye boligene. Effekten er imidlertid avhengig av Eldres framtidige flyttetilbøyelighet. Siden framtidens eldre allerede bor i en bolig i dag, kan en teoretisk tenke seg at de blir boende uten å flytte. Dermed vil eldre-andelen kunne øke uten at de dominerer nybyggingsmarkedet.

## 2.5 Askers rolle i det regionale boligmarkedet

### 2.5.1 Pris- og utbyggingsmønsteret i Osloregionen

I det store bildet er nybyggingen dominert av sentrale transformasjonsprosjekter. Disse øker attraktiviteten til sentrale områder og gir et omfattende tilbud av dyre boliger. Nye sentrale boligprosjekter kan stimulere til oppgradering av eksisterende boliger, slik at det mer rimelige tilbudet minker. Dette mønsteret fører til at lavinntektshushold over tid fortrenses fra de sentrale attraktive områdene og må lokalisere seg i storbyens ytterkant. Asker er en del av storbyens ytterkant med priser varierende mellom 50 og 70 prosent av de mest attraktive Osloprisene.

Figur 2.1 *Relative boligpriser mellom områder/bydeler i Osloregionen i 2014. Oslo indre vest=100*



Kilde: Bearbeide data fra SSB for årene 2013 og 2014

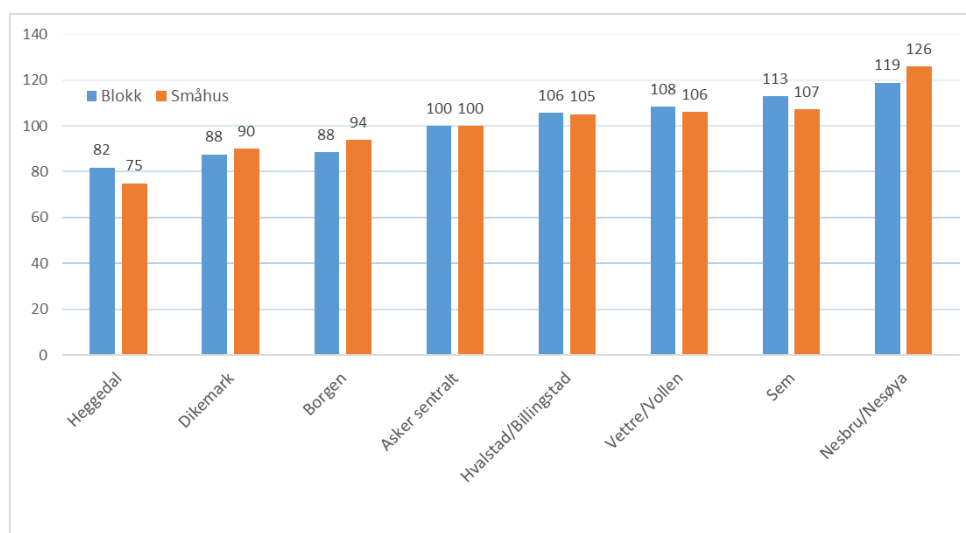
I gjennomsnitt ligger prisene i Asker kommune på høyde med prisene i Groruddalen og utgjør 64 prosent av prisnivået i Oslo indre vest. Lenger vestover synker prisene betydelig, mens de øker noe i Drammen.

Oslo indre bys popularitet gjennom byfornyelse og fortetting har trolig ført til en spredning av lavinntektshusholdninger til storbyenes randsoner. Samtidig etterspør barnefamilier eneboliger og småhus, og finner disse boligalternativene økonomisk realiserbare i Oslos nabokommuner (Barlindhaug 2010). I den grad både resurssterke barnefamilier og lavinntektshushold av ulike grunner flytter til Oslos randkommuner, kan det tenkes at dette fører til et mer segregert bosettingsmønster i disse kommunene. Dette vet vi imidlertid lite om. En antakelse vil være at de minst attraktive områdene med de laveste prisene tiltrekkes av dem med minst kjøpekraft. Dermed får slike områder et en uheldig status som kan forsterkes.

Prisnivået varierer også internt i Asker kommune. I figuren nedenfor viser vi separate prisnivåer for hhv. blokkleiligheter og småhus (eneboliger og andre småhus) der nivå-tallene er korrigert for størrelse og byggear. Områdene er definert etter postnummer. Det

høyeste prisnivået finner vi på Nesbru/Nesøya og det laveste i Heggedal. Dette gjelder begge hustypene. Prisforskjellen er høyest for småhusene. Nesbru/Nesøya har et prisnivå på småhus som ligger 67 prosent høyere enn i Heggedal, mens det tilsvarende forholdstallet for blokkleiligheter er 48 prosent. De omsatte blokkleilighetene i Borgenområdet er i hovedsak blokker i Østre Borgen. Blokkboligprisene på Borgen har et prisnivå på 88 prosent av prisnivået i det sentrale Asker. Samtidig ser vi at prisnivået øker nord og øst for det sentrale Asker.

Figur 2.2 *Boligprisnivå i Askers delområder i 2013/2014. Indeks Asker sentralt=100.*



Kilde: Bearbejdede data fra SSB/Finn.no. Inndeling basert på postnummer<sup>1</sup>.

Diagrammet viser at Borgen området (og spesielt blokkleilighetene i Østre Borgen) ikke skiller seg spesielt negativt ut med hensyn til pris, særlig når en ser på aksene fra det sentrale Asker og sørover. Sammenlignet med fallet i småhusprisene langs denne aksene, synes imidlertid prisene på blokkleiligheter i Borgenområdet å ligge relativt litt lavere. Ut fra beskrivelsen av området i Livet på Borgen, skulle en forvente et enda lavere prisnivå. Dette må ses på

<sup>1</sup> Asker sentralt: 1383, 1386, 1387, Heggedal: 1389, Dikemark: 1385, Borgen: 1388, Hvalstad/Billingstad: 1395, 1396, Vettnes/Vollen: 1390, 1392, Sem: 1384, Nesbru/Nesøya: 1394, 1397.

som et positivt trekk og at området blant mange synes å være attraktivt.

## 2.5.2 Boligbehovsundersøkelse i Asker 2015

### **ABBLs medlemsundersøkelse**

Ipsos har gjennomført en boligbehovsundersøkelse blant medlemmer i Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL) i 2015 (Dalen 2015). Undersøkelsen handlet om boligbehov og boligpreferanser. Et utvalg av medlemmer av boligbyggelaget som ikke har bolig i tilknytning til andelen, men som har boligadresse i Asker, ble spurt.

Undersøkelsen hadde til hensikt å finne ut av hva slags boliger medlemsmassen i ABBL ønsker. I spørreundersøkelsen var det spørsmål om hvorvidt en hadde flytteplaner, hva slags type boliger man ville flytte til og hva slags attributter en verdsetter mest.

Siden undersøkelsen ble utført på en liten andel av medlemsmassen, er resultatene beheftet med en viss usikkerhet. Det har vært mest fokus på gruppen som har flytteplaner eller –ønsker. De utgjorde ca. halvparten av respondentene (49 prosent av de spurte, 154 personer).

For mange som bor i Asker er det viktig å fortsatt bo i Asker dersom en skulle bytte bolig. 80 prosent av respondentene har svart at de synes det er viktig å bo i samme kommune også i fremtiden. De som har nært forestående flytteplaner legger imidlertid noe mindre vekt på å bo i Asker. Blant dem som har ønsker eller planer om å flytte, ønsker 70 prosent å bli boende i Asker. Ved valg av ny bolig, vil mange foretrekke å flytte til et sted i nærområdet sitt internt i Asker.

Det er markert flere med flytteplaner blant dem under 30 enn i de eldre aldersgruppene. Yngre personer som ennå ikke har kjøpt egen bolig, utgjør et viktig potensial i markedet.

### **Begrunnelse for ønske eller planer om å flytte**

Det er spredte svar på hva som er den viktigste grunnen til at man ønsker å flytte, men alternativet som har fått flest svar er at en ønsker en mer praktisk bolig. Det gjelder særlig at alt er på ett plan og at leiligheten har heis. Plass ser ut til å være en viktig faktor. De

yngre ønsker mer plass, mens de eldre ofte ønsker mindre plass. For de eldre er bolig på ett plan svært viktig. Mange yngre ønsker en egen hageflekk.

Nesten halvparten ønsker å flytte til blokk/terrassehus/bygård, og en drøy tredel ønsker å flytte til enebolig. Blant medlemmer under 55 er det mange som ønsker seg enebolig. Det gjelder også husstander med mange barn. Ikke overraskende ønsker mange av dem som bor i husstander uten barn å bo i blokk/terrassehus/bygård. Selv om mange ønsker å bo i enebolig, er det ikke like mange som ser på det som sannsynlig at de vil flytte til enebolig. Det er fordi det som regel er billigere å flytte til blokk/terrassehus/bygård enn til enebolig. Spesielt blant unge som ønsker å bo i enebolig, er det mange som tror at de sannsynligvis vil flytte til blokk/terrassehus/bygård i stedet. Personer over 55 år trenger ikke moderere kravene i like stor grad som de yngre – hva de anser som sannsynlig at de vil kjøpe er oftere i tråd med det de ønsker å kjøpe. Blant dem som har planer om å flytte i løpet av 1-2 år, tror over halvparten (56 prosent) at de vil flytte til blokk/terrassehus/bygård. Det ser altså ut til å være etterspørsel etter denne typen boliger.

Hva slags egenskaper er så ønsket ved boliger i blokk/terrassehus/bygård? Noe som er viktig for mange av dem som har ønsker/planer om å flytte og som tror de vil flytte til blokk/terrassehus/bygård, er stor terrasse/veranda. Videre er garasje med adkomst via heis fra boligen, innvendig bod og utvendig vedlikehold viktig for mange. Service og bekvemmelighet ser ut til å vektlegges. Derimot har det lite å si om boligen er ny eller brukt, i hvert fall for de unge. Andelen som ønsker ny bolig øker med alderen. Det er generelt lav etterspørsel etter ett- og toromsleiligheter. De fleste ønsker å flytte til tre- eller fireromsleiligheter.

Når det gjelder egenskaper knyttet til selve boligen, er ettermiddags- og kveldssol svært viktig for mange. Dette er i tråd med at mange ønsker stor terrasse/balkong. Videre er prisnivå viktig, spesielt for de unge.

Preferanser knyttet til selve bomiljøet avhenger i stor grad av hvilken livsfase en er i. For eksempel er nærhet til barnehage og skole viktig for husstander med små barn, men ikke viktig for andre. Det er generelt store forskjeller i preferanser, men det som

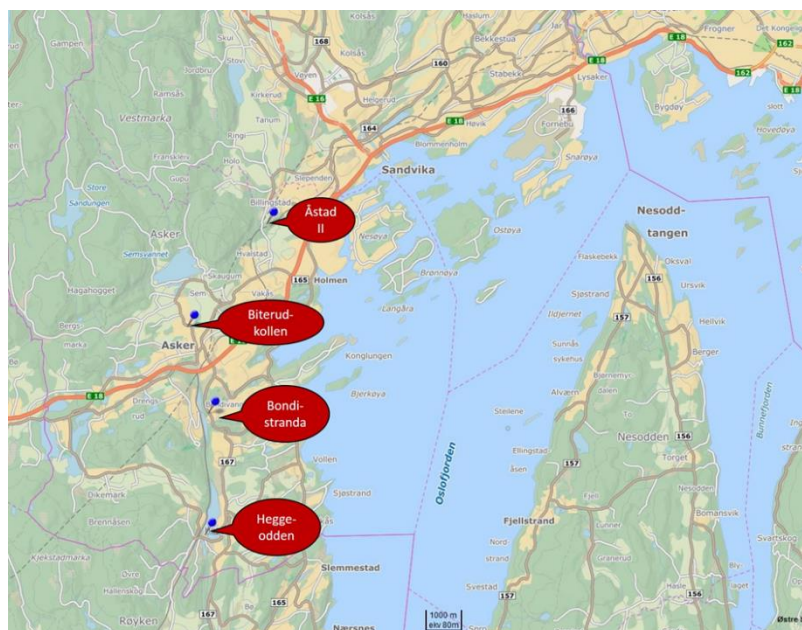
er viktig for nesten alle er nærhet til gode kommunikasjoner, som buss og t-bane. Likevel vil de aller fleste ha biloppstillingsplasser. For 45 prosent av de som har ønsker eller planer om å flytte er det ønskelig med minst én biloppstillingsplass. For halvparten er det ønskelig med minst to. En ordning med bilpool ser ut til å bli møtt med moderat interesse. Fremkommelighet, både i form av nærhet til offentlig kommunikasjon og i form av mulighet for egne biloppstillingsplasser, vektlegges høyt.

Oppsummert viser undersøkelsen at preferansene for boligtype er avhengig av livsfase. De eldre ønsker å bo på ett plan, mens pris er viktig for de yngre. Mange ønsker 3-4-romsleiligheter. Nærhet til offentlig kommunikasjon er også viktig.

### 2.5.3 Nye boligprosjekter i Asker 2012-2015

Asker kommune har undersøkt hvem som flyttet inn i fire nye større boligprosjekter i Asker i løpet av de siste fem årene (Asker kommune 2016). Stedene er markert i kartet under. Fra nord til sør: Åstad II, Biterudkollen, Bondistranda og Heggeodden.

Figur 2.3 Fire nye boligprosjekter i Asker, bygget i perioden 2012-15



(Kart: [www.finn.no](http://www.finn.no))

Åstad II ble ferdigstilt i 2012 og består av 186 leiligheter. Prosjektet ble fortrinnsvis rettet mot seniorgruppen. Kjøperne av leilighetene til byggetrinn 1 (56 leiligheter) viser en klar demografisk profil. 85 prosent av kjøperne var 50 år eller eldre. De fleste innflytterne kom fra nærområdet.

Biterudkollen ble ferdigstilt i 2012. Boligprosjektet består av to blokker og har til sammen 22 leiligheter. Også her er det en tydelig aldersprofil. De over 60 år utgjør den største gruppen, og det er svært få under 50 år som har flyttet inn. De fleste har flyttet inn fra Asker sentrum og Asker for øvrig.

Bondistranda – nesten vis-á-vis Askerlia – ble ferdigstilt i 2015. Byggingen har foregått i tre trinn. Til sammen har boligprosjektet 208 leiligheter. Det ble bygget 84 leiligheter i byggetrinn 1, og nesten tre av fire kjøpere var over 50 år. I byggetrinn 2-3 har det vært en litt jevnere aldersfordeling blant kjøperne. Riktignok er størsteparten over 50, men det var også relativt mange i aldersgruppen 30-39 som kjøpte. Det ble bygget 208 leiligheter i byggetrinn 1-3. Mer enn halvparten av de som kjøpte bolig i det første byggetrinnet kom fra Asker sentralt. I de neste trinnene var denne andelen noe mindre.

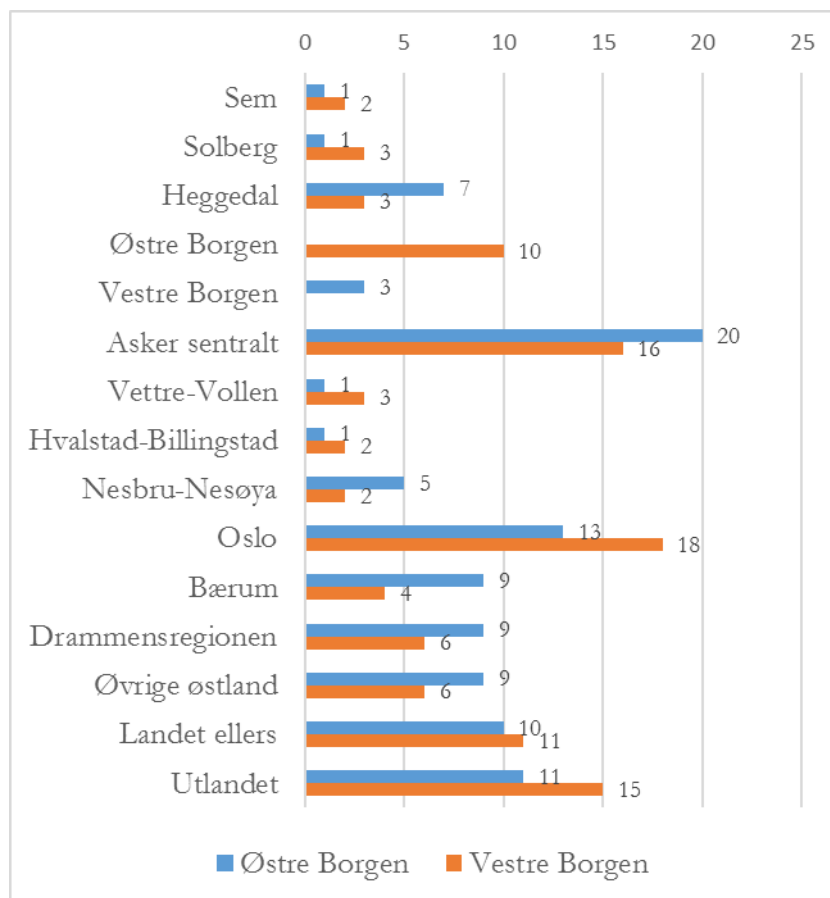
Heggeodden ble bygget ut i perioden 2013-2014 og består av 107 leiligheter. De fleste som kjøpte leilighet der er fra Heggedal, deretter fra Asker for øvrig. Selv om det finnes noen kjøpere under 60, er det en betydelig overvekt av kjøpere over 60.

