



UiT Norges arktiske universitet

Fakultetet for humaniora, samfunnsvitenskap og lærerutdanning

En boligpolitikk med segregeringstendenser?

En casestudie av 12 nye boligprosjekter i Tromsø

Ida Storslett Lund

Masteroppgave i samfunnsplanlegging og kulturforståelse (SPL-3900), UiT, mai 2022



Tromsø sett fra Fjellheisen. Bilde tatt av Peter Myhre.

Forord

Jeg vil rette en stor takk til Toril Merete Ringholm som har vært min veileder gjennom både master- og bacheloroppgaven. Samtlige av tilbakemeldingene hun har gitt har vært til stor hjelp under skriveprosessen. Jeg vil også takke mine medstudenter for godt selskap og fine pauser. I tillegg vil jeg takke dem som har tilsendt prospekter og prislister over prosjektene.

Sammendrag

Oppgavens hovedproblemstilling formulert som følge: *Er boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø i ferd med å skape en segregert by med geografiske ulikheter?* Bakgrunnen for spørsmålet er de høye boligprisene Tromsø har hatt de siste årene. Samtidig har det vært mye i media om hvor vanskelig det er for mennesker med vanlige inntekter å kjøpe seg bolig i Norges byer. Tematikken er ikke ny for Norge. Byer som Oslo har blant annet slitt med segregeringsproblematikk. Det har ofte vært snakk om vanskeligstilte i boligpolitiske spørsmål, men denne oppgaven tar for seg mulighetene «mellomsjiktet» har. Dette er gruppen som ikke har god nok inntekt til å kjøpe i det kommersielle markedet, men som heller ikke har lav nok inntekt til å få lån hos Husbanken.

Oppgaven er en casestudie av Tromsø hvor jeg har undersøkt 12 nye boligprosjekter som ligger i forskjellige deler av byen. Siden Kvaløya og fastlandet har hatt lav byggeaktivitet de siste årene, er det bare to prosjekter som ikke er på Tromsøya. Jeg har brukt både en kvalitativ og kvantitativ tilnærming: Det har blitt utført dokumentanalyse av planbeskrivelser, saksframlegg og bestemmelser til detaljreguleringsplaner. I prosjektenes prospekter har jeg brukt areal, prisnivå og rominndeling til å undersøke hvilke kjøpegrupper utbyggerne retter seg mot. Et annet interessepunkt har vært prosjektenes hjemmesider

Studien tyder på at det er visse elementer i prosjektene som kan bidra til segregering. Blant annet har spesielt prosjektene i sentrumsområdet et høyt antall små leiligheter, og det er stor forskjell i kvadratmeterpris innad i prosjektene. Det er også et tydelig skille i pris mellom boligprosjektene på Kvaløya og fastlandet i forhold til Tromsøya. I segregeringsdebatten er kvaliteten på uterom viktig. Om mennesker lever adskilt, er dette en arena et mangfold av grupper kan møtes. Et funn var at kommunen går inn for at prosjektene skal tilføre kvaliteter til byen.

Innhold

1 Innledning	1
1.1 En ny boligpolitikk	1
1.2 FNs bærekraftsmål	3
1.3 Problemstilling og avgrensning	4
1.4 Bakgrunn	5
1.5 Boligmarked og boligpolitikken i et historisk perspektiv	6
1.5.1 Konsekvenser av dereguleringen	8
1.6 Samspillet mellom kommunen og private utbyggere	8
1.6.1 Kommunens handlingsrom i styring av boligutviklingen	9
1.7 Oppbygning	11
2 teori	12
2.1 Sosial bærekraft og boligutvikling	12
2.1.1 Segregering	14
2.1.2 Undersøkelser som tar for seg segregeringsfarer i boligpolitikken	17
2.1.3 Bokonsentrasjon og nabolagseffekt	17
2.2 Elementer til en analysemodell	19
2.2.1 Hvordan plasserer befolkningen seg etter boligens utforming?	19
2.3 Kategorisering av befolkningsgrupper	20
2.3.1 Barnefamilier	20
2.3.2 Enslige	22
2.4 Utarbeidelse av analysemodell	24
2.5 Hvilke kvaliteter har uteområdene prosjektene tilfører, og hvem passer omgivelsene for?	26
2.5.1 En typologi for kvaliteter i boligprosjekter	28
2.5.2 Hvilke beboere passer omgivelsene for?	29
3 Metode og datainnsamling	31
3.1 Casestudie og forskningsområde	32

3.2 Metode	32
3.2.1 Dokumentanalyse	33
3.2.2 Kart	36
3.3 Metodiske styrker og svakheter	37
3.4 Empiri-nære/teori-basert	38
5 Analyse	38
5.1 Analyse del 1. Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til?	43
5.1.1 Areal og boligtype	44
5.1.2 Fløyli	44
5.1.3 Storelvtun	45
5.1.4 Havet boliger	45
5.1.5 Norheim boligfelt	46
5.1.6 Solseilet og Saras hage	47
5.1.7 Alfon B og C	48
5.1.8 Minuttet	48
5.1.9 Vervet	49
5.1.10 Kongsparken	50
5.1.11 Nyholmen	50
5.1.12 Skir	51
5.1.13 Bjerkaker sjøpark	51
5.1.14 Oppsummering	53
5.2 Det avgjørende prisnivået	54
5.2.1 Fløyli	54
5.2.2 Storelvtun	55
5.2.3 Havet boliger	57
5.2.4 Norheim boligfelt	57
5.2.5 Solseilet og Saras hage	59
5.2.6 Alfon B og Alfon C	61

5.2.7 Minuttet	62
5.1.8 Vervet	63
5.2.9 Kongsparken boliger	64
5.2.10 Nyholmen	65
5.2.11 Skir boliger	66
5.2.12 Bjerkaker sjøpark	68
5.3 Oppsummering	70
5.4 Analyse del 2. Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene og hvem passer omgivelsene for?	71
5.4.1 Alfon B og C	72
5.4.2 Vervet	74
5.4.3 Solseilet og Saras hage	77
5.4.4 Kongsparken og Minuttet	79
5.4.5 Prosjektene langs Strandkanten: Nyholmen, Skir og Bjerkaker sjøpark	80
5.4.6 Oppsummering	84
6 Bygges det for en segregert by?	84
6.1 Hvilken befolknings sammensetning legger boligprosjektene opp til?	85
6.1.1 Areal og boligtype	85
6.1.2 Prisnivået i prosjektene	86
6.1.3 Kommunens rolle	89
6.2 Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?	91
6.2.1 Kommunens rolle	93
7 Konklusjon	94
7.1 Avslutning	96
Litteraturliste:	99
Figurliste:	112
Tabelliste:	113

1 Innledning

Mennesker har bestandig vært opptatt av å ha en plass å bo. Husly er viktig og noe alle trenger. Når bolig blir ansett for å være et grunnleggende behov, er det fordi erfaring tilsier at en stabilitet i form av trygg bolig er et utgangspunkt for å beherske andre utfordringer i livet (Solstad 2021:24). Hvor og hva man bor i inneholder en viss symbolikk, og plassen man kaller et hjem har ofte vært et tegn på hvilken sosial status man har i samfunnet. Derfor kan det ikke tilskrives tilfeldigheten hvordan noens hjem ser ut i forhold til andres. Utover selve boligens utseende og størrelse, kan også beliggenheten med de tilhørende områdekvalitetene si noe om beboernes sosioøkonomiske bakgrunn.

Tilgangen på luft, lys, utsikt og uteområder påvirker boligens symbolske og økonomiske betydning. Romslige boliger i trygge og stabile områder gir flere muligheter for utfoldelse. På motsatt side kan trange hjem i utsatte bydeler føre til at menneskene trekker mer ut. Ligger boligen i et dårlig strøk kan det få konsekvenser for både yngre og eldre beboere (Umblis m.fl. 2019:49-50). Det interessante med den norske bolig er at den har en tvetydig rolle: På den ene siden blir den sett på som et grunnleggende levekårsgode, på den andre siden er det en vare i et uregulert marked (Hansen 2021:47). Bolig som markedsvare har blitt en utfordring i fordelingen av goder, byrder og forsøket på å utjevne sosiale forskjeller. I dag tyder mye på at boligpolitikken heller reproducerer og framskynder segregeringsprosesser og sosioøkonomisk ulikhet (Galster og Wessel 2019:25-26).

Sosial ulikhet har vært økende i mange vestlige land (Piketty 2004 gjengitt av Ljunggren m.fl. 2017:362). Til og med i egalitære Norge virker det som den sosiale mobiliteten har stagnert, og i verste fall er nedadgående. Problematikken rundt sosial ulikhet har fått større oppmerksomhet de seneste tiårene. Fordeling av bolig er en komponent i dette, derfor har noen av bekymringene kanalisert seg mot utviklingen i boligmarkedet og implikasjonene det kan gi (Ljunggren m.fl. 2017:362).

1.1 En ny boligpolitikk

De siste tiårene har det norske boligmarkedet vært i stor endring. Fra å være regulert av offentlige myndigheter er det nå nesten helt overlatt til markedskreftene. Tidligere var boligpolitikken i stor grad basert på Husbankens generelle støtte til boligutbygging (Medby og Barlindhaug 2008:25), og spesielt ble subsidien prioritert i urbane områder hvor trykket på boligmarkedet var, og fremdeles er, sterkest (Annaniassen 2013:201-202).

Etter hvert viste det seg at dereguleringen medførte en bratt prisstigning på boliger. Etter den nyliberale vendingen var det innenfor boligmarkedet de første endringene skjedde, og i løpet av 1980-tallet var dereguleringen et faktum (Skeie 2004:320). Skeie (2004:320) beskriver hvordan utviklingen mellom 1980 og 2004 ble grobunn for et skifte, både i verdi- og samfunnslogikk. Tidligere var staten i realiteten en medfinansier med direkte tilskudd og lavrenteboliglån med lang nedbetalingstid. På grunn av dereguleringen utviklet det seg til et boligkonsum bestemt av personlige preferanser og ressurser. Dette ble grunnlaget for markedets fremtidige form (Skeie 2004:320-322). Andre resultater av dereguleringen var en segmenteringsendring. Før 1980-tallet var oppdelingen av segmentene etter eiendomsform (selveier eller borettslag), finansiering og årstall boligen var bygget. I dag er det for det meste pris, størrelse og beliggenhet som skaper segmenter i markedet. Om en ser på prissegmentet, endret det seg fra å være høy og stabil boligproduksjon med lave priser, til en situasjon preget av lav produksjon og høye priser (Skeie 2004:320).

Husbankens nye rolle førte til at tiltakene som ble iverksatt var mer spisset mot vanskeligstilte, og kommunen, som tidligere var de store tomteeierne, overlot ansvaret til private utbyggere (Medby og Barlindhaug 2008:25). Til tross for at boligmarkedet i Norge kjennetegnes av høye priser eier 90-95 prosent av innbyggerne sin egen bolig (Annaniassen 2013:196). Selv om et stort antall er selveiere, er det fremdeles mange som leier. Leieenheter kan være utleie av småhus, leiligheter, eller en boenhet i hovedhuset. Med sekundærutleie utgjorde leiemarkedet omtrent 23 prosent av boenhetene i markedet (Annaniassen 2013:196). Tallet har fortsatt å øke, og siden 2015 har det blitt så mange som 90 000 flere leietakere (Revolv og Arnesen 2021). Leiemarkedet har en hovedvekt av kommersielle utleiende hvor flere leietakere blir utsatt for usikkerhet i form av hyppig inn- og utflytting. Følgen er ustabile bomiljø og dårligere levekår. Til forskjell er den kommunale boligsektoren på kun 4 prosent av det totale antallet utleieenheter (Annaniassen 2013:196-197).

Urbanisering i kombinasjon med et deregulert boligmarked, har ført til et stigende prisskille mellom periferien og byområder. Spesielt boligens geografiske plassering og avstand til sentrumskerne har gjort det tydeligere at beliggenhet påvirker salgsprisen. Boligprisen bestemmer hvor befolkningen har råd til å bosette seg. Siden å eie bolig er forbundet med økonomisk trygghet, overføring av formue mellom generasjoner og stabile boforhold, har det vært et mål at så mange som mulig skal eie (Regjeringen 2020). Selv om dette er et klart ønske fra myndighetene, samsvarer det ikke med den markedsstyrte boligpolitikken. Med priser som styres etter tilbud og etterspørsel blir terskelen for å kjøpe bolig høy.

1.2 FNs bærekraftsmål

Det har vært forsket lite på segregering i norske byer tidligere, noe som kommer av at det ikke har blitt definert en stor opphopning av levekårsproblemer i utpekte områder. Oslo har vært under lupen av flere forskere, men siden andre byer også opplever en kraftig prisøkning på boliger, er det viktig å studere tematikken nærmere. Det har også blitt synligere at den norske velferdsmodellen, et markedsstyrt boligmarked og den spesielle eiemodellen i Norge, skaper segregeringstendenser etter boligens beliggenhet (Brattbakk og Andersen 2017:2).

I 2019 kom Regjeringen med en stortingsmelding som presenterte strategier og tiltak for at alle skal kunne bo trygt og godt. Det ble vektlagt at en stabil og god plass å bo var spesielt viktig for essensielle ting som mulighet til å ta utdanning, danne familie, ha et aktivt arbeidsliv og god helse. Som et signal om at noe måtte gjøres, ble det poengtert at by- og boligområder skal være gode og inkluderende (Meld. St. 13 (2018-2019):19).

Blant FNs bærekraftsmål er det flere som kan henge sammen med boligsituasjon. Blant annet er det i mål tre, «God helse og livskvalitet», lagt vekt på at god helse er et viktig aspekt for å nå sitt fulle potensial. Helsetilstand man er i påvirkes av miljø, sosiale forhold og økonomi (FN Sambandet). For bærekraftsmål fire, «God utdanning», defineres utdanning som en grunnleggende menneskerettighet (FN Sambandet). For Norge kan det tenkes at dette er lett å dekke, men samtidig ligger de fleste universitet i de store byene. Det tiende målet, «Mindre ulikhet», etterstreber å minske ulikhet både i og mellom landene ved en mer rettferdig fordeling av ressurser. Spesielt må mulighetene økes for de gruppene som er fattige og marginaliserte. Bærekraftsmål elleve omhandler «Bærekraftige byer og lokalsamfunn» med mål om å «Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, sterke og bærekraftige» (FN Sambandet). På bakgrunn av mangel på arbeidsplasser og boliger blir rasktvoksende byer problematisert. Mangel på arbeid kan skape opphopninger av levekårsproblemer som gir grobunn for dårligere boforhold.



Figur 1. FNs bærekraftsmål.

Det er ikke vanskelig å se at veien til å nå målene blir lengere når boligprisene fortsetter å stige. I NOUs (2020) rapport om levekår i byer utelot de å ta med Tromsø siden det ikke ble sett på som et sted med opphopning av denne typen problemer. Selv om segregering i Tromsø ikke har vært et tidligere tema, kan prisstigningen på boliger være et argument for at problematikken bør bli løftet fram. Det faktum at det er vanskelig å reversere påbegynte segregeringsprosesser (Brattbakk m.fl. 2021) er også en viktig pådriver for at forskningsområdet er viktig.

1.3 Problemstilling og avgrensning

Jeg har foretatt flere avgrensinger under utmeislingen av oppgaven. Forskningsområdet er geografisk avgrenset til Tromsø by og videre er det innsnevret til 12 boligprosjekter som har ulike lokasjoner i byen. Ved å gjøre det, skal det være større mulighet for å koble prisnivå til sentrumsavstand og områdekvaliteter, og derfor også kunne bruke en indikator til å måle hvem som har mulighet til å bo hvor. Da jeg skulle finne ut hvilke menneskegrupper jeg ville undersøke, kom jeg fram til fokuspunktet blir de i «mellomsjiktet». Bakgrunnen for valget var at Tromsø er interessant siden byen er relativt stor by med press på boligmarkedet. I tillegg har Tromsø blitt mer aktuell for denne type forskning som følge av den drastiske økningen i boligpriser. Samtidig har spørsmålet om hva de som ikke kan søke startlån fra Husbanken vokst seg større.

For å granske om det foregår underliggende segregeringsprosesser i Tromsø har jeg formulere en problemstilling som kan være behjelpelig med å avdekke forholdene. Jeg også utarbeidet tre forskningsspørsmål som skal bidra til å svare på den overordnede problemstillingen. Målet er å undersøke om det er trekk ved utviklinga i boligmarkedet i Tromsø som peker i retning av segregering.

Oppgavens problemstilling er:

«Er boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø i ferd med å skape en segregert by?».

I boligpolitikken finner vi to sentrale aktører: Offentlige myndigheter og private utbyggere. Disse to har ulike roller når det kommer til utvikling av boliger, derfor er det hensiktsmessig å stille seg spørsmålene:

1. Hvilken befolknings sammensetning legger boligprosjektene opp til?
2. Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?
3. Hvilke redskaper tar kommunen i bruk for å ivareta hensyn som motvirker segregeringstendenser i boligprosjekter?

1.4 Bakgrunn

Tromsø by ligger i Troms og Finnmark fylke. I fjerde kvartal 2021 var det 77 544 innbyggere i byen¹. Siden 2021 har hele Troms og Finnmark fylkeskommune opplevd fraflytting, men det er Tromsø som har det høyest antall utflyttere. I første halvdel av 2021 økte innbyggertallet med 11 personer og 212 flyttet ut (Michaelsen 2021). Grunnene er nok flere enn de høye boligprisene, men for å illustrere noen av utfordringene med å kjøpe bolig i Tromsø, har jeg valgt å bruke sykepleier- og familieindeksen.

Indeksene brukes til å identifisere hvor inkluderende boligmarkedet i norske byer er. En sykepleiers lønn er valgt fordi den representerer en gjennomsnittlig god norsk inntekt. Familieindeksen er basert på en lærer og sykepleier som sammen har to barn. Hovedformålet er å si hvor stor andel av boligene disse to gruppene (enslige og familier) har mulighet til å kjøpe i et område. Er det gode muligheter er boligprisene lave, og det motsatte at prisene er høye (Eiendom Norge 2022 og 2019). Indeksene tar ikke eksplisitt for seg problemene yrkesgrupper med lavere inntekt har i boligmarkedet, men det er underordnet at disse ligger dårligere an. Eksempelvis forteller en oversikt over ulike yrkeskategorier at noen av de med lavest gjennomsnittlig inntekt er renholdere, hjelpepleiere og andre i tilsvarende yrker (kr 442 920), og rett over der igjen ligger salgs- og service yrker med kr 450 960 i gjennomsnittlig årlig inntekt (Pedersen 2021).

Fra et samfunnsøkonomisk og økologisk bærekraftperspektiv, er det problematisk at arbeidskraften ikke kan bo i nærheten av jobbene sine. Lang reisevei gir produktivitetstap i tid som går til pendling og en økning i CO₂-utslipp (Eiendom Norge 2022). For den sosiale bærekraften øker de sosioøkonomiske ulikhetene når boligeierne akkumulerer inntjening i boligene sine samtidig som de har et sted å bo. Leietakere betaler for å bo, men de betaler ikke ned på eget lån eller opplever prisstigning på bolig (Eiendom Norge 2022). Fra et globalt perspektiv er det ikke uvanlig med svært høye priser i store byer, det er heller ikke uvanlig at prisnivået varierer mye innad i byer. Problemet tydeliggjøres om boligprisene sees i sammenheng med den norske boligmodellen. I Norge er tradisjonen å eie, mens i mange andre land blir det sett på som vanlig å leie. I den konteksten er kostnadene ved kjøp av bolig et stykke over det som burde vært akseptabel pris i dag.

¹ SSB kommunefakta Tromsø: <https://www.ssb.no/kommunefakta/tromso> (Sist besøkt: 11.03.2022).

I Tromsø er det høyere boligpriser enn noen gang tidligere. Andre byer opplevde en nedgang på rundt 2 prosent, mens Tromsø hadde en økning på 0,4 prosent i desember (Ytreberg 2022). De siste 10 årene har det vært 80 % økning for boliger i Tromsø, og det er bare Oslo som er dyrere (Ytreberg 2022). Media har skrevet om hvordan tilflyttere kan oppleve boligmarkedet i Tromsø som vanskelig og velger bort byen til fordel for steder med rimeligere botilbud (Eriksen m.fl. 2021). Noe annet som heller ikke taler til Tromsøs fordel er Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) boligvennlighetskåring. Kåringen går ut på hvor gode norske kommuner er til å fremme boligbygging. En rangering av de 20 største kommunene i Norge, hvor 1 er best og 20 dårligst, avslører at Tromsø er på niendeplass når det kommer til boligvennlighet (Benedictow m.fl. 2022). Hvor boligvennlig en kommune er har blant annet blitt målt ved å se om det tilrettelegges nok for at det tilføres tilstrekkelig med boliger i markedet.

1.5 Boligmarked og boligpolitikken i et historisk perspektiv

I dagens Norge er majoriteten av nordmenn boligeiere, og med den sterke eierlinjen, som gir en stabil bosituasjon med høy boligstandarder, kan historien synes å være vellykket (Hansen og Solstad 2021:14). Bolig blir sett på som å være en like viktig del av velferdsstaten som pensjon, utdanning og helse (Stamsø 2012:23). Også hushold med forholdsvis lav inntekt har vært en del av eierlinja. Spesielt barnefamilier har hatt en høy andel selveiere, men nå ser dette ut til å være i endring (Hansen og Solstad 2021:14).. I denne delen vil jeg gi en grundigere presentasjon av historikken til det norske boligmarkedet.

Allerede i 1938 ble det under arbeiderpartiets styre nedsatt en komite for å utarbeide en sosial basert boligplanlegging med finansieringssystem og organisatoriske løsninger. Siden andre verdenskrig brøt ut kort tid senere, ble det umulig å gjennomføre forslagene (Annaniassen 2013:216). I etterkrigstidens ble trådene fra 1938 hentet opp. I lys av krisesituasjonen Norge befant seg i etter krigen, hvor spesielt Nord-Norge hadde opplevd nedbrenning av boliger, ble boligproblemet forsterket (Annaniassen 2013:217). Dette krevde nye virkemidler i gjenreisningsperioden så det kunne skaffes rimelige boliger samtidig som det ble satt av areal til offentlig service (Nordahl 2012:25). En nyvinning var etableringen av Husbanken (1946) og dens rolle som distributør av nye boenheter med statlig kreditt som skulle garantere boliger til en overkommelig pris (Annaniassen 2013:201). Stat og kommuner satt i førersetet når det kom til utbygging, og det var de som styrte flere av boligpolitikkenes deler (Nordahl 2012:23). Fra statlig nivå ble kommunene anbefalt å skaffe seg tomter, utarbeide planer for områder,

opprette infrastruktur og seksjonere tomter for salg til private innbyggere (Nordahl 2018:153). Gjenreisningsperiodens boligpolitikk var tuftet på tre pilarer som var preget av sterk offentlig styring: Den første var kommunenes fortrinn på tomtemarkedet, den andre var kommunenes fortrinn på rimelig finansiering til oppføring av nye boliger og rimelige lån til kjøpere. Den siste var den offentlig prisregulering på salg av boliger (Nordahl 2018:153). Pilarenes hovedformål var å produsere og ivareta en boligmasse som skulle gi nok boliger til en akseptabel pris (Sørvoll 2021:205). På denne tiden var ikke bolig assosiert med verdiakkumulasjon.

Pilarens siste del hadde ikke lik regulering på alle eieformene (Nordahl 2012:24). For boligbyggerlagene, med Oslo Bolig- og Sparelag (OBOS) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) som de største ikke-kommersielle aktørene (Sørvoll 2021:206), ble salgsprisen bestemt av historisk selvkost (Nordahl 2012:24). Selvkostprinsippet betyr at salgsprisen ikke skal overstige byggeklare tomters anskaffelse- og produksjonspris (Sørvoll 2021:206). Med den strukturen ble andelshaverne kompensert for utgiftene, men tjente ikke penger ved salg (Nordahl 2012:24). Imidlertid var prisreguleringen på de selveide boligene mer begrenset og ble nedskalert og opphevet allerede i 1969 (Nordahl 2012:24). Opphevelsen ga et stort prisgap mellom det regulerte markedet og det uregulerte. Dette skapte misnøye blant befolkningen (Sørvoll 2021:210). Spenningen mellom boligmarkedene ledet til skjeve forutsetninger for boligkjøpere: Det ble vanskelig for borettslagsbeboere å få tilgang på eneboliger siden disse var uregulerte og ble solgt til markedspris (Sørvoll 2021:210). Et annet problem som gjorde seg gjeldende, var «under-bordet-markedet». OBOS, som ble beskrevet som «kommunens forlengende arm i boligpolitikken», hadde tidligere et køsystem for å få bolig (Annaniassen 2002:167). De som hadde ventet lengst fikk bolig først. I 1955 kom OBOS med et vedtak som åpnet for at foreldre kunne overføre kjøplassen til sine barn. I 1960 ble dette utvidet av borettsloven til å også gjelde andre familiemedlemmer, samtidig kunne medlemskapet overføres så mange ganger man ønsket (Annaniassen 2002:167). Dette ga ofte unge uten køtid mulighet til å kjøpe boliger før de som allerede sto i kø. Siden de som overførte medlemskapet mest sannsynlig allerede var boligeiere, ble det stilt spørsmål ved om dette ble en inngangsport for mer resurssterke menneskene i samfunnet (Annaniassen 2002:167).

Oppsummert så kulminerte det i at også regulerte andelsenheter på boligmarkedet ble deregulert. Den direkte årsaken var at andelsenheterne ikke var vesentlig forskjellig fra selveierenhetene sett i sammenheng med statlige subsidier, samt at et delvis regulert marked

ble ansett som urettferdig (Nordahl 2012:24). Den strenge reguleringen i etterkrigstiden holdt boligprisene og husleie på et overkommelig nivå. Dereguleringen ga derimot uheldige konsekvenser og ettervirkninger for de som ikke klarte skaffe bolig selv (Stamsø 2012:27). Boligspørsmål hadde vært en viktig del av velferdsstaten, men ble det overlatt til markedskreftene. Norge var spesiell i forhold til andre land siden dereguleringen av boligkooperasjonene og leiemarkedet ikke ble erstattet med andre boligpolitiske virkemidler, som eksempelvis økning i sosial utleie eller subsidiering av leiemarkedet (Stamsø 2012:27).

1.5.1 Konsekvenser av dereguleringen

Skiftet i boligmarked har gjort veien til å eie bolig lang for mange. Vanskeligstilte er én av gruppen. I Regjeringens nasjonale strategi for boligsosialt arbeid, Bolig for Velferd (Departementene 2014:30), defineres denne gruppen som «personer og familier som ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd». En mer inngående definisjon skiller tydeligere mellom de som «kan/bør» ha muligheten til å spare og de som av ulike årsaker ikke kan (Husbanken 2020). Gruppen som kan/bør ha mulighet til å spare går ikke under Husbankens behovsprøvde ordninger. Dette har skapt nye problemer i forsøket på å utjevne sosiale ulikheter med dagens boligpolitikk en stor del av årsaken. Det virker som kombinasjonen av et boligmarked overlatt til seg selv, og derav høye boligpriser i byer, og mangelen på ukommersielle utleiere, er en direkte grunn til at «mellomgruppen» har utkrySTALLISERT seg i den boligpolitiske debatten. Sørvoll (2010:11) beskriver dette mellomsjiktet som «De som faller mellom de boligsosiale ordningene» som følge av for høy inntekt til å kunne få verken bostøtte eller kommunal bolig, men som samtidig ikke har god nok inntekt til å kunne betjene et lån fra Husbanken. Det kan også legges til de som rett og slett tjener for godt til å kunne få lån hos Husbanken, men for dårlig til å kjøpe i byen de bor i. Et av de store spørsmålene i dagens boligpolitiske diskurs, er hva som kan gjøres for å hjelpe de i mellomsjiktet.

1.6 Samspillet mellom kommunen og private utbyggere

Private markedsaktører har fått en større rolle i boligutviklingen. Samtidig har kommunen et helhetlig ansvar for utviklingen – også når det gjelder boliger. I dette avsnittet kommer en redegjøring for kommunenes handlingsrom og styringsverktøy i møte med boligmarkedet og private utbyggere.

Kommunen er planmyndighet og ved å utforme kommunal planstrategi og kommuneplan med samfunnsdel og arealplan, setter de rammeverket for byutviklingen (Regjeringen 2021). Det

har bestandig vært en sterk sammenheng mellom marked og myndighet, men nå er det private aktører som er initiativtakere for både store og små byggeprosjekt (Nordahl 2015:62). At kommunen ikke forvalter og eier tomter selv er en viktig årsak til at det er private aktører som nå er initiativtakere. Tomteanskaffelse, utarbeidelse av detaljplaner og finansiering er det ofte utbyggere som sørger for (Nordahl 2017:172). Siden kommunene nå er mer defensive i boligsammenheng, må utviklingen styres på andre måter. Plan- og bygningsloven pålegger kommunen å tilrettelegge for utbyggerne ved å klargjøre områder for bygging (Nordahl 2018:257). At kommunene etablerer infrastruktur og byggeklare tomter, anses av flere som den sikreste måten å forhindre kraftig boligprisvekst på (Nordahl 2018:257). Selv om det er en del som ser på denne strategien som bra nok for å frembringe bolig til alle grupper boligsøkere, har litteraturen om boligforsyning og prisstigning et skille: De som mener dette holder, og de som mener strategien ikke er tilstrekkelig. Sistnevnte gruppe er av den oppfatningen at taktikken ikke klarer å tilrettelegge for at hushold med lavere inntekt kan skaffe seg bolig, og at det må suppleres med særskilte boliger (Nordahl 2018:257).

1.6.1 Kommunens handlingsrom i styring av boligutviklingen

Kommunen har noen virkemidler som kan styre boligutviklingen i ønsket retning. Gjennom reguleringsplanen kan myndighetene avgjøre hva som skal bygges i prosjektene, her ved å for eksempel stille krav til boligsammensetning. Videre kan det også felles i reguleringsplanen hvilke detaljer de ulike boenhetene i byggeprosjektet skal ha, som romfordeling, høyde, volum, fasade og takvinkel (Nordahl 2018:248). Når utbyggere legger fram detaljregulering for et område er planbeskrivelsen grunnlaget for det som kalles utbyggingsavtaler. Dette skal være direkte knyttet til kommunens arealplan. Kort fortalt regulerer denne typen avtaler hva som forventes av utbyggerne når et område skal utvikles, og samtidig legger det til rette for en mer helhetlig områdeutvikling (Nordahl 2018:164). De må forholde seg til de retningslinjer og reguleringer satt av kommunen ved å beskrive hvordan de har planlagt å gjøre det. Noen av grunnene til at utbyggingsavtaler har blitt ansett som nødvendige, er en tidvis fragmentert utvikling av eiendommer i byer hvor utbyggere kun retter oppmerksomheten mot infrastruktur på egen eiendom. En gradvis og fragmentert eiendomsutvikling har vist seg å trenge større samhandling mellom kommune, utbyggere og grunneiere, da i form av en utbyggingsavtale (Nordahl 2018:164). Plan- og bygningsloven (§ 17-2) legger til grunn noen forutsetninger når utbyggingsavtaler tas i bruk. For det første må den være forankret i kommunale vedtak utformet av kommunestyret, for det andre må den utrede kommunens forventninger og

føringer til avtalen (Pbl § 17-2). En kort redegjørelse for noen av avtalens innhold skal/kan være følgende (Pbl § 17-3):

- Kan regulere antall boliger i et område, velge minimum og maksimum boligstørrelse og bygningens fysiske utforming.
- Den kan regulere at kommunene eller andre har rett til å kjøpe noen av boligene til markedspris.

Når det kommer til gjennomføring av planer, har dette vært en av metodene for å få igangsatt byutviklingen (Børrud og Grønning 2018:308). Plan- og bygningsloven åpner for at kommunene til en viss grad kan bestemme de fysiske utformingene i prosjektene, og dermed er det muligheter for å sikre en variert boligsammensetning i utbyggingsprosjekter.