Felles for alle disse nye boligprosjektene er at mange av kjøperne er seniorer og at de kommer fra nærområdet. Denne kunnskapen brukes til å stille spørsmålet om ikke andre attraktive boligprosjekter i kommunen vil kunne konkurrere ut et forsøk på å få middels og høy inntektsgrupper til å flytte inn i boliger med høy kvalitet i Borgenområdet. Eller vil erfaringen med at mange i aldersgruppen 60+ flytter fra nærområdet, styrke sjansen for at nye blokkleiligheter i Østre Borgen vil tiltrekke denne kjøpegruppen?

### **Flyttemønster i 2010**

I et tidligere prosjekt for Asker og Bærum kommune ble det utført omfattende flytteeanalyser for året 2010. Alle flyttinger innenfor, inn til og ut av kommunene ble registrert. Vi har trukket fram noen av tabellene som ble laget den gangen og sett på hvor flytterne til Østre og Vestre Borgen plansone kom fra.

Figur 2.4 *Flyttere til Østre og Vestre Borgen i 2010. Hvor kom de fra? Prosent*



De fleste som flyttet til Østre Borgen kom fra Asker sentralt (20 prosent), fra Oslo (13 prosent), fra landet ellers (10 prosent) og fra utlandet (11 prosent). Bare 3 prosent kom fra Vestre borgen.

Rekrutteringen til Vestre Borgen var noe forskjellig fra Østre Borgen ved at 18 prosent kom fra Oslo, 16 prosent fra Asker sentralt og 15 prosent fra utlandet. Andelen innflyttere til Vestre Borgen fra Østre Borgen var høyere enn omvendt (10 prosent mot 3 prosent).



## 3 Kunnskapsoversikt

### 3.1 Innledning

Dette kapittelet oppsummerer hva nyere nasjonal og internasjonal forskning sier om forholdet mellom boligtyper og beboersammensetning i utsatte områder, og hva som eventuelt kan påvirke beboersammensetningen for å oppnå en mer sosioøkonomisk blandet beboergruppe.

Nærmere bestemt dreier dette seg om å få frem eventuell kunnskap om sammenhengen mellom stedets egenart, boligpriser, boligstørrelse og befolkningssammensetning i et område. Disse temaene handler i stor grad om hvor stedsavhengig sammenhengen synes å være. I tillegg til boligstruktur og befolkningssammensetning i området, handler stedsavhengighet om områdets kvaliteter og tilbud som nærhet til senter, sosial infrastruktur, kvaliteten på offentlige rom, nærhet til blå/grønn infrastruktur og nærhet til andre offentlige og private tjenester og handel.

Mange av studiene tar utgangspunkt i områder med en konsentrasjon av nedslitte boliger der andelen offentlige utleieboliger er stor og befolkningen scorer lavt på levekårsvariabler. Felles for disse studiene er at myndighetene ønsker å snu utviklingen i slike områder, og tiltakene har ofte vært av typen; støtte til oppgradering av boliger og omgivelser eller riving av eksisterende boliger som erstattes av nye offentlige utleieboliger, der en tilstreber en større blanding av befolkningsgrupper. Noen ganger er slike offentlige initiativ blitt kritisert fordi følgen av de gode hensiktene har vært starten på en gentrifiseringsprosess, der få av de beboerne som måtte flytte fra de boligene som ble revet har hatt muligheten til å flytte inn i de

nybygde boligene. Andre har kritisert slike tiltak fordi de samlet sett har ført til et dårligere tilbud for lavinntektshusholdninger.

### 3.2 «Social mix» og blandede disposisjonsformer

Boligpolitikken i flere land har de senere årene hatt søkelys på såkalt «social mix» i boligområder, eller omskrevet til norsk; sosialt blandede nabolag. I mange land vil forutsetningen for å få til sosialt blandede nabolag være at en både har en blanding av ulike eierformer i samme boligområde og en blanding av hustyper og leilighetsstørrelser.

#### Ulike eierformer

Ulike eierformer handler ikke bare om fordeling av eie og leie på markedsvilkår, men ofte også om innslag av disposisjonsformer med regulerte husleier og priser. Dette gjøres for å tiltrekke seg ulike sosioøkonomiske grupper til et bolig- eller byområde. Planleggingen for sosialt blandede nabolag kan være universell, det vil si den gjelder for alle områder, ikke bare de som er mest utsatte (Andersson 2011). Bakgrunnen for en slik politikk er særlig den store innvandringen til mange land de seneste årene. Den økende interessen skyldes ikke bare frykten for effekter av økt ekskludering, men også at segregerte nabolag truer sosial utjevning.

Tiltak mot romlig segregering har blitt ansett som tiltak og prosesser som bidrar til integrering (Bricocoli og Cucca 2014). Boligsegregasjon (særlig etnisk segregasjon) har da blitt brukt som brekkstang inn i utforming av områderettet arbeid for å få utløst økonomiske midler til å oppgradere boligområder (ibid.).

Det ligger flere grunnleggende ideologier bak denne politikken. For det første at ulike disposisjonsformer vil forsterke individuelle valg og muligheter og for det andre at det er en sterk kobling mellom ulike disposisjonsformer og sosialt blandede nabolag (Musterd og Andersson 2005). Tilnærmingen bygger også på en ideologi om at nærhet til middelklassen skal gi lavinntektshushold større tilgang på sosial og kulturell kapital, i tillegg til at politiske og økonomiske ressurser bringes inn i området av nye middelklassehusholdninger. Gjennom dette skal lavinntektshusholdningenes individuelle livssjanser forbedres.

Caseundersøkelser i England viser gode erfaringer med ulike disposisjonsformer i nabolag. Det fremheves blant annet at beboerne ikke skiller mellom hvem som eier og hvem som leier i forhold til naborelasjoner, barn leker på tvers og at dette ikke har negativ innvirkning på boligprisene på eierboliger i fritt salg. Dessuten gir denne modellen ungdom som skal flytte hjemmefra en mulighet til å bosette seg i nærheten av foreldrene. Denne strategien bidrar også til at kommunen tenker ulike boligstørrelser og kvalitet (Bailey mfl 2008, Allen mfl 2005).

### **Blandende hustyper og leilighetsstørrelser**

En variant av politikken for sosialt blandende nabolag dreier seg om variasjon i hustyper og leilighetsstørrelser med en tanke om at alle områder skal ha like god service og standard. Denne ideologien ligger bak flere fornyelsesprosjekter i eldre boligområder i europeiske byer. Det er utviklet flere teorier som understøtter de negative effektene av homogene fattigslige områder og beboernes manglende muligheter, blant annet negative sosialiseringprosesser i nabolaget ved at for eksempel høy arbeidsledighet vil utvikle negative forbilder for ungdom. I flere europeiske land er det gjort forsøk på å løse opp i homogene nabolag. Virkeligheten stemmer ofte ikke med disse hypotesene. Forskning viser at det ikke nødvendigvis er sammenheng mellom en heterogen boligmasse og sosialt blandede nabolag (Musterd 2003). For det første er det vanskelig å bestemme omfang og andel av ulike grupper, basert på beboeres økonomi, etnisk bakgrunn og fordelingen på eie/leie samt de fysiske begrensningene som er til stede (blokka, gata etc). For det andre er det lite empirisk belyst at en heterogen boligmasse demper segregasjon og ikke-intenderte effekter, og det finnes liten kunnskap om hvordan beboere faktisk erfarer sosialt blandede nabolag (Friedrichs 2011). Andre kritiske refleksjoner handler om at denne typen grep kan føre til gentrifisering selv om den hindrer utvikling av segregasjon, og at den øker stigmatisering gjennom å velge ut enkelte områder der innsatsen skal konsentreres. Politikk for sosialt blandede nabolag kan også bidra til å ødelegge lokale sosiale nettverk (Musterd 2011).

I et forskningsprosjekt fra Sverige stilles det spørsmål ved om den svenske politikken har ført til mer sosialt blandede nabolag, der de ser på dette i forhold til ulike bystørrelser, sentrum – periferi og

ulike eieformer (Andersson mfl 2010b). Utgangspunktet er et kritisk blikk på den store satsingen fra 1998 som hadde fokus på segregasjon mer i klasseperspektiv enn i et etnisk perspektiv (ofte sammenfallende), med åtte delmål i intervensjoner i de tre største byene: arbeidsledighet, velferdsordninger, helse og utdanning. I Sverige domineres drabantbyene av nabolag med homogene boligtyper. Mangel på blandede boligtyper blir sett på som et problem i disse områdene.

Le Gales (2012) og August (2014) observerer unngåelses-strategier og sosiale forskjeller heller enn samhandling, samt at middelklasse-beboerne bruker sin innflytelse på å stigmatisere sosiale leietakere i områdene. Dillen og Fanning (2015) viser til Butler og Robsen (2003) og Davidson (2012) som hevder at mange studier konkluderer med at utbygging som forsøker å rekruttere middels- og høy-inntektsgrupper i utsatte områder ikke leder til sosialt blandede nabolag eller bidrar til å bygge sosial kapital mellom grupper.

Cheshire (2012) sier at det ikke er nabolagene som gjør folk fattige, men at fattige folk bare har muligheten til å bo i visse problematiske nabolag. Mange mener løsningen er å tilby «affordable housing» i mer attraktive nabolag. En politikk for mer sosialt blandede nabolag løser ikke opprinnelsen til fattigdom og eksklusjon, men understøtter gentrifisering og fører til at lavinntektshushold «presses» ut av områdene (Lipman 2012).

Ikke alle eksempler viser at denne politikken er mislykket, men da er det også andre tiltak som i tillegg bidrar til suksess. En studie fra 2016 viser at det å bygge mer varierte boligtyper bidrar til å lokke en mer blandet beboergruppe til et område. Imidlertid legges det stor vekt på at også stedskvalitetene i området må styrkes for at en blandet boligmasse skal ha mest mulig effekt for å oppnå en blandet beboersammensetning (Crook mfl 2016). I tillegg var erfaringen at det burde legges til rette for samarbeid med private utbyggere i planprosessen for at tilnærmingen skulle bli vellykket.

At et område oppleves som forskjelligartet, inkluderende og tolerant, kan ha betydning når en skal planlegge nye boområder. Et godt fungerende nabolag/strøk kan fungere som en fellesskapsarena der folk omgås og danner nettverk, og opplever trygghet, tilhørighet og mening (Vestby og Johannessen 2010, Ruud mfl 2016). Og omvendt; et boområde uten møtesteder og

muligheter for å knytte bånd, kan virke ødeleggende for området, for eksempel ved å gi negative følger for innbyggernes sosiale levekår.

Som tidligere påpekt var det å styrke boligområdenes sosiale kapital en del av ideologien som lå bak politikken for sosialt blandede nabolag. Det fins imidlertid erfaringer om at sosial kapital i et boområde kan utvikles uavhengig av områdenes fysiske tilstand. Ofte utvikles sterke sosiale bånd og sosial kapital i et nabolag der området er preget av fysisk forfall og der beboerne mangler økonomisk kapital. Dette kom tydelig fram i en undersøkelse fra et deprivert boligområde utenfor Lisboa (Braathen mfl 2008) og i de eldre nabolagene i indre Oslo før byfornyelsen startet (Ruud 2003).

### 3.3 Bostedssegregasjon, diskriminering og flytting

Et sentralt tema i utvikling av boligområder er bosteds-segregasjon der befolkningen med samme sosioøkonomisk bakgrunn flytter til de samme områdene. Inntekt og landbakgrunn/etnisitet er de mest brukte målene for å uttrykke bostedssegregasjon. Ofte tas det utgangspunkt i en by eller en kommune. Dersom lavinntektshusholdninger og minoritetsgrupper hopper seg opp i enkeltområder innenfor denne byen eller kommunen, kan dette gjenspeiles i at også høyinntektshusholdningene bor konsentrert, men det må ikke være slik. I prinsippet kan høyinntektshusholdninger fordele seg jevnt i byen, mens lavinntektshusholdningene er konsentrert til visse områder. I dette avsnittet vil vi se på ulike forhold kan føre til bostedssegregasjon, der fokus rettes mot områder med høye innslag av lavinntektshushold og høye andeler med minoritetsbakgrunn.

I takt med flere store innvandringsbølger har det i løpet av de siste førti årene oppstått etnisk bostedssegregasjon i europeiske storbyer. Forskningsmiljøer som har beskjeftiget seg særlig intensivt med temaet i Europa finnes først og fremst i Norden, England og Nederland.

Tidligere forskning har vist at årsaker til etnisk segregasjon er svært kontekstavhengig. Segregasjonsmønstre er formet av mange

faktorer som nasjonal politikk for så vel immigrasjon som integrasjon, immigrasjonsomfanget, demografi, graden av urbanisering, bolig- og arbeidsmarkedsstrukturer, bolig-, planlegging og velferdspolitik (Musterd mfl 1998).

I Norden har boligpolitikken vært en del av den generelle velferdspolitikken, men de fire nordiske landene har praktisert dette ulikt. De fleste innvandrere i Danmark, Sverige og Finland bor i leieboliger (delvis boliger øremerket for fattige eller vanskeligstilte hushold) mens en høy andel av innvandrerne i Norge eier sin egen bolig. Det er en sammenheng mellom bostedssegregasjon og boligtype i alle fire landene, selv om mønsteret er annerledes i Norge, i og med at det finnes forholdsvist få utleieboliger her i landet (Andersson mfl 2010).

Segregasjon henger for det første sammen med et segmentert boligmarked. For det andre bidrar systematiske forskjeller i boligpriser mellom bydeler og nabolag til at ulike sosioøkonomiske grupper bosetter seg i ulike nabolag. For det tredje vil det være individuelle forhold/ preferanser - uavhengig av boligtilbud og pris - som medfører at noen ønsker å bo på spesielle steder, for eksempel der en er vokst opp. For det fjerde vil noen grupper kunne være diskriminert i boligmarkedet og må bosette seg der de blir tilbudt bolig. Både pris og individuelle forhold/ preferanser henger delvis sammen med områdekvaliteter. Fysisk utforming av nabolag har imidlertid i tillegg sannsynligvis betydning for segregasjon som en selvstendig faktor. Samtidig kan segregasjon påvirke områdekvaliteter, både faktisk og omdømmemessig.

Andre forhold som trekkes fram og som kan bidra til segregasjon finnes i manglende estetiske og funksjonelle kvaliteter i uterom og infrastruktur i boligområdene. Særlig har drabantbyer blitt bygget og utviklet uten at det har vært satset på uterom, noe som betegnes som uferdig urban design. Dette ser vi for eksempel i drabantbyområdene utenfor Paris, i drabantbyområdene som ble bygget i de svenske storbyene på 1970 og 1980 tallet (Brattbakk mfl 2006) og som også ble påpekt i drabantbyområdene i Groruddalen forut for Groruddalssatsingen. I satsingen er oppgradering av de offentlige rommene utenfor borettslagene formulert i målstrukturen (Ruud mfl 2011). Manglende kvaliteter skyldes også manglende ansvar og samarbeid hos utbyggere/grunneiere (Brattbakk mfl 2006).

En viktig faktor er lokaliseringen av disse områdene, utenfor urbane strukturer i nærheten av industriområder etc. Det er ofte en romlig mismatch mellom arbeidsmarkedet og urbane strukturer, som også påvirker dagliglivet i boligområdene (Foultier 2010).

Videre i dette avsnittet skal vi oppsummere noe av forskningen på feltet gjennom to tilnæringer. Den ene ser på hindringene som hemmer valg om hvor og hvordan en ønsker å bo, mens den andre tilnærmingen tar opp hvordan egne preferanser bidrar til bosettingsmønstre, og som ikke hindres av inntektsnivå og økonomisk kapital. Vi vet at enkelte grupper med innvandringsbakgrunn ofte tilhører lavinntektsgrupper, noe som begrenser valget deres i boligmarkedet, de har vanskeligheter med å finne ut hvordan boligmarkedet fungerer, og kan også oppleve diskriminering.

### **Hindringer som hemmer valg**

En rekke empiriske undersøkelser viser at det har funnet sted og fremdeles foregår diskriminering av etniske minoriteter også i Norge (Søholt 2012). Når boligtilbudet ikke er tilpasset vanskeligstilte grupper og innvandrerbefolkningen, kan det oppstå «indirekte» diskriminering, også i det kommunale utleiemarkedet.

Diskriminering i leiemarkedet og kredittmarked bidrar til at svakstilte grupper og særlig innvandrere må etablere seg hos familie og venner. På den måten øker antall innvandrere i et bestemt område. Dessuten mangler nyankomne innvandrere gjerne referanser, og etnisk norske huseiere vil kunne oppleve det som risikofylt å leie ut boligen til mennesker som dessuten snakker et annet språk, også i kulturell forstand (Søholt 2007).

I noen kretser i Oslo med stort innslag av sameie leier en del innvandrere ut til andre innvandrere. Bakgrunnen kan være at huseiere som selv er innvandrere har mindre motstand (lavere risikoaversjon) mot å leie ut til innvandrere. Opplevd risiko kan blant annet være mindre fordi utleier og leietaker inngår i det samme nettverket. I disse kretsene er det opphopning av innvandrerfamilier med kort botid (Johansen og Kvinge 2011).

Også asymmetrisk informasjon mellom selger og kjøper eller utleier og leietaker kan gi markedssvikt og grunnlag for tiltak i boligmarkedet, særlig i utleiemarkedet. Prisdannelsen i det norske leiemarkedet er studert av Røed Larsen & Sommervoll (2011) og i

Beatty og Sommervoll (2012). I tillegg til egenskaper eller attributter ved boligen og dens omgivelser bestemmes leieprisene også av egenskaper ved utleierne, leietakerne og relasjonen mellom dem. For eksempel vil utleierisikoen, her forstått som manglende husleiebetaling eller ekstra slitasje på boligen, være ulik for en utleier med få enheter enn for en utleier som kan spre risikoen over flere utleieenheter (Røed Larsen & Sommervoll 2011). I dette delkapitlet har vi oppsummert forskningen som ser på hindringer for frie valg. I neste delkapittel ser vi nærmere på hvordan egne preferanser kan fremme segregering.

### **Preferanser og bosettingsmønster**

Mangel på kunnskap om hvordan boligmarkedet og arbeidsmarkedet fungerer i vertslandet viser seg å være en viktig årsak til segregasjon blant befolkningen med innvandrerbakgrunn. Som fremmed i et annet land blir det derfor viktig å være del av et nettverk en kjenner seg igjen i som kan bidra med informasjon og hjelpe til med å skaffe bolig og jobb. Tilgangen til etniske ressurser vil motivere til en boligkarriere innenfor et boområde med naboer eller slektninger fra opprinnelseslandet, jfr teorien om «Ethnic resource» (Skifter Andersen 2010). Ofte er det lokale butikker eller markeder i slike nabolag (om de har oppnådd en viss størrelse), der det er mulig å kjøpe varer fra hjemlandet. Felles rom for utøvelse av religion vil også kunne ligge der det allerede bor en stor gruppe mennesker som praktiserer en bestemt tro.

Etter hvert som hushold med samme landbakgrunn blir mer integrert i vertslandet avtar eller endrer opphopningen seg. Dette kalles «spatial assimilation»-teorien (Skifter Andersen 2010). De to teoriene trenger ikke anses som motstridende. Behov for eller ønske om å bo blant mennesker med samme landbakgrunn gjør seg gjeldende i en startfase, før en har lært seg det nye landets språk og regler. Senere – når en er etablert i arbeidslivet og kjenner bedre til vertslandets kultur - har en kanskje like mye av identiteten sin knyttet til majoritets-befolkningen som til nyankomne innvandrere som tilhører samme etniske folkegruppe som en selv? Sannsynligvis varierer dette også fra person til person, blant annet hvor lett en har for å tilpasse seg andre levesett og hvor lett en får jobb.

Et annet poeng er at beboere ofte ønsker å komme seg ut av depriverte nabolag, der beboerne scorer lavt på levekårsvariable,



når de får muligheten til det. Dette skjer uavhengig av etnisk bakgrunn. Forskning fra Danmark viser at nabolag som scorer lavt på levekårsvariabler er langt fra stabile. De er preget av høy gjennomtrekk. Folk flytter når de har fått jobb og tilstrekkelig inntekt til å bosette seg i andre boliger enn de som vanligvis stilles til rådighet for nyinnflyttede innvandrere (primært sosiale utleieboliger). Selv om mange gjerne bosetter seg i nærheten av (stor)familien har de fleste likevel ingen ønsker om å fortsette å bo i en etnisk enklave (Skifter Andersen 2010). Når de segregerte boområdene med opphopning av enkelte innvandrergupper består i Danmark, er dette fordi de fungerer som transittområder. Forskning fra Sverige indikerer at det samme er tilfellet der (Andersson mfl 2010).

En tredje forklaring er at valg av bosted ofte er basert på et ønske om å bli sosialt akseptert der en bor.

Et individs posisjon i det sosiale rom befester seg ofte i det fysiske rommet. Såfremt en har konkrete muligheter til valg, vil en sannsynligvis velge å bo et sted hvor det bor andre mennesker som en tror man har noe til felles med, eller ønsker å ha noe til felles med. Dette betyr at fornemmelsen for ens sosiale plassering får betydning for valg av bolig og bosted. (Børresen 2000).

Det er ikke gjort tilsvarende undersøkelser i Norge, men vi vet at relativt få velstående innvandrere fra ikke-vestlige land har valgt å bosette seg i strøk av Oslo hvor den velstående majoriteten velger bosted. (Søholt 2010).

Andre undersøkelser viser hvordan etnisk norsk «middelklasse» flytter til områder der de kan befeste sin sosiale og kulturelle tilhørighet og livsstil, som til et boligområde på Årvoll i Oslo som ble bygget i 2007 (Carlsen 2013).

Blom (2012) stiller spørsmålstegn ved innvandreneres preferanser for å bosette seg nær hverandre, og etterlyser studier av majoritetsbefolkningens preferanser når det gjelder å bo i innvandrertette områder.

### 3.4 Sosial utjevning eller gentrifisering

Utgangspunktet for forskningen som foreligger handler i stor grad om hvordan en kan dempe bostedssegregasjon, med fokus på områder som har en høy konsentrasjon av lavinntektshushold og en høy andel av minoritetsbefolkningen. Segregasjon i seg selv er nødvendigvis ikke et problem dersom de som bor i de samme områdene fritt har kunnet velge, og befolkningen i områdene scorer høyt på levekårsvariablene som utdanning, inntekt og sysselsetting. Segregasjonen er frivillig om en opplever området som et bra sted å bo, ut fra bolig- og miljøkvaliteter, eller pga. sosiale kvaliteter.

Segregasjon er påtvunget om det er få andre muligheter i boligmarkedet enn å bo i samme område som andre med samme opphavsland som en selv, eller i områder preget av innvandrerbefolkning. Segregasjonen er også påtvunget om det er slik at de sosiale forventningene fra foreldre, slekt eller etnisk miljø er så sterke at en opplever at en må bosette seg i områder hvor det allerede, relativt sett, bor mange av samme bakgrunn.

Segregasjon oppfattes som problematisk når befolkningen i et område scorer lavt på levekårsvariabler blant annet fordi en ser at det kan være negative nabolagseffekter, spesielt for barn og unge (Wessel 2000). Det vil ofte være en høy samvariasjon mellom etnisk bakgrunn og sosioøkonomisk status fordi mange flyktninger – i alle fall den første tiden etter ankomst til Norge – kan ha forholdsvis lav inntekt og lite egenkapital.

Segregasjon har som vi tidligere har påpekt sammenheng med; a) husholdningenes ulike økonomiske ressurser og store prisforskjeller mellom boliger i ulike deler av byen, b) segmentering i boligmarkedet og at ulike typer boliger lokaliseres ulike steder, c) diskriminering, d) spesielle boligpreferanser som at en ønsker å bo i nærheten av familien, der en er vokst opp, osv. samt e) forhold ved fysiske kvaliteter og fysiske utformingen av boområder.

Andersen (2003) legger vekt på at en viss gentrifisering kan være nødvendig for å bedre et områdes omdømme, hvis området domineres av personer med lav sosial status og mange som er avhengige av offentlige ytelser. Gentrifisering handler om at nye

befolkningsgrupper med økonomisk og kulturell kapital flytter inn og endrer området karakter, og gentrifiseringen vil i dette tilfellet bidra til større variasjon i den sosiale sammensetningen. En bedring av områdets rykte er nødvendig for å stoppe de negative selvforsterkende spiralene. En utvikling mot «full gentrifisering» vil derimot innebære mindre variasjon i sosial sammensetning, og at de fleste med lav inntekt og sosial status blir presset ut eller får store problemer med å etablere seg i området. Dette skyldes at rekrutteringen av økonomisk ressurssterke til et område, kan heve områdets attraktivitet og dermed boligprisene.

### **Erstatte eldre boliger med nye**

En del tiltak i andre land har startet med å rive eksisterende boligbebyggelse for å erstatte denne med nye boliger. Ofte er det offentlige leiegårder som blir erstattet med eierleiligheter. Disse leiegårdene er ofte nedslitte og bebodd av utsatte grupper. Slike tiltak er et ledd i å få til en mer blandet befolkning i området, samtidig som en ønsket å fortette i sentrale byområder. Rosol (2015) gir et eksempel på dette fra provinsen Vancouver i Canada. I alt ble 224 utleieboliger erstattet med 1400 privat eide nye boliger. Dette førte til at mange av de fattige i området måtte flytte, og det førte til et område med store ulikheter. Denne metoden, som i praksis betyr å gjenskape kvalitetsbebyggelse, kaller forfatteren for snik-gentrifisering.

Hva slags tilbud gis til de opprinnelige beboerne ved slike inngrep? Provinsens salg av tomter til private utbyggere innbringer midler til å bygge nye utleieboliger andre steder i provinsen. Om disse ligger spredt i byens delområder, kan det føre til en jevnere befolkningssammensetning i alle områder.

### **Ruste opp eksisterende boligmasse**

Et tiltak i et belastet nabolag kan være et program for å ruste opp den eksisterende boligmassen. Dette forutsetter ofte at det er offentlig eide boliger som får tilført kapital. I tillegg kan enkelte bygg rives for å gi mere åpne rom i bebyggelsen. Beboerne som blir rammet av dette blir relokalisert til andre områder, for eksempel i nye boligprosjekter der kommunen har tilgang til boliger.

Rose mfl (2013) studerer tre utsatte områder i Paris, Bristol og Montreal, der en gjennom ulike tiltak forsøker å oppnå mer sosialt

blandede nabolag. Bakgrunnen er bekymringen for negative nabolagseffekter. Samtidig har lokale myndigheter store forventninger til hva denne blandingen kan utrette. Forfatterne kaller tiltakene en form for statsledet gentrifisering, tiltak de kan gjøre uten at det tas tak i de grunnleggende årsakene til fattigdom. I noen områder ble gentrifiseringen dempet av et stort innslag av kommunale utleieboliger og en oppfatning om lav skolekvalitet. Ved å bygge små boliger ble området attraktivt for unge førstegangskjøpere. Men disse var i en livsfase der boligkjøpet var første steg mot familieetablering og dermed et behov for større boliger. Høy turnover i de små boligene ble resultatet, samtidig som de unge i liten grad involverte seg i nabolaget.

### **Reurbanisering**

Mange tiltak i vestlige land har hatt som mål å få mer velstående husholdninger som har bosatt seg i storbyenes randsoner tilbake til indre by, der mange lavinntektshushold bor på lange leiekontrakter. Denne reurbaniseringen har ofte ført til at lavinntektshusholdninger er blitt tvunget ut i byens periferi (Rose 2013, s. 153).

Også Nederland har lenge hatt en politikk for å ruste opp utsatte områder, ofte i indre by. Et av tiltakene har vært å rive den dårligste delen av bebyggelsen og erstatte den med mer kostbare eierleiligheter rettet mot middel- og høy-inntektsgrupper (Boschman mfl 2012). I mange regioner konkurrerer slike boliger med attraktive boligtilbud i randsonen. De finner i studien at nye boliger tiltrekker målgruppen, men at det samtidig pågår en flytteprosess fra de utsatte områdene, der de eksisterende beboerne med de høyeste inntektene flytter ut til randsonen. Sluttresultatet er ofte en økende konsentrasjon av lav-inntektshushold i de utsatte områdene. Mer konkret finner de at innflytterne i de nye boligene i det utsatte området dels kommer fra området og dels utenfra. Begge grupper har høyere inntekt enn gjennomsnittet i området, men at den samlede flytteaktiviteten altså medførte en større konsentrasjon av lavinntektsgrupper.

Selv i byer der det fantes alternative attraktive boligprosjekter andre steder enn i de utsatte områdene, fant de det samme mønsteret i de utsatte områdene; de som flyttet inn hadde høyere inntekt enn gjennomsnittet i området. Men jo mindre tilbudet av attraktive nye boliger var andre steder i byen enn i de utsatte

områdene, jo høyere var inntekten til dem som flyttet inn i de utsatte områdene (ibid.).

### «Key workers» inn i nye boligprosjekter

En engelsk artikkel undersøker effekten av å bygge et nytt boligprosjekt i et utsatt område (Bretherton og Pleace 2011). Det nye prosjektet hadde andre målgrupper enn de som bodde i området fra før. En tok sikte på å rekruttere ulike «key workers» til det nye prosjektet, samtidig som det skulle være en blandet eierstruktur, der deler av prosjektet var utleieboliger for mer vanskeligstilte.

Her skal vi fokusere på hva de som flyttet inn i de nye eierleilighetene svarte i en undersøkelse etter innflytting. Eierne var ikke helt klar over hva de hadde kjøpt og at hele etasjer i bygget kunne være bebodd av leietakere. De følte at deres boliginvesteringer hadde blitt devaluert gjennom nærhet til fattige leietakere. Å bo i nærheten av disse leietakerne underminerte finansiell og følelsesmessig sikkerhet som en ofte forbant med eierskap. Til sammenligning med rene eierområder var de redd for markedsverdien på sine investeringer. De var også redd for at leieboerne ikke tok vedlikeholdsansvar og kritiserte salgsprospektet for ikke å opplyse om at de skulle bli naboer med leietakere i sosialboliger.

I artikkelen diskuteres muligheten for å finne den rette balansen mellom å gjøre et område attraktivt og trygt nok for nye boligeiere samtidig som en unngår at de vanskeligstilte forsvinner eller blir omplassert, slik det ofte skjer i ikke-planlagte gentrifiseringsprosesser. Boligeiere vil søke etter boliger i gode omgivelser og med god infrastruktur, men vil være svært reservert hvis de føler utrygghet. Forfatterne stiller også spørsmål ved om mer sosialt blandende nabolag gir vanskeligstilte tilgang til mer sosial kapital.

## 3.5 Betydningen av områdekvaliteter

Ulike typer områdekvaliteter, basert på subjektive og individbaserte oppfatninger om disse, er i stor grad med på å styre boligvalg. Her setter vi søkelys på mer objektive kriterier for hva som regnes for gode områdekvaliteter og som til en viss grad påvirker både

boligpriser og hvilke beboergrupper som tiltrekkes av området. I det følgende skal vi koble ulike typer stedskvaliteter med segregasjonsproblematikk. Fysisk utforming og områdekvaliteter kan, som del av flere faktorer, bidra til å dempe segregering der enkelte befolkningsgrupper, enten det er snakk om velstående middelaldrende, unge rike eller grupper som scorer lavt på levekårsvariablene.

### **Variert bebyggelse**

For det første er det viktig med variert bebyggelse i samme område. Stor variasjon i husholdningssammensetningen gir behov for både romslige boliger med plass til store familier og mindre boliger som ivaretar behovet for par uten barn eller enslige. Statistikken viser for eksempel at husholdninger med personer med bakgrunn fra enkelte land i Afrika og Asia i gjennomsnitt er større enn hushold med «vestlige» innvandrere og øvrige husholdninger.

For det andre er det sentralt at det skjer forsiktig fortetting der gode romlige strukturer ivaretas. Fortetting i byer har de senere årene vært en anbefalt politisk strategi for utbygging av byer og tettsteder for å redusere arealbruk og miljøbelastning, redusere avhengighet av bil, skape bedre sikkerhet og bedre og renere miljøer, samt gi grunnlag for å skape et mer variert fysisk og romlig miljø (Kvorning mfl 2009). I faglitteraturen er dette også kjent som «Compact cities». utfordringene i fortetting av boligområder handler om å kombinere god kvalitet på uterommene med høy tomteutnyttelse (Guttu og Schmidt 2008). Urbane kvaliteter og servicetilbud blir ofte dårlig ivaretatt, og fortettingsområdene tilfører få nye kvaliteter til byen i form av butikker, kafeer og kulturtilbud. Enkeltreguleringer, til forskjell fra større områdereguleringer, gjør det også vanskeligere å tenke helhet ved å sikre tilgang til grønne områder og å sørge for tilstrekkelig sosial og teknisk infrastruktur. Et gjentakende problem er utformingen av uterom som ofte er nakne og golde med lite vegetasjon. Livet i byen forutsetter en kombinasjon av gode og inviterende byrom, og høy tetthet kan forhindre dette med lite lys og opplevelse av trange rom (Gehl 2010).