Kommuners påvirkningskraft stopper imidlertid ved prosjektets fysiske framtoning og disponeringen av rom og areal. Plan- og bygningsloven gir ikke mulighet til å bestemme finansiering. Om kommunen ønsker borettslag fremfor sameie, kan det ikke gjøres så mye annet enn å åpne for forhandling med utbyggerne (Nordahl 2018:249). Et poeng det er verdt å nevne her, er fra en rapport utarbeidet for Husbanken Midt-Norge. Analysen i rapporten viste at det er betydelige forskjeller i kvadratmeterpris mellom boliger i borettslag og boliger som selges som selveide. For borettslagsboliger er prisnivået lavere for både gjennomsnittlig-, laveste- og høyeste kvadratmeterpris i forhold til selveierboliger (Barlindhaug m.fl. 2012:13). Det gjør det nærliggende å tro det kunne vært gunstig å ha en større andel prosjekter organisert som borettslag. På den annen side er ikke kjøpere av leiligheter i denne eiemodellen unntatt borettslagets fellesgjeld når belåningsgraden skal utregnes. Derfor er det heller ikke lettere å nå opp til kravene om belåningsgrad enn ved sameie (Asphjell m.fl. 2022:24). Selv om kommunene kan åpne for dialog med utbyggerne, skriver en utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning, at mange av de intervjuede kommunene synes det er vanskelig å legge frem forslag de vet vil minske profitten i utbyggingsprosjektene (Asphjell m.fl. 2022:30). Det er klart en interesse for å kunne stille krav, men erfaringsmessig vet de at de kan være vanskelig å be om for mye. Hvis det legges frem for rigide planer, kan utbyggerne fort miste investeringsviljen (Asphjell m.fl. 2022:30).

Kommunen har heller ingen myndighet til å bestemme over prisnivåene på boligene og kan ikke pålegge at prosjektene skal ha utleie (Nordahl 2018:249). Følgelig har dette stor betydning for hvor de ulike sosioøkonomiske gruppene kan bosette seg i byer. Med et betydelig begrenset handlingsrom er det vanskelig å legge til rette for at det bygges

heterogene nabolag med ulike inntektsnivå blant beboerne. Man kan si at de med begrenset økonomi bare må nøye seg med for trange boliger for å kunne bo i byene. På den annen side er det problematisk for den sosiale bærekraften at de med lavere inntekt må kjøpe en dårlig tilpasset bolig for å få glede av byens kvaliteter. Implisitt røper dette en toleranse og aksept for at sosiale forskjellene kan vokse seg større (Schmidt 2015:170).

Kombinasjonen av kommuners begrensede handlingsrom og private utbyggers prismotivasjon i boligutviklingen, kan komme til syne innad i prosjektene. Begrepet *relativ deprivasjon* betyr at «Individer eller grupper kan oppfatte seg som depriverte i forhold til andre individer eller grupper de sammenligner seg med» (Schmidt 2015:170). I boligprosjekter som plasserer små, solfattige og ikke gjennomgående leiligheter i de nederste eller skyggefulle delene skapes det en kontrast til de dyrere med bedre boligkvalitet². Høy inntekt gir større sjanse for gode boligkvaliteter (Schmidt 2015:170). Dette skjer når prissettingen på leiligheter i et boligprosjekt gjøres etter hvor attraktiv boligens plassering er (Schmidt 2015:170).

1.7 Oppbygning

I oppgavens første kapittel presenteres overordnet tema, caseområde, problemstilling, den historiske utviklingen til det Norske boligmarkedet, samt verktøyene kommunen kan bruke for å styre boligutviklingen. Andre kapittel er en presentasjon av oppgavens analytiske rammeverk og kontekstualiserer koblingen mellom sosial bærekraft og segregering. Dette etterfølges av elementene som skal sammenfattes til en analysemodell. Analysemodellen inneholder utarbeidede indikatorer som skal hjelpe med å undersøke problemstillingen. Kapitlets siste del er en redegjørelse for en typologi som skal brukes til å undersøke prosjektenes uterom og hvordan de burde være utformet for å være inkluderende. Jeg presenterer også teori som omhandler hvor tilgjengelig arealene fremstår og hvem områdekvaliteten passer til. Kapittel tre er metode og datainnsamling med utgreiing om hvilke metoder jeg har brukt, hva som har blitt gjort under innhenting av empiri og hvilke dokumenter som har vært aktuelle. Deretter kommer kapittel fem med analysen av de 12 boligprosjektene. Analysen er todelt: I første del bruker jeg indikatorene til å drøfte areal, rominndeling og pris. I andre del bruker jeg typologien, perspektiver på tilgjengelighet og

² Barlindhaug m.fl. (2012:86) skiller mellom «boligkvalitet» og «bøkkvalitet». Den første er kvaliteter tilknyttet boligen og bygget, den andre er egenskaper ved området boligen ligger i.

områdekvaliteter for å undersøke kvalitetene som tilføres. I kapittel seks drar jeg sammen funnene i en diskusjonsdel. Kapittel syv avrunder oppgaven med avslutning og konklusjon.

2 teori

Kapittelet inneholder en presentasjon av oppgavens teoretiske innramming og analytiske rammeverk. Som start redegjør jeg for sosial bærekraft og boligutvikling. Deretter drøfter jeg hvilke ulike deler segregeringsbegreper inneholder. Deretter kommer nabolagets betydning og konsekvenser et segregert samfunn kan føre med seg. I 2.2 bruker jeg teoretiske bidrag fra Barlindhaug m.fl. (2012), familie- og sykepleierindeksen, en kategorisering av befolkningen og en finkalibrering av utvalgte yrkesgruppers inntekt til å lage en analysemodell. Modellen skal brukes til å undersøke hvor mange passende enheter boligprosjektene har til hver kategori. I kapittel 2.4 presenterer de teoretiske bidragene som skal brukes til å analysere kvalitetene rundt og i prosjektene.

2.1 Sosial bærekraft og boligutvikling

Bærekraftdebatten har vært dominert av transportreduksjon, energireduksjon og karbonutslipp (Barth 2011:25). Det er kvantitative aspekter som er lett å måle med talldata, og kompakt byutvikling er positivt i den forstand at fortetting gir mindre utslipp (Barth 2011:25). Selv om de miljømessige hensynene er viktig, gir det konsekvenser for den sosiale dimensjonen (Hanssen m.fl. 2015:14) (Lid og Nordh 2018:221).

I Norge ble tidligere oppmerksomheten på sosial bærekraft rettet mot fordelingen av goder mellom rike og fattige land. Sosial bærekraft, i en norsk kontekst, var et unødvendig tema, og det stoltes på at velferdsstaten dekket hver enkeltes behov. Antagelsene har vist seg å ikke stemme helt (Hofstad 2015:207).

Ettersom det har blitt en større aksept for sosial bærekraft som en viktig komponent i byutviklingen, har det blitt påpekt hvor lite tid det har blitt brukt på å definere begrepet i en bymessig sammenheng (Hofstad 2015:208). I en urban setting har det vært et visst blikk på de nærliggende begrepene *sosial kapital*, *sosial samhørighet*, *sosial inkludering* og *sosial eksklusjon* (Hofstad 2015:208). Hofstad skriver at i definisjonen på urban sosial bærekraft blir de overnevnte begrepene inkludert i *sosial likhet* og *lokalsamfunnets bærekraft* (Hofstad 2015:208). Siden sosial likhet og bærekraftige lokalsamfunn er knyttet til lik fordeling av ressurser, fremheves den sosiale konteksten og de kollektive delene (Hofstad 2015:208). Den stigende interessen for sosial bærekraft har ledet til utprøvinger av hvordan den sosiale dimensjonen opptrer i praksis og under norske forhold (Hofstad 2018:213).

Dette har bidratt til en begrepsutvikling om hva sosial bærekraft består av, og hvilke elementer begrepet bør inneholder. Operasjonaliseringen har ledet til en tredelt oppdeling med følgende sentrale elementer (Hofstad 2018:213):

- Å dekke individuelle behov. Behovene går fra de grunnleggende fysiske som mat, helse og husly til det psykososiale som glede, selvrespekt, verdighet, selvtillit og identitet. Her er det med et henblikk på samfunnsborgernes muligheter til å selv øke sin livskvalitet og trivsel (Hofstad 2018:214).
- Etablere prinsipper for interaksjon mellom individ og samfunn. Her er det de bakenforliggende årsakene til inklusjon- og eksklusjonsmekanismer som skal avdekkes og hvordan de grunnleggende behovene fordeles mellom innbyggere. Det er ikke et absolutt krav om at alt skal være likt fordelt, men at alle har mulighet til å få godene uavhengig av etnisitet, sosioøkonomisk status og kjønn. Det er viktig å avdekke mekanismer som enten svekker eller stimulerer muligheten mennesket har til å tilegne seg ressurser (Hofstad 2018:214).
- Kartlegging av lokalsamfunnets tilstand. Ved dette menes det hvordan nabolaget og lokalsamfunnet man bor i har påvirkningskraft på individet og livsmuligheter. Stikkord er sosial tilhørighet, samhörighet og sosial kapital (Hofstad 2018:214).

Komponentene i begrepet sosial bærekraft kan alle gjøre seg gjeldende i en byutviklingssituasjon. Det er godt kjent at utfordringene ved kompakt byutvikling er fordelingen av boliger til en anstendig pris og at skjevfordelinger blant befolkningen forekommer (Hofstad 2015:209). Her kommer den miljømessige dimensjonen av bærekraftig utvikling i konflikt med den sosiale. Spesielt i sammenheng med fortettingsstrategier, transformasjons- og gentrifiseringsprosesser, som alle er verktøy til bruk for å unngå byspredning, er dette problematisk. Strategiene kan medføre at boligpriser innenfor bygrensene presses så mye opp at store grupper ikke kan bosette seg i byområder (Hofstad 2015:209). Det miljømessige bærekraftensynet og utbyggeres ønske om profitt passer godt sammen. Å bygge kompakt øker utnyttelsesgraden på tomter og gir bedre avkastning ved salg (Hanssen m.fl. 2015:13). Høy utnyttelsesgrad i kombinasjon med at fortetting ofte er lokalisert til sentrumsnære og attraktive områder, gir en ytterligere økning i salgssinntekt (Hanssen m.fl. 2015:13). Innad i urbane boligprosjekt kan det også være store kvalitetsforskjeller på boenhetene etter prisnivå. Siden de minste boligene ofte er plassert i de

nederste etasjene med mindre sollys og utsikt, er ofte kvadratmeterpris lavere (Barlindhaug m.fl. 2012:140).

Hofstads (2018:14) andre element i oppdelingen av sosial bærekraft kan være viktig for å avdekke ekskluderingsmekanismer i boligmarkedet. Et poeng er viktigheten av en så lik fordeling av ressurser og goder som mulig. Det trenger ikke være en absolutt lik fordeling, men spriket bør ikke være stort. Sosial bærekraft omhandler også at de med begrenset kjøpekraft kan bli inkludert, og en variert befolkningssammensetning krever en variert boligsammensetning (Schmidt 2015:162). Et mangfold anses som et kriterium for gode bomiljø, derfor bør det være mulig for ulike kjøpegrupper å bosette seg i boligområdene (Schmidt 2015:162).

I oppgavens innledning skrev jeg om dreiningen fra en statlig styrt boligpolitikk til en mer markedsstyrt. I tillegg ga jeg en redegjørelse for hvordan Husbankens rolle ble mer spesifikt rettet mot å hjelpe vanskeligstilte inn på boligmarkedet. Dette var tuftet på at boliger til mellomsjiktet og de med høyere inntekt, skulle klare å kjøpe selv (Schmidt 2015:162-163). Sosioøkonomisk status og bolig har alltid vært årsak til en sortering av befolkningen. Inntekt har vært avgjørende for hvor mennesker har mulighet til å bosette seg, men nå tyder mye på at dette er forsterket. De høye prisene i byer har ført til at enkelte blir ekskludert og at mulighetsrommet blir innskrenket. Spesielt er yrker med lav inntekt i faresonen. I tillegg gir boligeierskap et ekstra gode: Den førende politikken gjør det skattemessig mer lukrativt å eie bolig enn å leie (Hansen og Solstad 2021:14). Som leietaker får du ikke igjen en prosentvis del av husleia du betaler, men det gjør du derimot på avdragene som betales på huslånet. Hofstad (2018:214) peker ut husly som et grunnleggende behov, men nå er boliger i byer noe som gir større sosioøkonomisk ulikhet (Galster og Wessel 2019:25-26).

2.1.1 Segregering

Hittil i kapitlet har jeg redegjort for hvordan sosial bærekraft har fått mer plass i planleggingen og hvordan dette har resultert i en operasjonalisering av begrepet. Jeg har forklart hvordan sosial bærekraft med tiden har fått mer oppmerksomhet, og hvorfor boligpolitikken i Norge står i kontrast til målet om en jevnere fordeling av godene. De tre dimensjonene økologisk-, økonomisk- og sosial bærekraft blir ikke balansert i tilstrekkelig grad, og dette er mye på grunn av de høye boligprisene. Skjevfordelingen av boliger blant befolkningen er uheldig siden det begrenser mangfold og kontakt på tvers av grupper i byene (Prosser 2020:191). Det er ikke uten grunn den norske boligmodellen blir omtalt som «velferdsstatens vaklende pilar» (Langford og Nilsen 2011:93). Flere har ikke lenger mulighet

til å kjøpe eller leie bolig i mange av Norges byer. Dette støttes opp av forskning som dokumenterer at boligmarkedet og boligpolitikken er en stor årsak til at segregeringsprosesser skjer (Galster og Wessel 2019:25).

Det er sjeldent en tilfeldighet hvilke steder som blir ansett for å være lavstatus- og belastede områder (Schiefløe 2011:22). Disse kjennetegnes med at befolkningen der har dårlige boforhold med en opphopning av husstander og enkelt individer med svak økonomi og problemer knyttet til arbeidsløshet og rusavhengighet. Situasjonen er vanlig for de fleste store byer, og det foregår en tydelig fordeling etter inntekt, materielle goder, boligstandard og sosial status (Schiefløe 2011:22). Segregeringsbegrepet isolert sett er ikke alltid negativt ladet. Segregering trenger, i enkelte tilfeller, ikke innebære diskriminering siden det også kan ha et mer positivt perspektiv. Eksempler på det er om en konsentrasjon av småbarnsfamilier bosetter seg i samme naturnære område, eller unge som velger å bosette seg i sentrum for å bo nært kulturlivet (NÄRP 1982:80). Det vil gi befolkningen i boområdet tilgang på det de ønsker, eksempelvis andre i samme livssituasjon. Dette kan skape sterke relasjoner og en samhørighet til nabolaget. Slike valg er ofte forbeholdt de med økonomisk handlingsrom, og problemet med segregering synliggjøres i sfæren mellom de som kan velge og de som ikke kan. Glipet mellom befolkningen som kan velge bolig etter preferanse, og de som ikke har økonomisk friheten til det, kan gi noen ugunstige effekter på samfunnet.

Situasjonen ovenfor kalles *frivillig og ufrivillig segregering*. Frivillig segregering er dem som har økonomi til å følge sine boligpreferanser og derfor også har valgfrihet til å bosette seg hvor de vil. Ufrivillig segregering er følgelig det motsatte: Kombinasjonen svak egenøkonomi og høye boligpriser begrenser valgmuligheten (NOU 2020:16). Ressurssterke mennesker velger ofte attraktive nabolag og styrker dermed stedets popularitet. Økt popularitet gir en akkumulasjon av mennesker med høy sosioøkonomisk status og bidrar til ytterligere vekst i boligpriser (Wiborg 2017:107-108). Prosessen kan være en årsak til stigende forskjellen mellom mindre- og mer attraktive nabolag (Wiborg 2017:108).

Med tiden har det oppstått flere nyanser innenfor segregeringsbegrepet. Fellestrekk er at de inneholder en type adskillelse. I Norge er det ikke snakk om politisk adskillelse i form av regler og forbud, men at strukturen i samfunnet deler mennesker etter inntekt. I byforskningssammenheng brukes segregeringsbegrepet for å forklare horisontale og vertikale avstander. Wessel (1997:14) påpeker at begrepet³ også blir brukt til å forklare sosial,

³ Wessel bruker begrepene «segmentasjon», «segregasjon» og «boligsegregasjon». Jeg klar ikke finne dokumentasjon på at de har en annen betydning enn «segregering», derfor har jeg valgt å bruke det sistnevnte.

demografiske og etniske ulikheter i boligmarkedet, og ikke nødvendigvis trenger inneholde fysisk adskillelse (Wessel 1997:14). Han har utarbeidet begrepet ved å utvide det til boligsegregering:

Boligsegregasjon beskriver geografiske skjevheter i byens bosettingsmønster. Skjevhetene består i at sosiale, demografiske eller etniske grupper er ulikt fordelt i byrommet. Tilstanden (boligsegregasjon) skapes gjennom segregasjonsprosesser/segregering. Wessel (1997:15).

Definisjonen hans springer ut i tre deler: For det første inneholder den *sosioøkonomisk segregering*. Befolkningen fordeles etter variabler som inntekt, utdanning, yrke og boligstandard. Den andre komponenten, *demografisk segregering*, betegner en inndeling etter husholdningsstørrelse, sivilstatus og familiefase. Den siste dimensjonen er *etnisk segregering*, og rommer en sortering etter etniske minoritetsgrupper (Wessel 1997:15).

I Norge er det tydelig at segregeringsprosesser har kommet i søkelyset, spesielt med henblikk på hvordan sosioøkonomiske forskjeller kan resultere i høyere grad av boligsegregering (Hernæs m.fl. 2020). Forskning har argumentert for at oppmerksomheten rundt slike prosesser er berettiget siden det over tid har skjedd en stigning i sosioøkonomisk segregering (Asphjell m.fl. 2022:14). Som skrevet, var denne typen tematikk tidligere ikke ofret mange tanker. Noe av årsaken bak er blant annet Brundtlandkommisjonens publisering av rapporten «Our Common Future» i 1987. Selv om det var ønskelig med en balanse mellom den økologiske, økonomiske og sosiale dimensjonen, ble den miljømessige promotert mest (Næss m.fl. 2015:36). Hvordan dette har resultert i de høye boligprisene kan forklares med ønsket om å redusere CO₂-utslipp. Fortetting og bytransformasjon er et viktig verktøy for å begrense transportbehovet blant befolkningen. Videre kan fortetting øke byenes attraktivitet, gi bedre folkehelse og mer liv (Tennøy 2018). Selv om en tettere by gir mindre utslipp og mindre transportbruk, leder det også til mer press på arealet. Når det blir arealknapphet, blir det større kamp om arealene i byer, og dermed prisvekst på boliger i utbyggingsprosjekter.

Media har lenge hatt mange artikler om det høye prisnivået på boliger i de større byene i Norge. I 2020 var Tromsø den byen i Norge med nesthøyeste kvadratmeterprisen, rett etter Oslo (Løtveit 2020). Som tidligere nevnt er høye boligpriser med på å presse enkelte befolkningsgrupper ut av byene. Kommersiell boligbygging kan være med på å forårsake skillelinjer i samfunnet for det blir så synlig geografisk hvem som har råd til å bo hvor (Nystad 2014). I tillegg kommer problematikken med privatiserte byrom med arealer som egentlig burde vært felles blir privateid. En konsekvens er at det blir lettere å utestenge

grupper fra parker, gater, lekeplasser og øvrige byrom (Nystad 2014). Et annet tankevekkende aspekt, er at når segregering først har fått grobunn i en by, er det vanskelig, om ikke umulig, å reversere (Brattbakk m.fl. 2021). Det blir en selvforsterkende prosess: De som har råd til å flytte ut av boligområdet gjør det, de som ikke har råd til å bo andre steder flytter inn (Brattbakk m.fl. 2021).

2.1.2 Undersøkelser som tar for seg segregeringsfarer i boligpolitikken

På 1950-tallet tok Jane Jacobs for seg boligutviklingen i USA (1961). Hun kritiserte hvordan byplanlegging kunne skape farlige og segregerte områder, deriblant hvordan slumområder ble til. Samtidig forklarte hun hvorfor gater trengte flere bruksområder for at byen skulle bli levende og livskraftig for alle grupper i samfunnet (Jacobs 1961). I en norsk sammenheng er det gjort flere studier på segregering i byer innenlands. For eksempel har Hernæs m.fl. (2020) gjort en kartlegging av hvordan befolkningen i Osloregionen bosetter seg etter inntektsnivå og etnisitet innenfor områder. Galster og Wessel (2019) studerte hvordan besteforeldregenerasjonens boligkonsum påvirket barnebarna i dagens boligmarked. De kunne konkludere med at barnebarn med besteforeldre som eide bolig i urbane områder satt bedre i det enn barn med besteforeldre med hus på bygda. Prisveksten de siste årene var derfor en grobunn som økte sosioøkonomiske ulikheter. I 2017 kom Ljunggren med boken «Oslo – ulikhetens by» og en kartlegging av sosiale ulikheter i Norges hovedstad. Argumentene for at akkurat Oslo ble forskningsobjekt, var blant annet at denne byen har «Langt sterkere sosiogeografiske skiller enn hva vi kan finne i resten av landet» (Ljunggren 2017:11), og at funn fra Oslo kan brukes til å studere resten av de norske byregionene. NOUs rapport om levekår i byer (NOU 2020:16) undersøker segregering og levekårsproblematikk i de største norske byene. Det blir også påpekt hvordan bolig enten kan forsterke eller sinke segregeringsprosesser. Staver m.fl. (2019) utga en rapport som sammenlignet segregeringstematikken i Norge, Danmark og Sverige. De belyste de ulike strategiene som ble brukt for å forhindre segregering og forklarte hvilken taktikk landene brukte for å motvirke segregeringstendenser.

2.1.3 Bokonsentrasjon og nabolageffekt

Om befolkningen i byen sorteres etter sosioøkonomisk status kan det bli vanskelig å oppnå visjonen om bærekraftige byer med så lik tilgang på ressurser som mulig. Nabolaget har stor betydning for videre livsløp, og kan bidra til å svekke eller styrke den sosiale bærekraften. Det har betydning for de ulike operasjonaliseringene Hofstad (2018) presenterer: Å dekke individuelle behov, interaksjon mellom individ og samfunn og lokalsamfunnets tilstand.

Bokonsentrasjon/opphopning er beskrivelsen på et geografisk avgrenset område hvor store deler av befolkningen tilhører den samme gruppen. Begrepet er knyttet til levekårsproblemer, men kan også forstås som en konsentrasjon av innbyggere med høy sosioøkonomisk status (NOU 2020:16). Hvilke sosiale forhold som dominerer området en vokser opp i, kan ha stor innvirkning på hvordan man utvikler seg videre i livet. Dette kan gå i både positiv og negativ retning. Nabolag med gode rollemodeller vil gi unge et bedre livsgrunnlag videre i livet, mens et nabolag med opphopning av levekårsproblematikk kan slå dårlig ut på den videre utviklingen. Disse forholdene omtales som *nabolagseffekt* (NOU 2020:16). Nabolagseffekt på den negative måten er satt i sammenheng med boligsegregering og opphopning av levekårsproblemer. Det blir gått ut fra at homogene nabolag kan være med på å øke de sosiale ulikhetene. Hvor nabolaget ligger kan være med på å bestemme hva man har tilgang på av urbane fasiliteter og muligheter i arbeidslivet. Bydeler med få aktiviteter, rusproblematikk, høy arbeidsledighet og dårlige rollemodeller kan påvirke barna som vokser opp der (Blokland og Vief 2021:250).

Som en forlengelse av det, kan man reflektere over om nabolaget er i stand til å gi en god nok ivaretagelse av sosial bærekraft. Å få dekket grunnleggende og individuelle behov kan kobles til mulighetsrommet nabolaget gir. Forskning har for eksempel vist at mye tyder på at barn og unge berøres mer av nærmiljøet (Brattbakk og Wessel 2017:351). Grunnleggende behov, isolert sett, kan bli tilfredsstilt ved bolig, mat og helsetilbud, men det psykososiale krever mer. Wiborg (2017:109) skriver at

Samtidig kan type nabolag også legge føringer på livssjanser, slik som mobilitet i utdanningssystemet, bedre tilgang til skoler og muligheter i arbeidsmarkedet gjennom sosiale nettverk og bekjenskaper. Det er sannsynlig at slike egenskaper ved nabolaget dermed også gir oppgav til akkumulasjon av formue. Wiborg (2017:109).

Som skrevet tidligere, ser Hofstad (2018:214) på det psykososiale som muligheten til å selv øke sin livskvalitet og trivsel. Om nabolaget ikke har gode rollemodeller, god sosial infrastruktur, eller inviterer til et bredt nettverk av bekjenskaper, kan det virke begrensende. Et forskningsprosjekt utført i USA flyttet lavinntektshushold til attraktive nabolag (Wiborg 2017:108). Resultatet viste at flyttinga ga større sjanse for å fullføre høyere utdanning og lavere sannsynlighet for arbeidsledighet og sosiale problemer (Wiborg 2017:108). Deltakerne vektla især viktigheten av informasjon om utdanning, bekjenskaper og sosiale nettverk de fikk tilgang til gjennom nabolaget (Wiborg 2017:108). Sosial kapital, sosial tilhørighet og samhørighet kan oppnås i nabolaget, men i hvilken grad er avhengig av hvor man har hatt

mulighet til å bosette seg. Alt dette kulminerer ut i menneskers økonomiske handlingsrom som enten kan gi en frivillige- eller en ufrivillig segregering.

2.2 Elementer til en analysemodell

Oppgaven spør om boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø er i ferd med å skape en segregert by. For å undersøkeproblemstillingen er det nødvendig å ha analyseredskaper som fanger opp hvem det faktisk bygges for i og nær bysentrumet. Det er vanskelig å finne gode og sikre mål på hvem som vil bo hvor. Det er familie- og sykepleierindeksen som er utgangspunkt for å besvare forskningsspørsmål 1: Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til? Andre elementer i analysemodellen er leilighetsareal og antall rom. Som vi alle vet er indeksene konstruert med kjennskap til lønnsforhold. Jeg har foretatt en finkalibrering av sykepleierindeksen ved å identifisere inntektsgrupper som tjener mindre enn en sykepleier. Dette har jeg gjort for å se hvor grensen går for å få kjøpt seg bolig i prosjektene. Arealnormen og definisjonen på trangboddheter er hentet fra SSB (2015). Det er også der familieindeksen har fått minimumskravet på 100 m². For å analysere hvordan uterommene og områdekvalitetene passer kategoriene jeg er interessert i, har Barlindhaug (2017) og Barlindhaug m.fl. blitt brukt (2012).

2.2.1 Hvordan plasserer befolkningen seg etter boligens utforming?

Boligens fysiske utforming vil ha betydning for hvem som vil se på den som aktuell. For noen kan det føles tungt ut å måtte kjøpe en gammel enebolig eller leilighet som trenger omfattende oppussing, mens andre kan synes det er fristende å starte et prosjekt av den typen. Eldre kan ha behov for å flytte fra store eneboliger til leiligheter og småbarnsfamilier kan ønske større areal, mens yngre enslige kan synes det er helt fint å bo i en liten leilighet.

Barlindhaug (2017:126) bruker begrepet *segmenterte boligmarkeder* for å beskrive hvordan innbyggerne i en by fordeler seg etter boligområder. Boenhetens størrelse og disposisjonsform, kan være sorteringsmekanismer og ulike boligsegmenters plassering i forskjellige deler av byen kan skape segregasjon etter livsfase (Barlindhaug 2017:126).

Barlindhaug m.fl. (2012) har utformet en oversikt over foreliggende kunnskap om kvaliteter tilknyttet boliger. Spørsmålet var hvem som er kjøpere av nye boliger i Norske storbyer og hvilke kvaliteter som tilbys. De var særlig interessert i byer siden det var (og fremdeles er) der prisene steg mest. Et funn var hvor lite passende segmentet treromsleiligheter var.

Barlindhaug m.fl. (2012:15) skriver at de ikke passet for unge par som kanskje ikke vet hvor de skal jobbe om to år. For barnefamilier var det for få rom og areal, samtidig som de kunne

være for dyre og sentrumsnære. For noen av de eldre var de heller ikke helt aktuelle, men det var oftest de som var kjøperne (Barlindhaug m.fl. 2012:16). Et annet problematisk segment var fireroms på areal rundt 100 m² (Barlindhaug m.fl. 2012:97). Siden de ofte var priset for høyt, var de utenfor barnefamiliers budsjett selv om de kunne passet arealmessig. Det er med andre ord ikke uten usikkerhet å koble størrelse/antall rom til bestemte grupper kjøpere eller beboere. En barnefamilie har klart behov for en romsligere bolig med flere soverom, samtidig avhenger dette av antall barn. Ut fra denne drøftelsen kan en konkludere med at en barnefamilie. Enslige trenger følgelig mindre areal en barnefamilier.

2.3 Kategorisering av befolkningsgrupper

Ved å kombinere de teoretiske bidragene fra Barlindhaug (2017 og m.fl. 2012) med familie- og sykepleierindeksen, samt andre teoretiske perspektiver, har jeg utarbeidet noen kategorier. Med dette forklarer jeg hvilke forutsetninger de ulike gruppene har for å kjøpe seg en bolig og hvilke kvaliteter det bør være for at behovene skal være dekket.

2.3.1 Barnefamilier

For en familie på fire, sier familieindeksen at bolig må være minst 100 kvadratmeter. Videre viser indeksen at par hvor begge har gjennomsnittlig norsk inntekt kan få et lån på opptil 5 317 000 kroner (Eiendom Norge 2019). Disse tallene er fra 2019 og gjelder for henholdsvis en lærer og en sykepleier. For å få lånebudsjetten mer korrekt etter dagens lønn, har jeg valgt å bytte ut tallene og regne ut lånemulighetene på nytt. Jeg bruker tallene fra Eiendom Norges sykepleierindeks (2022) som er på 600 056 kroner. En lærer på ungdomsskolen har en gjennomsnittlig inntekt på 584 400 kroner (SSB 2021). Eiendoms Norge (2019) legger til barnebidrag på 25 000 kroner i året og en studiegjeldbelastning på 400 000 kroner. Lønnene med barnebidrag blir 1 209 456 kroner. Gjeldende boliglånsforskrift, som jeg snart kommer tilbake til, gir ikke anledning til å få mer lån enn fem ganger inntekt. Da får jeg følgende regnestykke:

$$1\,209\,456 * 5 - 400\,000 = 5\,647\,280$$

Nytt boligbudsjett er 5 647 280 kroner. Spørsmålet blir da hva en familie på fire har mulighet til å kjøpe med boligbudsjettet.

Brattbakk (2020:8) skriver at i et norsk perspektiv er trangboddhet sammenhengen mellom antall mennesker i familien og boligens størrelse med antall rom og kvadratmeter. Den offisielle definisjonen på husholdninger som bor for trangt er «1) antall rom i boligen er lavere enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2) antall kvadratmeter (p-areal) er

under 25 kvm.per person» (Brattbakk 2020:9). Større familier trenger følgelig større bolig, samtidig kan det gå fint med færre rom når barna er små og kan dele med søsken. Etter hvert vil derimot ungene bli tenåringer, og kravet om eget rom vil mest sannsynlig komme. Det er uvisst om definisjon for trangboddhet og enslige er under 25 kvadratmeter og/eller én person bor på ett rom. Det kan tenkes større ettroms boenheter kan være tilfredsstillende, men det kommer ikke fram i definisjonen.

Boliglånforskriftene fra 2021 har satt klare krav til hva som skal til for å kjøpe bolig (Huseierne 2021):

- Det er kun mulig å få lån som dekker 85 prosent av boligen.
- De resterende prosentene skal dekkes av minimumskravet for egenkapital som er på 15 prosent. Disse må kjøperen ha ferdig oppspart.
- Absolutt takhøyde for lån er fem ganger inntekten.

Det kan gjøres unntak for de som har spesielt høy lønn, men mangler tilstrekkelig egenkapital, men bankene får bare lov til å fravike kravene i 10 prosent av utlånene (Huseierne 2021).

I en urban setting, med høy boligprisene, er forutsetningen ofte at man må kjøpe sammen. På grunn av det er det viktig å inkludere enslige med barn i tematikken. I en artikkel av SSB (2018) kommer det fram at over halvparten av enslige småbarnsforeldre leier bolig. Dette er en høy andel sett i forhold til antallet selveier.