### **Nærhet til sentrumsfunksjoner**

For det tredje kan innslaget av sentrumsnære funksjoner og fysisk utforming påvirke prisnivået på boliger og heve attraktiviteten. I Sverige ble det utviklet en modell som kan bidra til å anslå prisvariasjonen på "bostadsrätter", der boliggetterspørsel og hva som er attraktivt kobles opp mot kunnskap om husholdningers betalingsvilje. Disse sammenstilles med opplysninger om boligens nærhet til sentrum, til kollektivholdeplasser, til byens kulturtilbud og handel og til grøntområder (Ståhle 2011). Analysen oppsummeres i at nye gater må henge sammen med andre gater for å unngå romlig segregasjon, at en ikke bør bygge tett uten funksjonsblanding med både arbeidsplasser og boliger, at det er viktig med parker og vann i nærheten, at det er laget et klart skille mellom private og offentlige arealer, bebyggelsen er sammenkopleet med andre områder samt at boligene ligger stasjonsnære og sentralt.

### **Uterom og møteplasser**

For det fjerde er det viktig å tilrettelegge for uterom og møteplasser i byen som inviterer til bruk. Ikke alle typer offentlige byrom eller steder i en by passer for alle deler av befolkningen. Behovet for egnede møtesteder gjelder alle aldersgrupper, men med ulik tilrettelegging som ivaretar behov for både å være «eksponert» og anonym, for å være aktiv og for å bare nyte. Steder som for eksempel tilrettelegges for barn og unge må signalisere at det er trivelig og trygt ved at det er lyst og åpent og godt vedlikeholdt (Voss Gabrielsen og Isdahl 2005). Bruk av uterommet er også til en viss grad avhengig av kulturell bakgrunn og forholdet mellom private, sosiale og offentlige sfærer varierer fra land til land. For eksempel brukes parker og grøntområder forskjellig. Undersøkelser viser at for kvinner med innvandrerbakgrunn som er hjemme med små barn er tilgang til grøntområder og turveier i tilknytning til boligområdet viktige for at de kommer seg ut, mens etnisk norske i større grad også benytter grønnstrukturene lenger unna boligområder. Det å ha et variert tilbud av møtesteder lokalt bidrar til at folk med forskjellige ståsted og bakgrunn treffer hverandre, og som også bidrar til å styrke lokal tilhørighet. I tillegg bidrar lokale møtesteder til å styrke den flerkulturelle erfaringen og utvide grensene for hvem som inngår som en del av «oss» (Ruud 2003).

### Kulturhistoriske verdier

En femte faktor er betydningen av områdenes egenart og kulturhistorie. Dette kan omfatte både eldre kulturarv som benyttes som ledd i å etablere og vedlikeholde stedets egenart og identitet, men også de mindre betydningsfulle deler av historien som bidrar til å binde beboere sammen gjennom felles hendelser og fortellinger. De kulturhistoriske dimensjonene i nabolag fungerer ofte som lim i små lokalsamfunn og kan være spesielt viktige i nabolag som er relativt nye, og med beboere fra mange land og kulturer (Søholt 2010). Områdene blir lett stigmatisert og en felles, lokal kultur gjør det lettere å bygge opp lokal tilhørighet. I Canada har dette gitt seg uttrykk i blant annet «Memory Clinics» hvor en arbeider for å inkludere minoritetenes kulturarv i lokalkulturen, på nabolagsnivå og på bynivå. I Groruddalssatsingen brukes blant annet de gamle Akergårdene som en av strategiene for å bygge opp bevissthet rundt lokalhistorien til de "nyere" drabantbyområdene, og som samtidig fungerer som sosiale og kulturelle møtesteder for alle grupper av befolkningen (Ruud mfl 2011).

### 3.6 Områdeprogrammer

Gjennom hele 1980 og 90-tallet har det gjennom ulike typer bysatsinger vært fokus på å snu økende sosial og urban segregasjon gjennom urbane intervensjonsprogrammer i europeiske storbyer for å bedre områdene med høy etnisk segregasjon. Nylige eksempler er «Ytterstadssatsningen» og «Storstadssatsningen» i Sverige, «Byutvalgsinitiativet» og «Kvarterløft» i Danmark, «Politique de la Ville» i Frankrike, «Die Soziale Stadt» i Tyskland og «New Deal for Communities» i Storbritannia, det siste er et sentralt virkemiddel i myndighetenes «National Strategy for Neighbourhood Renewal» (Andersson og Musterd 2005, Brofoss og Barstad 2006). I tillegg har vi erfaringer fra intervensjonene i Oslo. Grepene kan sammenfattes i økonomiske incentiver, regulering av andel med innvandrerbakgrunn, fysisk oppgradering, variert boligsammensetning samt tiltak for å styrke deltakelse og sosiale nettverk.

En rapport fra det svenske Boverket henter erfaringer fra urbane prosjekter i sju land, både fra USA og Europa, og tar for seg



hvordan de ulike programmene håndterer urban og sosial segregasjon (Foultier 2010). Felles for politikken har vært mål om å få til sosial og økonomisk integrasjon i utsatte områder. Det vises til to modeller som blir benyttet. Den eksogene modellen benyttes i USA, Frankrike og Nederland. Denne modellen er en blanding av omfattende fysiske og sosiale tiltak: Riving, gjenoppbygging av forskjellige boligtyper og forskjellig eieform / privat og offentlig utleie, pluss gode uteområder og infrastruktur, etablering av lokale kontorer for å styrke utviklingen av nærmiljøet (skoler, arbeidsopplæring, trygghet, kultur, vedlikehold etc.), samt bistå lavinntektsgrupper med å planlegge boligkarriere gjennom opplæringsprogrammer. Nederland og Frankrike ligner USA, men er ikke like drastisk mht. riving. De legger mer vekt på å gjøre i stand det som er, ikke minst i uteområdene.

Den andre modellen kalles den endogene modellen, og er særlig utbredt i England og Danmark. Den endogene modellen er basert på å få med seg beboerne og involvere dem i lokalt kompaniskap og medvirkning med å utvikle områdene. Her tenkes hele nabolaget som en gruppe, og det jobbes mer nedenfra.

Erfaringer fra Danmark tyder på at områderettede tiltak kan være nødvendige for å snu utviklingen når et boligområde har kommet inn i en negativ, selvforsterkende spiral. Når tydelige tegn på sosiale problemer og fysisk forfall er til stede, skjer det en forandring i hvordan området oppfattes. Dette forsterker selektive flytteprosesser i retning av at de som har mulighet til det flytter ut. En av de klareste positive effektene av de områderettede tiltakene i Danmark er derfor forbedringene av omdømme og stedsidentitet. Noen av de viktigste initiativene har vært fysisk oppgradering, husleiereduksjoner, styrking av utdanningstilbud og tilskudd til sosiale aktiviteter samt innsats av sosialarbeidere for å styrke sosiale nettverk. Tiltakene stoppet den negative spiralen av uheldige økonomiske, fysiske og sosiale omstendigheter i de fleste boligorganisasjonene (Barstad mfl 2006).

### 3.7 Eksempler på områdeprogrammer

Flere studier viser at det kan være en sammenheng mellom fysisk utforming av boligområder og segregasjon. Metoden «Space syntax» analyserer forholdet mellom funksjonelle systemer og

fysisk form, der en forsøker å koble sammen endringskrefter slik de virker både på makro- og mikronivå i byen. Ambisjonene i Space syntax er gjennom brede empiriske undersøkelser og ved hjelp av et sett med lover om romlig form å kunne forklare og forutsi effekter av fysiske inngrep i det bygde miljøet, og metoden kan også anvendes i forhold til segregasjon.

### 3.7.1 Eksempler fra England

Fra England viser tre casestudier at de stedene med fysisk tilgjengelighet og nærhet til økonomiske aktiviteter og til urbane områder er mindre segregerte enn de som er mer lukket (Hiller og Vaughan 2007). Det handler om fysiske avstander og fysiske strukturer og akser som kommuniserer med områder utenfor egne boområder. Selv i nybygde områder kan det oppstå ikke-intendert segregasjon fordi den fysiske utformingen ikke kommuniserer med omverdenen. Det vises til et nybygget boligområde bygget med tett / lav utbygging i Islington i London, men som ikke fungerer godt og som etterhvert har en opphopning av beboere som scorer lavt på levekårsindeksene. Ved å bruke space syntax-metoden vises det flere "innestengte" rom som ikke kommuniserer utad, og som viser seg å føre til frykt og utrygge omgivelser, dårlig renommé og lav attraktivitet.

### 3.7.2 Eksempler fra Sverige og Tyskland

I Sverige er flere forskere kritiske til at den svenske segregasjonsdebatten i stor grad har vært knyttet til politikkområder som omhandler sosiale forhold, og med manglende fokus på byplanlegging og fysiske strukturer. Hittil har arbeidsledighet, skolepolitikk og boligpolitikk vært i fokus (Marcus 2007). I et forskningsprosjekt ble det imidlertid satt fokus på romlig segregering i offentlig rom knyttet til byplanlegging, med utgangspunkt i tre områder. Undersøkelsen så på byutviklingen av Stockholm og koblet segregasjon med områdeutviklingen over tid.

Space syntax-metoden ble brukt til å se på forholdet mellom funksjonelle systemer (bruk) og fysisk form - fra nabolagsbaserte boligområder på 1940- og 50-tallet til kommersiell ideologi fra 60-70 tallet med shopping og sentre. Undersøkelsen fant at de nyere områdene fra 1970-tallet i større grad ble segregerte, blant annet

fordi de manglet tilknytningen til sentrum og sentrumsfunksjoner. Også i en case studie fra Södertälje vises det med space syntax-metoden hvordan byens fysiske form bidrar til å reprodusere romlig segregasjon og som relateres til byens lukkede strukturer i offentlige byrom. Det argumenteres med at romlig segregasjon kan reduseres med mer åpne strukturer i de offentlige rom gjennom byplangrep (Legeby 2010).

I de to tyske byene Stuttgart og Frankfurt har de satset på boligsosiale virkemidler for å dempe segregasjon i boligområder som sliter med fattigdom og levekårsproblemer. Dette dreier seg om bostøtte og subsidiering gjennom sosial boligbygging. Boligene er ikke øremerket hushold med lave inntekter. To andre program hjelper spesielt barnefamilier inn i nye boliger med gunstige finansieringsordninger.

Storstadssatsingen i Sverige viser at det ikke ble lagt til rette for å hindre eller begrense bostedssegregasjon i de store drabantby-områdene som ble valgt ut i satsingen, men at satsingens hovedinnretning var å hjelpe de gruppene som falt ut av arbeidsmarkedet samt integrere beboere i nabolag /skoler. I tillegg ble det lagt store ressurser i fysisk oppgradering (Andersson 2004). Satsingen har ikke bidratt til å løse segregasjon og utenforskap, men områdebaserte intervensjoner har i større grad lyktes der de hadde bred støtte blant beboerne.

Brekke og Borchgrevink (2007) har sett på hvordan arbeidsmarkedsdeltakelse blant innvandrere i Sverige har blitt diskutert. Der, som i Norge, er det både sterke og ulike meninger om temaet innvandring og integrering. Brekke og Borchgrevink har identifisert fire diskurser for hvordan en snakker om innvandrernes deltakelse på arbeidsmarkedet i Sverige. En posisjon er at majoritets-befolkningen bedriver strukturell diskriminering. En annen er at innvandrere må bli så like majoritetsbefolkningen som mulig. En tredje posisjon er at det er dårlig mismatch i arbeidsmarkedet og at en vil løse problemer knyttet til arbeidsledighet ved å myke opp regler i arbeidslivet. Den fjerde posisjonen handler om at majoritetsbefolkningen ikke har laget gode nok ordninger for introduksjonsprogram o.l. for å sørge for likestilt deltakelse på arbeidsmarkedet.

### 3.7.3 Eksempler fra Oslo

I Oslo er det gjennomført tre store områdeprogrammer, fra Byfornyelsesprogrammet og Handlingsprogrammet Oslo indre øst til den pågående Groruddalssatsingen. De tre intervensjonene har hatt felles målsetting med å redusere levekårsforskjeller i Oslo.

Det første programmet som startet opp i 1979 hadde først og fremst en fysisk innretning, men en klar målsetting var også å få beboerne fra å være leietakere til å bli boligeiere og å få en mer blandet befolkningsstruktur. I følge Terje Wessel har byfornyelsen – selv om den ikke har vært entydig positiv –

likevel bidratt til å redusere kvalitetsforskjellene mellom gode og dårlige boligområder. Dette er en viktig årsak til at økonomisk polarisering ikke slår ut i økende sosioøkonomisk segregasjon. I de ytre boområdene stabiliseres bosettingsmønsteret ved morfologisk blanding av ulike boligstørrelser, boligtyper og eierformer. (Wessel 1999, s. 7).

Handlingsprogrammet (1997-2006) fulgte opp med større fokus på sosiale virkemidler særlig rettet mot barnefamilier og familier med innvandrerbakgrunn. En følge av disse intervensjonene ble tendenser til gentrifisering og en stor andel flyttet ut til drabantbyene (Groruddalen) da boligprisene steg (Ruud 2012). Satsingsområdene i Handlingsprogrammet gjenspeiler ifølge Barstad mfl (2006)

en forståelse av at levekårsproblemer ikke bare er individuelle problemer, men at levekår også er knyttet til nærmiljøets sosiale og fysiske egenskaper, kultur og velferdstilbud.

Boligområdene i de indre bydelene er blitt attraktive og tiltrekker seg beboere med ulike sosioøkonomisk og etnisk bakgrunn. Den første Groruddalssatsingen (2007-2016) hadde fokus både på trafikkforhold og forurensningsproblematikk i dalbunnen, på fysisk opprusting i offentlige uterom og etablering av møtesteder og på sosiale tiltak. Det var blant annet relativ svekkelse av områdenes sosioøkonomiske posisjon som var bakgrunnen for satsingen. Som en del av målstrukturen i satsingen var det foruten å utjevne levekårsforskjellene gjennom sosiale tiltak også et mål å

heve omdømme og å styrke stedsidentiteten til de som bor i dalen. Det ble med andre ord satset på å styrke befolkningens handlingsrom og handlingsevne.

I Groruddalssatsingen ble det valgt ut åtte levekårsutsatte områder som en del av den overordede satsingen, i såkalte områdeløft. I områdeløft er prosjektene ofte små og virker over lang tid. Det legges særlig vekt på lokalt og inkluderende samarbeid med beboere, organisasjoner, borettslag og næringslivet, og som er tilpasset lokale behov. Metoden ser beboere og den sosiale kapitalen i områdene som helt vesentlige ressurser for suksess (Ruud 2016, Vestby 2016).

### 3.7.4 Eksempler fra Bergen

Områdeutvikling i Bergen omfatter både transformasjon av det tidligere industriområdet Damsgårdssundet, og oppgradering av boligområdene Løvstakken og Slettebakken i Årstad bydel. Det sistnevnte områdeløftet ble gjennomført i årene 2010-2013. Gjennom utviklingen av Damsgårdssundet var det et mål og også bidra til å løfte området bak og opp mot Løvstakken. Løvstakken er det lokalområdet i Bergen som har de tyngste miljø- og levekårsutfordringene.

#### **Damsgårdssundet**

Damsgårdssundet i Bergen er et av byens tidligere industriområder mot sjøen. Sjøfronten på begge sider av sundet var tidligere benyttet til havn, industri og næring. I tillegg lå et trafikkbelastet boligområde fra 1900-tallet på den ene siden av sundet. I 2006 ble det startet opp et helhetlig områdeløft i samarbeid mellom Bergen kommune og private aktører. Hensikten med områdeløftet var å få til et samspill mellom ny bolig- og næringsutbygging rundt sundet og det etablerte boligområdet bak, området opp mot Løvstakken. Et overordnet mål var knyttet til bærekraft og spisset mot blant annet nye boligtyper i tillegg til energi, trafikk sikring, grønnstruktur, kultur og næringsutvikling.

Det ble lagt opp til bygging av 1500 nye boliger i tidsrommet 2007-2012 i regi av Bergen boligbyggelag (BOB), der den eksisterende bebyggelsen var tenkt å betjene det nye området med skole, lokalfunksjoner og service. I tillegg ble en stor andel kommunale utleieboliger rustet opp i området. Det ble planlagt spesielt for å

tilrettelegge for barnefamilier, med fokus på arealeffektive familieboliger og trygge uteoppholdsarealer.

En gjennomgående tilnærming i arbeidet med dette området var å bidra til at eksisterende bomiljø og beboere opp mot Løvestakken fikk et miljømessig løft, og som skulle skje blant annet gjennom ny utvikling og utbygging langs sjøfronten. Eksisterende boliger ville gjennom nye boliger få tilført attraktive funksjoner og nye møteplasser mot sjøen. Samtidig ble de eksisterende boligområder og de nye boligene sett i sammenheng; det ble påpekt i programmet at dersom den nye bebyggelsen skulle bli attraktiv måtte også områdene opp mot Løvestakken gis et løft.

En klar problemstilling som kom frem i forprosjektfasen var den skjeve beboersammensetningen i området. Det er fremdeles et høyt antall kommunale utleieboliger (354) og det er de siste årene gjennomført omfattende hyblifisering av eksisterende boligmasse i privat regi. En del av disse hyblene leies også ut til vanskeligstilte innbyggere, noe som bidrar til å forsterke dette problemkomplekset i området. Dersom den høye andelen av vanskeligstilte skal opprettholdes i området, er det behov for forsterkninger av forvaltnings- og tjenesteapparatet slik at det matcher befolkningens behov. Alternativ strategi for kommunen er å gjøre noe med sin utleieportefølje og sette begrensninger for hyblifisering i området. Utbyggingen ved sjøfronten kan for noen bety muligheter for en boligkarriere i området, det kan igjen bety at flere allerede tidlig investerer av egne ressurser i området, menneskelig og økonomisk.

En viktig del var å bygge en ny gangbro for bedre tilknytning til den andre siden av Puddefjorden. En rekke andre tiltak skulle også igangsettes (Bergen kommune 2007). Det fins en film om prosessen bak denne utviklingen «Brobyggerne» (<https://www.bergen.kommune.no/aktuelt/tema/omradesatsing/9397/9679/article-142675>)

Mange av boligene synes å være sjønære boliger med et eksklusivt preg og nokså avsondret fra de eksisterende boligene. Den nye gangbroen har gjort området svært sentrumsnært. Her finner kjøperne egenskaper ved boligene og området som er attraktive og forsvarer en høy pris. Boligene synes å ha vært lett salgbare. De parallelle tiltakene i områdesatsingen har trolig hatt uvurderlig betydning, ref. filmen Brobyggerne.

Eksemplet fra Damsgårdssundet i Bergen synliggjør hvordan en tenker at ulike former for lokale stedskvaliteter må ses i en helhet og ikke isoleres til bare å tenke nye bygg inn i eksisterende boligområder uten også å heve kvalitetene rundt.

#### **Områdeløft Slettebakken**

Områdeløft Slettebakken var et fireårig prosjekt fra 2010-2013, knyttet til de rundt 500 kommunale utleieboligene på Slettebakken. Prosjektet ble initiert og ledet av Bergen Bolig og Byfornyelse KF, og organisert som et samarbeid mellom offentlige instanser, frivillige organisasjoner og beboernes kontaktpersoner. Områdeløftet dreide seg om en kombinasjon av boligsosiale tiltak og oppgraderinger av bygninger. Tiltakene handlet først og fremst om å oppgradere BBBs boliger og fellesarealer, etablere sambrukshus og lokale møteplasser, samt å utvikle sosiale og kulturelle aktiviteter i nærmiljøet (Områdeløft på Slettebakken. Statusrapport oktober 2012).

## 4 Sosioøkonomiske indikatorer

### Ulike tilnærminger til kartlegging av levekår

Levekårsindikatorer kan være et nyttig verktøy for å belyse forskjeller mellom geografiske områder på relevante temaer, som helse, inntekt, arbeidsdeltakelse og mottak av offentlige velferdsytelser. Kartleggingen kan danne grunnlag for å sette inn tiltak for å redusere uønskede forskjeller i levekår mellom områder. Levekårsindikatorer, og eventuelle endringer i disse, kan også brukes for å vurdere effekten av tiltak rettet mot områder.

En god indikator bør være gyldig, pålitelig og anvendbar. Med gyldig menes at den måler det den faktisk er ment å måle. At en indikator er pålitelig, betyr at måleinstrumentet gir noenlunde samme resultat om en gjentar målingen. Med anvendbar menes at den skal kunne være relevant og forståelig.

I rapporten *Levekår i Stavanger* (Stavanger kommune 2017) drøftes hva som er en god indikator og det understrekes at det ikke finnes noen objektiv og entydig metode som kan bestemme hva som er gode eller dårlige levekår. Derfor finnes det heller ikke noe entydig svar på hva som er en god eller dårlig levekårsindikator. Det finnes ulike tilnærminger til levekårsforskning. *Livs-kvalitetstilnærmingen* kartlegger individenes egne opplevelser av sin velferd. Dette skjer hovedsakelig gjennom spørreundersøkelser og intervjudata. Alene har dette begrenset gjennomslagskraft i Norge, siden svar basert på selvrapporing kan være preget av ulike former for skjevhet. *Ressurstilnærmingen* bruker objektive, registerbaserte data til å måle temaer som arbeidsledighet, utdanningsnivå, helse mv. Denne tilnærmingen brukes mye i Norge.

For å få et så rikt og nyansert bilde som mulig, vil det være mest hensiktsmessig å bruke en kombinasjon av objektive og subjektive data. Ofte er det bedre kvalitet på offentlige registerdata enn på



surveydata. I Norge har vi et godt system for datainnsamling, og datakildene er stort sett pålitelige. Svar fra surveydata er ofte mindre pålitelige. Det kan det være flere grunner til. For det første kan det tenkes at spørsmålene ikke er gode nok og ikke måler det de er ment å måle (lav gyldighet eller validitet). Stemningsleiet til surveyen kan også påvirke svarene. Hvis for eksempel forhold knyttet til flerkulturelle samfunn blir fremstilt positivt gjennom spørsmålene i surveyen, kan en få et annet resultat enn dersom spørsmålene har en gjennomgående negativ vinkling. Mens offentlige registerdata måler hele populasjonen, vil surveydata være basert på et utvalg, noe som øker usikkerheten knyttet til pålitelighet. I tillegg kommer problematikk knyttet til seleksjonsskjevhet. Det er mange som av ulike grunner ikke svarer på surveyer, og det kan være ulike kjennetegn på de som svarer og de som ikke gjør det.

I tillegg til register- og surveydata kan en lage indikatorer basert på andre datakilder, som f.eks. folkemøter. Dette er data som vil gi mye informasjon som registerdata ikke kan gi, men datainnhenting er ofte kostbar. Sammenlikning på tvers av geografiske områder vil bli vanskelig, og det kan også her oppstå problematikk knyttet til seleksjonsskjevhet. Indikatorer basert på offentlig tilgjengelige data vil derfor være mest pålitelige og sammenliknbare på tvers av tid og sted, mens surveydata og andre datakilder kan gi mer gyldig og relevant informasjon.

### **Opphopning av levekår – data på individnivå**

Barstad (2017) ser på *opphopning* av levekår basert på individdata. Lav eller høy score på ett tema faller ofte sammen med lav eller høy score på andre tema. For eksempel henger variabler på helse ofte sammen med variabler på arbeidsdeltakelse.

Det kan være mange fordeler ved å se på levekår i sammenheng. For eksempel kan opphopningsperspektivet «bidra til å redusere faren for fragmentering eller «silotekning» i politikken. Hvis for eksempel mange arbeidsledige også har helseproblemer, er det ikke sikkert at rene arbeidsmarkedstiltak er tilstrekkelige for å sikre deltakelse i arbeidslivet. Kanskje må også helsefremmende tiltak settes inn» (Barstad 2017). En forutsetning for å kunne studere opphopning av levekår er at en har data på individnivå, det vil si at en for eksempel både kjenner til arbeids- og helsesituasjonen til den enkelte.

## Nabolageffekter og ulikhet

Det er ulike syn blant forskere om betydningen av at levekårsulemper hoper seg i visse områder. Blant politikerne er det ulike syn på hvilke tiltak som eventuelt bør settes inn. Skal tiltakene rettes mot *årsakene* til at individer scorer lavt på ulike indikatorer? Eller skal tiltakene i større grad være rettet mot *områder* der det er en hopning av individer som scorer lavt på en rekke indikatorer? Begrunnelsen for sistnevnte tiltak er mulige negative nabolageffekter, der barn og unge synes å være mest utsatt. I hvilken grad det har selvforsterkende effekter å vokse opp i utsatte områder, har vært gjenstand for omfattende forskning, om enn i liten grad i Norge. Forskningen peker entydig på at foreldrenes og familienes ressurser (sosial bakgrunn) har størst betydning for barns livssjanser (Wessel og Brattbakk 2017). Det er imidlertid uenighet omkring betydningen av de sekundære sosialiseringarenaene, selv om folk flest legger betydelig vekt på oppvekststed og skole i valg av bosted.

### KOMPAS' levekårsmodell

KOMPAS-Forum har jobbet for å samle og standardisere levekårsindikatorer. En arbeidsgruppe har utarbeidet et forslag til et samlet indikatorsett. Forslaget er drøftet med representanter fra Folkehelseinstituttet og SSB. Representanter fra Sarpsborg, Fredrikstad, Kongsvinger og Stavanger har også deltatt i arbeidsgruppen. KOMPAS kombinerer eksisterende datagrunnlag i KOMPAS med spesialbestilte levekårsdata fra SSB. For å få tilgang på data på kriminalitet må kommunene inngå samarbeid med Politiet. «På bakgrunn av disse levekårsvariablene etablerer levekårsmodellen levekårsindikatorer» (KOMPAS 2015).

KOMPAS tilbyr altså en frittstående modell for levekårsstatistikk som brukes av noen få kommuner. Den er ikke knyttet til framskrivningsmodellene. Indikatorsettene som KOMPAS-Forum har jobbet fram kan brukes uavhengig av Kompas.

Levekårsindikatorene er inndelt i atten temaer. De inkluderer flyttinger, innvandring, utdanningsnivå, inntekt, arbeidsledighet, andel på sosialhjelp, helsetilstand, kriminalitet og trangboddhet. Indikatorene er knyttet til geografisk nivå og sier ikke noe om enkeltindividene i området. Vi kan ha informasjon om hvor mange som er arbeidsledige og hvor mange som mottar

sosialhjelp. Vi kan imidlertid ikke vite hvor mange som både er arbeidsledige og mottar sosialhjelp. Dette er fordi vi ikke har data på individnivå.

Indikatoren for innvandring viser andelen innvandrere og norskfødte med innvandrerforeldre fra Øst-Europa, Asia, Afrika og Latin-Amerika, men ikke årsaken til innvandring.

KOMPAS' leveårsmodell vil i kombinasjon med andre data gi et godt overblikk over leveårstilstanden i et område.

### **Folkehelseprofiler i kommunene**

Folkehelseloven stiller krav til kommuner og fylkeskommuner om at de må ha oversikt over helsetilstanden i befolkningen. Hver kommune får utarbeidet en årlig folkehelseprofil. Kommunene kan bruke folkehelseprofilene som en av flere kilder til å måle helsetilstanden blant innbyggerne og til å kartlegge ressurser og utfordringer kommunen står overfor<sup>2</sup>. Folkehelseprofilene inkluderer variabler som befolkning (inkludert barneandel), inntekt, utdanningsnivå, trivsel på skolen, frafall fra skolen og helseindikatorer som for eksempel forventet levealder. Dataene er på kommunenivå. For de store byene er dataene brutt ned på bydelsnivå.

Folkehelseinstituttet har inkludert indikatorer som ofte går igjen når en skal studere levekår i et område, f.eks. inntekt og utdanning. Selv om inntekt og utdanning i seg selv ikke sier noe om helsetilstanden, er inntekt og utdanningsnivå ofte assosiert med andre variabler som måler helsetilstanden.

### **Kommunerapporter**

I løpet av det siste tiåret har flere kommuner laget egne rapporter der de sammenlikner leveårsindikatorer på tvers av soner i kommunen. Stavanger og Bergen er eksempler på kommuner som har laget omfattende analysearbeid av leveårsindikatorer på lavt geografisk nivå.

Begge kommunene har brukt objektive data, som arbeid, inntekt, utdanning mv. Hensikten med indikatorbruken har vært å belyse

---

<sup>2</sup> <https://www.fhi.no/nettpub/brukerveiledning-folkehelseprofiler/brukerveiledning-folkehelseprofiler/brukerveiledning/>

og avdekke forskjeller i levekår mellom soner, for så å kunne jobbe målrettet mot soner med dårlige levekår.

Stavanger har utarbeidet en levekårsundersøkelse annet hvert år siden 2004. Den siste undersøkelsen ble utarbeidet i 2016. Dataene som er lagt til grunn i denne er fra 2014, slik at en ikke klart å fange opp utviklingen i kommunen etter oljeprisfallet.

Siden Stavanger satt i referansegruppa for Levekårsmodellen i KOMPAS, er indikatorene omtrent identiske med dem i KOMPAS' levekårsmodell.

Stavanger har inndelt kommunen i 70 soner og benyttet seg av 21 indikatorer for å kartlegge hele befolkningen. Indikatorene gir informasjon om fem levekårskomponenter: Befolknings-sammensetning, utdanning, inntekt, sosiale/helsemessige forhold og flyttinger. Den valgte soneinndelingen operer med lavest mulige geografiske nivå som gir statistisk holdbare resultater (Stavanger kommune 2017). Siden Stavanger har benyttet offentlig tilgjengelig statistikk, er tilnærmingen å regne for ressursbasert.

Stavanger har slått sammen en rekke indikatorer til *indekser*. Å slå sammen indikatorer til indekser vil være fordelaktig ved at en forenkler fremstillingen. En kan også få mer robuste funn siden indeksene bygger på et rikere tilfang av data.

Bergen har utarbeidet tre levekårsrapporter siden 2008. Den siste kom ut i 2016. I tillegg er det laget en rapport om barn og unge i 2014. Bergen har også en ressursbasert tilnærming og har benyttet seg av data fra SSB, Politiet og kommunens egne datakilder. Kommunen har videre benyttet seg av data fra helsestasjon og skolehelsetjenesten, som er basert på samtaler med foreldre og barn. Disse er gjengitt med tall, men bør tolkes som kvalitative. Kommunen er delt inn i 51 levekårssoner.

Bergen ser både på levekår for seg og det de referer til som opphopning av levekårsulemper og -fordeler. Med opphopning mener de at noen steder har flere typer levekårsutfordringer samtidig, uten at de har brukt data på individnivå. De finner at den innbyrdes rangeringen mellom sonene stort sett forblir lik over tid, men at det har vært en positiv endring over tid i flere soner som har hatt relativt dårlige levekår. Slik sett kan det se ut til at bruken av levekårsindikatorer på lavt geografisk nivå har fungert etter

hensikten. Bergens innsatsområder har spesielt vært knyttet til skole og utdanning. Vi vet ikke om særskilt satsing på skole har funnet sted i enkeltsoner eller i hele kommunen. Det har blitt satt i gang ekstrainsats for å bedre språket før skolestart i noen soner. Bergen kommune skriver i rapporten at de kommer til å utvide arbeidet for å bidra til økt fysisk aktivitet blant unge i soner med lav grad av fysisk aktivitet blant unge (Bergen kommune 2016). Det kan tolkes som at de bruker levekårsindikatorerne aktivt for å sette inn ekstra innsats i soner der en ser et behov.

### **Indikatorer som grunnlag for å måle effekt av tiltak**

Bergen og Stavanger bruker levekårsindikatorer på lavt geografisk nivå for å identifisere områder med levekårs-problemer for så å rette inn ekstra innsats der. Et annet bruksområde for levekårsindikatorer kan være å utnytte dem til å måle effekten av tiltak over tid.

Eggen mfl (2017) ved Samfunnsøkonomisk analyse har utarbeidet et resultat- og effektmålingsverktøy for Husbankens program for Områdeløft. Program for Områdeløft har så langt omfattet fjorten områder, hvorav ni er i Oslo, tre i Bergen, ett i Trondheim og ett i Drammen.

Eggen mfl (2017) har kombinert objektive data, som data på boligprisutvikling, med subjektive data, som de har fremskaffet ved hjelp av telefonintervjuer. I likhet med KOMPAS, Stavanger og Bergen kommune, har de brukt data for befolkningsutvikling, flyttinger og sysselsetting. De har også brukt data om igangsatte boliger og boligprisutvikling. For å få en indikasjon på innbyggernes tilfredshet, har de gjennom telefonintervju innhentet data på tilfredshet med bomiljø og rekreasjons- og fritidstilbud.

Selv om det har blitt etablert et verktøy for å måle resultater og effekter, vil ikke verktøyet kunne gi et fullt bilde av hva som har blitt gjort i forbindelse med områdeløftene. Indikatorerne kan heller ikke direkte måle effektene av et tiltak, da det er mange utenforliggende faktorer som også kan påvirke områdets utvikling. Indikatorerne bør derfor leses som «nettopp indikatorer på bevegelse mot et mål» (Eggen mfl 2017:6). De understreker at verktøyet gir en *indikasjon* på områdeløftenes måloppnåelse (ibid:8).

Det er særlig to utfordringer ved å måle effekter av områdeløft. Det ene er tilgang til objektive og relevante data. Det andre er bruk av kontrollgruppe, dvs. «ellers like» områder som ikke har fått områdeløft. En annen praktisk utfordring er at områdeløftområdene ofte er små geografiske enheter, slik at det ikke offentliggjøres statistikk på dette nivået. En må derfor spesialbestille data fra SSB.

Selv om det er metodiske utfordringer knyttet til å måle effektene av områdeløftene, bidrar indikatorene til å gi et samlet bilde på utviklingen i områdene.

### **Problemer med bruk av levekårsindikatorer**

Det er noen utfordringer knyttet til utarbeidelse og presentasjon av levekårsindikatorer. Lavekårsindikatorer på lavt geografisk nivå kan virke stigmatiserende og bidra til forsterking av allerede eksisterende fordommer. Eksterne oppfatninger om et område kan avvike fra beboernes egne oppfatninger (Hansen og Brattbakk 2005). Dette kan igjen få betydning for områdets attraktivitet og boligprisene der.