Prosentvis er det en markant forskjell på leieandel mellom enslige forsørgere med små barn (yngste barn er under seks år) og enslige forsørgere med store barn (yngste barn er mellom seks og 17 år), henholdsvis 51 prosent leietakere for førstnevnte gruppe og 25 prosent for sistnevnte. Det er også en vesentlig forskjell mellom denne gruppen og par med barn på samme alder, der det er 15 prosent som har yngre barn og er leietakere, mens det er 7 prosent med eldre barn som er på leiemarkedet (SSB 2018). Tallene det har blitt henvises til her er fire år gamle, og om en da ser på nye tall for leietakere, kommer det frem at andelen leietakere har økt i nesten alle aldersgrupper, med unntak for mennesker over pensjonsalder (Revold og Arnesen 2021). Den høyeste økningen i leierandel finner vi blant dem i 20 årene. Fra 2015 til 2020 har antall leietakere økt fra 36,8 til 38,9 prosent (Revold og Arnesen 2021). Det er nærliggende å tenke at mange av de med yngre barn er innfor dette segmentet, noe som betyr at flere i gruppen «enslige med små barn» nå er å finne i leiemarkedet. Viktigheten av å ta for seg tematikken blir synlig når studier peker på boforholds betydning for barns utviklingsmuligheter og voksenliv blir (Brattbakk 2020:8). Når barnefamilier blir henvist til

det kommersielle leiemarkedet kan livssituasjonen til ungene i større grad bli preget av usikkerhet og dårlig økonomi.

Høye boligpriser, trangboddhet og småbarnsfamilier kan bli et problem om man vil bo i Tromsø. Indikatorer her er antall kvadratmeter og boligens rominndeling. Definisjon på trangboddhet må sees i sammen med boligens prisnivå, for prisnivået er essensielt for å måle hvilke grupper som har sjanse til å kjøpe bolig. Det kan også være noen som er villige til å klare seg med mindre areal for å bo i et visst område. Jeg også tatt i betraktning at noen kan ha mulighet til å bruke det som kalles «foreldrebanken». Om det er tilfelle, kan noen i overnevnt gruppe ha mulighet til å kjøpe over det prisnivået indeksene indikerer. Dette er ellers uavhengig av hvilken kategori jeg skriver om, for både barnefamilier og enslige kan ha mulighet til å få pengebidrag fra foreldre.

2.3.2 Enslige

Enslige uten barn har sannsynligvis andre behov enn familier. De har trolig behov for mindre areal og færre rom. I tillegg blir ikke utgifter tilknyttet barn tatt med i budsjettet når de søker boliglån. Det kan også tenkes at de tåler lengre pendlervei siden de ikke må levere i barnehage eller skole før jobb. Derfor er det også lett å konkludere med at de kan passe inn i flere av byens områder og derav har flere valgmuligheter. På den annen side har de mindre kjøpekraft enn barnløse par, og siden par også passer toromsleiligheter, kan de risikere å konkurrere i markedet om de samme boligene.

Sykepleierindeksen er som nevnt brukt som indikator for å kartlegge hvor mange boliger en med gjennomsnittlig god inntekt har sjans til å kjøpe i en by. Oppsummert betyr det at om de kan kjøpe et lavt antall boliger er boligprisene høye, har de mulighet til å kjøpe mange er de lave (Eiendom Norge 2022). Det samme gjelder for familieindeksen (Eiendom Norge 2019). Som sagt, kan Husbanken bidra med lån til enkelte enslige med barn som har ustabile boforhold, men for gruppen enslige med mulighet for å spare er situasjonen en annen. Enslige må på samme måte som barnefamilier forholde seg til kravene i boliglånforskriftene (Huseierne 2021).

Enslige kan ha mange ulike yrker, og derav også ulike inntekter. Det kan være leger med høy inntekt og lite egenkapital, eller en ansatt i dagligvarebutikk med nok egenkapital, men under gjennomsnittsinntekt. Forskjellen mellom disse to er legens mulighet til å få fravik på egenkapitalkravet fra bankene. En ansatt i dagligvarebutikk, som ikke har den samme høye inntekten, blir fremdeles sett på som en med sparingmuligheter. Problemet melder seg idet

man ser på konteksten. Er boligprisene svært høye, er det kanskje ikke tilstrekkelig med nok egenkapital og fast jobb. Det må også tas med i betraktningen om det er passende boliger tilgjengelig i markedet og hvor mye fem ganger årsinntekt er for hver enkelte. Disse gruppene blir å kjempe om de samme boenhetene i de samme byene, men med helt forskjellige forutsetninger.

En avveining er at det er vanskelig å måle oppsparte midler, eventuelt tilgang på midler via foreldre eller andre tilgjengelige kausjonister. På bakgrunn av det har jeg valgt å se bort fra den faktoren i utarbeidelsen av indikatorene. I forbindelse med trangboddhet og gruppen enslige er det SSBs (2015) definisjon som gjelder her også. Det regnes som trangboddhet dersom én person bor på ett rom eller om boenheten er under 25 kvadratmeter. For å gi et tydeligere bilde av hvem det snakkes om når det kommer til enslige som ikke blir ansett som vanskeligstilte på boligmarkedet, har jeg valgt ut noen yrker med ulik inntekt (tall hentet fra SSB 2021):

- Spesialsykepleier: 605 400 kr/år
- Sykepleier: 566 520 kr/år
- Barnehagelærer: 511 080 kr/år
- Tømrer: 455 520 kr/år
- Helsesekretær: 440 280 kr/år
- Butikkmedarbeider: 413 040 kr/år
- Frisør: 372 480 kr/år

Igjen er det viktig å understreke at dette ikke utelukker alle andre yrker og inntekter, men at det, i likhet med sykepleierindeksen, skal være en indikator på hvordan de sosioøkonomiske ulikhetene kan gi utslag i boligmarkedet.

Austin (2003) nyanserer begrepet vanskeligstilte ved å lage en egen kategori for *økonomisk vanskeligstilte*. Ved å kun sette søkelys på de økonomiske begrensningene, beskriver han hvordan det er to deler av det å være vanskeligstilt: Den ovennevnte gruppen går gjerne under den velferdspolitiske boligpolitikken og blir sett på som de som kanskje har det aller vanskeligst, mens de som er økonomisk vanskeligstilt faller inn under den markedsorienterte boligpolitikken (Austin 2003). Utvidelsen av begrepet kan derfor også favne de som ikke nødvendigvis er under offentlige hjelpeapparat, men som bare holdes tilbake som følge av lav inntekt. Austin beskriver den delen av befolkningen som

... hushold eller personer i denne sammenheng er dem som har problemer med å komme inn i boligmarkedet av økonomiske grunner, men som ellers fungerer sosialt og jobbmessig uten offentlig støtte. Innenfor denne gruppen er nok førstegangsetablerere dominerende. Det er også grunn til å tro at en del andre samfunnsgrupper vil falle i kategorien økonomisk vanskeligstilte, hvor husholdene har liten egenkapital og relativt lav lønnsinntekt. Austin (2003).

Selv om det tidligere har blitt antatt at gruppen skal være i stand til å skaffe seg bolig selv, har det blitt mindre sannsynlig at boligdrømmen kan realiseres i byer med høye boligpriser. Kombinasjonen lav inntekt og liten eller ingen egenkapital kan bli et hinder for ønsket om eget hjem. Disse er i kategorien vanskeligstilte på boligmarkedet, men for godt stilt til å komme under den boligsosiale politikken, altså havner de i mellomsjiktet.

For å få konkretisere grunnlaget til yrkene nevnt ovenfor, har jeg valgt å regne ut boligbudsjettet deres. Jeg har brukt samme metode som Eiendom Norge (2022) gjorde i utregningen av sykepleierindeksen, men har ikke trukket fra studiegjeld på andre enn barnehagelæreren. Dette fordi de som tar yrkesutdanninger ofte får lønn under lærlingtiden. For raden med «par» har jeg, i likhet med Eiendoms Norge utregning av familieindeksen (2019) lagt på 25 000 kroner i årlig barnetrygd. Boligbudsjettene ser slik ut (grunntall hentet fra SSB 2021):

Yrke	Boligbudsjett	Par
Tømrer	2 277 600 kroner	4 580 000 kroner
Helsesekretær	2 201 400 kroner	4 427 800 kroner
Barnehagelærer	2 155 400 kroner	4 255 800 kroner
Butikkmedarbeider	2 065 200 kroner	4 155 400 kroner
Frisør	1 862 400 kroner	3 749 800 kroner

Tabell 1. Yrkenes boligbudsjett.

Tabellen har blitt laget for å enklere kunne se hvor taket for å kjøpe seg bolig går for de utvalgte yrkesgruppene.

2.4 Utarbeidelse av analysemodell

Etter en kategorisering har jeg definert hvilke samfunnsgrupper jeg retter meg mot i oppgaven. Kort oppsummert er jeg interessert i hvilke muligheter disse har til å finne seg en passende bolig i prosjektene. Videre har jeg redegjort for hvilke behov og begrensninger

kategoriene har ved boligkjøp. Jeg har også beskrevet hva som blir sett på som trangboddhet og hvorfor det ikke er ønskelig at det forekommer.

For å få en mest mulig konkret og analytisk tilnærming, har sammenfattet gruppene og organisert dem i en matrise med behov og muligheter. Tallene er tatt fra familie- og sykepleierindeksen (Eiendom Norge 2019, Eiendom Norge 2022) og definisjonen for trangboddhet fra SSB (2015):

Kategorier	Indikator på trangboddhet	Areal	Pris
Barnefamilier	Færre rom enn antall mennesker	Minimum 100 m ²	Under 5 647 280 kroner
Enslige	Kun ett rom	Under 25 m ²	Under 2 800 000 kroner

Tabell 2. Analysemodell.

Er det gode muligheter for en barnefamilie på fire å finne leilighet på minimum 100 m² og under 5 647 280 kroner er boligprosjektene inkluderende. På samme måte er det med kategorien enslige. Har de mye å velge mellom – både pris og arealmessig – er det et godt tegn for byens bærekraft. Følgelig betyr det motsatte, om det er få eller ingen muligheter, at boligprosjektene kan være med på å fremskynde segregeringsprosesser. Jeg har valgt å se bort fra om leilighetene i prosjektet har utleieenheter. Dette til tross for at integrert leieenhet kan gi høyere lån. Etter endring i boliglånsforskriften står det at

Den nye forskriften åpner for at bankene i beregningen kan ta hensyn til skattefri inntekt dersom inntekten er dokumenterbar og stabil over tid ... Sikre og dokumenterbare leieinntekter kan også i enkelte tilfeller tas med i beregningen. Regjeringen (2018a).

Barnebidrag er stabil, og alle med barn får det automatisk. For leieinntekt er det en mer skjønnsmessig vurdering, og det gir ikke mulighet for å få et høyere lånebeløp i alle tilfeller (Lydersen m.fl. 2018). Det er greit å være oppmerksom på det, men siden avgjørelsen fra bankenes side er situasjonsavhengig har jeg valgt å se bort fra det i analysen.

Analysemodellen har noen begrensninger. Wessels (1997:15) definisjon på boligsegregering besto av tre deler: sosioøkonomisk segregering, demografisk segregering og etnisk segregering (jfr. 2.1.1). Jeg har noen elementer som kan si noe om sosioøkonomisk og demografisk segregering. Variabelen inntekt kan gi et bilde av hvem som kan kjøpe i prosjektene og leilighetenes størrelse, rominndeling og beliggenhet kan si noe om demografisk segregering. Det jeg ikke har mulighet til å undersøke er etnisk segregering. Minoritetsgrupper vil uansett være en del av helheten, men det jeg først og fremst er ute etter å undersøke er sosioøkonomisk og demografisk segregering.

2.5 Hvilke kvaliteter har uteområdene prosjektene tilfører, og hvem passer omgivelsene for?

I denne delen tar jeg for meg hvordan resten av befolkningen kan oppleve kvalitetene, hvordan trangboddhet i prosjektene i noen grad kan oppveies av gode uteromskvaliteter, og hvilke egenskaper med området som passer hvilke beboergrupper. Innledningsvis skriver jeg hvilken betydning fysiske uterom har for befolkningen og hvordan de kan være ekskluderende eller inkluderende. Som et eksempel har jeg brukt Andersen m.fl. (2017) forskning på vestkanten og østkanten i Oslo. I neste del presenterer jeg en typologi og noen elementer fra Barlindhaugs m.fl. (2012) kartlegging av boligens omgivelser. Dette skal brukes til å besvare forskningsspørsmål 2: Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?

Bergsli og Hansen (2016:40) beskriver urbane offentlige rom som «grenseflaten mellom den private og offentlige sfære». Når mange innbyggerne ikke har mulighet til å bo i sentrumsnære områdene, er det ekstra viktig at byen inviterer til mangfoldig bruk. Om uterommene i byen ikke åpner for interaksjon mellom mennesker, men heller blir en ekskluderingsmekanisme, kan de som allerede er presset ut av byens boligmarked også miste tilknytningen til resten av befolkningen. Å ha et sted mennesker kan møtes og samles uavhengig av bakgrunn, kultur og livsløp er en del av demokratisk praksis og en måte å skape tilhørighet (Bergsli og Hanssen 2016:40).

De som bor i trange boliger, trekker mer ut i området, og for barn og unge kan hva man møter på utenfor boligen legge føringer for det videre livsløpet. Er nabolaget preget av levekårsproblemer som rusavhengighet og arbeidsledighet kan tilgangen på dårlige rollemodeller påvirke utviklingsmønsteret. Andersen m.fl. (2017:189) intervjuet beboere fra både Tøyen (øst) og Vinderen (vest). Nabolagene er geografisk nære samtidig som levekårsundersøkelser forteller om et stort sprik i velferd (Andersen m.fl. 2017:189).

Vinderen har en overvekt av eneboliger med hager, mye luft mellom husene og en lukket karakter på grunn av gjerder og hekker. Selv om det er få offentlige møteplasser og felleskapsarealer, blir dette oppveid av store hager, mange organiserte fritidsaktiviteter og stort areal til å ta imot besøkende (Andersen m.fl. 2017:198-200). Tøyen er preget av ensartede blokker og bygårder. Her er det også en form for avskjerming mot innsikt, men i form av nedtrukne gardiner og persiener (Andersen m.fl. 2017:200). Beboerne bruker også uteområdene ulikt. På Vinderen skjer mye av sosialiseringen i privatsfæren eller utenfor boligområdet, mens trangboddheten på Tøyen presser beboerne ut for å være sosiale (Andersen m.fl. 2017:200). De ressurssterke på Vinderen har bredere økonomisk handlingsrom, og mangelen på offentlige møteplasser betyr ikke så mye siden de har råd til å delta på aktiviteter utenfor bydelen. På Tøyen oppholder barn og unge seg i nærmiljøet på områder som ofte er stengte barnehager, underjordiske ganger, trappeoppganger eller i det offentlige rom (Andersen m.fl. 2017:200).

Poenget er å vise et eksempel på hvordan segregerte boligområder med dårlig tilrettelagte rom kan virke ekskluderende og hvordan trangboddhet kan gjøre uterommene viktigere. I denne konteksten burde inkluderende og gode møteplasser, som tilrettelegger for samhandling på tvers av kulturelle og sosiale forskjeller, være et grunnleggende premiss for bydeler (Bergsli og Hanssen 2016:43).

Siden Vinderen og Tøyen ligger nært hverandre, kan det virke merkelig at det ikke en større mix av befolkningen, men de lever altså relativt separate liv. På den annen side er det slett ikke så rart siden Vinderen ikke inviterer til en bred bruk av bydelen. Fraværet av felles oppholdsrom og få muligheter til å føle seg tilpass blant eneboligenes lukkede fasader gjør området lite imøtekommende. Det er dårlig tilrettelagt for interaksjon mellom mennesker med mindre man venter på toget. Vinderen er et godt eksempel på hvordan et boligområdes utforming ikke bidrar til å skape mangfold. Det er begrenset hvilke aktiviteter som kan utføres der, samtidig som boligene fremstår som distanserte og tilbaketrukket.

Selvig (2015:222) definerer tre ulike måter tilgjengelighet kan virke på: Den mest grunnleggende form er *fysisk tilgjengelighet* og handler om muligheten til å tre inn i rommet. Sperringer med gjerder og låser vil effektivt stenge for bruk (Selvig 2015:222). Den andre, *visuell tilgjengelighet*, handler om hvor oversiktlig byrommet er. Å kunne danne seg et godt bilde av hvordan byrommet er utformet før man trer inn i det bidra til trygghet og en følelse av tilgjengelighet (Selvig 2015:22). Den siste kategorien er *symbolsk tilgjengelighet*. Denne er mindre opplagt enn de andre og omhandler hvor vel man føler seg i byrommet. Elementer

som overflater, designe, prisnivå, om det er overvåkningskameraer eller andre subtile tegn som viser hvilket sted det er, kan ha betydning for hvor velkommen man føler seg (Selvig 2015:222). Siden Vinderen har få offentlige rom og en overvekt av eneboliger oppfattes det som både lite fysisk, visuelt og symbolsk tilgjengelig.

Byrom burde invitere til bred bruk og ha flere alternativer. Sirowy (2015:196) skriver at det er viktig at det kan utføres ting som koster lite eller er gratis. Som en forlengelse av det, spør hun hvilke kjennetegn og påvirkningsmuligheter gode offentlige rom har på byens befolkning (Sirowy 2015:193). Spørsmålet er utgangspunktet for kommende del som er brukt til å identifisere hva som legger føringer for hvordan folk bruker området.

2.5.1 En typologi for kvaliteter i boligprosjekter

Dette delkapitlet er viet til hvilke kvaliteter prosjektene tilfører den øvrige befolkningen. Hensikten er å bruke teorien som analyseramme for brukervennlighet, inkludering eller ekskludering. Regulering av uteområder, om de er private eller offentlige, har innvirkning på hvordan byrommet kan brukes. Jeg vil starte med en presentasjon av begrepene *private kvaliteter*, *klubbkvaliteter*, *treningskvaliteter* og *kollektive kvaliteter* (Knudtzon 2019).

Knudtzons (2019) begreper er en typologi tilknyttet kvaliteter i boligprosjekter. Bakgrunnen var at det ofte ble tatt for gitt at aktører som var involvert i prosesser var opptatt av å danne gode kvaliteter. Konsensusen rundt hva som er gode kvaliteter for hvem, er derimot noe sprikende, og ofte kan det være kontrasterende forståelser for hva som blir sett på som bra nok (Knudtzon 2019:25). Overordnet er det et skille mellom eksklusive og rivaliserende goder, som henspiller på en kamp om ressursene og materialiserer seg i fire typologier (Knudtzon 2019:25).

Private kvaliteter er eiers/leietakers private domene med total ekskluderingsmulighet fra resten av befolkningen. Innendørs boareal, privat- balkong eller parkering er under denne kategorien (Knudtzon 2019:26). Klubbkvaliteter er fellesområder for de som bor i prosjektet og som de har glede av sammen, som eksempelvis felles takterrasse eller andre avgrensede uteområder, avgrensede lekeplasser, og innendørsarealer (Knudtzon 2019:27). Både private kvaliteter og klubbkvaliteter kan tilføre byen noe i form av lys mot gaten og beplantning som gir mer grønt i bybildet. Selv om klubbkvaliteter ofte bare er et gode for de som bor der, kan de også være friere regulerte områder. Knudtzon (2019:2) forklarer dette med at begrepet også kan romme åpne gangveier og ulåste lekeplasser. Om dette er tilfelle, kan det dannes nye rom til bruk for allmennheten.

Om en kvalitet er uregulert, er det en kollektive kvaliteter. Denne kvaliteten er tilgjengelig for alle og bruk av disse skaper ikke trengsel eller press på sosial infrastruktur (Knudtzon 2019:27). Siden det ofte er utbyggere som bringer fram disse i sine prosjekter, blir denne delen spesielt spennende. Det er her utbyggere har mulighet til å etablere inkluderende aspekter som sykkeltrasé, lekeplass, nye urbane områder på tidligere livløse steder, etablering av næringsareal, bevertning eller åpning til sjøen (Knudtzon 2019:27). Trengselskvaliteter er den mørkere delen av begrepsapparatet, og er rett og slett kollektive kvaliteter det er fri bruk på, men ikke nok av (Knudtzon 2019:27). Om et boligprosjekt planlegges og bygges uten å tilføre nye kollektive kvaliteter, kan det skape press på de eksisterende. Om det etableres mange nye boenheter uten å tenke på overfylte barnehager, at grøntareal får mange flere brukere uten at det tilføres nye, eller utsikt ødelegges (Knudtzon 2019:27). Jeg blir imidlertid ikke å analysere trengselskvaliteter i like stor grad som de andre, og heller ikke innendørs boareal siden det blir nærmere undersøkt i en annen del. Egenskapene av interesse er opplistet i tabell 3:

Kvalitet	Egenskap
Private kvaliteter	Privat balkong. Visuelt i form av lys eller beplantning.
Klubbkvaliteter	Felles terrasse, avgrensede uteområder, avgrensede lekeplasser og innendørsarealer. Kan komme offentligheten til gode om de er løsere regulert.
Kollektive kvaliteter	Beverting (med varierte priser), sykkeltrasé, lekeplass og grøntarealer.

Tabell 3. Kvalitetene med egenskaper.

I segregeringsdebatten diskuteres også spørsmålet om hvem som ekskluderes eller inkluderes i byenes uterom. Det er mekanismer som kan bidra til økt segregering i form av utestengelse fra de områdene som etableres. For denne oppgaven blir søkelyset rettet mot utendørskvalitetene.

2.5.2 Hvilke beboere passer omgivelsene for?

De spesifiserte kategoriene kan ha ulike tanker om områdekvaliteter (bokkvaliteter) og boligens beliggenhet. Vil man bo nært skog og mark, urbane kvaliteter, sjø eller park, kan dette være avgjørende for hvilke boliger som er aktuelle. Småbarnsfamilier kan ønske tilgang

på hage. Yngre, enslige førstegangskjøpere kan ville bo nært kulturliv og byens øvrige tilbud. Områdekvaliteter er også noe som kan være en sorteringsmekanisme i boligmarkedet (Barlindhaug 2017:126). Da Barlindhaug m.fl. (2012) utformet oversikten over kunnskap om boligkvaliteter (jfr. 2.2.1) kartla de boligenes områdekvaliteter og omgivelsene. Med unntak av egenskaper knyttet til boligen, er det tre kategorier:

Områdets kvaliteter oppsummert i fire kategorier
1. Egenskaper som knytter boligen til større natur og grøntområder.
2. Egenskaper som knytter boligen til offentlig transport, privat og offentlig service samt restaurant og kulturtilbud
3. Egenskaper knyttet til boligens nære uteområde.

Tabell 4. Områdets kvaliteter (Barlindhaug m.fl. 2012:79).

Kategoriene kan kobles opp til ulike livssituasjoner. For barnefamilier er egenskap 1. at de vil bo i områder det allerede er andre barn og tilgang på hage (Turner og Sandlie 2016:24). På den annen side viser det seg at sentrumsnære boliger med lang vei til marka kunne kompenseres om det var et parkområde i nærheten (Barlindhaug m.fl. 2012:80). 2. Selv om det muligens ikke er like viktig for denne gruppen med umiddelbar nærhet til restauranter og kulturtilbud, har de kanskje behov for lett tilgang på offentlig transport og dagligvarebutikk og at det er nært til skole/barnehage (Turner og Sandlie 2016:24). Dette krever godt tilrettelagte kollektivtilbud, men tilbudet av kollektivtransport viste seg å ha en lavere dekning utenfor de sentrumsnære områdene (Barlindhaug m.fl. 2012:81). 3. Nære uteområder kan være plen med mulighet for ulike aktiviteter eller lekeplasser i svært kort avstand (Turner og Sandlie 2016:24).

For enslige kan selvsagt egenskap 1. være svært viktig. Om personen er særlig glad i friluftsliv, men ikke liker det mer urbane, kan også de foretrekker områder med større grønne arealer. Imidlertid foretrekker unge voksne og enslige generelt å bo nært sentrum (Turner og Sandlie 2016:24). For egenskap 2. er det lettere å tenke enslige og par legger større vekt på restaurant og kulturtilbud. Det samme kan gjelde for eldre enslige som kanskje har behov for å sosialiseres og inkluderes. Den 3. egenskapen er også en måte det kan legges til rette for møte med andre på. Om de har tilgang på grøntareal utenfor boenheten åpner det for interaksjon med andre i området, samt at det kan skape sterkere bånd i nabolaget.

Ved å koble de to gruppene, familie og enslige, til områdekvalitetene får jeg denne tabellen:

Kategorier	Områdekvaliteter
Barnefamilier	Natur og grøntområder, nærhet til offentlig transport, sosial infrastruktur, hage.
Enslige	Nærhet til restaurant og kulturtilbud, uteområder i form av grøntareal tilknyttet boligen, nærhet til offentlig transport.

Tabell 5. Kategoriene og områdekvaliteter.

Barnefamilier trenger noen andre kvaliteter enn det enslige trenger, men selvsagt kan flere av kvalitetene passe for begge kategorien.

3 Metode og datainnsamling

I problemstillingen spør jeg om boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø er i ferd med å skape en segregert by. For å besvare spørsmålet har jeg valgt å kombinere en kvalitativ og kvantitativ tilnærming. Begge metodene har blitt brukt i analysen av 12 boligprosjekter i Tromsø. Den kvalitative delen er bygget på dokumenter. Den kvantitative på talldata fra prislister og arealoversikter tilknyttet boligprosjektene. Tabell 6 viser forskningsspørsmålene, brukt metode og fokuspunkter:

Forskningsspørsmål:	Metode:	Fokuspunkter:
1. Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til?	Dokumentanalyse av prospekter.	<ul style="list-style-type: none"> - Sammensetning av boenheter - Areal og prisnivå - Antall rom
2. Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?	Dokumentanalyse av plantegninger, prospekter og planbeskrivelser.	<ul style="list-style-type: none"> - Regulering av areal - Bevertning - Grøntområder - Lekeplass - Områdekvaliteter
3. Hvilke redskaper tar kommunen i bruk for å ivareta hensyn som motvirker segregeringstendenser i boligprosjekter?	Dokumentanalyser av saksframlegg, planbeskrivelser og reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplaner.	<ul style="list-style-type: none"> - Har kommunen krav til hva som skal/ikke skal bygges? - Boligsammensetning - Bestemmelser over arealbruk

Tabell 6. Forskningsspørsmål, metode og fokuspunkt.

3.1 Casestudie og forskningsområde

Forskningsområde for oppgaven er om det er segregeringstendenser i Tromsøs boligmarked, og for å undersøke det har jeg valgt å utføre en casestudie med Tromsø som case. En casestudie retter oppmerksomheten spesifikt mot den spesielle casen for å gi en så detaljert beskrivelse som mulig. Et annet kjennetegn er at forskere innhenter opplysninger over uker, måneder eller år, altså er det dataene som innhentes tids- og stedsavhengig (Johannessen m.fl.2016:80). Tids- og statsavhengighet var viktig for min oppgave. Boligprosjektet måtte være av nyere dato og beliggenheten lokalisert til Tromsø. Tidspunktet var viktig siden det ville vært lite hensiktsmessig å studere boligprosjekter som ble solgt for mange år siden for beløp som er langt under de som selges nå. Det eldste prosjektet ble ferdigstilt i 2020 og de nyeste er fremdeles under bygging uten fastsatt ferdigstillelse.

Oppgavens empiri er basert på 12 boligprosjekter med beliggenhet i Tromsø by. Samtidig ligger mange av prosjektene i forskjellige områder i byen. Eksempelvis har de i byens ytterkanter helt andre boforhold enn de som bor nært eller midt i sentrum. De 12 boligprosjektene er analyseenheter og Tromsø den overordnede casen. Johannesen (m.fl. 2016:205) skriver at «Datainnsamlingen kan være enkeltindivider, mens analyseenheter kan være en gruppe mennesker». For denne oppgavens del betyr det at analyseenheter er boligprosjektene og datainnsamlingen har blitt gjort fra hvert enkelt prosjekt. Jeg har valgt å gjøre det på denne måten fordi jeg vil undersøke et fenomen (segregeringstendenser i Tromsø) (Johannesen m.fl. 2016:205). Antallet analyseenheter (boligprosjekt) som er innlemmet i oppgaven, åpner for en kvantifisering av talldata i tabeller eller matriser. Det gjør det også mulig å kvantifisere innenfor hvert enkelt prosjekt. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris, areal og antall boenheter er eksempler på deler jeg har brukt kvantitativ metode til.

Hensikten med forskningsprosjektet er å undersøke om tendenser innen boligprosjekter peker i retning av økt segregering.

3.2 Metode

For å besvare oppgavens problemstilling har jeg som nevnt valgt en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode. Den kvalitative delen er basert på dokumentanalyse av boligprosjektens prospekter, planbeskrivelser fra utbyggere og saksframlegg fra kommunen. Jeg har i tillegg brukt kommunale arealplaner og strategier. For å identifisere hva som egentlig bygges hvor, hvilke fysiske utforminger det er på bakkeplan, oversikt over de forskjellige etasjene og prisnivå på boenheter, har spesielt prospekter, saksframlegg og

planbeskrivelser vært aktuelle. Den kvantitative tilnærmingen har blitt brukt til å få en bedre forståelse av omfang og tendenser, samt som grunnlag for datasett til kartprogrammet ArcGis Pro. Tilnærmingen har vært nyttig for å organisere de ulike variablene knyttet til boligprosjektene areal, prisnivå og antall boenheter. Utover å beskrive hva som finnes på innsiden av boligprosjektene, har prospekter, planbeskrivelser og saksframlegg gitt meg en oversikt over hva utbyggerne tilfører til byen. Det har også vært viktig for å få en forståelse for hvem utbyggerne sikter seg mot når de reklamerer for boligsalgene.

3.2.1 Dokumentanalyse

Dokumenter brukt i forskningssammenheng er beretninger som ikke kommer fra forskerne, men heller er en overlevering av materiale utformet som tekst fra noe som har vært (Johannessen m.fl. 2016:97). Tekst er bare en av delene begrepet rommer. Andre eksempler kan være fotografier, fysiske objekter eller teknologier (Lynggard 2012:154). For denne oppgavens del dreier det seg om en kombinasjon av tekst, bilder i prospekter og detaljreguleringsplaner, planbeskrivelser og utbyggingsavtaler utarbeidet av utbyggere, saksframlegg fra kommunen, samt områdetegninger. Kommunens arealplan (Tromsø kommune 2017a) har blitt brukt for å se hvordan kommunen legger til rette for utbygging i de forskjellige bydelene. Tromsø kommune har også en strategi for uterom (Tromsø kommune 2016a), denne har vært en del i analysen for å finne ut hvilke visjoner kommunen har for Tromsøs uteromsarealer.

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en helhetlig plan som skal ha et langsiktig perspektiv og dekke hele kommuneområdet, og denne delen blir ansett for å være den viktigste komponenten i kommuneplanen (Falleth og Saglie 2018:69). Arealplanens hierarkiske oppsetning åpner for at kommunene kan foreta bestemmelser som «Krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder skal det foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas» (Pbl § 11-9).

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Dokumentet har blitt analysert for å se hvor stor oppmerksomhet Tromsø kommune retter mot levekårsproblematikk og sosioøkonomiske ulikheter.

Strategi for uterom

Dette er en strategisk plan for uterom i Tromsø sentrum. Dokumentet blir spesielt viktig for boligprosjektene som er i denne delen av Tromsø. Jeg tar ikke for meg strategien som helhet, men sikter meg inn mot de delene som er viktige for å besvare oppgavens problemstilling. De

jeg finner aktuelle for oppgaven er siktlinjer, grønne akser, historiske parker, utbedring av parkeringsanlegg, belyningsplan, vann som attraksjon i sentrum, vinter- og sommeraktiviteter, aktiviteter for barn og unge, solrike steder i sentrum, og gårdsrom i sentrum (Tromsø kommune 2016a). disse er tatt med siden de er rettet mot at folk kan oppholde seg i sentrum.

Planbeskrivelser og saksframlegg

En planbeskrivelse er grunnlaget for utbyggingsavtalen, og denne skal være direkte knyttet til kommunens arealplan. Planbeskrivelser er også på nivå med detaljregulering og utbyggingsavtaler. Altså må begge deler forholde seg til kommuneplanen, kommuneplanens arealdel og den overordnede områdereguleringen når detaljregulering skal legges frem og planbeskrivelser skal formuleres.

For å finne frem til planbeskrivelse, saksframlegg og utbyggingsavtaler har jeg brukt Tromsøs kommunekart. Der har jeg lokalisert de utvalgte boligprosjektene med planidentifikasjon og plannavn. For å få informasjon om hvert prosjekt, har jeg lagt plannavn som søkeindikator i GISLINE WebPlan. I planbeskrivelsene har jeg sett etter utbyggers overordnede planer for området, hvordan området tilknyttet prosjektet skal brukes (om det er felles eller privat), områdekart, hva de har gjort for å bygge i henhold til kommunens planer og hvilke endringer de har gjort for å imøtekomme kommunens eventuelle krav. Saksframlegg har redegjort for hvilke ønsker kommunen har til prosjektene og også her har krav til endringer kommet fram. Noen av utbyggingsavtalene har vært mindre utfyllende enn andre, og for andre igjen har det ikke vært noen. Dette kan selvsagt komme av at kommunen ikke har ønsket noe mer fra prosjektene. I andre igjen er det mer omfattende ting som skal etableres av prosjektene. Som eksempel skulle ett av prosjektene gjøre klar mye av en sjøpromenade før de fikk starte med neste byggetrinn.

Bestemmelser til detaljregulering

I GISLINE WebPlan dokumentbasen er det også noe som heter «Bestemmelser». Dokumentet er forfattet av kommunen og skal ha hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-7. Om bestemmelsene kommunen gir ikke har hjemmel i lovverket er de heller ikke gyldige som avslag på en byggesøknad (Regjeringen 2018b). For å unngå fortolkningsmuligheter må bestemmelsene være skrevet i «skal»-form. Paragrafen har 14 punkter det kan gis bestemmelser over. Jeg blir å være særlig opptatt av tre punkt (Regjeringen 2018b):

- (1.) Grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet.

- (4.) Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, herunder krav for å sikre hensynet til helse, miljø, sikkerhet, universell utforming og barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal.
- (5.) Antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til tilgjengelighet og boligens utforming der det er hensiktsmessig for spesielle behov.
- (14.) Hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal.

Dokumentene skal blant annet brukes til å undersøke hvilke tiltak kommunen har gjort for å sikre en variert boligsammensetning, hva som tillates på planområdet og om det stilles krav til oppholdsareal for beboere og besøkende.

Prospekt

Et prospekt i denne forbindelsen, er måten utbyggerne velger å presentere prosjektet og inneholder en beskrivelse av hva som selges. Selv om prospektet har blitt utviklet på bakgrunn av bestemmelser i reguleringsplaner og utbyggingsavtaler, er de av en annen karakter. Mjønerud (2021) skriver at prospektet skal gi opplysninger om eierforhold, boligens alder, forventete utgifter, byggetekniske løsninger, boligens areal, rettigheter eller forpliktelser og om det er mulighet for utleie. Videre kan det deles opp i tre deler (Mjønerud 2021): Markedsføring, lovpålagte opplysninger og byggetekniske forhold. De opplysningene jeg har vært ute etter, er boenhetenes størrelse, etasjeplassering, pris og eieform. Samtidig har jeg også vært opptatt av selve markedsføringen og hvordan de velger å fremstille prosjektet.

Prospektene har jeg lett meg fram til via boligprosjektets hjemmeside, og noen har hatt åpne prislister med både solgte og usolgte, men andre har fjernet de solgte så kun de usolgte står igjen. Noe har løst seg ved at jeg har fått tilgang på skjermbilder av dette via venner og bekjente, mens andre deler av prislister har forblitt ukjent. Dette tar jeg opp i delkapitlet «Metodens svakheter».

Det har ikke vært et mål å gjennomføre en grundig analyse av alle dokumentene. Jeg har undersøkt dokumentene for å finne elementer som bidrar til å besvare forskningsspørsmålene. Tabell 7 gir en oversikt over dokumenter og tilhørende aktører.

Kommunale dokumenter	Private aktørers dokumenter
Kommuneplanens arealdel 2017-2026	Planbeskrivelser (detaljreguleringer)
Strategi for uterom 2016-2030	Prospekter fra prosjektene
Tromsø vil. Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2020-2023	Plantegninger over uteområde på prosjektene bakkeplan
Bestemmelser til detaljreguleringsplaner og saksframlegg	
Utbyggingsavtaler	

Tabell 7. Dokumenter og tilhørende aktører.

3.2.2 Kart

Det har vært nødvendig med kart fordi jeg på en oversiktlig måte ville vise hvor prosjektene ligger, hvor mange boenheter de har og forskjell i kvadratmeterpris. Jeg har laget to kart i programmet ArcGis Pro. Her har jeg plassert boligprosjektene etter geografiske beliggenhet, for så å lage datasett med gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall boliger. Rød (2009:20) skriver at det er vanlig for kvantitative undersøkelser å ta i bruk datatabeller som har tre hovedbegreper: *enhet, variabel og variabelverdi*. I denne sammenheng er hvert boligprosjekt ansett som en enhet. Siden både antall boenheter og gjennomsnittlig kvadratmeterpris er ulik for hver enhet, er de i henhold til Rød (2009:20) det som kalles variabler. Jeg har så brukt ArcGis Pros attributt-tabell til å fylle inn navnene på boligprosjektene i en rad og variablene (antall boenheter og gjennomsnittlig kvadratmeterpris) i kolonner. Dette ga to datasett som ble brukt som kartgrunnlag. For å presentere dataene valgte jeg temakart. Om man har som mål å visualisere geografisk variasjon i ett eller noen få tema, er temakart noe som fungerer bra (Rød 2009:218). Jeg har brukt det som heter kart *med flateproporsjonale punkter*.

Begrunnelsen er at «Data som beskrives som kategorier i numerisk rekkefølge med et absolutt nullpunkt» (Rød 2009:218), altså på forholds nivå, det som passer best for å få et kart som fremstiller dataene på riktig måte. Store tall gir store punkter, lave tall gir små.

Det ene kartet gir en oversikt over antall boenheter i prosjektet. Det andre viser kvadratmeterpris. I analysen skal det siste brukes til å se hvor mye kvadratmeterprisen endres jo lengere ut fra sentrum man kommer. Jeg har laget separate punkter for tre av prosjektene: Saras Hage og Solseilet, Skir bryggehus og Skir leiligheter, og Storelvtun boliger og

Storelvtun leiligheter. Grunnen er at jeg ville visualisere forskjellen på gjennomsnittlig kvadratmeterpris i høyblokkene og lavblokkene i samme prosjekt.

Data til kartene ble innhentet fra prospekter tilknyttet hvert enkelt boligprosjekt. Geografisk plassering ble gjort ved å lokalisere prosjektene via eiendomskart.no.

3.3 Metodiske styrker og svakheter

Metoden har noen svakheter det er viktig å påpeke. For det første er det noen usikkerheter knyttet til utvalget. Jeg har kun et begrenset utvalg av det totale boligmarkedet i Tromsø, jeg har ingen individdata på de som faktisk har kjøpt i prosjektene, og for noen av prosjektene har jeg gått inn midt i, eller i starten, og det kan skje andre ting enn det som er planlagt. I tillegg viste seg å ikke være så lett å få en helhetlig prisliste over boenhetene i alle prosjektene, og dette kan gi et unøyaktig bilde av gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Noen prislister kommer fra sekundærkilder som har skjermbilder av boligprosjektets nettside, andre har jeg funnet i prospektet eller fått tilsendt av prosjektenes eiendomsmeglere. Dessverre velger mange å fjerne prisinformasjon når boligen er solgt og prisen vises bare for de usolgte. Siden mange av prosjektene fremdeles ikke er ferdigstilt, er ikke salget blitt offentliggjort. Det ville uansett ikke hjulpet siden boligens areal ikke hadde blitt tilgjengelig. Jeg har kontaktet eiendomsmeglere og etterspurt pris på samtlige av prosjektene. De som ikke svarte har jeg sendt flere e-poster til uten at det har resultert i ny informasjon. For noen av prosjektene som bygges over et langt tidsrom og flere byggetrinn er ikke hele prislisten klar. De prisene jeg har brukt er imidlertid korrekte.

Prosjektene som ikke har fullstendige prislister:

- Fløyliia: Har pris på 88 av 750 boenheter.
- Vervet: Har pris på 201 av 440 boenheter.
- Norheim: Har pris på 109 av 122 boenheter.
- Nyholmen: Har pris på 89 av 140 boenheter.
- Bjerkaker Sjøpark: Har pris på 79 av 350 boenheter.
- Skjelnan boligfelt: Har pris på 12 av 700 boenheter.
- Havet boliger: Har pris på 30 av 86 boenheter.
- Solseilet/Saras hage: Har pris på alle de 74 boenhetene i høyblokka. I lavblokka (Saras hage) foreligger det pris på 4 av 26 boenhetene.

Jeg har fullstendig prisliste på 4 av 12 prosjekter. Det gir noe ufullstendig data, men kan fremdeles gi et godt bilde av hvordan prisnivået varierer etter geografisk plassering. Det at jeg

har planbeskrivelser, saksframlegg og prospekter på samtlige av prosjektene, bidrar til å validere data om prisnivå og areal. Jeg har heller ikke funnet noen indikasjoner på at prosjektene har tiltak som legger føringer for at bestemte grupper av samfunnet kan bosette seg i dem. Dette gjør det lettere å anta at leilighetene jeg ikke har pris på blir å være i det samme sjiktet som de jeg har oversikt over. En styrke er at jeg har god spredning på prosjektene og har gått i dybden på hvert prosjekt. Noen av prosjektene har ikke hatt matrise over areal, der har jeg måtte gått gjennom hver leilighet for seg for å finne areal på p-rom.

3.4 Empiri-nære/teori-basert

I empirisk forskning er teoretiske referanserammer og dataen knyttet tett sammen. Teorier uten underbyggelse av empiri kan fort bli spekulasjoner, mens empiriske undersøkelser uten kobling til en teoretisk referanseramme har som svakheten at den kun forklarer en enkelt hendelse (Johannesen m.fl. 2016:47). Det blir vanskelig å generalisere til å gjelde for andre steder, derfor gir ikke denne formen for empiri så mye til resten av samfunnet (Johannessen m.fl. 2016:47).

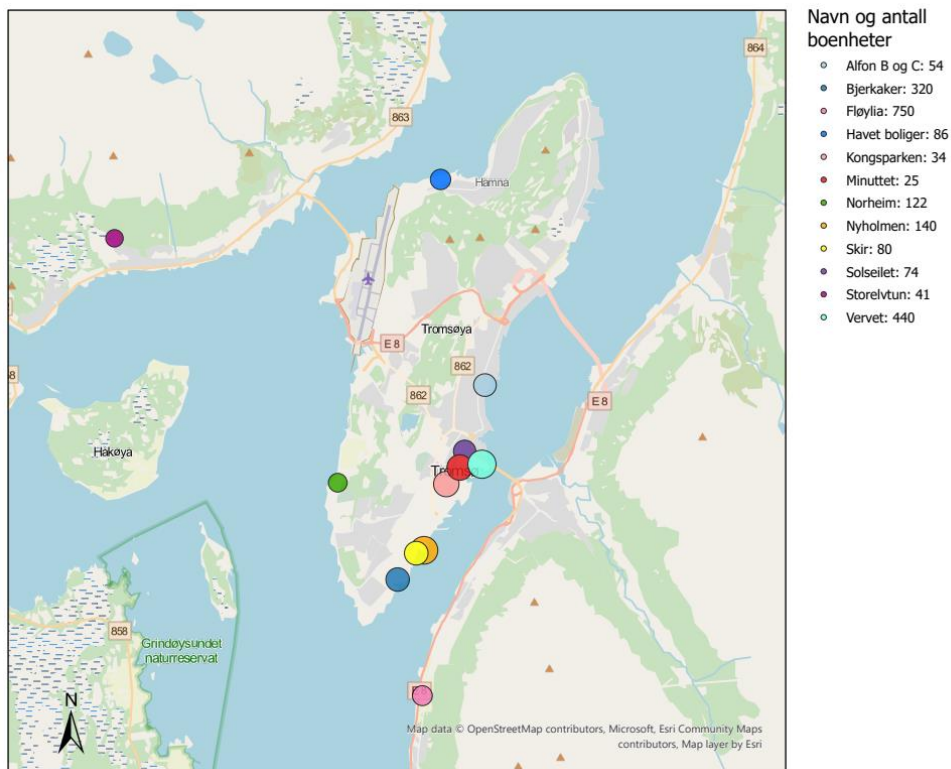
Mitt empiriske datamateriale alene sier meg ikke så mye, men ved å koble samme teorien med empiri, kan jeg bruke teori til å analysere dataen. Dette betyr at jeg går fra teori til empiri, eller utleder fra det generelle til det konkrete (Johannessen m.fl. 2016:47). Funnene i de utvalgte boligprosjektene måles opp mot etablert teori om segregering i byer og indikatorer for hvilke grupper boligene er tilgjengelige for, som er utarbeidet på bakgrunnen av tidligere forskning og oppdaterte tall for inntektsnivå. Utledningen fra det generelle til det konkrete kalles for deduktiv (Johannesen m.fl. 2016:47).

5 Analyse

Den overordnede problemstillingen, «Er boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø i ferd med å skape en segregert by?», er som skrevet innledningsvis delt inn i tre forskningsspørsmål. Jeg har valgt å strukturere analysen etter de to første forskningsspørsmålene, mens det tredje blir drøftet i begge delkapitlene. Første del skal brukes til å analysere forskningsspørsmål 1: Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til? Delen skal belyse hvilke muligheter de utarbeidede kategoriene har til å kjøpe seg bolig i prosjektene. I andre del skal forskningsspørsmål 2 drøftes: Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene? Det siste forskningsspørsmålet skal drøftes i begge delene 3: Hvilke redskaper tar kommunen i bruk for å ivareta hensyn som motvirker segregeringstendenser i boligprosjekter? I den første delen skal jeg undersøke om kommunen

har brukt noen styringsverktøy for å legge til rette for ulike kjøpegrupper i prosjektene. I andre del skal jeg se om kommunen har stilt krav til kvalitetene på prosjektet for å sikre en bredere bruksmulighet.

Kartet viser de 12 prosjektenes plassering i Tromsø:



Figur 2. Kart over Tromsø med boligprosjektene plassering og antall boenheter. Av Ida Storslett Lund.

Jeg har valgt å gi en kort presentasjon av prosjektene med bilde, navn på utbygger og dato for ferdigstillelse.

FLØYLIA BOLIGFELT



Prosjekt: Fløyli boligfelt, Solstrandvegen, sør på fastlandet
Byggherre: Barlindhaug eiendom, Miliarium bolig og Mælen Holdning
Ferdigstillelse: I løpet av 10 år
Prosjekt karakter: Utvikling av en ny bydel.

Figur 3. Fløyli boligfelt. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

STORELVTUN



Prosjekt: Storelvtun, Kvaløya sør
Byggherre: Storelvtun AS

Ferdigstillelse: Uvisst

Prosjektkarakter: Foreløpig er prosjektet under omprosjektering, men det er planlagt etablering av rekkehus og leiligheter.

Figur 4. Storelvtun. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

HAVET BOLIGER



Prosjekt: Havet boliger, Hamna, Tromsøya nord
Byggherre: Solneset Eiendom AS

Ferdigstillelse: Uvisst

Prosjektkarakter: Planlagt å bygge boenheter i tre byggetrinnene, Villa havet, Havdrøm og Havsalt. Boenhetene struktureres i treetasjes blokker

Figur 5. Havet boliger. Lånt fra prosjektets hjemmeside.

NORDHEIM BOLIGFELT



Prosjekt: Norheim boligfelt, Tromsøya sør

Byggherre: Peab Utbygging AS

Ferdigstillelse: Tredje kvartal 2023

Prosjektkarakter: Det er lagt opp til to leilighetsbygg bakerst mot skogen og småhus fremst mot sjøen.

Figur 6. Nordheimtunet og Norheim terrasse. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

SOLSEILET



Prosjekt: Solseilet og Saras Hage, Tromsø sentrum nord

Byggherre: Thongård AS

Ferdigstillelse: 2020

Prosjektkarakter: Prosjektet er etablert i et tettbygd område og inneholdt en høyblokk og en lavblokk. Førstnevnte blir kaldt for Solseilet og lavblokk for Saras Hage

Figur 7. Solseilet og Saras hage. Bilde lånt fra Thon eiendom.

ALFON B OG ALFON C



Prosjekt: Kræmer Brygge, Alfon B og Alfon C, Tromsøya nord

Byggherre: Kræmer eiendom

Ferdigstillelse: Uvisst

Prosjektkarakter: Transformere tidligere industriområder til en bydel med både boliger og næringsareal. Alfon B og Alfon C er en del av en større utbygging som har foregått over flere trinn.

Figur 8. Alfon B og C. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

MINUTTET



Prosjekt: Minuttet, Tromsø sentrum

Byggherre: Total Prosjekt AS

Ferdigstillelse: 2020

Prosjektkarakter: I prosjektet er det to bygg i form av en blokk og ett bakgårdsbygget.

Figur 9. Minuttet. Bilde lånt av prosjektets hjemmeside.

VERVET



Prosjekt: Vervet, Tromsø sentrum

Byggherre: Totaleiendom

Ferdigstillelse: 2026

Prosjektkarakter:

Transformasjonsprosjekt som skal danne en ny bydel. Boligtypene består av leiligheter i blokker.

Figur 10. Vervet. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

KONGSPARKEN



Prosjekt: Kongsparken boliger, Tromsø sentrum

Byggherre: JM Hansen eiendom AS

Ferdigstillelse: 2021

Prosjektkarakter: Enkeltående prosjekt med næring i første etasje og leiligheter i de resterende ni.

Figur 11. Kongsparken. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

NYHOLMEN



Prosjekt: Nyholmen, Tromsøya sør-øst

Byggherre: Norsk Boligutvikling AS

Ferdigstillelse: 2025

Prosjektkarakter: Nyholmen bolig består av to blokker.

Figur 12. Nyholmen. Bilde lånt av prosjektets hjemmeside.

SKIR BOLIGER



Prosjekt: Skir boliger, Tromsøya sør-øst
Byggherre: Strandvegen Utvikling AS
Ferdigstillelse: 2021 (Boligdelen)
Prosjektkarakter: Skir består av en blokk med leiligheter og en seksjon med bryggehus.

Figur 13. Skir boliger. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

BJERKAKER SJØPARK



Prosjekt: Bjeraker sjøpark, Tromsøya sør-øst
Byggherre: Barlindhaug Eiendom og Miliarium Bolig
Ferdigstillelse: 2021
Prosjektkarakter: Leilighetsprosjekt med boenheter fordelt på seks blokker.

Figur 14. Bjeraker sjøpark. Bilde lånt fra prosjektets hjemmeside.

5.1 Analyse del 1. Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til?

For å besvare hvilken befolkningssammensetning prosjektene legger opp til, skal jeg bruke indikatorene for areal, boligtype og områdekvaliteter. Sammenhengen mellom dem viser om, og eventuelt hvordan, boligprosjektene plasserer seg med hensyn til segregeringsprosesser: Om de bidrar til segregering, eller har en positiv innvirkning på mangfoldet. Jeg har valgt å organisere denne delen etter to temaer: «Areal og boligtype» og «pris». Det første temaet omhandler boligens fysiske utforming. Det andre går på kategoriens økonomiske handlingsrom. Under analysen blir jeg å ta utgangspunkt i SSBs definisjon på trangboddhet (2015) og familie- og sykepleierindeksens boliglånsbudsjett (Eiendom Norge 2019 og Eiendom Norge 2022). For hvert boligprosjekt kommer jeg avslutningsvis til å redegjøre for kommunens innspill, og eventuelle krav til prosjektet. Jeg vil finne ut hvilke muligheter de med en gjennomsnittlig god norsk inntekt og nedover har til å kjøpe seg bolig i prosjektene. Et viktig poeng er at bare fire av de 12 boligprosjektene er ferdigstilt. Derfor blir de analysert på bakgrunn av prosjektets visjoner og fremstilling av boligene. Jeg har forklart hvilke

prosjekter jeg mangler pris på. Utenom prisen brukes prosjektet som helhet når jeg analyserer hvor fysisk tilpasset de er de ulike gruppene.

5.1.1 Areal og boligtype

Sosial bærekraft kan som nevnt komme i skyggen av de miljømessige og økonomiske bærekraftshensynene. Ved å bygge kompakt på attraktive områder, gir høy utnyttelsesgrad utbyggerne økt profitt (Hanssen m.fl. 2051:13). En konsekvens er at det kan bli lite lys og luft i de nederste boligene. Barlindhaug peker på hvordan ulike boligtyper kan gjøre området mer aktuelt for noen gruppe enn andre (Barlindhaug 2017:126). Boenhetenes størrelse og disposisjonsform er med på å sortere befolkningen, og dette igjen kan skape homogene nabolag med lite mangfold. Som et eksempel vil en blokk med to- og treroms være lite tilpasset barnefamilier, mens for par og enslige kan de være førstevalget. I Tromsø kommunes arealplan (2017a:14) anerkjenner de at oppmerksomheten burde rettes mot et bolig mangfold

Ny bolig etablering, fortrinnsvis med høy tetthet, bør skje i byområdet (gult areal) fordi det samsvarer med kollektivtilbudet. Samtidig bør det beholdes og utvikles et mangfold av boliger, for å imøtekomme en variert etterspørsel på boligmarkedet og ivareta kvaliteter fra tidligere epoker. Tromsø kommune (2017a:14).

Kommunen vil kombinere høy tetthet i utbyggingen samtidig som det bør legges tilrettelegges for at et mangfold av byens innbyggere kan bosette seg i fortettingsområdene. På den måten skal både sosial og økologisk bærekraft bli ivaretatt. Utover det, står det at det hverken er ønskelig eller mulig å legge føringer for hvilke boligtyper som etableres i utbyggingsområdene (Tromsø kommune 2017a:21).

Oppsummert (jfr. kap. 2.3) trenger en barnefamilie på fire minimum 100 m² og fire rom (Brattbakk 2020:9). For enslige blir det ansett som trangboddhet om én person bor på ett rom og/eller det er under 25 m² (Brattbakk 2020:9). Jeg vil starte med å drøfte areal og boligtype i prosjektene som ligger i randsonen, deretter tar jeg for meg prosjektene som befinner seg på Tromsøya.

5.1.2 Fløyli

Fløyli boligfelts områdeprospektet (s. 4-6) sier at prosjektets utforming og ulike boligtyper skal skape et stort mangfold i bydelen. Grupper som nevnes er unge, eldre og småbarnsfamilier, men også deler av befolkningen som ikke faller inn under kategoriene. Det er imidlertid ikke spesifisert hvem det er. Videre kan setningen «Her kommer ulike boligtyper med rom for mangfold og flere generasjoner» (Fløyli områdeprospekt s. 6) tolkes slik at prosjektet har som mål å legge til rette for at kjøperne kan bo der gjennom hele livsløpet.

Tromsø kommune ser på de planlagte boligtypene som tilstrekkelig for å sikre at befolkningen kan bli boende i planområdet livet ut (Tromsø kommune 2015a).

Fløylija skal bli en ny bydel med omtrent 750 boenheter og byggetid på 10 år. Foreløpig er det lagt ut 132 boenheter fordelt på ene-, tomanns- og firemannsboliger⁴. Disse har jeg brukt i analysen. De minste boenhetene er 42 m², og de største er eneboliger på 137,5 m² med hybelenhet. Alle byggetrinnene har et visst arealspenn. Selv toroms leilighetene er relativt store med areal på 42 m². Et overslag viser at det er 25 toroms og 28 fireroms med areal over 100 m². Etter definisjonen på trangboddhet (SSB 2015) betyr det at det er boliger tilgjengelig for de undersøkte gruppene. Om jeg ser bort fra minimumskravet på 100 m² for barnefamilier, er det 13 fireroms over 90 m². Hvis jeg velger å forholde meg til kun antall rom og areal, betyr det at prosjektet er i stand til å romme de utvalgte gruppene uten at det blir ansett som trangboddhet.

5.1.3 Storelvtun

Storelvtun er det eneste prosjektet som ikke ble påbegynt fordi interessen fra markedet var så lav. Storelvtun er under omprosjektering⁵, men i utgangspunktet var det lagt ut 22 rekkehus og 19 leiligheter (Totaleiendom Storelvtun). Intensjonen med detaljreguleringen var/er å utvikle et nytt boligområde på Storelva (Asplan Viak 2017). En leilighetsbebyggelse med fire til fem etasjer skal bidra til å strukturere området, mot eksisterende bebyggelse blir det rekke- og kjedehus (Asplan Viak 2017). Utbygging på Kvaløya blir begrenset av kapasitetskvoten over Sandnessundbrua. Kvoten er satt av Statens Vegvesen, men Tromsø kommune (2018a) anså planene med 170 boenheter for å være innenfor grensa. Samtlige av de 22 rekkehusenhetene er 132,7 m² og fem soverom. Leilighetsbygget har tre toroms på 42 m² og én treroms på 91,9 m². Dette er blokkas største. Mellom disse er det fire fireroms med areal under 90 m². Ut fra det, er det kun rekkehusene som er tilfredsstillende for en barnefamilie, mens det er noen få aktuelle enheter for enslige i blokka. Den er derimot ikke tilpasset barnefamilier hvis man skal forholde seg til minimumskravet for areal.

5.1.4 Havet boliger

Prosjektet Havet boliger har tre byggetrinn: Villa Havet, Havdrøm og Havsalt med i alt 86 enheter. Foreløpig er det kun salgsinformasjon om Villa Havets 20 boenheter. Prosjektet består av boenheter fordelt i treroms (10 stykker) og fireromsleiligheter (10 stykker)⁶. Disse er

⁴ Fløylija prospekter: <https://floylia.no/forside/dokumenter/> (Sist besøkt: 01.02.2022).

⁵ Storelvtun hjemmeside: <https://www.storelvtun.no/> (Sist besøkt: 15.05.2022).

⁶ Havet boliger hjemmeside: <https://www.havetboliger.no/> (Sist besøkt: 18.05.2022).

på henholdsvis 56 m² for de i første plan. De største er 110 m² og dekker de to øverste planene. Om det er ønskelig med en større bolig, kan hele boligen på tre plan og 166 m² kjøpes. Det er ingen toroms i trinnet Villa Havet, altså er det kanskje ikke helt passende for kategorien enslige. For familien er alle de ti fireroms leilighetene på 110 m² velegnede. Prosjektet mangler fremdeles to byggetrinn med de resterende 58 enheten. Om det blir en mer variert boligsammensetning åpner det for at flere grupper kan bo der. Jeg blir derimot litt i tvil når det på prosjektets hjemmeside står at

Første salgstrinn Villa Havet vil bestå av store eneboliger, tomannsboliger og 3-roms leiligheter. Her er det variasjon i boligene tilpasset ethvert behov og enhver smak! Vi ønsker å skape rom for mangfold i området, og samtidig møte behovet til forskjellige mennesker i ulike livssituasjoner. Havet boliger (å.u.).

Det blir spennende å om prosjektet har planlagt flere boligtyper. Så langt virker det ikke som prosjektet retter seg mot kjøpegruppen enslige.

5.1.5 Norheim boligfelt

Boligfeltet består av to blokker bak mot skogen og et tun med småhus fremst mot havet. Blokkene blir kalt Norheim terrasse og den fremre delen Norheim tunet. Tromsø kommune (2020a) mener prosjektets brede blanding av boligtyper fremstår som tilfredsstillende. Norheim tun har 42 enheter og er en blanding av rekkehus (163 m²) og kjedede eneboliger (127 m²). Husene har tre soverom, og den største hustypen har en hybelenhet. Norheim terrasse har 80 leiligheter fra to- til femroms spredt over fem etasjer. Arealet spenner seg fra 35,8 m² til 144 m². Det er kun én leilighet med fem rom⁷. Siden Norheim tun består av småhus med store areal, fremstår det som familievennlige. Samtlige av husene oppfyller familiens behov. Av de 80 leilighetene i Norheim terrasse er ni over 100 m² med fire rom. Utover det er det 12 fireroms som har areal under 100 m². Det er noen alternativer for familien i blokkene, men om man skal holde seg til minimumskravet for areal, er det ikke et bredt tilbud. Det kan argumenteres for at de 42 boenhetene på tunet bør være tilstrekkelig for barnefamilier som vil bo der. Småhusene utgår for gruppen enslige, men det er et større utvalg i blokkene. Siden alle enhetene har soverom er det ingen rene ettroms, men utbyggerne har heller ikke gjort plass til mange av de minste toroms leilighetene. Sammenlagt er det 15 i segmentet toroms. Fem har areal på rundt 35 m² og resten på omtrent 44 m²

⁷ Norheim terrasse prospekt:

content/uploads/2020/10/Norheim_terrasse_prospekt_225x310mm_201020_K5.pdf (Sist besøkt: 09.12.2021)

Rent arealmessig fremstår prosjektet som tilfredsstillende for begge kategoriene. De romslige småhus er fine for kjøpere som ønsker god plass og å bo på bakkenivå. Ved å etablere et segment med leiligheter over 100 m² i blokkene kan det også virke som de har siktet seg inn mot de som vil ha noe mer lettstelt. Det er et noe lavt antall toroms i forhold til resten, men det er fremdeles 15 tilgjengelige.

5.1.6 Solseilet og Saras hage

Solseilet er en høyblokk med 13 etasjer og 74 leiligheter. I lavblokka som kalles Saras hage, er det 26 leiligheter⁸. Sammenlagt inneholder hele prosjektet 100 leiligheter. I planbeskrivelsen skriver Steinsvik Arkitektkontor (2007:5) at bakgrunnen for det varierte leilighetstilbudet skulle være et tilskudd til eksisterende bomiljø. Samtidig ville det brede utvalget av leiligheter kunne trekke til seg flere kjøpegrupper. Tromsø kommunen ser på planen som et bidrag til utviklingen av Nordbyen, og at det vil være et boligsupplement til den nordlige delen av sentrum (Tromsø kommune 2014a). I høyblokkas prospekt⁹ er det to leiligheter med areal over 100 m²: Én fireroms på 132 m² og én femroms på 147,6 m². Begge er i toppetasjen. Resten er to ettroms, 35 toroms og 35 treroms. De to leilighetene uten soverom har areal på knappe 24,9 m² og 27 m². Selv om den minste har en liten terrasse, kan det faktum at de begge vender mot nord-øst bety at de vil stå ubrukt store deler av året. I tillegg tilsier fraværet av soverom at de går under definisjonen for trangboddhet.

Kategorien enslige er det et stort utvalg blant toromsenhetene. Disse har areal fra 38,8 m² opptil én på 55 m². Det er mange mellomstore leiligheter, men kun to over 100 m², derfor virker det som høyblokka ikke retter seg mot barnefamilier. Familien kan ha mulighet til å finne seg noe passende i lavblokka. Saras hage har kombinasjonen leilighet og rekkehus. Det er totalt fem rekkehus som strekker seg over to plan og har et areal på 94,7 m². Dette er fireroms boenheter¹⁰. For leiligheter er det treroms på 61 m². Saras hage virker derfor litt mer familievennlig, men arealet tilsier at om en familie på fire flytter inn dit vil det bli betraktet som trangboddhet. På bakgrunn av det, har prosjektet i alt bare to enheter som er passende for familien.

⁸ Consto Solseilet: <https://consto.no/prosjekter/solseilet-tromso/> (Sist besøkt: 01.01.2022)

⁹ Prospektet er tilsendt av en bekjent og er derfor ikke tilgjengelig på nett.

¹⁰ Thon Eiendom, Saras hage prospekt: https://thoneiendom.no/globalassets/bolig-til-salgs/vare-boligprosjekter/saras-hage/dokument/prospekt_saras_hage_tromso.pdf (Sist besøkt: 05.01.2022).