Både Stavanger og Bergen kommune har i sine levekårsundersøkelser gjentatt mange ganger at alle soner domineres av mennesker uten levekårsproblemer. Videre presiserer de at levekårsundersøkelsen ikke gir grunnlag for å karakterisere noen soner som gode eller dårlige å bo i.

Rangering av soner kan være en egnet måte å synliggjøre forskjeller mellom steder på enkelte indikatorer. Her bør man imidlertid ta hensyn til avstanden mellom verdiene på stedene en rangerer. Teoretisk sett kan det tenkes at avstanden mellom en sone som scorer høyt og en som scorer lavt, ikke er særlig stor. Hvis en likevel rangerer stedene, kan det virke stigmatiserende på dem som kommer lavt ut, uten at det er grunnlag for det.

En ulempe ved objektive levekårsindikatorer, den såkalte ressurstilnærmingen, er at den ikke fanger opp de subjektive opplevelsene, heller ikke de tilfellene der lavere score på levekårsindikatorer er selvvalgt. Noen familier velger å organisere seg slik at en foresatt er hjemme med barna. Kanskje det gir dem høyere livskvalitet. Det er det umulig for en utenforstående å si noe om. Det vil imidlertid slå dårlig ut på en indikator for inntekt.

*Hvordan* en snakker om grupper har også betydning. Spesielt er forhold knyttet til innvandring og integrasjon ofte omstridt. I Bergens levekårsrapport fra 2008 var innvandrere fra Asia, Afrika mv. tatt med i en samleindeks. Det førte til kritikk på at «ikke-vestlige innvandrere var tatt med i samleindeksen på en måte som kunne gi inntrykk av at innvandrere i seg selv er negativt» (Bergen kommune 2011). Innvandrere fra Asia, Afrika mv. ble tatt ut av samleindeksen for Bergen i 2011.

Levekårsutfordringer har som nevnt en tendens til å hope seg opp. Selv om en ikke har tilgang til individdata og kan måle individuell hopning av levekårsutfordringer, vil hopning på områdenivå kunne være tilstrekkelig for å målrette tiltak i området.

For å få et godt bilde av situasjonen i området er det imidlertid fordelaktig med en kombinasjon av ulike datatyper. Baksiden er at det ofte er kostbart og tidkrevende å fremskaffe dataene. Videre er det viktig å tenke over hva som kan være feilkilder, om forskjell i levekår mellom steder er av en signifikant størrelse og hvorvidt en levekårsutfordring representerer et langvarig eller kortvarig problem.

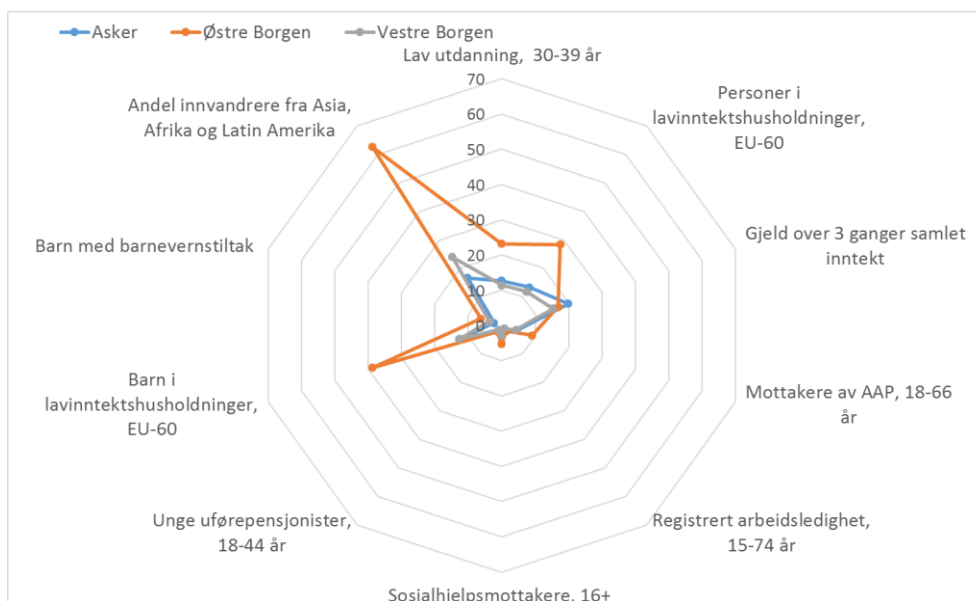
En forsiktig og «riktig» bruk av indikatorer vil kunne tjene formålet, enten det er å jobbe systematisk for å forbedre soner som har dårlige levekår eller å vurdere om effektene av et tiltak i f.eks. et områdeløft er i tråd med målene.

### **Kartlegging av levekår i Borgenområdet**

Asker kommune gjennomførte i 2015 en omfattende kartlegging av Borgenområdet (Asker kommune 2015b). Det ble benyttet en kombinasjon av offentlig, tilgjengelig statistikk på plansonenivå, surveydata fra Ungdata, data fra intervjuer og folkemøter. Asker har sett på temaer som flytting, utdanning, inntekt, trivsel på skolen mv. Østre Borgen plansone skiller seg ut fra Asker for øvrig på en rekke indikatorer. I og med at Asker har brukt et rikt og bredt tilfang av data, får en et grundig og nyansert helhetsbilde av de to plansonene på Borgen.

Kommunen har også bestilt et sett av levekårsdata på plansonenivå fra SSB for året 2014. I figuren nedenfor har vi gjengitt noen av indikatorene. I figuren er det lagt inn data for Asker kommune som helhet pluss plansonene Østre og Vestre Borgen.

Figur 4.1 *Utvalgte levekårsindikatorer i Asker kommune og i de to plansonene Østre og Vestre Borgen. 2014. Prosent*



Figuren viser at Vestre Borgen i stor grad gjenspeiler gjennomsnittet av Asker kommune. Østre Borgen skiller seg ut ved å ha en høy andel innvandrere fra Asia, Afrika og Latin-Amerika. Det er som tidligere nevnt omdiskutert om dette er en levekårskomponent i seg selv. Viktigere er det at Østre Borgen sammenlignet med Vestre Borgen har relativt flere personer i lavinntektshusholdninger, relativt flere barn i lavinntektshusholdninger og relativt flere med lav utdanning. På de andre indikatorene skiller ikke området seg nevneverdig fra gjennomsnittet for Asker.

Ved at Asker har kombinert objektive (ofte kvantitative) og subjektive (ofte kvalitative) data, har de kunnet vise til nyanser ved området som rene kvantitative data ikke kan vise. For eksempel er utdanningsnivået i den voksne befolkningen i Østre Borgen relativt lavt, mens subjektive data, som f.eks. foreldre-undersøkelsen, viser at foreldre i Østre Borgen er mer tilfredse med leksehjelp enn hva foreldre i Asker for øvrig er (Asker kommune 2015b:60). Videre viser data fra Skoledata og UNGdata at det er en høyere trivsel på Borgen ungsomskole enn i landet som helhet i 2014 (ibid:53). Selv



om utdanningsnivå hos foreldrene og skoletrivsel for barna ikke står i direkte motsetning til hverandre, viser Asker kommune likevel at en ved å kombinere ulike typer datakilder, får frem et nyansert bilde av skole- og utdanningssituasjonen i området.

Forfatterne av «Livet på Borgen» har vært vare for hvordan en snakker om ulike grupper, spesielt utsatte grupper. De har trukket frem både positive og negative sider ved området, og de har vist til eksisterende forskning på levekår og levekårsindikatorer.

Hvis en i fremtiden skulle ønske å lage indikatorsett som er mindre kostbare og som er enklere å replisere, vil en kvantitativ tilnærming på plansonenivå være godt egnet. Her kan både rapporten fra Stavanger og Bergen være eksempler på hvordan en kan jobbe for å identifisere områder med spesielle utfordringer, som grunnlag for å iverksette ekstra tiltak der. En kan få mye, sikker og rimelig informasjon ved å benytte seg av objektive, kvantitative data. All den tid en er oppmerksom på nyansene og forbeholdene, vil enklere, kvantitative indikatorsett fungere godt som ett av flere kunnskapsunderlag for områderettet arbeid.

## 5 KOMPAS som planleggingsverktøy

KOMPAS-modellen<sup>3</sup> benyttes av Asker kommune til befolkningsframskrivninger for kommunen som helhet og for delområder i kommunen. Befolkningsframskrivningene etter alder legger blant annet grunnlag for dimensjonering av kommunal tjenesteproduksjon. Modellen kan brukes slik at det er boligbygging samt ledigstilte bruktboliger som styrer befolkningsutviklingen. Denne varianten av modellen kalles tilbudsmodellen. Den innebærer at kommunen kan legge inn et ønsket boligbyggeprogram, fordelt på hustyper og plansoner i kommunen. Modellen antar at denne nyproduksjonen absorberes av markedet. Historiske rater for hvem som flytter inn i hvilke boligtyper benyttes i kjøringene med modellen, men disse ratene kan endres av bruker. Modellen ivaretar at disse ratene varierer mellom plansoner i kommunen.

Modellbrukeren kan dermed simulere effektene av ulike boligbyggeprogram, og kommunen kan i prinsippet velge en boligsammensetning som gir den ønskede befolknings-utviklingen på plansonenivå. En egen modul beregner inn- og utflytting fra enkeltområder, også basert på historiske tall.

KOMPAS bruker ikke flyttekjedemodellering, men trekker ut essensen av flyttekjedemekanismene knyttet til nyproduksjon ved både å estimere den direkte effekten av nybyggingen på befolkningsrekruttering samtidig som modellen tar hensyn til hva som skjer av annen inn- og utflytting fra området, dels basert på boliger som blir ledigstilt gjennom flytting og dødsfall.

---

<sup>3</sup> Se nærmere beskrivelse av modellen på [www.KOMPAS-forum.no](http://www.KOMPAS-forum.no)

I brukerhåndboken for KOMPAS beskrives tilbudsmodellen slik:

I tilbudsmodellen vil innflyttingen til sonene være relatert til boligtilbudet i sonene. Tilbudsmodellen forutsetter at du har utarbeidet et (eller flere) boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet sammen med antall ledigstilte boliger inngår i et samlet boligtilbud for plansonene. En bolig blir ledig for innflytting enten ved at husholdninger flytter til en annen bolig eller ved dødsfall. Den totale innflyttingen til en plansone blir bestemt av boligtilbudet i sonen og husholdningsstørrelsen for hver boligtype<sup>4</sup>. Den samlede eksterne og interne innflyttingen til de enkelte plansonene fordeles til aldersgrupper ved hjelp av innflyttingsrater.

Tilbudsmodellen i KOMPAS gir derfor et godt grunnlag for å beregne den befolkningssammensetningen som følger av et bestemt boligtilbud. KOMPAS sin styrke er å tallfeste demografiske konsekvenser på plansonenivå av volum og sammensetning av boligbyggingen på hustyper. Modellen er ikke en sosioøkonomisk modell. Styrken er at den baserer framtidig innflytting i nye boliger på historiske flytterater knyttet til hustyper. Dersom størrelsesfordelingen innenfor hver hustype ikke endres over tid, vil modellen være god på å forutsi framtidig befolkningsutvikling av et boligbyggeprogram fordelt på hustyper.

Siden flytteratene i prinsippet bygger på historiske sammenhenger mellom hva slags hustyper som bygges og hvilke aldersgrupper som flytter inn i boligene, vil modellen reprodusere tidligere mønstre for framtiden. Hvis en skulle tilstrebe en alternativ rekruttering til de nye boligene, kan en manuelt endre forutsetningen gjennom å legge inn alternative flytterater. Men da vil det være de forutsetningene som legges inn i modellen som styrer sluttresultatet. Modellen i seg selv kan ikke brukes til å gi oss ny kunnskap om hvem som flytter inn i de nye boligene som planlegges i Østre Borgen.

KOMPAS ivaretar mange sammenhenger når det gjelder boligbygging, flytting og befolkningsutvikling fordelt på

---

<sup>4</sup> I nåværende versjon: husholdningsstørrelsen for innflyttere til hver boligtype

aldersgrupper, men kan ikke si noe om sosioøkonomiske kjennetegn ved den framtidige befolkningen i et planområde.

## 6 Evaluering av reguleringsplaner for Østre Borgen

### 6.1 Innledning

Som støtte for NIBRs tolkning av utlysningen om sammenhengen mellom boligtyper og befolkningsutvikling viser vi til kommunestyrevedtak 8.11.2016:

Før utbygginger i Borgenområdet godkjennes, skal det foretas egne analyser som viser hvordan utbyggingen vil påvirke befolknings-sammensetningen i området

og sitat fra kravspesifikasjonen:

Metoden skal benyttes til å utarbeide en analyse som viser hvordan utbyggingen av Askerlia og Kjonebråten på Borgen, slik den er vist i reguleringsplanforslagene vil påvirke befolknings sammensetningen på Borgen.

Asker kommune ønsker å få sannsynliggjort hvilken befolkningsmessig effekt de to foreliggende forslag til reguleringsplaner for området vil få. Det ønskes også en drøfting av alternative utbyggingsmønstre, både hva angår volum og sammensetning på hustyper i området. Asker kommune spør videre om det er mulig på grunnlag av kunnskapsgrunnlaget å si noe om hva slags boligbygging som med størst mulig sannsynlighet vil tilføre Borgenområdet en befolkning i øvre midtsjikt sosioøkonomisk.

Slik vi vurderer planene, vil usikkerheten omkring de befolkningsmessige konsekvensene være knyttet til flere forskjellige faktorer. I Askerlia er usikkerheten først og fremst

relatert til de nye boligens nærhet til det eksisterende utsatte området, samtidig som det er en utfordring å få tilstrekkelig kvalitet i prosjektet. Vi oppfatter at de nye boligene i Kjønebråten i større grad vil bli en del av et eksisterende småhusområde, mer avsondret fra det utsatte blokkområdet i Askerlia. Usikkerheten i dette prosjektet knytter seg til forhold som utnyttelse av tomte, høyder og kvaliteter i boområdet. Det er nødvendig å kritisk vurdere kvaliteter og det helhetlige uttrykket i prosjektet i forhold til andre ferdigstilte prosjekter i kommunen som har tiltrukket seg de ønskede befolkningsgruppene.

I de to neste delkapitlene beskriver vi de to reguleringsplanene mer i detalj, men understreker at vi ikke har studert alle sakspapirer som er tilgjengelig på Asker kommunes hjemmeside. I hovedsak baseres analysen på det materialet vi har fått presentert i møter med kommunen, og på beskrivelsen av planene vedlagt utlysningen av dette oppdraget. Basert på kunnskapsoversikten vil NIBRs rolle være å peke på faktorer som kommunen bør være oppmerksomme på under behandlingen av planene.

## 6.2 Reguleringsplan for Askerlia – Huldrevegen

Det foreliggende forslaget til reguleringsplan for Askerlia inneholder 96 nye boliger. Innenfor planområdet er det i dag 654 leiligheter, slik at det nye prosjektet øker boligmassen i planområdet med ca. 15 prosent. Forslaget innebærer riving av 3 parkeringshus, som erstattes av nye underjordiske parkeringsanlegg med boliger oppå. I tilknytning til to av garasjeanleggene (P-hus 2 og P-hus 3) vil det både bygges rekkehus og leiligheter i blokk (kun 2-roms leiligheter). I tilknytning til hvert av disse parkeringshusene skal det bygges 12 rekkehus, til sammen 24.

I tillegg til boligene som knyttes til rehabiliteringen av garasjehusene planlegges 16 nye rekkehus nord i området. Dette innebærer at i alt 40 av de nye boligene vil være rekkehus og 56 blokkleiligheter. Blokkleilighetene fordeler seg slik; 24 2-roms, 24 3-roms og 8 3/4-roms. Ingen av dagens leiligheter i Askerlia har heis, eller er tilgjengelige for bevegelseshemmede.

Foreløpige kalkyler tilsier at dette eiendomsutviklingsprosjektet vil dekke halvparten av kostnadene knyttet til en oppgradering av garasjeanleggene. Hver garasjeplass er stipulert til å koste 350 000 kroner. Samtidig blir uteområdene oppgradert. Begge deler kommer de som bor der direkte til nytte. En trenger derfor ikke argumentere med et bedre sosialt blandet nabolag for å gjennomføre prosjektet. Tiltaket vil uansett løfte området betydelig for dem som allerede bor der, samtidig som eiendomsutviklingsprosjektet vil dekke halvparten av kostnadene til oppgradering av garasjeanlegg og uteområder.

Utover standarden på selve boligene kan boligenes lokalisering tilby:<sup>5</sup>

- Etablert boligområde med gangavstand til nærservice, skole og barnehagetilbud
- Gangavstand til Asker sentrum med et regionalt handels og service tilbud, arbeidsplasser og knutepunkt for kollektivtrafikk
- Nærhet til Bondivann togstasjon
- Nær busstopp med forbindelse til Asker

Det er også nærhet til idrettsanlegg og alpinbakke.