5.1.7 Alfon B og C

Disse to blokkene er del av en større områdeutvikling i regi av Kræmer Eiendom. Alfon B er med sine 34 leiligheter den største av blokkene. Det er et ganske stort arealspenn innad i blokka. I sjetten etasje er det én ettroms på 32 m². Den største ligger i toppetasjen, er på 231 m² og fem rom¹¹. I resten av bygget er det 12 toroms rundt 55 m², 17 treroms fra 79 m², hvorav fire har hybelenhet og derfor areal på 122 m². I kategorien fireroms, er det kun to. Disse har areal på omtrent 125 m². Den minste blokka, Alfon C, har 20 leiligheter. Disse har ikke et like stort spenn i areal som Alfon B.

Det er ikke boliger i plan 0, men planlagt næring eller bevertning. Denne blokka har 13 toroms, med tre som har inkludert hybel. Toroms uten hybel har ingen arealforskjell fra Alfon Bs tilsvarende enheter, men de med hybel er på 105 m². Nesten alle de syv treromsenheter er på 77 m², men én skiller seg ut med 91 m². Det er få boenheter som er tilpasset en familie på fire. I Alfon B er det kun to av 34 som kunne vært passende, og i Alfon C er det ingen som oppfyller areal- og romkravene. Enslige har langt større muligheter til å finne seg noe passende. Siden alle i segmentet toroms har areal over 50 m² er det ingen av dem som er spesielt små. Selv om ettromsenheten på 32 m² er over 25 m², plasserer mangelen på soverom den i grenseland. Selv om Alfon B og C ikke fremstår som familievennlig, gjenstår det fremdeles flere byggetrinn. Her kan Kræmer Eiendom ha mulighet til å åpne for at flere ulike samfunnsgrupper kan bosette seg i området.

5.1.8 Minuttet

Minuttet er det eneste prosjektet som kun har to- og treroms. Ved første øyekast kan man fortro at bakgårdsbygget¹² med seks boenheter er tilpasset barnefamilier, men i prospektet ser man at det ikke er tilfellet. Samtlige av enhetene er toroms på rundt 30 m². Høyblokka har hele 16 toroms og kun tre treroms. Arealspennet er fra 29 m² for de minste toroms, til 68 m² for de største treromsleilighetene. Ut fra det kan man tolke at hele prosjektet retter seg mot kategoriene enslige eller par.

Som enkeltstående prosjekt blir det vanskelig å se på Minuttet som en bidragsyter til bolig mangfold i Tromsø sentrum. Det fyller uten tvil Tromsø kommunes visjon om høy tetthet, men er en kontrast til ønsket om å imøtekomme en variert etterspørsel på boligmarkedet (Tromsø kommune 2017a:14).

¹¹ Kræmer Brygge hjemmeside: <https://www.kramerbrygge.no/> (Sist besøkt: 05.04.2022).

¹² Minuttet prospekt: https://www.minuttet.no/wp-content/uploads/2019/11/Minuttet_prospekt_digitalt_3.pdf (Sist besøkt: 01.12.2021)

5.1.9 Vervet

Vervet er et transformasjonsprosjekt med 440 planlagte boenheter. Ved at den gamle Skipsverftstomta utvikles fra industri til bolig-, bevertning- og næringsområde skal det bli en helt ny bydel (LPO Arkitekter 2018:57). Dokumentene har ikke noen krav til størrelse på boenhetene, men i revisjonen av reguleringsplanen ble prosjektet pålagt en mer variert bebyggelsesstruktur (Tromsø kommune 2019b).

Foreløpig er det arealoversikt over 201 boenheter¹³. Enhetene som selges på det åpne markedet er organisert i tre byggetrinn: Fram, Gjøa og Maud. Maud er ikke påbegynt og utgår derfor. I Fram er det sammenlagt 114 leiligheter. Disse er delt inn i bygg fra A-G. I Gjøa er det bygg I-O. I en artikkel fra avisen Nordlys kommer det fram at Vervet AS har dannet et datterselskap som har fått 168 millioner kroner i lån fra Husbanken. Lånet skal brukes til å bygge 54 utleieboliger i Gjøa bygg I og J. I et 20 års perspektiv er 22 boenheter av de 54 satt av til at Tromsø kommune kan bruke på økonomisk vanskeligstilte (Emberland og Holte 2021). Bygg N og O er ikke lagt ut for salg, så det er kun bygg K, L og M som er tilgjengelige.

I prospektet for Fram er det leiligheter fra to- til seksroms og areal fra 34 m² til 150 m². I bygg A er ingen av leilighetene over 90 m², dette til tross for at flere av dem er fireroms. Bygg B har ingen over 80 m² og flest antall rom er tre. Fra C-H er det i alt 15 fireroms leiligheter som er over 100 m². Samtidig er det en del som har tre- til fire rom, men med unntak av to er alle under 80 m². Det er altså ikke en overvekt av store leiligheter i Fram, men det vil være mulig for en barnefamilie på fire å bo tilfredsstillende i 14 av dem. Dette byggetrinnet har derimot en stor andel mindre boenheter og ingen ettromsleiligheter. Samtlige av boenhetene har soverom. Det er 24 toroms med areal fra 34 m² til 44 m². Dette gir enslige gode muligheter for å bosette seg i prosjektet. I byggetrinnet Gjøa kan det synes som prosjektet retter seg mer mot sistnevnte gruppe. I bygg K er det kun to- og treroms, hvor 24 er toroms. I bygg M er det 34 toroms og én treroms. I bygg L er det kun én fireroms på 86 m². I toppetasjen er det i tillegg én femroms på 201 m². Resten av blokka består av treroms og en liten ettroms på 25 m² i andre etasje. Etter å ha sett nærmere på alle de tilgjengelige boligene i prosjektet, blir det tydelig at de fleste boenhetene retter seg mot enslige, par, eller par med kun ett barn. På bakgrunn av det, kan en spørre om dette samsvarer med prosjektet er i stand til å skape et

¹³ Prospekt Vervet: <https://vervet.no/prospekter/> (Sist besøkt: 16.05.2022)

mangfold av innbyggere i bydelen. Noe av mangelen på plass kan delvis løses av at beboerne har tilgang på fem gjestehybler, men det vil fremdeles ikke tilsvare et fullgodt soverom.

5.1.10 Kongsparken

Utbyggernes visjoner var å bygge «Leiligheter av høy kvalitet med et stilsikkert og tidløst formspråk»¹⁴. Ved å bygge leiligheter i forskjellige størrelse, planløsninger og varianter, mente de at det var mulig å tilfredsstille alle livssituasjonene innbyggerne måtte være i.

I prislisterne er det en arealoversikt for de 34 boenhetene¹⁵. Det er tre ettroms og den ene er en gjesteleilighet til bruk for beboerne, de to andre er 32,6 m² og 37,4 m². Foruten de tre, har samtlige av leilighetene soverom. Blant disse er det tre fireroms som dekker minimumskravet på 100 m². I tillegg er det en boenhet med fem rom på 185 m². De resterende boligene består av 10 toroms og 18 treroms. Av 34 boenheter er da fire som er brukbar for en familie. For enslige er det et bredere utvalg, men selv om ettromsene er innafor arealmessig, kan det diskuteres om de er på grensen til å være trangbodde. Kongsparken boliger er i så måte i stand til å romme innbyggere i alle livssituasjoner, men siden det er få leiligheter med tre soverom er det begrenset hvor mange familier som blir å bo der.

5.1.11 Nyholmen

Prosjektet Nyholmen er en del av utviklingen på Strandkanten Tromsøya. Det er planlagt to blokker med 66 (bygg A) og 74 (bygg B) boenheter. I prosjektet kan man velge mellom tre leilighetstyper¹⁶. Disse er organisert som to-, tre-, og fireroms. I bygg B er det 34 toroms, 24 treroms og 16 fireroms. Bygg A har 21 toroms, 35 treroms og 10 fireroms (Nyholmen hjemmeside). Siden minimumskravet for en barnefamilie på fire fremdeles er 100 m² og fire rom, blir jeg som tidligere å sette søkelys på boenheten rundt det arealet. I Nyholmen viser det seg at syv av de 26 fireroms leilighetene har areal på 100 m², mens de resterende er rett under minimumskravet. Utover det ser det ut som samtlige av toroms leilighetene har areal på 37 m². Hittil i analysen har det vært en overvekt av små leiligheter blant sentrumsprosjektene. Det samme stemmer for Nyholmen. Av 140 boenheter er det kun syv som er aktuelle for familien, samtidig er det flere av leilighetene med nok soverom som kan være passende hvis familien er villig til å fire på arealkravet.

¹⁴ Kongsparken prospekt: https://www.kongsparken.no/wp-content/uploads/2021/06/2021_06_28_Prospekt.pdf (Sist besøkt: 02.04.2022).

¹⁵ Det er endringer i priser på nettet. Jeg velger å forholde meg til prisene og arealene jeg fikk tilsendt under innhenting av empiri.

¹⁶ Nyholmen hjemmeside: <https://nyholmenbolig.no/> (Sist besøkt: 04.04.2022).

5.1.12 Skir

Skir har 74 leiligheter fordelt på 12 etasjer. Det er også seks bryggehus nede ved sjøkanten¹⁷. Blokka er organisert i to oppganger: oppgang A og oppgang B. B har ikke en eneste boenhet som er passende familien på fire. Selv om det er flere som er fireroms leiligheter, er det ingen som har areal over 77 m². I oppgang A er det 13 fireroms med for lite areal, men det er 10 leiligheter som har areal fra 122 m² og oppover. Ved siden av blokka er de seks bryggehusene. Samtlige av disse har et areal på 106,7 m² og går over to plan. Nesten alle har tre soverom, men ett av dem har fire. For gruppen enslige er det, som i de tidligere prosjektene, et større utvalg blant boenhetene. Til sammen i både A og B er det syv ettroms med areal på 34 m² og 14 toroms. Med minimumskravet på 25 m² og kun ett rom, er disse leilighetene på vippen til å være trangbodde, men de redder seg litt inn på at de ikke er av de minste. Kommunen fremmet krav om en variert boligsammensetning. Minstekravet for to- og treroms var på 25 %, og ikke mindre enn 10 % skulle være fireroms (Tromsø kommune 2016b). Prosjektet har flere innenfor dette segmentet enn det kommunen hadde som minstekrav. Mange av leilighetene tilbyr tilfredsstillende boenheter til både enslige og familier, og bryggehusene er et supplement til barnefamilier som ikke vil bo i blokk.

5.1.13 Bjerkaker sjøpark

I likhet med Skir, er ligger også Bjerkaker sjøpark i sentrum sør og er en del av Strandkanten. I følge Consto¹⁸ består prosjektet av til rundt 350 leiligheter fordelt på seks blokker, men i planbeskrivelsen står det at forventete antall boenheter skal være 217 (Opus Bergen 2015). Det er også dette antallet som står i saksframlegget (Tromsø kommune 2015b).

Når jeg tar samtlige av leiligheten fra de seks blokkene og legger det sammen, blir det 320 boenheter. Blokkene er organisert etter bokstavene A til F, jeg blir derfor å ta for meg hver blokks boligsammensetning.

¹⁷ Skir boligvelger: <https://skirbolig.no/boligvelger> (Sist besøkt: 16.05.2022).

¹⁸ Consto, Bjerkaker sjøpark: <https://consto.no/prosjekter/bjerkaker-sjopark-tromso/> (Sist besøkt: 20.04.2022).



Figur 16. Oversiktsbilde lånt fra planbeskrivelsen (Opus Bergen 2015:48).

I blokk A er det 68 boenheter. Blokkene har bare tre leiligheter som oppfyller minimumskravene for familien, altså fireroms på over 100 m². Av de minste boligene er det ingen som er under 25 m², men det er allikevel seks ettroms. Det er fem toroms, noe som heller ikke er særlig mye. Samtidig er det en overvekt av treroms. Blokk B har 41 boenheter, og av disse er det to fireroms, men begge er 95 m² og dermed under arealkravet. For enslige er det seks toroms, mens de resterende enhetene er treroms. Blokk C har 69 boenheter, deriblant tre fireroms romslige nok til å være innenfor arealkravet. Det er seks ettroms og seks toroms, og igjen er det en klar overvekt av treroms. Ut av 69 boenheter er det kun noen få som kunne vært passende for en familie, men det er relativt mye å velge i for enslige og par. Blokk D har 79 leiligheter og er derfor også den med flest boenheter, men alle er samtlige ganske små. Her er det ingen som passer for en familie på fire. De største er riktignok fireroms leiligheter, men arealet er på knappe 63 m². Selv om det ikke er boenheter for familien her, er det mange leiligheter for enslige. Det er et høyt antall på 32 toroms og seks ettroms. I blokk E er det fem fireroms med areal over 100 m², og selv om ikke antallet er spesielt høyt, er det flere enn i de andre blokkene. Utover det er det bare tre toroms og én ettroms. Det siste bygget, blokk F, inneholder 33 leiligheter. Der er det fem leiligheter med areal over 100 m², men bare to er fireroms. De resterende tre er treroms med mulighet til å sette inn skillevegg på ett av rommene. Det er kun én toroms og resten er treroms. Oppsummert betyr det at av totalt 320 boenheter er det kun 5 % som passer familien. For enslige er det et langt høyere antall leiligheter å velge mellom. I dokumentene for bestemmelser til reguleringsplanen står det ingenting om krav til sammensetning av boligtyper (Tromsø kommune 2015c).

5.1.14 Oppsummering

Jeg har nå redegjort for hvilke boligtyper prosjektene har, samt satt de i relasjon til indikatorene utarbeidet for å analysere hva som passer til hvem. Hittil har det vist seg at det ikke er spesielt mange boenheter som er passende for en familie på fire. Enslige, på den annen side, har mer å velge mellom. Jeg har analysert de til sammen 1 269 boenhetene i de 12 boligprosjektene. Av disse er det 168 som passer en familie på fire, og 344 som passer enslige. Jeg har valgt å organisere resultatene i en tabell som gir oversikt over prosjektene og antallet boenheter som passer for de to kategoriene:

Navn	I alt	Familier	Enslige
Fløyli	132	28	25
Storelva	41	22	2
Havet boliger	20	10	-
Norheim	122	51	15
Sølseilet	100	2	35
Alfon B og C	54	2	25
Minuttet	25	-	22
Vervet	201	15	82
Kongsparken	34	4	10
Nyholmen	140	7	55
Skir	80	16	14
Bjerkaker	320	11	59
Til sammen	1 269	168	344
I prosent	100 %	13 %	27 %

Tabell 8. Oppsummering av antall passende boenheter.

Tegnet - symboliserer at det ikke var noen boligtyper i prosjektet som passet kategorien. To av prosjektene (Havet boliger og Minuttet) retter seg bare mot én av gruppene. Som nevnt før, er Havet boliger ikke ferdigstilt, men det er Minuttet og derfor kan jeg også konkludere med at det prosjektet aldri vil kunne huse en familie på fire på en tilfredsstillende måte. Det er tydelig at enslige har en prosentvis høyere andel å velge mellom enn familier. Noe annet jeg la merke til i gjennomgangen av boenhetene, var at alle prosjektene hadde treromsenheter. Det var i tillegg en relativt høy andel på omtrent 480 stykker, eller 37 % av alle boenhetene.

5.2 Det avgjørende prisnivået

Det jeg fremdeles ikke har tatt for meg, er boligens prisnivå. Når alt kommer til alt, er det til slutt prisen på boenhetene som er avgjørende for hvem som har råd til å bo i prosjektene. Det er fremdeles mulig å anta at de resterende enheten blir priset på lik linje som de jeg har tall på.

Med utgangspunkt i familie- og sykepleierindeksen (kap. 2.3), er en barnefamilies boligbudsjett lavere enn 5 647 280 kroner¹⁹, de har et minimumsarealkrav på 100 m² og boligen skal ikke ha færre rom enn antall mennesker. Enslige har et budsjett lavere enn 2 800 000 kroner og minimumsarealkrav på 25 m² eller/og kun ett rom (Brattbakk 2020:9). Angående boligbudsjettene, er det viktig å huske at de er tuftet på en gjennomsnittlig god norsk inntekt, og at jeg også er ute etter å vite om inntektsgrupper som tjener mindre har mulighet til å kjøpe seg noe tilfredsstillende i prosjektene. Eksempelvis nevnte jeg noen andre grupper som tjener mindre enn dette, men fremdeles ikke blir ansett som vanskeligstilte (jfr. kap. 2.3.2) Jeg regnet ut oligbudsjettet til yrkene: barnehagelærer, tømrer, butikkmedarbeider, frisør og helsesekretær. Som en utvidelse regnet jeg også ut hvor mye budsjettet kom på om de var i par. Jeg vil bruke konkretiseringen av de ulike boligbudsjettene i analysen. Prosjektene blir analysert i samme rekkefølge som forrige delkapittel.

5.2.1 Fløyli

Av de 132 enheter med areal ute på nett, har jeg pris på 88 av dem²⁰. Det viste seg at det var 28 boenheter velegnet for familien. I tillegg var de 25 romslige toroms tilgjengelig for enslige. For kategorien familie har jeg pristilgang på 18 enheter. Av de 18 enhetene er det et arealspenn fra 100,7 m² til 135, 6 m². Den rimeligste på 100,7 m² koster 5 350 000 kroner. Jeg har valgt å se sette opp et regnestykke med den rimeligste boligen og budsjettet til en barnefamilie med en gjennomsnittlig god norsk inntekt:

$$\text{Boligbudsjett} - \text{boligpris} = 5\,647\,280 - 5\,350\,000 = 297\,280$$

Med den dyreste i denne kategorien blir regnestykket:

$$5\,647\,280 - 5\,500\,000 = 147\,280$$

Det er seks av denne typen, og familien på fire har gode mulighet til å kjøpe alle. Utenom disse er det også noen flere boliger som ikke er så langt over budsjettet. Eksempelvis er det tre

²⁰ Prislisterne har blitt tilsendt av eiendomsmegleren og ligger ikke ute på internett.

som er mellom 150 000 og 200 000 kroner over. Hvis jeg ser på de andre inntektsgruppene, blir regnestykket med den rimeligste boligen og par som tjener det samme som to tømrere:

$$4\,580\,000 - 5\,350\,000 = -770\,000$$

Prosjektet har også noen leiligheter på 99 m². Siden disse er kun én kvadratmeter under arealkravet, har jeg valgt å utføre regnestykket med de òg. Samme budsjett, men med boligen på 99 m² blir:

$$4\,580\,000 - 5\,190\,000 = -610\,000$$

De lavest prisede enhetene i begge segmentene ligger utenfor budsjettet med over en halv million. Når denne inntektsgruppen er så langt unna, er det ikke hensiktsmessig å utføre regnestykket på de inntektsgruppene som tjener mindre.

I forrige delkapittel slo jeg fast at det så langt i prosjektet var 25 toroms. Av disse har jeg pris på 17. Arealet er på 42 m² og 45,5 m². Alle er sokkelleiligheter på bakkeplan. Prisnivået variere etter hvor stor balkong eller terrasse de har og om de ligger på enden av bygget eller inni mellom. For første kategori er de rimeligste på 2 350 000 og de dyreste 2 590 000 kroner. I den andre kategorien koster den rimeligste 2 490 000 og dyreste 2 590 000 kroner. Som skrevet før, er budsjettet fra 2 800 000 kroner og nedover, derfor holder det ut fra tallene å konstatere at en enslige med gjennomsnittlig god norsk inntekt kan kjøpe alle toroms leilighetene i prosjektet. På samme måte ser man også at ingen av de andre inntektsgruppene har høy nok inntekt. Vel å merke er noen av de ikke særlig langt under, og det kan la seg gjøre om man setter inn noen sparetiltak for å høyne egenkapitalen. Siden de dyreste boligene i samme segment er plassert på enden av byggene, er det tydelig at de prises etter hvor lukrativ beliggenheten er. Dette gjelder for både to- og fireroms boligene.

5.2.2 Storelvtun

Som skrevet i forrige del, ble prosjektet Storelvtun lagt på is på grunnet lav interesse, men til tross for det har jeg priser på samtlige av boenhetene²¹. De 22 rekkehusene hadde alle fem soverom og var 132,7 m². Tidligere slo jeg fast at det ikke var noen aktuelle leiligheter for familien på fire, men at alle rekkehusene var aktuelle. Selv om rekkehusene har den samme størrelsen, er det noe prisvariasjon. Igjen setter jeg opp den rimeligste boligen og budsjettet til en familie med gjennomsnittlig inntekt i et regnestykke:

$$5\,647\,280 - 5\,538\,700 = 108\,580$$

²¹ Prislister har blitt tilsendt av bekjente og ligger ikke ute på internett.

Med den dyreste:

$$5\,647\,280 - 6\,200\,000 = -552\,720$$

Den rimeligste er innenfor budsjettet, men den dyreste er en halv million over. Det er én til som er priset så lavt at den er innenfor budsjettet mens resten er over. Noen er så lite over at det ikke er en betydelig sum, så om det gjøres noen tiltak vil det være mulig å tilegne seg flere av boligene.

Samme regnestykke, men med par med samme lønn som tømrere:

$$4\,580\,000 - 5\,538\,700 = -807\,000$$

Inntektsgruppens boligbudsjett er nærmere én million under det rimeligste rekkehuset. Det er derfor ikke noe grunn til å forsøke seg med de inntektsgruppene som tjener mindre.

I leilighetssegmentet var det fire toroms som alle var innenfor arealkravet på 25 m². Den rimeligste koster 2 610 000 kroner og er innenfor budsjettet, to av de andre er kun 10 000 kroner over budsjettet, men den siste er priset en del høyere. Om jeg utfører samme regnestykket med det første maksbudsjettet og den høyest prisede leiligheten, får jeg dette resultatet:

$$2\,800\,000 - 3\,530\,000 = -730\,000$$

En med en gjennomsnittlig har mulighet til å kjøpe 3/4 av toroms enhetene. For de andre inntektsgruppene er det samme resultat som jeg fikk på Fløyli. Alle enheten er utenfor en tømrers. Regnestykket med lavest boligpris og budsjettet til en tømrer gir:

$$2\,277\,600 - 2\,610\,000 = -332\,400$$

Basert på regnestykkene med forskjellige budsjett og boenheter, er det tydelig at prosjektet ikke har priset seg så lavt at de under en gjennomsnittlig inntekt kan bosette seg i området. Videre er det ganske stor prisvariasjon etter boenheten plassering. For rekkehusene er de dyreste plassert på enden, og i leiligheten er den rimeligste toromsen i første etasje. Imidlertid blir det spennende å se om Storelvtun blir i stand til å sikte seg inn mot en bredere kjøpegruppe etter omprosjekteringen. At alle rekkehusene er like og har samme antall soverom, snevrer inn gruppene de kan være aktuelle for. Om de hadde planlagt flere ulike enheter med mindre areal og færre soverom, kunne de også blitt priset lavere.

5.2.3 Havet boliger

Som skrevet tidligere var det ingen aktuelle boliger for enslige siden Havet boliger besto av kun tre- og fireromsenheter. Det er 10 stykker av enhetene med fire rom og 110 m². Hele boligen på tre plan og 166 m² kan i tillegg kjøpes som én bolig. Det er 10 hele boliger, men med oppdeling utgjør hver bolig to enheter. Prosjektet har ingen prisvariasjon, altså koster alle med likt areal det samme. Siden det ikke er noen toroms, boligen som helhet koster 9 680 000 kroner og følgelig er over alle gruppenes budsjett, har jeg valgt å kun se nærmere på fireromsleiligheten.

Jeg utfører samme regneoperasjon som tidligere med på familiebudsjettet og leiligheten med fire rom:

$$5\,647\,280 - 5\,990\,000 = -342\,720$$

Her ser man at den eneste enheten som kunne vært passende for familien er utenfor maksbudsjettet. På bakgrunn av det, kan jeg utlede at de også er utenfor budsjettet til inntektsgruppene som tjener mindre. Som det ser ut nå, er ikke prosjektet i stand til at innbyggere med lavere inntekt kan kjøpe der.

5.2.4 Norheim boligfelt

Norheim boligfelt ligger på Tromsøya og er derfor mer sentrumsnær enn de to første prosjektene. I tillegg ligger det i attraktive omgivelser med Telegrafbukta ikke langt unna. Som sagt, består prosjektet av 42 rekkehus (163 m²) og kjedede eneboliger (127 m²). Alle er fireroms. Av de 42 husene har jeg pris på 29. Peab Bjørn Bygg hadde som plan at de 42 småhusene skulle være rettet mot vanlige barnefamilier, men ved salgsstart viste det seg at området tiltrakk seg en mer kjøpesterk gruppe (Bertheussen 2022). Boliglånsforskriften åpner for at man kan gjøre endringer på nye boliger, og vanligvis er denne på 1-2 prosent i tilvalg på prosjekter. I dette tilfellet var graden tilvalg på 12 prosent og noen har betalt opp mot én million ekstra for å få boligen tilpasset (Bertheussen 2022). Denne uttalelsen gjør det ekstra spennende å analysere om «vanlige» barnefamilier har råd til å kjøpe seg bolig på Norheim. I Norheim terrasse har jeg pris på alle de 80 leilighetene²². Det er ni som oppfyller minimumskravene til en familie, disse er fireromsleiligheter fra 101,7 m² til 144,7 m². For

²² Prisliste å både tunet og terrassen er tilsendt av bekjent.

enslige er det 15 toroms med areal fra 35 m² - 44 m². Jeg vil starte med å analysere familiens budsjett mot småhusene på tunet og fireromsleilighetene i blokkene.

De rimeligste småhusene koster 6 550 000 kroner, og det er tydelig at det er over budsjettet til en familie, men jeg vil likevel sette det opp:

$$5\ 647\ 280 - 6\ 550\ 000 = - 902\ 720$$

Huset er nesten én million over familiens budsjett. Siden jeg da vet at de andre inntektsgruppene har et mindre økonomisk handlingsrom, lar jeg være å sette opp regnestykket for dem.

I Norheim terrasse gjør jeg det samme med den rimeligste av de fire passende leilighetene:

$$5\ 647\ 280 - 7\ 290\ 000 = - 1\ 642\ 720$$

Resultatet er over 1,5 millioner utenfor budsjett. Resten er plassert lenger opp i bygget og derfor også dyrere. Det sier seg selv at heller ikke de andre inntektsgruppene jeg har lagt frem har råd til å kjøpe noe her.

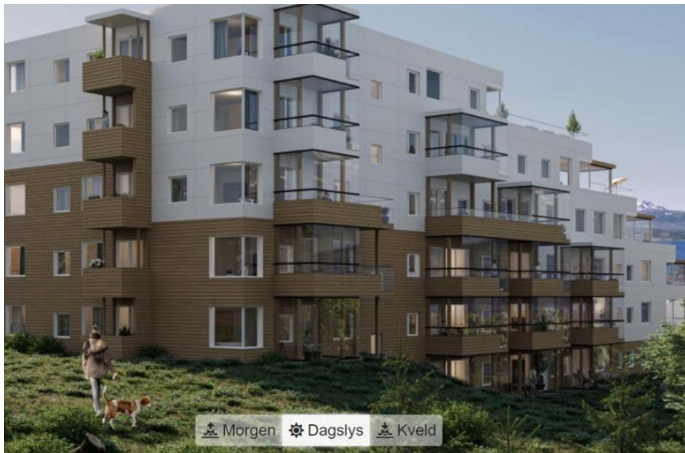
For enslige utgår småhusene, men jeg skal se på hvilke muligheter de har til å kjøpe seg en toroms i blokkene. Den rimeligste ligger i første etasje, koster 2 490 000 kroner, og er 35,8 m². Den er under en enslig med gjennomsnittlig god norsk inntekts budsjett, men samtidig over de andre gruppenes prisnivå. Siden dette faktisk er den enheten som er lavest priset i segmentet toroms, er det ingen som er tilgjengelig for de andre inntektsgruppene. Imidlertid er det fire av både de minste og de største som er oppnåelig for budsjettet på 2 800 000 kroner. Noen er 40 000 kroner over, men det kan likevel være oppnåelig. Regnestykket med inntekten til en tømmer forteller:

$$2\ 277\ 600 - 2\ 490\ 000 = - 212\ 400$$

Det er derfor kun enslige med budsjettet fra sykepleierindeksen som kan kjøpe i blokkene.

Prisen på enhetene variere en del ettersom hvor de er plassert i bygget.

Kvadratmeterprisforskjeller er stor fra første etasje til toppetasjen. Prosjektet har også valgt å plassere majoriteten av de større leilighetene i de øverste etasjene. Unntaket er én toroms i tredje, men den koster 3 090 000 kroner. Blokkene har både nord- og sørvendte leiligheter. Det betyr at mange enheter har balkong mot nord og store deler av dagen ligger i skyggen. Bildet under er av nordsiden i dagslys.



Figur 17. Nordvendt side (Nordheim terrasse prospekt).

Mellom blokkene er det heller ikke særlig mye sol, og det er her i første etasje den rimeligste toromsen ligger. Bildet under viser omrisset av leiligheten i dagslys.



Figur 18. Solforhold mellom blokkene (Nordheim terrasse prospekt).

Selv om boligområdet er godt tilpasset familier, er ingen av eneboligene innenfor familiens budsjett. I Norheim terrasse var det heller ingenting i familiens prissjikt, men enslige med en gjennomsnittlig inntekt har mulighet til å finne seg noe. Ellers avhenger dette av hvor i prosjektet de vil bo. Om man har et sterkt ønske om utsikt og rik tilgang på sol, blir det vanskelig å finne seg noe som passer preferansene.

5.2.5 Solseilet og Saras hage

Tidligere skrev jeg at utbyggerne så for seg at det varierte leilighetstilbudet kunne tiltrekke seg flere kjøpegrupper (Steinsvik Arkitektkontor 2007:5). Sammenlagt inneholder prosjektet 100 boenheter. Jeg har pris på alle de 74 boenhetene i høyblokka, men i lavblokka foreligger det kun pris på 4 av de 26 boenhetene.

I analysen av boligsegmenter kom jeg fram til at høyblokka hadde to leiligheter som var egnede for en familie på fire: Én fireroms på 132 m² og én femroms på 147,6 m². Begge er

plassert i toppetasjen. For enslige var det 35 toroms. Selv om rekkehusene i Saras hage var under minimumsarealkravet til en familie på fire, vil jeg se om familien har budsjett til å kjøpe seg noen av disse. Jeg starter med å se på høyblokka og familiens budsjett, deretter ser jeg på rekkehusene. Enslige blir ikke vurdert opp mot rekkehusene, men avslutningsvis skal jeg se på dem og høyblokka.

Kombinasjonen av leilighetenes areal og plasseringen i toppetasjen ser ut til å ha en stor betydning for prisen. Den minste av dem koster 12 500 000 og den største 13 500 000 kroner. De høye prisene er åpenlyst langt over alle de definerte inntektsgruppenes budsjett. De rimeligste av rekkehusene koster 5 321 490 og den dyreste 5 621 490 kroner. Alle rekkehusene jeg har pris over er innenfor budsjettet til en familie med gjennomsnittlig inntekt. Om jeg bruker inntekten til paret som tjener det samme som to tømrere får jeg følgende:

$$4\,580\,000 - 5\,321\,490 = -741\,490$$

Denne summen er betydelig over budsjettet, og det til tross for et areal under minimumskravet. Uansett om paret med gjennomsnittlig inntekt har råd til å kjøpe i Saras hage, tilsier indikatoren for trangboddhet at det blir for smått. Jeg ville bare eksemplifisere hvilket prisnivå de ligger på til tross for det knappe arealet. Regnestykket kan også gjøre det plausibelt å tro rekkehusene ville blitt for dyre om de var over 100 m². Utrekningen sier at de andre inntektsgruppene heller ikke har mulighet til å kjøpe seg noe i verken Solseilet eller Saras hage.