Fra den nederste blokka i planområdet oppgir Google maps en gangtid på 20 minutter til Asker togstasjon (Google maps måler denne avstanden til 1.5 km). Fra den øverste blokka er gangtiden til Asker togstasjon 15 minutter (1 km). En TØI-rapport om utforming av selvforsynte boligsatelitter med lav biltetthet (Øksenholt mfl 2016) anslår at et handelstilbud bør være lokalisert innenfor en gangavstand på 800 meter fra de ytterste boligene i et område. Samtidig antyder rapporten at det kreves 3-5000 mennesker for å etablere en dagligvarebutikk. Samme rapport peker på at gange er det foretrukne transportmiddel når avstanden er under 800 meter. Dette kan tyde på at besøk til Asker sentrum i stor grad vil bli bilbasert.

---

<sup>5</sup> Fra Varsel om oppstart planarbeid 6.06.16, Hartman arkitekter

### 6.3 Reguleringsplan for Kjonebråten

I forslag til reguleringsplan for Kjonebråten er det planlagt 116 boenheter på dyrket mark, bestående av 10 rekkehus, 18 byvillaer, 46 leiligheter på mellom 50 og 70 kvadratmeter, 34 leiligheter på mellom 71 og 100 kvadratmeter og 6 leiligheter på 100 kvadratmeter.

Også her har vi målt gangavstander ved hjelp av Google maps. Området ligger ca. 900 meter fra Asker togstasjon, litt for langt unna for at gange skal bli foretrukket framfor andre transportmidler for handel og bruk av andre tilbud (ibid.). Avstanden til Bondivann togstasjon er lenger enn til Asker togstasjon, 1.1 km.

### 6.4 Bruk av KOMPAS-modellen

Asker kommune har lagt inn et boligbyggeprogram fordelt på plansoner for perioden 2017-2039. Dette har NIBR fått tilgang til. Mens målet for årlig boligbygging i Boligpolitisk strategi for Asker var satt til årlig ca. 350 boliger, har kommunen lagt inn tall for boligbygging ut fra den kjennskapen kommunen har til utbyggeres planer.

For plansone Østre Borgen ligger de to reguleringsplanene for Askerlia og Kjonebråten inne. Selv om reguleringsplanen for Kjonebråten også omfatter deler av Borgen plansone, er hele prosjektet tillagt Østre Borgen i modellen. Begge disse prosjektene er antatt fullført i 2024.

Samlet for Asker gir boligbyggeprogrammet en gjennomsnittlig årlig boligproduksjon i perioden 2017-24 på 574 boliger, betydelig over de 350 boligene som var det årlige måltallet i Askers Boligpolitisk strategi.

Modellen forutsetter at det legges inn et boligbyggeprogram for hele kommunen, selv om en er opptatt av resultatene for kun én eller to plansoner. Dette skyldes at flyttebevegelsene i én plansone er avhengig av flytteaktiviteten i andre plansoner.

I de to aktuelle plansonene Østre og Vestre Borgen fordeler boligbyggingen seg slik på boligtyper i perioden 2017-24:



Tabell 6.1 *Planlagte boliger i Østre og Vestre Borgen. 2017-2024.  
Alternativ 1*

	<b>Østre Borgen</b>	<b>Vestre Borgen</b>
<b>Eneboliger</b>	2	24
<b>Rekkehus</b>	50	64
<b>Blokk</b>	160	44
<b>Sum</b>	212	132

Kommunen har i modellkjøringen lagt inn 100 boliger i Askerlia (herav 40 rekkehus) og 110 boliger i Kjonebråten (herav 10 rekkehus). I et alternativ 2 har vi redusert volumet i prosjektene tilsvarende vedtakene i forbindelse med behandlingen av kommuneplanen. Fordelingen på hustyper er gjort slik at samlet utbygging i Askerlia er på 50 boliger (herav 16 rekkehus), mens samlet utbygging på Kjonebråten er på 80 boliger (herav 10 rekkehus).

Tabell 6.2 *Planlagte boliger i Østre og Vestre Borgen. 2017-2024.  
Alternativ 2*

	<b>Østre Borgen</b>	<b>Vestre Borgen</b>
<b>Eneboliger</b>	2	24
<b>Rekkehus</b>	26	64
<b>Blokk</b>	104	44
<b>Sum</b>	132	132

Med de forutsetninger som modellen bygger på får vi følgende befolkningssammensetning i de to plansonene i hhv 2016 og 2024, når boligene er bygget.

Tabell 6.3 *Befolkning i Østre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 1*

<b>Alders- gruppe</b>	<b>2016</b>	<b>2024</b>	<b>%-endring</b>	<b>Aldersprof il i 2024</b>
0-18 år	817	858	5	26,1
19-34 år	632	701	11	21,4
35-66 år	1169	1310	12	39,9
67+år	321	414	29	12,6
<b>Total</b>	<b>2939</b>	<b>3283</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>

Befolkningen i Østre Borgen vil i alternativ 1 øke med 12 prosent i perioden 2016 til 2024.

Tabell 6.4 *Befolkning i Østre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 2*

<b>Alders- gruppe</b>	<b>2016</b>	<b>2024</b>	<b>%-endring</b>	<b>Aldersprof il i 2024</b>
0-18 år	817	808	-1	26,0
19-34 år	632	648	3	20,8
35-66 år	1169	1 249	7	40,1
67+år	321	407	27	13,1
<b>Total</b>	<b>2939</b>	<b>3112</b>	<b>6</b>	<b>100,0</b>

I alternativ 2 vil befolkningsveksten i Østre Borgen halveres til 6 prosent for perioden 2016-2024. Som tidligere beskrevet er befolkningsutviklingen etter alder ikke bare bestemt av nybyggingen, men også av at den eksisterende befolkningen blir eldre og de forutsetninger som er satt om flytting inn og ut av den eksisterende boligmassen. Det er den samlede effekten av disse tre faktorene som framkommer i befolkningstallene for år 2024 i tabellene ovenfor.

Eldrebefolkningen i Østre Borgen ser ut til å vokse, så å si uavhengig av nivået på boligbyggingen. I alternativ 1 vokser eldrebefolkningen med 29 prosent, mot 27 prosent i alternativ 2. Mens antall barn i alternativ 1 vil vokse med 41 personer i perioden, vil barneantallet bli redusert med 7 personer i alternativ 2. Aldersprofilen dreier seg derfor mot en litt større andel eldre i alternativ 2 sammenlignet med alternativ 1, på bekostning av de to

ungste aldersgruppene. Men forskjellen mellom alternativene er svært små.

Hvordan blir aldersprofilen i Vestre Borgen? Her er boligprosjektene de samme i begge alternativer, slik at det bare er endringer i flyttemønsteret mellom plansonene som påvirker forskjellen mellom alternativ 1 og 2.

Tabell 6.5 *Befolkning i Vestre Borgen. 2016 og 2024. Alternativ 1*

<b>Alders- gruppe</b>	<b>2016</b>	<b>2024</b>	<b>%-endring</b>	<b>Aldersprof il i 2024</b>
0-18 år	539	622	15	23,7
19-34 år	472	482	2	18,3
35-66 år	1 003	1 060	6	40,3
67+år	383	466	22	17,7
<b>Total</b>	<b>2397</b>	<b>2630</b>	<b>10</b>	<b>100,0</b>

I perioden er det antatt en boligbygging på 132 boliger, der to tredjedeler enten er eneboliger eller rekkehus. I alt vokser befolkningen i plansonen med 10 prosent. Barnebefolkningen vokser med 15 prosent, mens de eldste vokser med 22 prosent. Plansonen både har og vil få en større andel barn og eldre enn Østre Borgen. Forskjellen mellom alternativ 2 og alternativ 1 er på 7 personer i favør av alternativ 2, noe som i praksis ikke berører framtidig aldersstruktur.

Mens KOMPAS-modellen både skal ivareta effektene av innflytting til de nye boligene, inn- og utflytting fra de eksisterende boligene i plansonen og det faktum at den bofaste befolkningen blir eldre, vil vi i drøftingen nedenfor begrense oss til hvem som kan tenkes å flytte inn de nybygde boligene. Det er derfor viktig å ha i mente at den sosioøkonomiske sammensetningen av befolkningen i en plansone i like stor grad påvirkes av inn- og utflytting fra den eksisterende boligmassen som fra innflyttingen til de nye boligene. Tiltak for å påvirke sammensetningen av disse flyttestrømmene vil derfor også være viktig, noe som også understrekes i internasjonal forskning, se kapittel 3.

## 6.5 Effekter av forslag til ny boligbygging

For å si noe om effekten av de to reguleringsplanene på sammensetningen av befolkningen etter sosioøkonomisk status vil det være nødvendig mer systematisk å gjennomgå erfaringer fra tidligere forskning og utredning.

Kunnskapsoversikten i tidligere kapitler omhandler i hovedsak mer sentrale byområder som er forsøkt opprustet. Slike sentrale områder vil lettere kunne gjøres attraktive fordi områdene ofte har nærhet til mange lokale tilbud. Prisnivået på de nye boligene vil være høyere, noe som igjen fører til større rekruttering av kjøpsterke grupper. Sjansen for at innslaget av nye boliger vil være starten på en gentrifiseringsprosess synes også å være større i sentrale områder, særlig i et nybyggingsmarked som i hovedsak er markedsbasert, dvs. uten innslag av såkalte «rimelige boliger» eller «affordable housing».

I vurderingen av hvem som vil rekrutteres til de nye områdene vil vi måtte skille mellom

- Rekruttering internt, dvs. fra plansonen
- Rekruttering utenfor plansonen

Fordelen ved en intern rekruttering vil være at husholdninger som har ressurser og ønsker om en større bolig, en nyere bolig eller et rekkehus, har muligheter for å fortsette å bo i området. Barn slipper å skifte skole eller oppvekstmiljø. Ville alternativet for disse være flytting til andre deler av kommunen med et tilsvarende botilbud? I den grad dette er husholdninger som av ulike grunner har fått økt inntekt, så vil dette være i tråd med kommunens ønske om rekruttering av husholdninger i øvre midtsjikt sosioøkonomisk. Vi antar at disse husholdningene etter inntektsveksten i liten grad er arbeidsledige, mottar bostøtte eller sosialhjelp, eller er avhengig av andre offentlige inntekts-sikringsordninger. Kommunens målsettinger er ikke knyttet til landbakgrunn.

I vurderingen av hvem som vil kjøpe de nye boligene, gjør vi et skille mellom rekkehusene og leilighetene. Det er sterke grunner til å tro at rekkehusene vil bli etterspurt av barnefamilier, og at salgsprisene vil være såpass høye at husholdningenes inntekt trolig vil ligge i øvre midtsjikt. Det er vanskelig å vite hvor disse

barnefamiliene vil flytte fra, men tidligere flyttestudier tilsier mulig rekruttering fra hele vestområdet, også inkludert Oslo. Etterspørselen etter denne hustypen er ikke begrenset til nærområdet.

Et viktig spørsmål vil være hvem som rekrutteres til de eksisterende blokkleilighetene som ledigstilles. Hvis nybyggingen og oppgraderingen av området ikke påvirker de relative boligprisene, dvs. boligprisene i Askerlia i forhold til resten av Asker, vil trolig rekrutteringen av nye beboere følge det samme mønsteret som tidligere. Skulle oppgraderingen av garasjelegg, uteområder og et mer blandet boligtilbud føre til økte boligpriser i området, vil sammensetningen av innflytterne til området kunne endres. Høyere priser krever større kjøpekraft, og med større kjøpekraft vil det også være færre som scorer negativt på levekårsindikatorerne som tidligere er omtalt. Dette innebærer at området beholder de som har forbedret sin økonomi og som ellers ville ha flyttet ut av området, samtidig som rekrutteringen til området vil få en annen profil. Sammen med kommunens andre tiltak i området vil dette kunne gi hele området et løft.

Hvor skal de som tradisjonelt har funnet et rimelig boalternativ i Askerlia flytte? Vil de søke seg til andre mer rimelige steder i kommunen, i nye «rimelige boliger» i tråd med Askers boligpolitiske strategi eller kanskje finne boområder i andre kommuner?

Hvis de nye boligene blir så kostbare at bare folk utenfor Østre Borgen har økonomisk mulighet og er villige til å kjøpe boligene, vil rekrutteringen sannsynligvis komme fra andre deler av kommunen enn internt fra Østre Borgen. Det vil være barnefamilier med tilstrekkelig kjøpekraft som flytter inn i rekkehusene.

Vi er midlertid svært usikre på hvem som vil kjøpe blokkleilighetene. Spørsmålene i ABBLs boligundersøkelse er i hovedsak fokusert mot boligen og egenskaper i tilknytning til boligen som sol, parkering og heis. I mindre grad spørres det om faktorer knyttet til boligens lokalisering. Ett moment er imidlertid framtidig. Det må være nærhet til gode kommunikasjoner som buss og bane. Dagens bussforbindelse til Asker sentrum synes dermed å være for dårlig, mens togtilbudet mot Oslo synes å være godt.

Salgsprisene på boliger i dette området vil, som vi tidligere har vist, være avhengig av hvilke kvalitetsfaktorer eller attributter området kan tilby, i tillegg til standarden på selve boligene. Prisene vil i større grad være bestemt av disse omkringliggende attributtene enn selve boligstandarden (Barlindhaug og Ekne Ruud 2008). Mange nye blokkprosjekter i Asker innflyttes av eldre i alderen 50-79 år, og de rekrutteres i stor grad fra nærmiljøet. Vi har ikke i tilstrekkelig grad sammenlignet de foreslåtte boligene i Askerlia med de prosjektene som er tilflyttet av eldre, se kapittel 2.5.3. Har de sistnevnte kvaliteter som vil gjenfinnes i Askerlia? Vi tenker for eksempel på kveldsol og nærhet til offentlige og private tjenester, handel, kultur osv. Kanskje betyr ikke avstander til slike tilbud så mye i et Asker, som i høy grad er bilbasert?

Om eldre i Vestre Borgen vil tiltrekkes av de nye boligene i Askerlia er vi altså usikre på. Boligene treffer i den forstand at eldre får et boligtilbud i nærheten med leiligheter på ett plan, heis og parkering. Vi er mer usikre på solforhold og bussfrekvenser til Aker sentrum. I hvor stor grad vil eldre i Borgenområdet oppfatte nye konkurrerende leiligheter i Asker sentrum som for langt unna sitt eksisterende bomiljø? Villigheten til å oppgradere garasjeanleggene krever et visst antall nye boliger. Samtidig vil nok kvaliteten i prosjektet heves ved en lavere utnyttelse enn de 100 boligene det legges opp til i planforslaget.

I hvilken grad vil de nye blokkleilighetene være attraktive for unge enslige og unge par? Trolig vil disse leilighetene være større enn det denne gruppen vanligvis etterspør. De vil antakelig bli forsøkt solgt til priser som ligger utenfor denne gruppens økonomiske mulighetsrom.

Men boligene vil kanskje være attraktive for unge barnefamilier som ikke er økonomisk i stand til å kjøpe rekkehus i området. Eller blir de store blokkleilighetene like dyre som rekkehusboligene, særlig dersom de tilrettelegges for eldre fra villaområdene?

Vi kan ikke finne støtte for mer presise svar i forskning og erfaringer fra tidligere bygde blokkprosjekter i Asker. Ofte er det nødvendig å teste markedet ved å stille spørsmål om prosjektet til de potensielle kjøperne i området, og da gjerne ved å innlemme vurderinger av alternative botilbud andre steder i kommunen.

De nye boligene bør etterstrebe en rekruttering som bidrar til stabilitet i området, dvs. at en kan forvente at de som flytter inn bor der over tid. Store boliger rekrutterer i større grad husholdninger som er i en livsfase der forventet botid er lang. Om dette er barnefamilier vil en få indirekte effekter på skolemiljøet, samtidig som rekruttering til idrettslag og foreninger kan øke.

## 6.6 Konsentrert utbygging rundt knutepunkter eller boligbygging som utjevner levekårsforskjeller?

Asker kommunes boligstrategi understreker at en videre utvikling av Asker skal bygge på prinsippet om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Som en følge av dette prinsippet skal det satses på konsentrert knutepunkt- og tettstedsutvikling rundt de største stedene. Kommunen har som mål at ca. 75 prosent av den årlige boligproduksjonen skal være leiligheter. Mange av leilighetene skal bygges for seniorer for å frigjøre eneboliger for barnefamilier.

I hvilken grad er dette en hensiktsmessig strategi i Borgen området? Nærheten til Asker sentrum tilsier en høy utnyttelse i nye prosjekter. Samtidig er det høy andel eldre i Vestre Borgen som antakelig ville foretrekke en ny blokkleilighet i sitt nærområde. Begge disse momentene trekker i retning av høy utnyttelse og en stor andel blokkleiligheter i Askerlia og Kjonebråten.

Spørsmålet er om en slik strategi vil være i samsvar med de spesielle problemer som er avdekket i Østre Borgen. Her ønsker kommunen å finne fram til boligløsninger som tiltrekker seg et øvre sosioøkonomisk midtsjikt. Å tilby nye boliger for eldre vil trolig være forenlig med dette, selv om eldres inntekter går ned ved pensjonering. Og det er også rimelig at eldre som ønsker seg en mer lettstelt bolig i nærområdet får et tilbud om dette. Mer tvilsomt er det om denne befolkningsgruppen er den mest egnede for styrke sosial interaksjon i nabolaget.