Nå skal jeg se nærmere på kategorien enslige og utvalget de har i høyblokka. Som sett, har enslige rent fysisk et bredt utvalg blant toromsenhetene. De 35 leilighetene er spredt utover alle de 12 etasjene og prisen varierer etter hvor de ligger. Den rimeligste koster 2 290 000, ligger i andre etasje, er på 38,8 m² og innenfor maksbudsjettet på 2 800 000 kroner. For budsjettet til en tømrer er det også håp:

$$2\,277\,600 - 2\,290\,000 = -13\,000$$

13 000 kroner over budsjett er ubetydelig og kan la seg ordne. På den annen side er dette den eneste av toromsenhetene budsjettet på 2 277 600 kroner ligger så nærme. Leiligheten etter der igjen er 173 000 kroner over budsjett. På bakgrunn av det, kan tømreren kjøpe én av leilighetene, men alle de andre identifiserte inntektsgruppene utestenges. Sykepleierindeksen derimot, viser at en med gjennomsnittlig inntekt har 13 å velge mellom, men fra og med etasje

seks blir selv de minste enhetene for dyre. Forskjellen mellom en toroms på 38,8 m² i andre etasje og en i tolvte er på 1,1 million, eller 40 000 mer per kvadratmeter. Blant ettromsleilighetene ligger den ene i syvende etasje, noe som gir den en pris på 2 390 000 kroner og derav også er over budsjettet til gruppene. Unntaksvis de med gjennomsnittlig inntekt. Den andre ligger i første etasje og koster 1 990 000 kroner. I tillegg til at den er plassert i første etasje, er den også vendt mot nord-øst. Prisen er innenfor alle inntektsgruppene med unntak av frisøren. Mangelen på soverom og det lave arealet vil føre til trangboddhet. Videre er konsekvensen av leilighetens plassering dårlig tilgang på sollys, noe som senker kvaliteten. Selv om rekkehusene ikke er langt under minimumskravet for familier, er det viktig å huske at det er et minimumskrav. Man bør altså ikke gå under. Om det bor fire mennesker der, vil en bolig på 94,7 m² gi under 25 m² per person og derfor gå under definisjonen for trangboddhet. Som skrevet før, anså Tromsø kommune prosjektet som et boligsupplement til utviklinga av Nordbyen (Tromsø kommune 2014a), men det kan diskuteres hvem det vil være et supplement for. Visjonene for prosjektet var at det skulle tiltrekke seg flere kjøpegrupper, men det er åpenbart ikke de i mellomstjiktet.

5.2.6 Alfon B og Alfon C

Av de 54 leiligheter var det bare tre som var passende for en familie. Den ene er en femroms, de to andre fireroms. For enslige var det 25 toroms å velge mellom og én ettroms. Det er integrert utleiedel i noen av enhetene. Disse har jeg valgt å ikke ta med i beregningen. Det er tre toroms med utleiedel, da står jeg igjen med 23 som kan være aktuelle.

De tre fireromsleilighetene er på 117,8 m², 123 m² og 212,2 m². Det romslige arealet synes å påvirke prisnivået. Den minste koster 7 890 000, den neste 8 750 000 og den siste 19 900 000 kroner. Ut fra de forhenværende prisanalysene vet jeg at samtlige av disse er over budsjettene jeg tidligere har presentert. I forlengelsen av det, er ingen av leiligheten oppnåelige etter de satte indikatorene.

For gruppen enslige er det et relativt bredt segment å velge i, og til forskjell fra mange av de andre prosjektene, er samtlige av toromsenheten på rundt 50 m². At arealet er stort, reflekteres i prisnivået. Den rimeligste koster 2 990 000 kroner og er 49 m². Budsjettet for en med gjennomsnittlig inntekt er 2 800 000 kroner og derfor 190 000 kroner under prisen. Ut fra det kan man se at alle de andre inntektsgruppene ikke har mulighet til å kjøpe noe i prosjektet. Med et budsjett på 2 800 000 kroner kan det være mulig å spare eller selge en bil om man har, men det er ikke et beløp alle har liggende lett tilgjengelig. Ettromsenheten ligger i sjette etasje, og med en pris på 2 850 000 kroner er den også over maksimumsbudsjettet.

Hittil fremstår Alfon B og Alfon C som det minst inkluderende prosjektet. Tidligere så jeg på det som positivt at toromsenhetene var romslige. I den anledning kan man kanskje tro at toroms med mindre areal kunne skapt et større sosioøkonomisk mangfold, men da det viste seg at også segmentet ettroms var over budsjett, ville det trolig ikke hatt så stor betydning.

5.2.7 Minuttet

Tidligere kom jeg fram til at boligprosjektet Minuttet kun har to- og treromsleiligheter. Ut fra boligtypene i prosjektet konkluderte jeg med at det ikke var noen enheter som passet en familie på fire. For kategorien toroms, viste seg at leilighetene hadde areal fra 29 m² til 36 m² og derfor befant seg i nedre sjiktet arealmessig. I høyblokka er det 19 leiligheter og i bakgårdsbygget er det seks, av disse er det 22 som er toroms og derfor passende for kategorien enslige. Den rimeligste leiligheten i prosjektet koster 2 230 000 kroner²³, og budsjettene påviser at det er flere av inntektsgruppene som kan kjøpe den. Plasseringen i første etasje og derav satt prisnivå gjør den innenfor boligbudsjettet til en tømmer. For boligbudsjett på 2 201 400 kroner (helsesekretæren) gir regnestykket dette:

$$2\,201\,400 - 2\,230\,000 = -28\,600$$

Denne forskjellen er ikke betydelig stor, og det burde være mulig å spare inn beløpet. For de resterende gruppene kan det være vanskeligere. Heller ikke barnehagelæreren ligger langt under med -74 600 kroner. Det problematiske er at det kun er én leilighet som er priset så lavt. De resterende stiger i pris jo høyere opp i blokka de er plassert. Det positive er derimot at en med gjennomsnittlig norsk inntekt kan kjøpe 14 av leilighetene. Dette kan komme av at leilighetene er relativt små og derfor priset lavere. Imidlertid gjør den sentrale plasseringa at det fremdeles er mulig for utbyggerne å ta bedre betalt enn om de hadde vært i randsonen av byen.

Minuttet er virkelig et bygg for enslige eller par uten barn, og det til dels knappe arealet gjør at de er på grenseland til trangboddhet. Soverommet og de fire ekstra kvadratmeterne holder de unna definisjonen, og selv om det er håp for noen av gruppene til å kjøpe den rimeligste boenheten, kan jeg ikke konkludere med at prisnivået er med på å øke mangfoldet – hverken sosioøkonomisk eller etter livssituasjon.

²³ Prisliste tilsendt av bekjent.

5.1.8 Vervet

Prisnivået på Vervet har lenge vært et omdiskutert tema i mediene. Med de første solgte leilighetene havnet fort gjennomsnittlig kvadratmeterpris på over 90 000 kroner, samtidig proklamerte salgsansvarlig for prosjektet at Tromsø var klar for sin egen Aker brygge (Ytreberg 2020). Et viktig poeng er at området er strukturert med næringsvirksomhet på bakkeplan ut mot strandpromenaden og boligene over (LPO Arkitekter 2018:33). Strukturen gjør at boliger som ligger i 2.etasje ut mot kaipromenaden egentlig ligger på førsteplan inn mot fellesområdet i midten. Det er 201 boenheter ute i det kommersielle markedet.

Konklusjonen var at prosjektet i stor grad rettet seg mot barnløse eller par (jfr. kap. 5.1.9). For kategorien enslige var det totalt 82 toroms. For familien var det derimot litt verre. Bare 15 oppfyller minimumskravet til areal og antall rom. Siden det ikke forelå pris på enheten med fem rom og 201 m² blir ikke den tatt med i betraktningen. Rent fysisk er det så langt i Vervet 96 enheter som er i stand til å huse kategoriene mine. Jeg vil starte med mulighetsrommet familien har, deretter tar jeg for meg gruppen enslige.

Oppsummert er de utarbeidede indikatorene basert på maksimumsbudsjettet på 5 647 280 kroner og minimumskravet på 100 m². Samtlige av de 14 leiligheten er plassert øverst i byggene og flesteparten er over 110 m². Kombinasjonen av stort areal, attraktiv plassering i både bygget og byen, gir høye priser. Jeg har valgt å plasser de fem rimeligste i en tabell:

Etasje	Areal	Pris
2	112	9 000 000
5	108	9 430 000
6	108	9 920 000
7	108	10 960 000
8	108	13 550 000

Tabell 9. Vervets rimeligste familievennlige leiligheter.

For det første er det klart at jo høyere opp de ligger, desto dyrere er de. For det andre er alle langt over maksbudsjettet:

$$5\,647\,280 - 9\,000\,000 = -3\,352\,720$$

Spriket tilsvarer nesten det en toroms på 44 m² i samme etasje koster. Det faktum at en familie med en gjennomsnittlig norsk inntekt er så langt unna den rimeligste fireromsenheten, betyr at det heller ikke er sjans for de resterende inntektsgruppene. Paret med samme inntekt som tømrere ville vært så mye som 4 420 000 kroner på minussiden.

Det er et stort utvalg for enslige, men jeg har allerede skrevet at en av de romsligere toromsenhetene i første etasje koste rundt 3 300 000 kroner. Den rimeligste toromsen jeg finner koster 3 020 000 kroner, har et areal på 35 m² og befinner seg i 2. etasje. Enslige har, som nevnt før, et maksbudsjett på 2 800 000 kroner og arealkrav på 25 m², fortrinnsvis med soverom. Det er egentlig ikke overraskende, men alle i segmentet toroms er over budsjettet. For maksbudsjettet er det 500 000 kroner over, og for neste inntektsgruppe er det et sprik på 752 400 kroner. Videre er det stor forskjell på kvadratmeterpris. Den rimeligste har en kvadratmeterpris på 86 285 kroner, mens en tilnærmet lik i 5. etasje koster 106 764 per kvadratmeter. Kategorien enslige har ikke mulighet til å kjøpe en eneste av leilighetene med soverom. For de som er villige til å bo trangt, i første etasje og uten soverom, er det ett alternativ: Ettromsenheten på 25 m². Med en pris på 2 022 622 kroner er den innenfor budsjettet til alle unntatt frisøren.

5.2.9 Kongsparken boliger

Så langt i analysen har det vist seg at de sentrumsnære prosjektene i mindre grad har siktet seg inn mot familier. Siden Kongsparken boliger er et fortettingsprosjekt som hadde som mål å bygge for å tilfredsstille alle livssituasjoner, var den lave andelen familievennlige leiligheter noe overraskende. Likevel er det et mer enn Minuttet som ikke hadde noen. Blant de leilighetene som var passende for kategoriene, kom jeg fram til at Kongsparken har én femroms, tre fireroms leiligheter og ti toroms. Jeg vil starte med å drøfte familiens muligheter i prosjektet, deretter ta jeg for meg de enslige.

Den ene fireromsen er på 99,5 m² og ligger i tredje etasje. De to andre ligger i åttende og er, med areal på 127,9 m² og 128,8 m², betydelig større. Femromsleiligheten er plassert helt i toppen og har et areal på 181,2 m². I og med at den minste (99,5 m²) koster 6 900 000 kroner, er den over budsjettet til familien. Jeg vil likevel sette regnestykket:

$$5\,647\,280 - 6\,900\,000 = -1\,252\,720$$

Det er et betydelig sprik mellom satt maksbudsjett og prisen på den rimeligste boenheten. Resten av fireromsenhetene koster 12 600 000 og 12 800 000 kroner. Det store prishoppet er over det dobbelte av familiens økonomiske handlingsrom. Som jeg har vist tidligere, har prisen en tendens til å stige etter etasjene. Det samme er tilfellet for Kongsparken. Den sentrale beliggenheten har heller ikke en positiv innvirkning på prisene. Det er også stor forskjell i kvadratmeterpris. Eksempelvis koster den minste 69 346 per kvadratmeter, mens toppleilighetene koster nærmere 100 000 kroner per kvadratmeter. Siden en familie med

gjennomsnittlig inntekt er så langt unna å ha råd til den rimeligste leiligheten, er det ikke særlig formålstjenlig å se på de lavere inntektsgruppene. Av fire leiligheter som passer arealmessig, har ikke familien sjans til å kjøpe noen av boenhetene.

For enslige var det ti toroms. Flesteparten er plassert i tredje og fjerde etasje og har et areal på rundt 44 m², men to skiller seg ut: i sjette og syvende etasje er det to store toromsenheter. Begge koster 6 400 000 kroner. Dette er uvanlig sammenlignet med de andre prosjektene hvor samtlige i samme segment har hatt færre kvadratmeter. Disse to er følgelig også de dyreste og ligger langt over den billigste som koster 3 200 000 kroner. Hvis jeg setter opp regnestykket med den rimeligste og maksbudsjettet ser man dette:

$$2\,800\,000 - 3\,200\,000 = -400\,000$$

Beløpet er relativt høyt. Neste inntektsgruppes budsjett (tømrer) er nesten én million kroner under. I likhet med mange av de andre prosjektene er det ikke vits å se om de resterende inntektsgruppene har mulighet. Som allerede nevnt i forrige del, er det to ettromsenheter. Den ene er på 32,6 m², ligger i andre etasje og koster 2 100 000 kroner. Den andre er 37,4 m² og ligger i åttende etasje. Plasseringen i bygget gir den i åttende pris på 3 500 000 kroner og blir for dyr. Den minste er innenfor budsjettet til både barnehagelæreren, tømreren og helsesekretæren, men over budsjettet til frisøren og butikkmedarbeideren.

I Kongsparken er det ikke mulig for hverken familier eller enslige å kjøpe seg en passende boenhet. Siden det er én ettroms som er innenfor budsjettet til de fleste, har de selvsagt et alternativ der. Dessverre gjør mangelen på soverom at den kan gå under definisjonen på trangboddhet (25 m² eller kun ett rom). Det positive er at den ikke er av de minste i segmentet, og at en gjesteleilighet gir et ekstra rom hvis man får besøk. Det er uansett litt betenkelig at Kongsparken bolig har bygget to såpass store toroms til en så høy pris. Det gjør det nærliggende å tro at prosjektet ikke har siktet seg inn mot gruppene med gjennomsnittlig, eller lavere, inntekt.

5.2.10 Nyholmen

Av de 140 boenheten i Nyholmen har jeg pris på 89²⁴. Da jeg undersøkte boligsegmentene i Nyholmen, så jeg at av 16 fireromsenheter var det syv som tilfredsstilte minimumsarealkravet. Dette var en kontrast til det store antall toroms på 55. Jeg har pris på

²⁴ Fått tilsendt prisliste av eiendomsmegler

alle de aktuelle fireromsenhetene, men kun 39 av toromsenhetene. Jeg starter med familien og avslutter med gruppen enslige.

Samtlige av de egnede boenhetene er i blokk A. Det er ikke forbausende at den som koster minst ligger på bakkeplan i første etasje, og selv om den er plassert nederst i blokka, koster den 8 990 000 kroner. Det gjør den flere millioner over familien budsjett:

$$5\,647\,280 - 8\,990\,000 = -3\,342\,720$$

Den høye prisen i nederste etasje sier sitt. Det er noen med fire rom og 97 m², men den billigste av dem er nærmere 2,4 millioner over maksbudsjettet og familien måtte uansett gått under minimumsarealkravet.

Enslige har, som i alle de andre sentrumsprosjektene, mer å velge i. De rimeligste toromsenhetene i første etasje koster 2 790 000 kroner og er innenfor sykepleierindeksen budsjett. I denne priskategorien er det tre stykker, men det er også fem i andre etasje som kun er 90 000 kroner over budsjett. Etter det stiger prisene desto høyere opp i blokkene man kommer til den dyreste på 3 690 000 kroner. En enslig med en gjennomsnittlig norsk inntekt har altså mulighet til å kjøpe bolig i prosjektet. For neste inntektsgruppe (tømrer) er det en annen sak:

$$2\,277\,600 - 2\,790\,000 = -512\,400$$

Dette er over en halv million over budsjettet.

Nyholmen har ikke lagt ut alle leilighetene, men så langt ser det ut som det kun er enslige med maksbudsjett som har råd til å kjøpe seg en liten andel. I planbeskrivelsen står det at variasjon i boligstørrelse og priser skal kunne skape et bredt og sammensatt bomiljø (Borealis Arkitekter 2015:5). Samtidig sier eiendomsmeglerne at prisklassen forutsetter at kjøperne har eid bolig før (Høyer 2021). Eksempelvis koster toppleilighetene 11 millioner. Til tross for det, mener de at leilighetene til under tre millioner kroner skal sikre at førstegangskjøpere har råd til å kjøpe der (Høyer 2021). Det er selvsagt flere førstegangskjøpere som ville hatt råd til det, men for mine kategorier er det vanskeligere.

5.2.11 Skir boliger

Som skrevet i 5.1.12, har Skir én blokk med to oppganger og seks bryggehus. Leilighetene i segmentet fireroms lå i oppgang A. Det er flere med denne rominndelingen, og av de med areal over 100 m² var det i alt 10. Imidlertid er det et stort hopp på omtrent 40 m² fra de minste til de største. Siden det er så stor forskjell i areal, er det nærmeste familien kommer noe passende på 122 m² og oppover. Mangelen på leiligheter med areal rundt 100 m² blir veid

opp for i bryggehusene, der alle seks har areal på 107,5 m². Sammenlagt for bryggehuset og blokk gir det 16 enheter. For enslige var det 14 i kategorien toroms og syv ettroms. Jeg starter med familien og fortsetter deretter med kategorien enslige.

Bryggehusenes har alle balkong og uteområde. Uteområde, arealet og tre soverom er ikke noe kjøperne får i de andre utvalgte prosjektene på Strandkanten. Unntaksvis bryggehuset med fem soverom, koster de andre 8 950 000 kroner og er 3,3 millioner over familiens budsjett. Uten å dvele så mye ved det, slår jeg derav fast at det ikke er mulig for familien å kjøpe noen av bryggehusene. I blokk A kan det se ut som de store leilighetene også byr på problemer for familien. Kombinasjonen stort areal og plasseringen i bygget har vist seg å gi en høyere pris. I Skir kommer ikke de store leiligheten før femte etasje. Den rimeligste boligen i blokk (122 m²) koster 8 390 000 kroner. Deretter stiger de med omtrent 100 000 kroner for hver etasje. Regnestykket for den rimeligste og familiebudsjettet:

$$5\,647\,280 - 8\,390\,000 = -2\,742\,720$$

Selv om det ikke er like mye over som bryggehusene, er det fremdeles mye. Skir er et av prosjektene på Tromsøya som har hatt flest enheter som passer for familien, men prisnivået blir for høyt. I konklusjonen ligger også utestengelsen av de andre definerte inntektsgruppene.

Etter å ha analysert om en familie på fire kan bo i prosjektet, har tiden nå kommet til kategorien enslige. Som vist i analysen av de andre prosjektene, har det ofte vært sånn at budsjettet fra sykepleierindeksen har kunnet kjøpe en del av toromsleilighetene. I enkelte har også inntekten på linje med en tømrer hatt noen muligheter. I de prosjektene med ettroms har det vært mer vanlig at flere av inntektsgruppene har hatt råd. Siden Skir har en høy andel ettroms, blir det spennende å se hvordan analysen utarter. I blokk A viser det seg overraskende nok at utbygger har valgt å plassere toromsleilighetene fra femte etasje og oppover. Alle er ganske store med areal på 50 m². Leiligheten som koster minst er allikevel relativt dyr med en pris på 3 190 000 kroner. Deretter stiger prisen på de resterende etter hvert som de kommer høyere opp i blokk. Utregningen fastslår at en sykepleier med en gjennomsnittlig god norsk inntekt er 390 000 kroner under prisen til den rimeligste. Blokk B har syv toroms. Alle er 10 m² mindre enn i blokk A og koster derfor mindre. Den rimeligste koster 2 690 000 kroner og ligger i tredje etasje, og det er først i sjette etasje de blir så dyre at de overstiger budsjettet. Før det er det tre enheter innenfor budsjett. Om kjøper har mulighet til å gå 50 000, 100 000 eller 150 000 kroner over, har de sjans på flere i segmentet. For neste inntektsgruppe er det vanskeligere:

$$2\,277\,600 - 2\,690\,000 = -412\,400$$

Beløpet er straks større enn med maksbudsjettet, og den høye prisen gjør at ingen i de andre gruppene har råd til toromsenhetene. Siden prosjektet hadde et stort antall ettroms, har jeg valgt å se nærmere på dem. I blokk B er det én i segmentet. Den ligger i andre etasje og er 34 m². Med en pris på 1 990 000 kroner har nesten alle inntektsgruppene råd til den. Frisøren ligger under med 127 600 kroner. Den neste er 13 000 kroner under tømmerens budsjett, noe som gjør den oppnåelig. Budsjettet på 2 800 000 kroner kommer bedre ut her. Her kan budsjettet fra sykepleierindeksen kjøpe alle, uansett etasjeplassering. Utover det er det tre andre som er innenfor tømmerens, mens den eneste åpningen for de andre gruppene er ettromsene.

Skir boliger har så høye priser på de større enhetene at det ikke er mulig for en familie å kjøpe der. En med gjennomsnittlig norsk inntekt kan kjøpe en stor del av de minste toroms, men her hadde ikke de andre inntektsgruppene en sjanse. Det eneste segmentet som var priset så lavt at flere hadde muligheten, var ettroms enhetene.

5.2.12 Bjerkaker sjøpark

For dette prosjektet har jeg pris på 79 av 320 boenheter²⁵. Av de seks blokkene har jeg pris på hele blokk D. Siden blokka ikke inneholder noen av de 5 % leiligheter som var passende for en familie, utgår den kategorien her. Selv om det gjør analysen unyansert, er det ikke så rart at prosjektet har valgt å plassere små leiligheter i blokk D. Bildet presentert tidligere viser at bygget ligger rett ved siden av bilveien, og derav fremstår som mindre familievennlig:



Figur 19. Utsnitt fra planbeskrivelsen (Opus Bergen 2015:48).

Selv om det er 32 toroms- og seks ettromsleiligheter i blokka, tilsier erfaring fra mange av prosjektene at de ikke nødvendigvis betyr at flere kan kjøpe. Til forskjell fra Skir, har

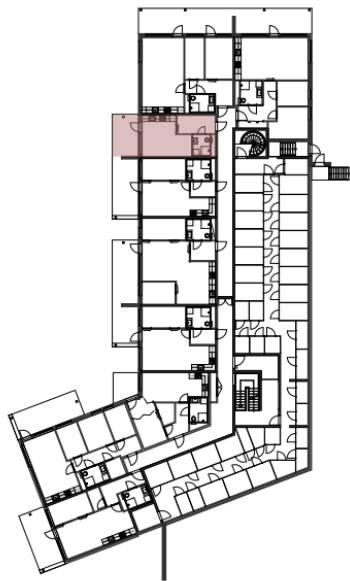
²⁵ Prislisten er tilsendt av bekjent.

Bjerkaker relativt små enheter. De minste er 36,1 m² og den største 52,5 m². Fordelen med en større variasjon i areal, er at det kan gi et bedre utvalg prismessig. I første etasje er det tre toroms til under 2 800 000 kr og én som bare er 90 000 over, men de to rimeligste er 412 400 kroner over neste inntektsgruppes budsjett. Alle disse er på rundt 40 m², men fra andre etasje og opp er det én på 38,8 m² som koster 2 590 000 kroner. Hvis jeg setter opp regnestykket:

$$2\,277\,600 - 2\,590\,000 = -312\,400 \text{ kroner}$$

Den er atskillig dyrere for en i samme inntektsgruppe som en tømmer. Videre opp i etasjene er alle enhetene over budsjettet til tømmeren. Budsjettet fra sykepleierindeksen kan i motsetning kjøpe syv av dem. Det er flere ikke er langt unna budsjettet og som med noen tiltak kan være oppnåelig.

De seks ettromsleilighetene har areal på 29 m². Selv om leiligheten er små, er prisen høy. Den rimeligste koster 2 190 000 kroner, ligger i første etasje og har kvadratmeterpris på 74 237 kroner. Leiligheten er i tillegg plassert ut mot veien:



Figur 20. Leiligheten er markert med rødt. Bilde lånt fra prosjektets prospekt.

Kvalitetene til boenhetene gjør det diskutabelt om den høye prisen bør bli sett på som anstendig. Ellers er alle de seks ettromsleilighetene vendt mot veien, men etter ulike etasjer. Prisen stiger med 100 000 kr for hver etasje. Maksbudsjette kan kjøpe alle i segmentet, men ellers er det bare tømmeren og barnehagelæreren som er innafor.

Sammenlignet med mange av de andre sentrumsnære prosjektene kommer dette bedre ut. At utbygger har valgt et segment med mindre leiligheter har positivt utslag på prisnivået.

Samtidig er det kun sykepleierindeksens budsjett som gir rom til å kjøpe toromsenhetene. Ettromsboligene utgjør en mulighet for flere av inntektsgruppene, men 29 m² og ingen soverom er i knappest laget. I tillegg ligger de på den verste siden av bygget hvor det er støy, eksos og veistøv fra biler.

5.3 Oppsummering

I analysen av boligsegmentenes fysiske evne til å huse kategoriene, kom jeg fram til at av de 1 269 boenheter var det 168 som passet en familie på fire og 344 som passet enslige. Til sammen har jeg hatt pristilgang på 828 av de 1 269 boenhetene. Av de 168 boenhetene som var passende for en familie har jeg hatt pris på 123, for enslige 303.

Analysen konstaterer at det i mange tilfeller ikke er mulig for kategoriene å finne seg bolig i prosjektene. For å strukturere analysen av salgsprisen på en oversiktlig måte har jeg valgt å plassere all dataen i en tabell:

Navn	Enheter med pris	Enheter tilpasset familie	Enheter familien kan kjøpe	Enheter tilpasset enslige	Enheter enslige kan kjøpe
Fløyfia	35	18	6	17	17
Storelvtun	26	22	2	4	3
Havet boliger	10	10	0	-	-
Norheim	47	32	0	15	4
Selseilet	37	2	0	35	14
Alfon B og C	28	2	0	25	0
Minuttet	22	-	-	22	14
Vervet	97	15	0	82	0
Kongsparken	14	4	0	10	0
Nyholmen	62	7	0	55	0
Skir	30	16	0	4	3
Bjerkaker	32	-	0	32	0
Til sammen	440	129	8	301	55
Prosent	100 %	100 %	6 %	100 %	18 %

Tabell 10. Oppsummering tilgjengelige enheter etter pris.

Av 12 prosjekter er det kun to som har en liten åpning for et par med en god gjennomsnittlig norsk inntekt. Det er spesielt prosjektene på Tromsøya som er ekskluderende. Norheim, som hadde en stor andel familievennlige boenheter, hadde ingen innenfor budsjett. Tabellen viser at Fløyfia og Storelvtun er de eneste med boliger innenfor familiens maksbudsjett. For

inntektsgruppene under var det ingen i rett prissegment. Prosjektene har også hatt flere fireroms som har vært under arealkravet, men mange av dem var fremdeles så dyr at de var over budsjett. Minimumsarealkravet på 100 m² er det laveste en familie på fire bør gå arealmessig. Om familien likevel velger å bo i en for liten bolig, blir det trangboddhet.

For kategorien enslige har det vært flere alternativer, men straks jeg begynte å se på inntektsgruppene under budsjettet til sykepleierindeksen, viste det seg at det bare var tømmeren som hadde en liten mulighet. I prosjektene med ettromsleiligheter var det en sjanse, men det var fremdeles ikke gitt at alle inntektsgruppene hadde råd. Uansett var disse ofte små og plassert nederst i bygget. Om de lå lenger opp i bygget, ble salgsprisen så høy at de ble over budsjettene. Det kan diskuteres om et større areal kan veie opp for mangelen på soverom, men mange av dem var så små at de kan bli ansett for å være trangbodde.

Funnene tilsier at det er vanskelig for begge kategoriene å kjøpe i prosjektene. Som start var det ikke mange av boenhetene som var tilpasset barnefamilier. Av disse er det enda færre det er mulig for dem å kjøpe.

5.4 Analyse del 2. Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene og hvem passer omgivelsene for?

I denne delen blir oppmerksomheten rettet mot hvordan prosjektenes uteområder kan brukes av befolkningen og hvem området passer for. Hvem uteområdene er ment å brukes av, kan ha stor betydning for hvor ekskluderende eller inkluderende et byrom fremstår. Studien av Vinderen og Tøyen viste at befolkningen levde segregerte liv (kap. 2.5). Menneskene på Tøyen bodde trangt og trakk derfor ut av hjemmene, mens på Vinderen foregikk mye av livet i de store eneboligene eller utenfor bydelen (Andersen m.fl. 2017). Vinderens mangel på uterom la ikke opp til interaksjon mellom mennesker med ulike kulturelle eller sosiale forskjeller, mens trangboddhetene på Tøyen ga større behov for gode uteområder. Situasjonen sto i kontrast til Bergsli og Hanssens (2016:43) syn på viktigheten av inkluderende møteplasser i byen. Siden alle prosjektene er kommersielle, blir det interessant å se i hvor stor grad offentlighetene kan bruke de privateide uterommene og om beboerne har oppholdsarealer tilknyttet boligen.

Enkelte av prosjektenes plassering gjør at det ikke er så naturlig å inkludere dem i denne delen av analysen. Storelvtun, Fløyli og Havet bolig ligger alle et stykke fra sentrum, derfor er det ikke like sannsynlig at byens befolkning reiser dit for å oppholde seg. I tillegg ligger de alle i områder med rekreasjonsmuligheter i form av turområder og nærhet til naturlig

strandsone. Det samme gjør Norheim. Alle har også relativt gode kollektivtilbud og ligger nær bussholdeplass. Resten av prosjektene på Tromsøya er derimot av større interesse. Siden disse ligger i sentrumsområdet, er det hensiktsmessig å se hva de tilfører av areal, om beboerne har tilgang på uterom, og hvilke grupper områdekvalitetene passer for.

Knudtzons (2019) typologi tilknyttet kvaliteter i boligprosjekter var disse: private kvaliteter, klubbkvaliteter og kollektive kvaliteter. Oppsummert er private kvaliteter eier/leietakers private domene med total mulighet for ekskludering, klubbkvaliteter er fellesområde for de som bor i prosjektene, og kollektive kvaliteter er kvaliteter tilgjengelig for allmennheten. Områdekvalitetene som passet de to kategoriene, var (Barlindhaug m.fl. 2012:79): 1. For familier om omgivelser gir tilgang på natur og grøntområder, nærhet til offentlig transport, sosial infrastruktur og hage. 2. For enslige er det nærhet til restaurant og kulturtilbud og/eller uteområder i form av grøntareal tilknyttet bolig. Følgelig trenger ikke dette stemme for samtlige av barnefamiliene eller alle enslige.

I tillegg vil jeg se på hvor fysisk og symbolsk tilgjengelig prosjektet fremstår. Som skrevet tidligere, ser Selvig (2015:222) på dette som hvordan uterommet oppfattes. Fravær av felles oppholdsrom og sitteplasser, boligens lukkede fasader eller leiligheter i første etasje er eksempler på hvordan boligprosjektene kan virke ekskluderende på andre enn de som bor der.

5.4.1 Alfon B og C

Forbindelsen mellom Tromsø sentrum og arbeidsplassene UNN (sykehuset) og UiT (universitetet) er en viktig del av byens områdeutvikling og fortettingsstrategi (Tromsø kommune 2017a:24). Alfon B og C er del av en større områdeutvikling i regi av Kræmer Brygge, derfor omhandler planene for prosjektet hele tomta. Sjøtomta har tidligere vært et nedslitt handel- og industriområde og har som mål å bli et nytt bydelssenter med næring og boliger (Tromsø kommune 2013a). Blokkene var som skrevet dårlig tilpasset familien, men hadde mange mindre enheter for enslige. Ingen av kategoriene hadde høyt nok budsjett til å kjøpe i prosjektet.

Av private kvaliteter er det balkong for hver leilighetene²⁶. Ingen av balkongene er nordvendt og alle har tilgang på sollys store deler av dagen. Det er allikevel noen kvalitetsforskjeller. For eksempel har Alfon B leiligheter i første etasje, og rett utenfor vinduene er det et område som er åpen for ferdsel. Samtidig er de private uteområdene store og det er planlagt å plante vegetasjon som skal skille mellom private og «halvprivate» arealer (Barlindhaug Consult

²⁶ Boligvelger for Alfon B og C: <https://www.kramerbrygge.no/boligvelger/> (Sist besøkt: 15.05.2022).