Hvis en tenker seg at det viktige er å rekruttere et sosioøkonomisk midtsjikt som også kan tilføre foreninger, skole og barnehager nye ressurser, så vil det være viktig å rekruttere flere barnefamilier til plansen. Et sikkert kort vil derfor være å bygge et tilstrekkelig

antall nye rekkehus, og på mange måter bryte med målet om konsentrert knutepunkt- og tettstedsutvikling rundt de største stedene. Om de foreslåtte byvillaene på Kjonebråten vil være attraktive for barnefamilier, vil disse kunne ha samme funksjonen som rekkehusene.

Oppsummert er det derfor gode argumenter for å

1. Tillate et tilstrekkelig antall boliger i garasjefornyelsesprosjektet for at sameiene skal være villige til å foreta garasjeopprustning og forbedring av uteområdene
2. Maksimere antall rekkehus innenfor prosjektet i Askerlia for å tiltrekke seg barnefamilier
3. Redusere volumet i Kjonebråten og øke rekkehusandelen/andelen byvillaer for å trekke til seg flere barnefamilier



## Litteratur

- Andersen, H. Skifter (2010) Spatial Assimilation in Denmark? Why do Immigrants Move to and from Multi-ethnic Neighbourhoods? *Housing Studies* 25(3), 281-300.
- Andersen, H. Skifter (2003) *Urban Sores. On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods*. Aldershot: Ashgate.
- Andersson, R. (2011) *Vad förmår politik och stadsplanering göra åt segregationens dynamic och konsekvenser?* Samfundet S:t Eriks symposium Stadsplanering och Segregation den 10 mars 2011. Sammanfattning samman ställd av Vesis AB.
- Andersson, R., H. Dhalmann, E. Holmqvist, T. M. Kauppinen, L. Magnusson Turner, H. Skifter Andersen, S. Søholt, M. Vaattovaara, K. Vilkkama, T. Wessel, S. Yousfi (2010) *Immigration, Housing and Segregation in the Nordic Welfare States*. University of Helsinki, Faculty of Science.
- Andersson, R., Å. Bråmås, E. Holmqvist (2010) Counteracting Segregation: Swedish Policies and Experiences, *Housing Studies* 25(2), 237–256.
- Andersson, R., S. Musterd (2005) Area-based policies: A critical appraisal. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie* 96(4), 377-389.
- Andersson, R. (2004) *Områdebaserade interventioner i utsatta bostadsområden – reflektioner kring ett europeiskt forskningsprogram, UGIS (Area-based interventions in distressed neighbourhoods – reflections about a European research programme, UGIS)* (Norrköping, Integrationsverket).

- Asker kommune (2015a) *Boligpolitiske strategi for Asker 2015 - 2016. Forslag til endelig behandling, november 2015.*
- Asker kommune (2015b) *Livet på Borgen. Rapport om oppvekstvilkår på Borgen 2015. Grunnlagsdokument for områdeutvikling.*
- Asker kommune (2016) *Innflytting i fire nye boligprosjekter i Asker. Internt notat. TAM 20.05.2016.*
- August, M. (2014) Negotiating social mix in Toronto's first public housing redevelopment: power, space and social control in Don Mount Court. – *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4): 1160-1180
- Barlindhaug, R. og M. Ekne Ruud (2008) *Beboernes tilfredshet med nye boliger. NIBR-rapport 2008:14*
- Barlindhaug, R. (2010) *Boligmarked og flytting i storbyene. NIBR-rapport 2010:15.*
- Barlindhaug, R. og B. Langset. *Flytteanalyser i Drammen. NIBR-notat 2014:102*
- Bailey, N., T. Manzi (2008) *Developing and sustaining mixed tenure housing developments. Round-up. York: Joseph Rowntree Foundation. www.jfr.org.uk*
- Barstad, A., E. Havnen, T. Skardhamar, K. Sørli (2006) *Levekår og flyttemønster i Oslo indre øst. Statistisk sentralbyrå. Rapporter 2006/15.*
- Barstad, A. (2017) Syk, fattig og ensom? Oslo: *Samfunnspeilet*, 2:2017, SSB.
- Beatty, T. K.M. og D. E. Sommervoll (2012) Discrimination in rental markets: Evidence from Norway. *Journal of Housing Economics* 21 (2012) 121–130
- Bergen kommune (2007) *Ny energi rundt Damsgårdssundet. Forslag til: Handlingsprogram*

- Bergen kommune (2011) *Levekår og Helse i Bergen 2011*.  
<http://www.KOMPAS-forum.no/wp-content/uploads/2015/07/Levek%C3%A5rsindikatorer.pdf>
- Bergen kommune (2016) *Levekår og helse i Bergen*.  
<https://issuu.com/hg-9/docs/bg-kommune-levekarssrapport-2016?e=19530043/41371289>
- Blom, S. (2002) *Innvandrerne bosettingsmønster i Oslo. Statistisk sentralbyrå*. Sosiale og økonomiske studier 107.
- Boschman, S. G. Bolt, R. Van Kempen og F. Van Dam (2013) Mixed neighbourhoods: effects of urban restructuring and new housing development. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, Vol. 104, No. 2, pp. 233–242
- Brattbakk, I, I. Brevik, J. Guttu, P-Ø Lund, M.E Ruud & L. Schmidt (2006) *Tiltak i tide. Muligheter og utfordringer for Groruddalen*. NIBR-notat 2006:126. Oslo: NIBR
- Brekke J.P., Borchgrevink T. (2007) *Talking about integration. Discourses, alliances and theories on labour market integration in Sweden*. Oslo: Institutt for samfunnsforskning. ISF-rapport 2007:009.
- Braathen, E, E. Lechner, M.E.Ruud, S. Søholt (2008) *The 'Critical Urban Areas' Programme in Portugal – First Assessment*. NIBR Report 2008:3.
- Bretherton, J. og N. Pleace (2011) A Difficult Mix: Issues in Achieving Socioeconomic Diversity in Deprived UK Neighbourhoods. *Urban Studies*, Vol. 48(16) 3433–3447
- Bricocoli, M og R. Cucca (2014) Social mix and housing policy: Local effects of a misleading rhetoric. The case of Milan. In *"Urban Studies" nov. 2014*.
- Brofoss, H. K. og A. Barstad (2006) *Internasjonale erfaringer med områderettede tiltak i storbyer. En litteraturstudie*. Oslo: Statistisk sentralbyrå. Notat 2006/56.

- Butler, T. og Robson, G. (2003) *London Calling: The Middle Classes and the Remaking of Inner London*. Oxford: Berg.
- Carlsen, R (2013) *Årvollskogen, En livsstilsenklave i Oslos skogkant*. Masteroppgave i samfunnsgeografi, Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi. Universitetet i Oslo.
- Cheshire, P. (2012) Why do birds of a feather flock together? Social mix and social welfare: a quantitative appraisal. – In: Bridge, G., T. Butler and L. Lees (eds.): *Mixed communities. Gentrification by stealth?* – Bristol et al.: 17-24
- Crook, T., P. Bibby, E. Ferrari, S. Monk, C. Tang og C. Whitehead (2016) New housing association development and its potential to reduce concentrations of deprivation: An English case study. *Urban Studies*, Vol. 53(16) 3388–3404
- Dalen, Erik (2015) Rapport: *Boligbehovsundersøkelse i Asker 2015*. Laget for Asker og Bærum Boligbyggelag AL. Ipsos
- Davidson, M. (2012) ‘The Impossibility of Gentrification and Social Mixing’, pp. 233–250 in Bridge G, Butler T, Lees L (red) *Mixed Communities: Gentrification by Stealth?* Bristol: Policy Press
- Dillen og Fanning (2015) Tottenham after the riots: The chimera of community and the property-led regeneration of ‘broken Britain’. *Critical Social Policy* 35(2)
- DiPasquale, D., W.C. Wheaton (1996) *Urban Economics and Real Estate Markets*. Prentice Hall.
- Foultier, C. (2010) *Urban and social segregation: an analysis of the methods used in urban regeneration projects*. Bilaga 2 til rapporten Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt (Boverket 2010)
- Friedrichs, J. (2011) *Planning Social Mix – A Critical Review of Programs*. Plenary speech, ENHR conference, Toulouse July 2011.

- Eggen, F.W., Norberg-Schulz M., Røtnes R. (2017) *Resultat- og effektmålingsverktøy for Områdeløft*. Oslo: Samfunnsøkonomisk analyse AS, Rapport nr. 57-2017.
- Gehl, J. (2010) *Byer for mennesker*. København: Bogværket
- Guttu, J., L. Schmidt (2008) *Fortett med vett. Eksempler fra fire byer*. Miljøverndepartementet, Husbanken, NIBR
- Hansen, T. og I. Brattbakk (2005) Drabantbyene – bedre enn sitt rykte? I Barlindhaug, R. (red) *Storbyenes boligmarkeder – drivkrefter, rammebetingelser og handlingsvalg*. Oslo. Scandinavian Academic Press.
- Hillier, B., L. Vaughan (2007) The city as one thing. In Vaughan, L. (2007) Review. The spatial syntax of urban segregation, *Progress in Planning* 67, 205-294.
- Johannessen, K. Haarslev, T. Kvinge (2011) *Bolig- og befolkningsutvikling i delbydel Linderud*. NIBR notat 2011:101.
- KOMPAS (2015) *Indikatorsett til bruk i leveårsanalyser*.  
<http://www.KOMPAS-forum.no/wp-content/uploads/2015/07/Levek%C3%A5rsindikatorer.pdf>
- Kvinge, T., R. Barlindhaug, C. Lied og M. Ekne Ruud (2012) *Byplangrep og bostedssegregasjon*. NIBR-rapport 2012:11
- Kvorning, J, B. Tournay, L. Nørskov Poulsen (2009) *Den tette by – danske eksempler*. By- og Landskabsstyrelsen, Miljøministeriet af Center for Byplanlægning. Kunstakademiets Arkitektskole, København.
- Le Galès, P. (2012) Social mix and urban policy. In: Bridge, G., T. Butler and L. Lees (eds.): *Mixed communities: Gentrification by stealth?* – Bristol et al.: Chicago: 25-33
- Lipman, P. (2012) Mixed-income schools and housing policy in Chicago: a critical examination of the gentrification/education/‘racial’ exclusion nexus. In: Bridge, G., T. Butler and L. Lees (eds.): *Mixed communities: Gentrification by stealth?* – Bristol et al.: 95-113

- Marcus, L (2007) Social Housing and Segregation in Sweden. *Progress in Planning*, 67(4).
- Musterd, S. (2011) *Social Mix Policies and Research: Finding the Right Balance*. Conference speech, ENHR Tooluse 5-8-July 2012.
- Musterd, S., R. Andersson, G. Galster, T. M. Kauppinen (2008) Are immigrants' earnings influenced by the characteristics of their neighbours? *Environment and Planning A* 40, 785-805.
- Musterd, S., R. Andersson (2005) Housing Mix, social Mix, and Social Opportunities. *Urban Affairs Review* 40(6), 761-790.
- Musterd, S (2003) Segregation and integration: a contested relationship. *Journal of ethnic and migration studies* 29(4), 623-641.
- Nore, Njål, Jørgen Aarhaug, Frans Gundersen, Rolf Barlindhaug og Kjetil Sørli (2014) *Areal- og transportutvikling i Osloregionen – faktagrunnlag*. TØI rapport 1378/2014
- NOU (2002:2) *Boligmarkedene og boligpolitikken*.
- Områdeløft på Slettebakken*. Statusrapport oktober 2012. Utg. Slettebakken områdeutvikling.
- Rose, D., A. Germain, M. Bacqué, G. Bridge Y. Fijalkow og T. Slater (2013) "Social mix" and neighborhood revitalization in a transatlantic perspective: Comparing local policy discourses in Paris, Bristol and Motral. *International Journal of Urban and Regional Research*. Volum 37.2 March 2013 p 430-50
- Rosol, M. (2015) Social mixing through densification? The struggle over the Little Mountain public housing complex in Vancouver. *DIE ERDE Journal of the Geographical Society of Berlin*. Vol. 146, No. 2-3
- Ruud, M.E, Schmidt, L, Skogheim, R, Sørli, K og G.M. Vestby (2014) *Boligpreferanser distriktene*. NIBR-rapport 2014:1.
- Ruud, M. Ekne, R. Barlindhaug og Siri Nørve (2013) *Framtidige boligbehov*. NIBR-rapport 2013:25

- Ruud, M. Ekne, J. Holm-Hansen, V. Nenseth, A. Tønnessen (2011) *Midtveiseevaluering av Groruddalen*. Samarbeidsrapport NIBR/ TØI 2011.
- Ruud, M. Ekne, G.M. Vestby, I. Brattbakk og B. Andersen (2016) *Områdeløft Ammerud. Trivsel og trygghet på spill*. NIBR-rapport 2016:21.
- Ruud; M. Ekne (2016) *Riktig kunnskap - viktig kunnskap. Kilder, metoder og analyser i områderettet arbeid*. Håndbok 3 fra Grorudalssatsingen 2007-2016. Oslo: Byrådsavdeling for byutvikling, Oslo kommune.
- Ruud, M. Ekne (2012) Områdeløft – bidrag til utjevning av boforhold og levekår? I B. Nordal (red) *Boligmarked og boligpolitikk*, Akademika Forlag, s. 299-316.
- Ruud, M. Ekne (2003) *Byfornyelse og endringer i urbane bomiljøer. En studie av beboeres erfaringer fra området Grønland / Nedre Tøyen i Oslo 1980-2000*. Avh til Dr.Art graden. Acta Humaniora. Universitetet i Oslo.
- Ruud, M. Ekne (2001) *Eget hjem for første gang: å flytte hjemmefra blant et utval ungdom i Oslo*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt Prosjektrapport 311.
- Røed Larsen, E. og D.E. Sommervoll (2011) *Prisdannelsen i det norske leiemarkedet: en teoretisk og empirisk analyse av hovedmekanismer generelt og utsatte grupper spesielt*, BI.
- Sjaastad, M., T. Hansen. P. Medby (2007) *Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper*. SINTEF Byggforsk skriftserie 2007.
- Stavanger kommune (2017) *Levekår i Stavanger. Geografisk fordeling*. Rapport nr. 7.  
<http://statistikk.stavanger.kommune.no/filer/rapportsjuende.pdf>
- Ståhle, A. (2011) *Värdering av Stads kvaliteter i Stockholmsregionen. Stockholms läns landsting*. Rapport nr. 3. Tilgjengelig fra: <http://www.spacescape.se/2011/4>

- Søholt, S. (2007) *Gjennom nåløyet – en sammenligning av tilpasninger til boligmarkedet blant hushold med pakistansk, tamilsk og somalisk bakgrunn*. NIBR-rapport 2007:11.
- Søholt, S. (2010) *Etniske minoriteter og boligmarkedet: Integrert, marginalisert, segregert*. Forskningsrådet. Program Internasjonal migrasjon og etniske relasjoner – IMER.
- Søholt, S. (2012) Innvandrerbefolkningen og boligmarkedet. I B. Nordal (red) *Boligmarked og boligpolitikk*, Akademika Forlag, s. 275-299.
- Sørlic, K. (2003) *Nyinnflytting, videreflytting og annen storbydemografi*. NIBR-notat 2003:111.
- Turner, Lena Magnusson & Terje Wessel (2013) Upwards, outwards and westwards: Relocation of ethnic minority groups in the Oslo region, *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 95(1), pp. 1–16.
- Turner, Lena Magnusson og Hans Christian Sandlie (2016) *Storby – stabilitet og endring i tetthet og flytting*. NOVA Notat 2/016
- Vestby, G. M. og K. Haarslev Johannessen (2010) “Vi ber på Ammerud”: *felleskap og skillelinjer i et lokalsamfunn i Groruddalen*. NIBR-rapport 2010:29.
- Vestby, G. M. (2016) *Alle på banen! Innbyggerinvolvering, tverrfaglig samarbeid og offentlig-privat samspill i områderettet arbeid*. Håndbok 2 fra Grorudalssatsingen 2007-2016. Oslo: Byrådsavdeling for byutvikling, Oslo kommune.
- Voss Gabrielsen, G. og B. Isdahl (2005) *Bo i bysentrum*. Oslo: Norsk Form.
- Wessel, T. (1999) *Levekår og ulikheter i norske storbyer*. Norges byggforskningsinstitutt. Prosjektrapport 258 – 1999.
- Wessel, T. (2000) Social polarization and socioeconomic segregation in a welfare state: The case of Oslo. *Urban Studies* 37 (11), 1947-1967.



Wessel, T. og Brattbakk (2017) Hva er problematisk med geografisk ulikhet. I Ljunggren, J. (red) *Oslo. Ulikhetenes by*. Cappelen Damm Akademisk.

Øksenholt, K. Visnes, A. Tønnesen og A. Tennøy (2016) *Hvordan utforme selvforsynte boligsatelitter med lav bilavhengighet?* TØI-rapport 1530/2016