2013:56). Kommunen stilte ikke krav til at første etasje ikke skulle ha leiligheter (Tromsø kommune 2013b), men i Alfon C har utbygger planlagt bevertning i første etasje.

Det er planlagt mange klubbkvaliteter for beboerne. Det etableres flere lekeplasser bakenfor blokkene, og det er også planlagt areal til andre uteaktiviteter. Mellom blokkene skal det være et «halvprivat» område tiltenkt nærlekeplass og samlingspunkter (Barlindhaug Consult 2013:55). I plankartet²⁷ er områdene kodet FR1-FR4 og avsatt som privat område for beboerne (Tromsø kommune 2013b:3). Plankartet viser at også arealene G1 og G2 er klubbkvaliteter (Tromsø kommune 2013b:2). Ut fra planbeskrivelsen kan det virke som rommet mellom blokkene er forbeholdt beboerne, men i bestemmelser til detaljreguleringsplanen står det at uteoppholdsarealene kodet fra U1-U4 skal sikres adgang for offentligheten (Tromsø kommune 2013b:2). Ifølge Knudtzon (2019) tilfører prosjektet derfor klubbkvaliteter som blir kollektive kvaliteter hele byen kan bruke. En annen kollektiv kvalitet er sjøpromenaden som skal gå langs hele boligfeltet (Barlindhaug Consult 2013:54). Ut fra plankartet kan det se ut som det skal være mulig å gå fra sjøpromenaden og inn mellom blokkene (U1-U4). I Alfon Cs underetasjen skal det etableres bevertning mot sjøpromenaden, og både åpning til sjøen og restauranter/cafeer kan gjøre området mer inkluderende (Knudtzon 2019:27).

Prosjektet ligger i et område det er få grønt- og friområder. Kommunen karakteriserer sjøsiden av Stakkevollvegen som bestående av fragmentert næringsaktivitet og variert arealutnyttelse (Tromsø kommune 2019c:21). Ut fra det kan man tro området ikke blir særlig barnevennlig, men prosjektet skal etablere flere grøntområder og lekeplasser (Barlindhaug Consult 2013:53-54). Ved behov skal det være åpnet for at det er mulig å etablere barnehage, men da planen ble lagt fram anså kommunen barnehagekapasiteten i området som tilstrekkelig (Barlindhaug Consult 2013:37). Ved siden av prosjektet går det direkterute til sentrum, og det er nært flere av byens store arbeidsplasser. Det er også kort vei til butikk. I lys av det kan det se ut som områdekvaliteten til prosjektet kan passe både familier og enslige.

Hvor tilgjengelig prosjektet blir å fremstå avhenger av flere ting. De offentlig regulerte områdene er følgelig fysisk tilgjengelige, men det interessante er hvor symbolsk og visuelt tilgjengelig de er. Hvor lett det er å orientere seg før rommet tar i bruk og hvor vel man føler (Selvig 2015:222). Om området mellom blokkene oppleves visuelt tilgjengelig avhenger av

²⁷ Arealplankart: https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1624/Dokumenter/Pk_1624.pdf (Sist besøkt: 15.05.2022).

hvor lett det er å se inn, og ut fra plan for utomhus kan det se ut som åpningen er luftige²⁸. Imidlertid kan det være det ikke føles så greit ut å oppholde seg mellom blokkene, og dette kan påvirke hvor symbolsk tilgjengelig området blir.

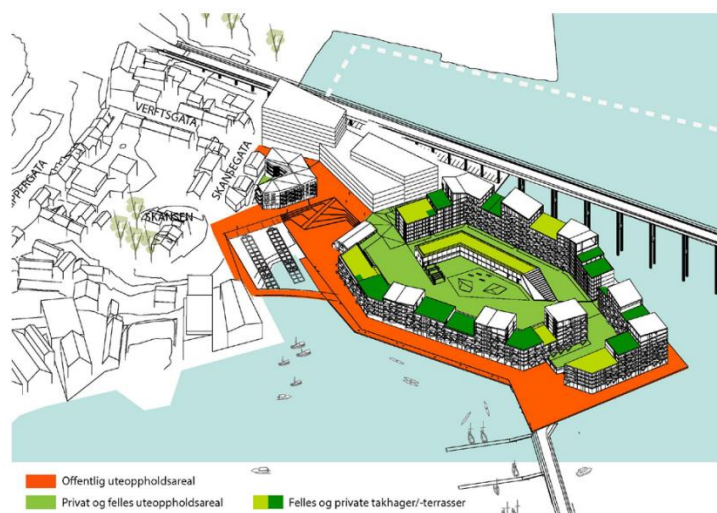
5.4.2 Vervet

Vervet var et av prosjektene hverken enslige eller familier hadde råd til å kjøpe seg bolig i, og fremstår derfor som ekskluderende for mange inntektsgrupper. Leilighetene er i tillegg små og derfor er det interessant å se om uteområdene kan veie opp for det. Siden det er etablering av en ny bydel, blir det spennende å se om prosjektet har gjort noen virkningsfulle tiltak for å få området mer inkluderende overfor de som ikke har råd til å bo der. At prosjektet opptar et stort areal og ligger på en sjøtomt i sentrum av byen, samt stjeler litt av utsikten mot nord fra sentrum, gjør det til et prosjekt byen vil legge godt merke til. I saksframlegget konkluderte kommunen med at «... Plan for verftstomta er utformet med gode urbane kvaliteter, med et klimatilpasset bomiljø, og er tilrettelagt for sentrumsaktiviteter» (Tromsø kommune 2019a). Boligbebyggelsen er strukturert i en ring rundt gårdsrommet. På utsiden av boligblokkene er det planlagt bevertning og næringsareal plassert mot sør med leiligheter i andre etasje (Tromsø kommune 2019a).

I kategorien private kvaliteter er det blant annet balkonger for leiligheter over bakkeplan, mens de som ligger i første etasje har privat uteområde på marka (LPO Arkitekter 2018:39). Prosjektet har mange tilbud til beboerne sine. Jeg har allerede nevnt gjesteleiligheten. Utover den, er det et fellesareal på 750 m² plassert i midten av boligbebyggelsen²⁹. Vervet har også flere fellesarealer innomhus med smørebod for ski, sykkelverksted, treningsrom, eget bibliotek, samt andre rom til øvrige aktiviteter. Det skal også plasseres felles uteareal på taket av blokkene som er forbeholdt beboerne (LPO Arkitekter AS 2018:39). Siden samtlige av disse er tiltenkt de som skal bo på Vervet, kan disse defineres som klubbkvaliteter. Klubbkvaliteter egenskaper ved prosjektet de som bor der har glede av sammen, og avhengig av hvor strengt området er regulert, kan klubbkvaliteter også være en kollektiv kvalitet (Knudtzon 2019:26). Det er et stort grøntareal inne i gårdsrommet, og på bildet under ser man at det er fargekoder for hva som er offentlig areal og hva om er for beboerne.

²⁸ Utomhusplan Kræmer Brygge: https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1624/Dokumenter/I_1624_Utomhus.pdf (Sist besøkt: 19.05.2022)

²⁹ Vervet hjemmeside: <https://vervet.no/fellesarealer/#fellesarealer> (Sist besøkt: 19.05.1988).



Figur 21. Privat, felles og offentlig uteoppholdsareal (LPO Arkitekter).

Figur 21 viser klare grenser mellom offentlig, felles og privat område. I planbeskrivelsen står det for eksempel at «Mellom havnepromenaden og brua struktureres bebyggelsen rundt et bilfritt indre gårdstun som fellesareal for boligene» (LPO Arkitekter 2018:32). I prospektet står det derimot:

Det er lagt opp til at Tromsøs befolkning og besøkende også skal kunne benytte uteområdet på Vervet, med unntak av felles takterrasse på bygg A (Fram) og I (Gjøa). Takterrassene er felles for uterommet de tilhører. Gangvegene gjennom gårdstunet vil følgelig være åpen for allmenn ferdsel og det samme gjelder kaipromenaden langs indre havn. Vervet prospekt. (Gjøa bygg L, s. 96).

Om så er, er gårdstunet planlagt som en klubbkvalitet som også blir en kollektiv kvalitet. Samtidig kan boligstrukturen være avgjørende for hvor greit det føles for allmenheten å bruke gårdstunet.

Ved å bruke Selvigs (2015:222) tre deler av tilgjengelighet kan man nyansere kvaliteten. Siden det ikke er stengt er det fysisk tilgjengelig, men de høye blokkene med kun to smale innganger kan få rommet til å fremstå som lite visuelt tilgjengelig. Det blir vanskelig å orientere seg før man trer inn. Når det viser seg at det skal være videoovervåkning på området, er dette et element som kan gjøre at det føles mindre symbolsk tilgjengelig (Vervet prospekt, Gjøa bygg L, s.96). Det at overflatene inne i ovalen blir å bestå av vinduer og balkonger, kan bli en avgjørende faktor for hvor greit det blir å føles å bruke området.

Det er altså uvisst om gårdstunet i realiteten kommer til å bli brukt som en kollektiv kvalitet, men Vervet tilfører mange som uten tvil er det. Kollektive kvaliteter er goder offentligheten

kan bruke (Knudtzon 2019:27), og Vervets etablering av den allerede åpne sjøpromenaden er et eksempel på dette. Prosjektet har også lagt stor vekt på å bevare det gamle skipsverftets historie. Grep som er gjort for å beholde stedets identitet så byen kan nyte godt av det, er å bevare slippet, omgjøre maskinverkstedet til restaurant, samt bevaring av mange av de gamle maskinene fra tiden det var industri der (LPO Arkitekter AS 2018:42-43). Dette blir kollektive kvaliteter byen kan bruke. Etablering av næringstilbud på gateplan er også en slik kvalitet. Hvor symbolsk tilgjengelig Vervet blir å være er fremdeles usikkert. Det avhenger av prisnivået på bevertningsstedene og hvor mange sitteplasser det blir uten at man trenger betale for å bruke dem.

Områdekvalitetene passer i utgangspunktet til begge kategoriene. For familien kan grøntområdet og lekeplassen erstatte nærhet til naturen, men siden det ligger midt i byen er det et stykke til nærmeste naturlige uteplass. Kommunen hadde stilt krav til barnehage (Tromsø kommune 2019a). Dette ville gitt barnefamilier god tilgang på sosial infrastruktur o nærområde, men i prospektet kommer det fram at kommunen ikke så behovet for barnehage og at det heller ikke var ønskelig. Derfor ble det heller ikke gitt tilskudd til drift av barnehage (Vervet prospekt, Gjøa bygg L, s. 96). For enslige som vil bo nært urbane kvaliteter samtidig som det er tilgjengelige uteområder rett utfor boligen, vil få alt dette i Vervet. Begge kategorien trenger offentlig transport, og det er en bussholdeplass innenfor noen hundre meter.

Prosjektet tilfører Tromsø mye, og at det er et transformasjonsprosjekt i sentrum gjør at det åpnes et helt nytt område for byens innbyggere. Hvordan det blir brukt gjenstår å se når det er helt ferdig, men det er allerede aktivitet der i form av restaurant, bakeri og en åpen sjøpromenade. I analysens første del kom jeg fram til at det er så høye priser på boenhetene at ingen av mine kategorier kunne kjøpe seg noe der. For de som velger å bo på areal mindre enn det normen operer med vil det være gode muligheter for utfoldelse på gårdstunet. Det er også mange klubbkvaliteter beboerne kan benytte seg av. De mange kollektive kvalitetene får bydelen til å virke inkluderende, men som skrevet, avhenger hvor symbolsk tilgjengelig det blir av prisnivået til bevertningen. Tromsø kommune (2019b) har tatt i bruk noen styringsverktøy. For å sikre etablering av offentlige byrommene har det blitt brukt bestemmelser om vilkår og rekkefølge fra plan- og bygningsloven (2008, § 12-7). For eksempel var et krav at tilgang til Nordsjetéen til enhver tid skulle være åpen. Kommunen har også stilt krav til ferdigstilling av areal til torg, offentlig gatetun og uteoppholdsareal før prosjektet kunne gå i gang med de forskjellige byggetrinnene (Tromsø kommune 2019b).

Andre reguleringsbestemmelser var blant annet avsetting av areal til bevertning, at det ikke skulle bygges i første etasje ut mot kaipromenaden og bevaring av slippene (Tromsø kommune 2019b). Dette er kollektive kvaliteter hele byen kan benytte seg av.

5.4.3 Solseilet og Saras hage

Solseilet og Saras hage hadde kun to leiligheter stor nok til en familie. Rekkehusene i Saras hage var i knappeste laget arealmessig, men rominndelingen var passende. Som vist har mennesker som bor trangt større behov for å trekke ut av boligen, og da er det viktig med gode uterom. Det er private kvaliteter i prosjektet, men i blokka ser det ut til at det kun er topp- og førsteetasje som har ordentlig terrasse³⁰. De resterende leilighetene har isolert vinterhage. Dette er glassdører det er mulig å åpne, men det er innenfor klimaskillet og kan derfor ikke brukes på samme måte som en balkong/terrasse. I Saras hage har bare de største boenhetene balkong. De resterende har hverken vinterhage eller balkong³¹. De private kvalitetene i prosjektet fremstår ikke spesielt tilfredsstillende. Denne typen kvalitet kan også komme resten av byen til gode om fasaden bidrar til å pynte opp bybildet (Knutzson 2019:26). Siden det ikke er ordentlige terrasser/balkonger i store deler av prosjektet, er det nærliggende å tro at utsiden som vender mot sør og Storgata (Steinsvik arkitektkontor 2007:25) ikke vil bære preg av vakker beplantning.

Av etablerte klubbkvaliteter for beboerne er det et uterom mellom høy- og lavblokka. Det har blitt bygd opp et platå med park som bidrar til å forbedre solforholdene for beboerne (Steinsvik arkitektkontor 2007:3). Uterommet på platået skulle være av både privat og halvprivat karakter, og ved å plassere høyblokka mot sør og lavblokka mot nord, ble platået litt mer skjermet mot omgivelsene. Grøntområdet i midten er på 2300 m² og inneholder blant annet en lekeplass for beboerne (Steinsvik arkitektkontor 2007:24-25). Det kan synes som det felles uteoppholdsarealet er både en klubbkvalitet og en kollektivkvalitet, for i planbeskrivelsen står det at prosjektet mener uterommet blir en ressurs for hele nabolaget (Steinsvik arkitektkontor 2007:25). Om så er tilfelle, får flere glede av lekearealet og grøntområdet.

Parken i prosjektet er en kollektiv kvalitet som kommer resten av byen til gode. En annen kvalitet av denne typen er at reguleringsplanen påla utbygger etablering av fortau (Tromsø kommune 2014b). I gjeldende gate var dette en mangel, men prosjektet planla å bygge fortau

³⁰ Prospekt tilsendt av bekjent. Fullstendig innhold er ikke tilgjengelig på nett.

³¹ Thon Eiendom, Saras Hage: https://thoneiendom.no/globalassets/bolig-til-salgs/vare-boligprosjekter/saras-hage/dokument/prospekt_saras_hage_tromso_thon_eiendom_v1.pdf (Sist besøkt: 19.05.2022).

med romslig bredde for å gi bedre forhold for fotgjengere (Steinsvik arkitektkontor 2007:26). Det tilførtes også ny aktivitet i området i form av forretning og næring (Steinsvik arkitektkontor 2007:16).

Av områdekvaliteter er det i all hovedsak grøntområdet med lekeplass mellom Solseilet og Saras hage som passer familien. Det er allerede en underkapasitet på barnehager i sentrum, og det nevnes noen barnehager som er under planlegging, men prosjektet tilfører ikke sosial infrastruktur. Det er kanskje ikke så rart med tanke på at det ikke er særlig mange boenheter som passer for en barnefamilie. Siden prosjektet ligger i sentrum, det er nært til butikk og kvaliteter som uteplasser og cafeer, virker det som det heller er områdekvaliteter som passer for enslige. Om barnefamilier allikevel velger å bo i prosjektet, er det noen parker i nærheten, men ikke i den grad at det er større friområder.

Når det kommer til skygge og utsikt er Solseilet litt spesielt. Det er høyt med sine 39 meter, og ut fra illustrasjonstegningen over sol- og skyggeforhold ser man at prosjektet store deler av dagen skygger for sitt eget uterom³². Det positive er at blokkas smale fremtoning ikke gir samme virkning på resten av området. Siden blokka er plassert som den er, ødelegger den ikke lysforholdene for naboene i stor grad, men utsiktsforholdene kan nok oppleves begrenset av blokka. Eksempelvis mente advokat firmaet Steenstrup Stordange at «Beboer mister utsikt, som er av vesentlig betydning for bokkvaliteten, og nabolaget. Tiltaket vil innebære tap av bokkvalitet, samt tap på eiendomsverdi» (Tromsø kommune 2014a). Kommunen mente imidlertid at kvalitetene i prosjektet heller økte kvaliteten enn å forringe den.

Selve uterommet er det vanskelig å tro resten av byens befolkning vil bruk. Det at det ligger i skyggen store deler av dagen kan føre til at mennesker heller velger andre mer solrike oppholdsarealer. Med Selvigs (2015:222) perspektiver på tilgjengelighet kan man si at prosjektet er fysisk og visuelt tilgjengelig, derimot kan det by på litt samme problematikk som Vervet når det kommer til symbolsk tilgjengelighet. Uterommet er også her plassert mellom blokker, men samtidig legger ikke tomtas areal opp til særlig mange andre muligheter. Hvor greit det føles å oppholde seg i den private sfæren til beboerne blir en skjønnsmessig vurdering.

³² Solseilet sol og skygge: https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1763/Dokumenter/I_1763_SolSkygge.pdf (Sist besøkt: 19.05.2022).

5.4.4 Kongsparken og Minuttet

Jeg har valgt å ta for meg disse to prosjektene samtidig. Begge er mindre utbyggingsprosjekt etablert på små tomter, det er derfor begrenset hvor mange klubb- og kollektive kvaliteter utbyggingsprosjektene kan tilføre. En annen likhet er at ingen av dem fremsto inkluderende for inntektsgruppene, og siden mange av boenheten var små og dyre, er faren for trangboddhet til stede.

I saksframlegget til Minuttet kommer det fram at hovedfokuset først og fremst var på boligformål (Tromsø kommune 2017c). Målet med Kongsparken boliger var kombinasjonsbebyggelse med næring og bolig (Tromsø kommune 2017b). Av private kvaliteter prosjektene tilbyr beboeren, ser det ut som Kongsparken kun har en liten andel leiligheter med balkong. Disse er plassert i de øverste etasjene³³. I Minuttet har alle beboerne tilgang til privat uteområde i form av balkonger (Minuttet prospekt 2019). Visuelt kan Kongsparken boliger bidra til allmenheten med opplyste vinduer og terrasser med beplantning. Private kvaliteter kan på den måten bidra til å gjøre bybildet penere (Knudtzon 2019:26). Tidligere var tomte preget av nedslitte offentlige arealer (AT plan & arkitektur 2017:11) og det må kunne sees på som en visuell forbedring at det utnyttes på en annen måte. Minuttet ligger gjemt i et smug og er ikke like synlig i bybildet som Kongsparken. Private kvaliteter kan også være lysforhold og utsikt (Knudtzon 2019:26). Minuttets plassering mellom etablert bebyggelse forringer de private kvalitetene for de nederste leilighetene, for der er det lite sol ingen utsikt. I Kongsparken er disse forholdene bedre.

Det ser ikke ut som Kongsparken boliger tilbyr andre klubbkvaliteter enn en gjesteleilighet som kan brukes ved behov, men Minuttet har en felles takterrasse som alle i prosjektet kan bruke (Minuttet prospekt 2019:64). Som skrevet tidligere kan klubbkvaliteter også være en kollektiv kvalitet. Dette er ikke tilfelle for takterrassen på Minuttet siden plasseringen gjør at resten av befolkningen kan ekskluderes.

I slike små prosjekter er det tenkelig at kollektive kvaliteter ikke har størst plass. Knappheten på tilgjengelig areal gjør at kommunen ikke har like store muligheter til å stille krav til minsteuteoppholdsareal (Tromsø kommune 2017b). På den bakgrunn, påla kommunen utbyggeren av Kongsparken boliger å regulere og bekoste opprustning av lekeområder i Kongsparken og en trygg kryssing av Parkgata. I tillegg er det plassert en liten lekeplass for de minste barna ved adkomsten til prosjektet. Dette er et offentlig areal som alle barn kan

³³ Kongsparken hjemmeside: <https://www.kongsparken.no/> (Sist besøkt: 03.04.2022).

bruke (Tromsø kommune 2017b)³⁴. Kommunes styringsmuligheter bidrar dermed til at prosjektet tilfører en kollektiv kvalitet. Andre grep som har blitt gjort fra kommunens side, er å ikke tillate boliger i første etasje (Tromsø kommune 2017b). Der er det etablert næring og forretning.

I Minuttets saksframlegget står det at «I utgangspunktet skal alle boligområder ha en kvalitet som skal fungere for alle uansett livsfase og behov» (Tromsø kommune 2017c). Det vektlegges at de forsøker å tilstrebe at boliger som bygges skal kunne gi fred og ro og ha lekeareal for barn. På den annen side skriver de også at det for mange blir ansett som viktige områdekvaliteter med nærhet til urbane kvaliteter. Minuttet bør kanskje derfor anses som den delen av fortettingen som kun tilrettelegger for nærhet til byen for enkelte grupper. For så vidt passer boligsammensetningen bra med områdekvalitetene. Kongsparken boliger har samme utgangspunkt som Minuttet: De er begge har en liten tomt i sentrum. Prosjektet har derfor ikke andre områdekvaliteter enn det byen tilbyr. En styrke er at Kongsparken ligger like i nærheten, men ellers er ikke områdekvalitetene spesielt passende for familien.

Uterommet i Minuttet bærer også preg av å være lite visuelt og symbolsk tilgjengelig. Om man ønsker å oppholde seg der, kommer man tett på beboernes private områder. Utover det er det ikke så hensiktsmessig å diskutere tilgjengelighet i sammenheng med disse to prosjektene siden det tilføres så lite.

Det er tydelig at kommunene klar over begrensningene utbyggerne har når de bygger i Tromsø sentrum, og det er egentlig ingen av kvalitetene som fremstår som spesielt gode. Beboerne har private kvaliteter, men kvaliteten variere. Det er få felleskvaliteter og prosjektene bidrar i liten grad med kollektive kvaliteter. Uansett anser kommunen prosjektet som et viktig tilskudd siden det bidrar til boliger i sentrum (Tromsø kommune 2017b).

5.4.5 Prosjektene langs Strandkanten: Nyholmen, Skir og Bjerkaker sjøpark.

Prosjektene langs Strandkanten har en ting til felles: De har alle utarbeidet strandpromenade og ingen av dem har annet enn boliger i første etasje. Et annet likhetstrekk er at de høye boligprisene gjorde at det var få til ingen muligheter for familien og enslige å kjøpe der. På bakgrunn av det, har jeg valgt å omtale dem under ett.

³⁴ Det foreligger ikke planbeskrivelse for Minuttet.

5.4.5.1 Private kvaliteter

Alle prosjektene har private kvaliteter, men i noe ulik grad. I Nyholmen har alle enhetene balkong, og som nevnt er disse ekskluderende for resten av befolkningen (Knudtzon 2019:26). Leilighetenes lysforhold er en viktig privat kvalitet, og det viste seg at Nyholmen har en stor andel toroms (jfr. kap. 5.1.11). I reguleringsbestemmelser til detaljreguleringen gir kommunen tillatelse til at leiligheter under 40 m² kan plasseres med ensidig henvendelse mot nord/nord-øst (Tromsø kommune 2020b:2). I både blokk A og blokk B er det der prosjektet har valgt å plassere hoveddelen av toromsenhetene (Nyholmen bolig). Organiseringen vil gi de minste boligene dårligere tilgang på lys. Skir boliger har også private balkonger/terrasser for alle leilighetene. Et grep de har gjort for å sikre kvaliteten på private uteområder er å plassere alle ikke gjennomgående leiligheter mot sør (Steinsvik Arkitektkontor 2015:13). I bestemmelser til detaljregulering for Skir tillot uansett ikke Tromsø kommune (2016b:3) leiligheter med ensidig henvendelse plassert mot nord/nord-øst. Avgjørelsen bidrar til at leilighetene får gode solforhold uavhengig av størrelse. Bjerkaker sjøpark har to typer balkonger: innglasset og åpne (Bjerkaker sjøpark prospekt). Samtlige av leilighetene har derfor private kvaliteter i form av balkong. Prosjektets utforming (jfr. kap. 5.2.12) gjør at flere av leilighetene har fasade mot trafikkert vei, og dermed vil balkongene som er plassert der ha lavere kvalitet enn resten.

5.4.5.2 Klubbkvaliteter

Av klubbkvaliteter har spesielt Nyholmen hatt oppmerksomheten rettet mot fellesarealer for beboerne. På prosjektets hjemmeside står det at alle leilighetene har tilgang på et fellesrom som kan brukes til sammenkomster med familie og venner³⁵. Det skal også være deling av kajakkutstyr, dusj og badstue med vei ned til sjøen. I bestemmelser til detaljreguleringsplanen står det at uteområdet er avsatt til uteoppholdsareal og lekeplass for boligene innenfor planens avgrensing (Tromsø kommune 2020b:2). På hjemmesiden står det også at arealet er for beboerne, samt deres gjester. Det ser ut som om disse kvalitetene ikke er for resten av byens befolkning og forblir derfor en klubbkvalitet. For beboerne i prosjektet som bor i små toroms mot nord er det fint at det er rom for utfoldelse i umiddelbar nærhet, men det er ikke allment tilgjengelig.

Skir boliger tilfører også uteområder for sine beboere. Felles oppholdsareal er lagt på et platå foran blokka og fremfor bryggehusene. For utbyggerne har det vært viktig at fellesområde

³⁵ Nyholmens hjemmeside: <https://nyholmenbolig.no/fellesarealer/> (Sist besøkt: 17.05.2022).

skal være tilgjengelig for alle (Steinsvik Arkitektkontor 2015:3). Skir tilfører dermed uterom som er både en klubbkvalitet og kollektiv kvalitet.

Mens Nyholmen og Skir ligger svært nært sjøfronten, er Bjerkaker sjøpark trukket mer tilbake. Boligbebyggelsen er strukturert rundt et gårdstun (jfr. kap. 5.1.13). I plantegningen over uterommet på gårdstunet³⁶ er det tre lekeplasser og flere gangveier. I saksframlegget omtales disse som private uterom (Tromsø kommune 2015b). Planbeskrivelsen konkretiserer ikke dette nærmere (Opus Bergen 2015), og det ser derfor ut som denne delen kun er for beboerne.

5.4.5.3 Kollektive kvaliteter

Kollektive kvaliteter er av større interesse når det kommer til befolkningen som ikke skal bo i prosjektet. Strandpromenaden langs sjøfronten er viktig for Tromsø, og i samtlige av disse tre prosjektene har kommunen stilt krav til utarbeidelse av den. Dette har vært et effektivt styringsverktøy for å sikre grønne lunger og sjøtilgang for befolkningen.

I bestemmelser til detaljregulering for Nyholmen står det at «Opparbeidet kaipromenade som del av uteoppholdsarealet skal være offentlig tilgjengelig» (Tromsø kommune 2020b:2).

Kommunen sikrer dermed at prosjektet tilfører en kollektiv kvalitet i form av opparbeidet vei for myke trafikanter. Om man ser på arealplankartet, ser det ut som veien er planlagt overfor boligblokkene³⁷. Dette begrenser tilgangen til sjøen for byens befolkning. Grøntarealet ved siden av sjøen er imidlertid fellesareal for beboerne.

Skir har også fått sin del av ansvaret for etablering av strandpromenaden, og et krav fra kommunen var at den skulle være offentlig (Tromsø kommune 2014c:3). Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler til å styre noe av bolig- og områdeutviklingen (jfr. kap. 1.6.1.). Tromsø kommune utarbeidet en slik avtale med Strandvegen Utvikling AS hvor noen av rekkefølgebestemmelsen var: Opparbeidelse av offentlig kjørevei, sykkelvei og fortau, midlertidig strandpromenade skal foreligge før det gis brukstillatelse for første bygg. Før utbygging av K15-K16 (del av planområdet) skal det etableres turvei/strandpromenade med bredde på minimum tre meter (Tromsø kommune 2017d). På den måten sikret kommunen at

³⁶ Lanes uteromsplan:

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1657/Dokumenter/I_1657_Uterom.pdf (Sist besøkt: 17.05.2022)

³⁷ Arealplankart Nyholmen:

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1819/mindreendringer/ME_Pk_1819a.pdf (Sist besøkt: 17.05.2022)

prosjektet skapte kollektive kvaliteter til bruk for hele byen. Skir har satt av areal til næring/bevertning (Steinsvik Arkitektkontor 2015:22). Knudtzon (2019:27) skriver at kollektive kvaliteter, som tilsig av næringsarealer og butikker, kan tilføre økt aktivitet og liv til området. Kombinasjon av fellesområder som kan brukes av alle, offentlig strandpromenade og cafeer, er kvaliteter som kan få prosjektet til å fremstå som et inkluderende byrom.

Bjerkaker sjøpark ligger på en større tomt enn Nyholmen og Skir. Viktige elementer er den offentlig sjøpark med tilhørende sjøpromenade og barnehage (Opus Bergen 2015:7). I bestemmelser til planen står det at lekeområdet tilknyttet barnehagen skal være tilgjengelig for allmenheten etter stengetid (Tromsø kommune 2015c:3). Strandpromenaden, sjøparken og barnehagen er det Knudtzon (2019:27) beskriver som klubbkvaliteter som også er kollektive kvaliteter. Sjøparken skulle overdras til kommunen etter ferdigstillelse (Opus Bergen 2015:42), noe som betyr at arealet nedenfor boligene vil være eid av offentlige myndigheter. Verktøy kommunen har brukt for å sikre seg at det tilføres uteområder er plan- og bygningsloven §12-7. Bjerkaker sjøpark måtte vente på byggetillatelse for de ulike trinnene ved å først opparbeide felles lekeplasser og oppfylle kravene til utomhusareal (Tromsø kommune 2015c:6).

5.4.5.4 Områdekvaliteter

Siden det skal etableres barnehage fremstår spesielt Bjerkaker sjøpark som familievennlige. Det er også svært nært til matbutikk og kollektivtransport fra samtlige av prosjektene. Dette er en fordel for både familier og enslige. Det samme gjelder for de to andre prosjektene. Selv om alle prosjektene ligger i en kompakt bygget del av byen, gir strandpromenaden en trygg vei til Telegrafbukta, og beboerne har god tilgang på naturområder ved sjøen. For enslige får de både uteområder med vegetasjon og nærhet til sentrums-kvalitetene. Siden disse tre prosjektene ligger ganske tett, kan beboerne i prosjektene sammen få glede av uteområdene som tilføres. Med unntak av Nyholmen, som kun hadde fellesområder for beboerne.

5.4.5.5 Tilgjengelighet

Med den tredelte måten å se på tilgjengelighet (Selvig 2015:222), fysisk, visuell og symbolsk, er det den symbolske det er mest fruktbart å drøfte gjennom disse tre prosjektene. Ingen av prosjektene har stengt uterom, altså er de fysisk tilgjengelig. Visuelt er arealene med kollektive kvalitetene lett å orientere seg i. Som nevnt, er det bare Skir som har allment tilgjengelig areal rett utenfor boenhetene, mens Nyholmen og Bjerkaker, ifølge min analyse, har private fellesarealer. Selvig (2015:222) beskriver at steder kan ha subtile tegn som antyder hvilket område det er. Bjerkaker sjøpark har boligblokker liggende rundt et gårdstun.

Boligstrukturen kan få samme effekt som på Vervet. Området kan føles for privat, og med ingen muligheter for å kjøpe seg en kaffe eller andre ting, kan også dette være et aspekt som får det til å fremstå som utilgjengelig. Skir har planlagt bevertning, noe som kan invitere til lengere opphold, men foreløpig er det ingen som leier i næringslokalet og det er fremdeles usikkert hva som blir å være der. Sjøparken på Bjerkaker er offentlig eiendom, så den kan alle bruke. Samtidig er det ingen steder der som legger opp til aktiviteter vinterstid eller som har varme steder man kan søke ly i. Den offentlige strandpromenaden inviterer til bruk, men mangelen på bevertning langs Strandkanten gjør at det man ikke nødvendigvis drar dit med mindre man skal gå tur.

5.4.6 Oppsummering

Med unntak av Kongsparken og Minuttet tilfører boligprosjektene gode uterom beboerne kan bruke. Kommunen har forståelse for at noen sentrumsprosjekter ikke har mulig til å etablere byrom, og beboerne i større grad må bruke byens kvaliteter (Tromsø kommune 2017b). Både Kongsparken og Minuttet hadde relativt små leiligheter og høye priser. Om noen av de undersøkte gruppene velger å bo der, er de avhengig av byrom som inviterer til bred aktivitetsbruk. De resterende prosjektene har alle grønne uteoppholdsarealer for beboerne. Noen er private, andre har en mer halvprivat karakter, mens noen er regulert til offentlig bruk. Nyholmen er det eneste prosjektet som ikke har fellesarealer som er både for beboerne og befolkningen, og kollektive kvaliteter var kun strandpromenaden som går på oversiden av bygget. For befolkningen som ikke skal bo i prosjektene, er det spesielt Vervet som peker seg ut som inkluderende, men det er noen elementer som kan begrense bruken. I området rundt Alfon B og C har kommunen vært klar på at det skal tilføres grøntarealer til bydelen og allmennheten.

6 Bygges det for en segregert by?

Målet med oppgaven var å besvare problemstilling:

«Er boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø i ferd med å skape en segregert by?»

I analysens første del undersøkte jeg forskningsspørsmål 1. «Hvilken befolknings sammensetning legger boligprosjektene opp til». Dette ble gjort ved å undersøke prosjektenes areal og boligtype. Ved disse elementene kan jeg si noe om demografisk segregering, det vil si en inndeling etter husholdningsstørrelse, sivilstatus og familiefase (Wessel 1997:15). Analysen av pris kan fortelle meg noe om sosioøkonomisk segregering. I analysens andre del undersøkte jeg forskningsspørsmål 2. «Hvilke kvaliteter tilfører

prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?». Det er noen elementer her som gir meg mulighet til å si noe om hvor inkluderende området er og om de som velger å bo trangt har tilgjengelige grøntarealer og gode uterom. Samtidig har jeg fått et bilde av hvilke grupper området passer for. Forskningsspørsmål 3. «Hvilke redskaper tar kommunen i bruk for å ivareta hensyn som motvirker segregeringstendenser i boligprosjekter», lette jeg etter bestemmelser som stilte krav til boligsammensetning, uteområder, og eventuelle andre faktorer som kan være et gode for innbyggerne.

6.1 Hvilken befolkningssammensetning legger boligprosjektene opp til?

I denne analysedelen lette jeg etter segregeringstrekk fra et beboerperspektiv. Jeg var også interessert i om kommunen hadde brukt noen styringsverktøy for å styrke den sosiale bærekraften og forhindre segregering innad i prosjektene. I dokumentene gjorde jeg ingen store funn som indikerte dette, men det kan ha vært dialog mellom utbygger og kommunen jeg ikke har fått med meg. Jeg vet kun hva som har blitt nedskrevet i plandokumentene, og det er også disse jeg har forholdt meg til i analysen.

6.1.1 Areal og boligtype

Funnene viser at de nye prosjektene inneholder et lavt antall familieboliger som passer normen, og et høyt antall toroms. Mange av prosjektene har flest treromsleiligheter. Det er også tydelig at de sentrumsnære prosjektene er minst familievennlige. Jevnt over er det en god fordeling av leiligheter med to rom, og det er kun Havet bolig som ikke har noen i det segmentet.

Den høye andelen treroms (37 %) åpner for noen refleksjoner. Ifølge Barlindhaug m.fl. (2012:16) passet de i liten grad verken enslige eller familier med flere barn. Det var ofte eldre som endte med å kjøpe dem, men de var ikke helt passende for denne gruppa heller. De kan imidlertid være passende for ett/to barn og én voksen, men med budsjettet til en enslig ville det vært umulig å kjøpe noen av dem. Tabell 8 viser et påfallende høyt antall toroms (27 %) i forhold til fireroms (13 %) med nok areal.

Det store antallet små boenheter kan på en måte være noe berettiget. En rapport om boligmarkedet i Tromsø rangerte boliger etter antall rom. De kom fram til at det var rundt 40 % i kategorien to- og treroms og omtrent 30 % fireroms (Grünfeld m.fl. 2021:27). Av det hele antall husholdningssammensetninger i byen er det 45 % som er aleneboende og rundt 25 % som er par uten barn (Grünfeld m.fl. 2021:27). Sånn sett passer fordelingen av prosjektenes

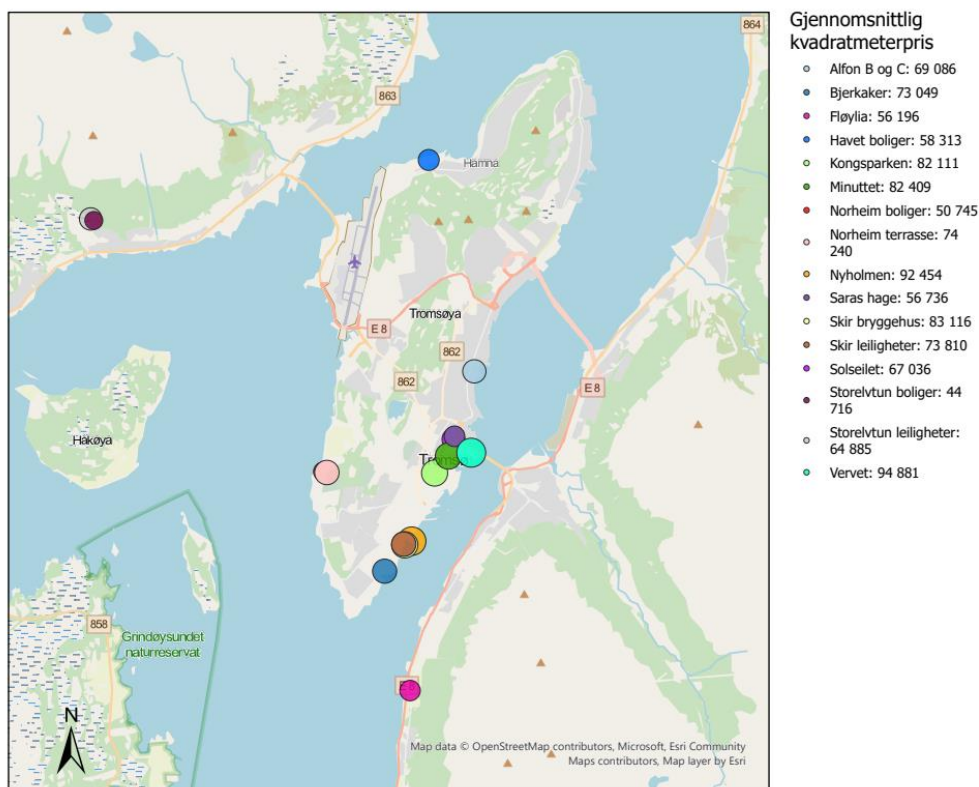
boligtyper med Tromsøs demografi. På den annen side er det problematisk for familier at det er så få tilgjengelige boliger på både Tromsøya, Kvaløya og fastlandet. Fortettingsstrategien gir lav arealforsyning til ny boligbygging på Kvaløya og fastlandet. Dette er en ønsket politikk som er i tråd med den økologiske dimensjonen av bærekraftperspektivet (Grünfeld m.fl. 2021:19). Samtidig samsvarer den ikke med den sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet. Hofstads (2018:213) andre del av operasjonaliseringen av sosial bærekraft, etablere prinsipper for interaksjon mellom individ og samfunn, er viktig for å avdekke ekskluderingsmekanismer (Jfr. 2.1). Siden mange av prosjektene har en høy andel små leiligheter og et lavt antall fireroms, er det en skjevhet i boligforsyningen. Det kan resultere i at flere velger å bo i boliger som ikke passer areal- og romnormen. Et kriterium for å få en variert befolkningssammensetning er en variert boligsammensetning. Vi vet også at mangfold er en viktig del av gode bomiljø (Schmidt 2015:162). Den lave andelen fireroms med tilstrekkelig areal i prosjektene, betyr at det kan bli lite mangfold. Spesielt for boligene i sentrumsområdene. Dette kan gi en form for demografisk segregering, og passer med Barlindhaugs (2017:126) perspektiv på hvordan et segmentert boligmarked kan sortere befolkningen etter alder og livssituasjon.

6.1.2 Prisnivået i prosjektene

Et hovedfunn er for det første at det var svært få muligheter for de undersøkte inntektsgruppene å kjøpe seg noe. De eneste plassene familien hadde råd til å kjøpe var i prosjektene som lå på Kvaløya og fastlandet (kap. 5.3, tabell 9). Når det er sagt, var det ikke mange muligheter i disse heller. Siden enslige kunne kjøpe i 6 av 12 prosjekter har de et noe større utvalg, men fremdeles hadde de bare budsjett til å kjøpe 18 % av det totale antallet (301).

Få boliger ligger innenfor det økonomiske handlingsrommet som familie- og sykepleierindeksen gir, og så godt som ingen i inntektsgruppene lavere enn disse, har mulighet til å kjøpe. Det var noen få ettroms som så vidt var innenfor. Mye tyder på at prosjektene bidrar til en sosioøkonomisk segregering. De som ikke har råd til å kjøpe på Tromsøya må lete på Kvaløya eller fastlandet, som igjen har lav byggeaktivitet. Særlig prosjektene i sentrum ligger langt over budsjettene, men heller ikke Nordheim og Havet boliger inkluderer disse gruppene. Dette er også er en konsekvens av Tromsøs strategi om å nå målet om nullvekst i klimagassutslipp. Mindre byggeaktivitet på Kvaløya og fastlandet presser opp prisene på Tromsøya fordi etterspørselen i markedet øker (Grünfeld m.fl. 2021:19).

Det er i tillegg forskjell i prisvekst på ulike boligtyper (Grünfeld m.fl. 2021:7) (2007 - 2020): Eneboliger: 68 %, småbolig: 73 % og blokkleiligheter: 90 %. Å bygge tett passer med økologisk bærekraft, men strategien passer også sammen med den økonomiske dimensjonen fordi høyere utnyttelsesgrad på attraktive tomter i sentrumsområder gir utbyggerne økt profitt (Hanssen m.fl. 2015:13). Hofstads (2018:14) andre element i operasjonaliseringen av sosial bærekraft innebærer at også de med begrenset kjøpekraft bør bli inkludert, og alle skal ha mulighet til å få goder uavhengig av sosioøkonomisk status. Det er kanskje her den største spenningen mellom de tre dimensjonene er å finne siden det å eie bolig i Tromsø har blitt et gode kun de med over gjennomsnittlig inntekt har råd til.



Figur 22. Kart over boligenes plassering og gjennomsnittlig kvadratmeterpris. Av Ida Storslett Lund.

Kartet synliggjør hvordan gjennomsnittlig kvadratmeterpris endres etter beliggenhet, og det er et tydelig trekk at det er dyrere å bo på øya. Man ser også at det er rimelig å bo i rekkehus og lavblokker enn i høyblokker. Dette kan komme av at de dyreste leilighetene i høyblokkene drar opp den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen i prosjektet. For eksempel kan utsikt gi en prisøkning på 9 % (Barlindhaug m.fl. 2012:87), og om det i tillegg er stor terrasse og mye soleksponering vil dette gi en ytterligere økning. For lavblokkene og rekkehusene har enhetene mindre forskjell i kvaliteter.

Prissettingen etter kvaliteter kan vise tegn til at det vil foregå en viss grad av segregering innenfor de enkelte boligprosjektene. Mange prosjekter plasserte de minste og rimeligste boligene på stedene med dårligst tilgang på sol, minst utsikt og mest innsyn. Eksempler på dette er Nyholmen, som hadde flesteparten av toromsleilighetene vendt mot nord; Bjerkaker sjøpark som hadde ettroms på den siden av blokka som var vendt mot veien, Norheim terrasse, der noen av de minste vendte mot nord og var plassert nederst, mens en annen var på bakkeplan i midten av blokkene og hadde mye innsyn. Det har også vært tydelig at kvadratmeterprisen stiger desto høyere opp man kommer i samtlige av prosjektene. Barlindhaug m.fl. (2012:140) forklarer dette med at tett bebyggelse i urbane områder vil skape forskjeller i hvor lys- og utsynsekspontert boenhetene er. Som nevnt selges boliger med god utsikt for en høyere pris. Dette betyr at en som tjener godt kan kjøpe seg samme bolig i areal og rominndeling, men kan betale mer for å få bedre kvaliteter høyere opp i blokkene. Det ser ut som prisnivået kan skape en «horisontal» segregering innad i blokkene, for etasjen man har råd til å kjøpe i sier noe om sosioøkonomisk status. En slik situasjon kan gi utslag i at beboerne med dårligere råd føler seg relativt depriverte (Jfr. kap. 1.6.1) i forhold til de med høyere inntekt som har større sjanse til å ha bedre boligkvalitet. Svakere kjøpegrupper er mer tilbøyelig til å kjøpe leiligheten med dårligst utsikt og solforhold, men mest innsyn (Barlindhaug m.fl. 2012:109). Dette har følgelig sammenheng med hva de faktisk har råd til å kjøpe, og at de kanskje må fire på flere krav for å bo i ønsket område. Ettroms i prosjekter kan være både positiv og negativ. Positivt siden vi tidligere har sett at det ofte er her kategorien enslige har muligheten, negativ siden det kan bli ansett som en aksept for at de med lavere inntekt må ta til takke med små boliger med dårlige kvaliteter for å bo sentralt (Schmidt 2015:170).

Analysen av boligprosjektene forteller at mange inntektsgrupper ekskluderes og at det kan være en stor sjanse for trangboddhet om man ønsker å bo på Tromsøya. Trekkene jeg har undersøkt ut fra etablerte forståelser, kan indikere at boligmarkedet i Tromsø går i en segregert retning.

På den annen side kan det være folk tenker det er greit å bo på et mindre areal. Boligene som ikke er beregnet på barnefamilier ute fra normen, kan likevel kjøpes av familier med to inntekter dersom de er villig til å bo trangere. Det kan være det er den veien utviklinga går, siden vi skal leve på en måte som gir mindre utslipp. Det er uansett åpenbart at det er vanskelig for mange inntektsgrupper å kjøpe i Tromsø, og dette gjør det vanskeligere å oppnå FNs bærekraftsmål (jfr. kap. 1.2). Spesielt nummer 10, mindre ulikhet, står i kontrast til

boligpolitikken og utviklingen i Tromsø. Problemet er at de høye boligprisene gjør det vanskelig å kjøpe seg noe, og at en skjevfordeling av boliger kan begrense mangfold og kontakt på tvers av grupper (Prosser 2020:191).

6.1.3 Kommunens rolle

Det tredje forskningsspørsmålet, hvilke redskaper tar kommunen i bruk for å ivareta hensyn som motvirker segregeringstendenser i boligprosjekter, skulle undersøke om kommunen brukte styringsmuligheten sine til å minske segregeringstendenser. Et stort problem er at kommunen ikke har noen åpninger for å styre prisnivået i prosjektene (Nordahl 2018:249), og jeg har forklart at strenge krav fra kommunen kan føre til at utbyggerne trekker seg ut om profitt blir for lav (Asphjell m.fl. 2022:30). Gitt forbeholdene jeg har tatt tidligere, kan det tenderer mot at både boligtype og pris peker i retning av segregering.

Et av kommunens styringsverktøy (jfr. kap. 1.6.1) er muligheten til å bestemme boligsammensetning (Nordahl 2018:248). Et funn er at kommunen i liten grad kom med slike krav til utbyggerne. Ut fra plandokumentene er Skir det eneste prosjektet som har fått reguleringsbestemmelser til rominndelingen og størrelse. Dette er mest sannsynlig én av årsakene til at prosjektet har et relativt høyt antall boenheter tilpasset familier. Samtidig er det ikke så merkelig at jeg ikke har funnet disse kravene i de andre prosjektene, siden Tromsø kommune (2017a:21) sier de verken ønsker eller har mulighet til å bestemme boligsammensetning. Funnene passer ikke helt med kommunens visjon om at det bør utvikles et mangfold av boliger som kan møte en variert etterspørsel (Tromsø kommune 2017a:14). Det er derimot ikke spesifisert at det også skulle være et mangfold i sentrum, men det må bare antas at det også er et ønske, særlig i lys av at det legges opp til mer boligbygging på Tromsøya enn det gjør på Kvaløya og fastlandet.

Det er noen selvmotsigelser mellom den lave viljen til å bestemme boligsammensetning og ønsket om et bolig mangfold, men kommunen kan ha mange grunner til å ikke ønske å påvirke boligtype: Tromsø har mange enslige og studenter, og det kan være foreldre fra utkanten kjøper leiligheter til barn som skal studere. Det er en stor andel av småleilighetene i byer som blir kjøpt av foreldre som ønsker hjelpe sine barn (Barlindhaug m.fl. 2012:98). Dette kan kommunen har resonert rundt. Siden det har vist seg at det ofte er eldre som kjøper treromsleilighetene (jfr. kap. 2.2.1), kan det være kommunen tenker at de eldre som flytter i disse frigir eneboliger som barnefamilier kan kjøpe. Eldre har ofte et ønske om å bo i mer lettstelte blokkleiligheter (Barlindhaug m.fl. 2012:36). Et eksempel er Nyholmen som eksplisitt ut sier en av forutsetningene for å kjøpe der er at man har eid bolig før (Høyser

2021). Prosjektet hadde en ganske stor andel treroms, men kun noen få fireroms. Imidlertid er det kjent at eneboliger i Tromsø ofte koster mye, så om taktikken har noe å si for inntektsgruppene jeg har undersøkt er usikkert. Det kan også være kommunen er klar over, og redd for, faren for at utbyggerne trekker seg det stilles for strenge krav (jfr. kap. 1.6.1).

Jeg har reagert på at utbyggerne muligens har et noe ulikt syn på mangfold enn det de teoretiske bidragene jeg har brukt har. Eksempelvis mener Schmidt (2015:162) at mangfold skapes ved at ulike kjøpegrupper kan bosette seg i området. Både Solseilet, Nyholmen og Fløyliha har sagt de retter seg mot en bred kjøpegruppe, og Norheim ville bygge boliger for vanlige familier. Det gjør det vanskelig å tro når analysen viste at om man tjener under en gjennomsnittlig inntekt, var det få til ingen muligheter å få kjøpt seg noe. Kommunen har ikke spesifisert hvilken type mangfold det er snakk om, kun at boligutbyggingen må møte en variert etterspørsel på boligmarkedet (Tromsø kommune 2017a:14). Et forslag kan være at utbyggerne mener mangfold etter demografiske forutsetninger som husholdningsstørrelse, sivilstatus, alder og familiefase, mens de teoretiske bidragene er mer opptatt av sosioøkonomisk mangfold, hvor det er viktig at beboerne har ulike inntekter. Dette får meg til å spørre om mangfold, i likhet med sosial bærekraft, trenger en operasjonalisering så alle partene forstår at det inneholder mer.

Kommunen har i noe grad påvirket boligkvaliteten innad i prosjektene. I Nyholmen ga kommunen dispensasjon til å plassere leiligheter under 40 m² mot nord/nord-øst (Tromsø kommune 2020b:2), men i Skir var det et krav at ingen skulle være nordvendt med mindre de var gjennomgående (Tromsø kommune 2016b:3).

At prosjektene har fått tillatelse fra kommunen til å gjøre det slik, kan vekke noen ambivalente følelser: Balkonger vendt mot nord gir dårligere kvaliteter, dette kan gjøre prisen lavere. Lavere priser kan gjøre at enslige kan ha råd til å kjøpe, noe som er bra. Samtidig blir situasjonen den samme som med ettromsleilighetene: De som tjener minst, bor i de dårligste delene av bygget eller i de minste boligene. Med kommunens begrensede handlingsrom til å bestemme prissetting på boenheter, ser det nesten ut som dette er den eneste måten det kan bli en viss blanding av sosioøkonomisk status i prosjektene. Det er fremdeles viktig å påpeke at kategorien enslige bare kunne kjøpe 18 % av de 301 egnede boligene. De enheten som flest av inntektsgruppene hadde økonomisk handlingsrom til å kjøpe var ettromsleilighetene.

Flere av prosjektene har kommentert at de retter seg mot en bred kjøpegruppe, og ut fra boligsegmentene i mange av dem er det flere som treffer forskjellige kategorier av befolkningen. Det er uansett en trend at de mer sentrumsnære har en mindre andel passende

fireroms, samtidig var alle for dyre for inntektsgruppene. En grunn er den lave byggeaktiviteten utenfor Tromsøya (Grünfeld m.fl. 2021:19). Familier må bli boende på øya og bidrar til å presse opp prisene på de få passende enheten det er å få tak i (Grünfeld m.fl. 2021:19)

Kommunens motvilje til å stille krav til boligsammensetning kan være betenkelig, men det hadde kanskje ikke hatt så mye å si om de i større grad hadde brukt styringsmuligheten plan- og bygningsloven gir. Leiligheter med fire soverom og areal over 100 m² er priset høyt, og de undersøkte inntektsgruppene ville uansett ikke kunne kjøpe dem. Det kan også være utbyggerne ser på de som for økonomisk uttrykt å ha en høyere andel fireroms, men et tilskudd av den type bolig kunne minsket presset på de få som er tilgjengelig. På sikt kunne det kanskje senket prisen. Det er prisnivået i prosjektene som indikerer den største segregeringstendensen, men dette er altså det området kommunen ikke kan gjøre noe med.

6.2 Hvilke kvaliteter tilfører prosjektene, og hvem passer omgivelsene for?

Boligene i prosjektene har elementer som kan tyde på segregeringstendenser. Mange av leilighetene er små og prisnivået er en ekskluderingsmekanisme som forhindrer mange inntektsgrupper fra å bo i dem. I en by med høye boligpriser blir uterommene ekstra viktige, for segregering kan gi ytterligere konsekvenser om ulike deler av befolkningen sjeldent møtes. Eksemplet fra Vinderen og Tøyen (jfr. kap. 2.4) viste at mangelen på uteområder mennesker kan bruke resulterte i økt segregering og mindre kontakt mellom de forskjellige bydelene.

Hofstads (2018:214) tredje element i operasjonaliseringen av sosial bærekraft, kartlegging av lokalsamfunnets tilstand, beror på sosial tilhørighet, samhörighet og sosial kapital. Smalt økonomisk handlingsrom på Tøyen gir en ufrivillig segregering. Boligene er trange og folk trekker ut i gatene der det ikke er tilrettelagte uterom barna kan bruke. Dette kan gi en svakere sosial tilhørighet og dårligere tilgang på sosial kapital. På Vinderen er frivillig segregering hvor ressurssterke mennesker har kjøpt seg store eneboliger i et område hvor flesteparten har høy sosioøkonomisk status. Siden mye av sosialiseringen skjedde utenfor bydelen hvor de møtte andre likesinnede eller i hjemmet, brukte ikke beboerne byrommene. Det var uansett få rom som var tilrettelagt for bruk. For de som ikke har råd til å bo i Tromsø, kan mangelen på byrom gi svakere sosial tilhørighet. Kommunen kan ikke bestemme prisnivået på boliger, og

kan derfor ikke styre hvem som flytter inn, men de kan bestemme hvordan byrommene skal reguleres.

Funn er at de fleste av prosjektene har balkonger for samtlige boenheter, det er mange av som tilfører klubb- og kollektive kvaliteter, at kommunen stiller krav til bruk av utearealer – både for beboerne og besøkende, og at det var forståelse for at utbyggerne på de mest sentrumsnære tomtene ikke kunne etablere større uteområder. Det har blitt lagt mye vekt på etablering av grøntarealer, lekeplasser og strandpromenaden langs sjøfronten.

Det varierer hvor gode de private kvalitetene er. Jeg har allerede nevnt Nyholmens som fikk dispensasjon fra kommunen til å plassere de minste boenhetenes balkonger mot nord/nord-øst. Dette sees også i noen av de andre prosjektene, hvor noen av de rimeligste boligene ligger i de minst attraktive delene. Dette forringe de private kvalitetene for noen av beboerne.

Kongsparken hadde flere boenheter uten balkong/terrasse. I Solseilet var det en stor andel som hadde isolert vinterhage, som i realiteten viste seg å være en forlengelse av stua. I tillegg var det enheter i Saras Hage som verken hadde balkong eller terrasse. Skir, som ligger rett ved Nyholmen, fikk som bestemmelser at det ikke var lov å plassere balkonger mot nord, med mindre boligen var gjennomgående. I diskusjonen om segregering er det likevel klubbkvaliteter og kollektive kvaliteter som er det sentrale.

Med unntak av Kongsparken hadde alle prosjektene klubbkvaliteter, og i mange tilfeller ligger de i grenseland mot kollektive kvaliteter. Solseilet og Saras Hage gir beboerne tilgang på grøntareal i midten av prosjektet. Der skal det være lekeplass og muligheter for å oppholde seg. Grøntområdet veier noe opp for at leilighetene i Saras hage hadde for lite areal, selv om rominndelingen passet familien. Alle prosjektene langs strandkanten hadde flere klubbkvaliteter, og det var lekeplasser med tilhørende grøntområder. Skir og Bjerkaker sjøpark hadde begge areal som offentligheten kunne bruke, men Nyholmen skilte seg ut siden det viste seg at klubbkvalitetene kun var for beboerne og deres gjester. Imidlertid har alle prosjektene langs Strandkanten bidratt til etablering av strandpromenaden. Det er planlagt bevertning i Skir, men foreløpig er ikke bygget oppført³⁸. Det at det ikke er noen form for cafeer eller restauranter i disse prosjektene gjør at de ikke tilfører området urbane kvaliteter av den typen. Bjerkaker sjøpark hadde mange boenheter, men av det totale antallet (320) var det kun et fåtall som passet familien (5 %). Det var derimot flere som passet romkravet. De

³⁸ Jeg har vært å sett. Tomta er klargjort, men byggingen er ikke påbegynt.

gode kvalitetene utendørs gjør at familier som velger å bo trang har mulighet til å være ute i nærområdet hvor det er flere lekeplasser, nærhet til sjø og grøntarealer.

Alfon B og C ligger ved Stakkevollvegen. Området bærer preg av industri og nedslitte offentlige arealer. Det er lagt stor vekt på etablering av et fellesområde med lekeplasser bak blokkene. Dette var ikke for allmenheten, men mellom blokkene var det fri bruk. Også her var det krav fra kommunen om å bygge strandpromenaden og at det skulle være grøntområder tilgjengelig for allmenheten.

Vervet er noe spesielt siden det er etablering av en ny bydel i midten av sentrum. Det var mange klubbkvaliteter innomhus, noe som kan veie opp for de små boenhetene. Utenom private uteområder tilknyttet leiligheter på bakkeplan, var det ingen av uteområdene stengt for allmenheten. Vervet er også et av få prosjekter som har bevertning.

Minuttet og Kongsparken er de som tilfører minst til både beboerne og andre i byen. Særlig Minuttet hadde en stor andel toroms, og det viste seg at kommunen ikke var like rigide til uteområder i slike prosjekt siden de ofte var bygget på små tomter. Det er fremdeles mulig å reflektere rundt hva dette kan bety for de som bor der. Spesielt for Minuttet som ligger i et smug med dårlig utsikt- og solforhold. Her er beboerne nødt til å oppsøke andre steder om de vil ha rekreasjonsmuligheter i grønne lunger. Områdekvalitetene er mer passende for barnløse, og boligsegmentet i prosjektene synes uansett ikke å sikte seg inn mot kjøpegruppen barnefamilier.

Mange av kvalitetene som tilføres er gode, men det er ikke alltid de inviterer til en bred bruk. Tromsø har en lang vinter, og mangelen på oppholdssteder også vinterstid kan begrense bruken. Hvor tilgjengelig uterommene er variere litt, men det er ingen av dem som er fysisk utilgjengelig. Visuelt og symbolsk kan det være noen utforminger som kan legge føringer for bruken. Ovalen med boliger på Vervet kan føles litt for privat å oppholde seg i, og grøntområdet mellom Solseilet og Saras Hage har samme situasjon. Man kommer tett på beboerne i begge prosjektene. Vervet har bakeri, cafeer og restauranter, og prisnivået på disse avgjør hvor symbolsk tilgjengelig det blir.

6.2.1 Kommunens rolle

Kommunen har brukt bestemmelser fra plan- og bygningsloven for å forsikre seg om at prosjektene etablerer flere kvaliteter i prosjektene. Eksempelvis brukes det reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav. På den måten sikres det at kvaliteter blir etablert før utbygger kan fortsette boligbyggingen. Med unntak av Nyholmen, er det spesielt

prosjektene langs sjøfronten som har blitt pålagt å lage offentlige områder med gode kvaliteter. Kongsparken hadde ikke plass på tomte til å lage offentlige rom, men utbyggerne ble pålagt å ruste opp lekeplassen i Kongsparken. Det har også vært andre tegn til at prosjektene tilfører infrastruktur: Solseilet la ny gangvei i området, dette gjorde det tryggere for hele nabolaget. Kommunen stiller også krav til bygging av barnehage om de anser det som nødvendig. Dette gir sosial infrastruktur som blir et gode for hele byen. Hvorfor kommunen ga dispensasjon til Nyholmen om å ha balkonger mot nord er betenkelig. Spesielt siden dette ikke var lov i Skir som ligger like ved. For de mest sentrumsnære prosjektene har kommunen vært opptatt av at det ikke skal være boliger i første etasje. Dette vil gi området en bredere bruk som flere kan benytte seg av. I tillegg kan det også gi de rimeligste boligene i bygget får kvaliteter de ikke hadde hatt i først etasje (Barlindhaug m.fl. 2012:141).

7 Konklusjon

Analysen legger fram funn som kan peke i retning av både sosioøkonomisk og demografisk segregering. Det høye antallet to- og treroms gir mange små boliger som er lite passende for barnefamilier. Den lave andelen fireroms som passer arealnormen er påfallende, og dette skaper press på de få som er tilgjengelig i segmentet. Da jeg startet på oppgaven var jeg klar over at mange av prosjektene hadde høye priser, men det var fremdeles noe overraskende at så få av de undersøkte inntektsgruppene kunne kjøpe. Dette er yrker byen trenger. Kommunens lave vilje til å styre boligsammensetningen var også et viktig funn. Kommunen regulerer områder til utbygging, og det er mange som anser taktikken som god nok til at alle finner seg bolig (jfr. kap. 1.6.1). Andre igjen mener strategien ikke legger til rette for at grupper med lavere inntekt får kjøpt seg noe (Nordahl 2018:257). Ut fra de 12 boligprosjektene ser det ut som funnene samsvarer med sistnevnte perspektiv: Svært få med budsjettet fra familie- og sykepleierindeksen kan kjøpe seg noe i prosjektene, og så godt som ingen i inntektsgruppene under.

Det er mange enslige og par uten barn, og det virker sånn sett som at mange små boliger passer Tromsøs demografi. En kan allikevel spørre seg om disse små boligene absolutt må ligge i sentrum, og om kommunen har tenkt over konsekvensene det kan medføre. Samtidig har jeg hentet indikatorene fra teori om preferanser, og kompakt byutvikling handler også om å endre adferd og levemåte. Kanskje vi må lære oss å bo trangere. Det er uansett sånn at noen kan betale mer for å få bedre kvaliteter. Dette var tydelig fordi det var tegn til segregering innenfor hvert enkelte prosjekt. De rimeligste boligene lå gjerne nederst eller på de

skyggefulle sidene. Hvis man kunne betale mer, fikk man en tilsvarende bolig, men med bedre sol- og utsiktsforhold. Det samme var synlig for mange av rekkehusene. De dyreste lå på utkanten av rekka hvor uteområdet var større.

Jeg har drøftet noen årsaker til at kommunen ikke ønsker å stille krav til boligsammensetning, rom og areal. Dette kan skyldes en felles forståelse mellom kommunen og utbyggerne. Uansett er min oppfatning at en så stor opphopning med både små og dyre boliger over tid kan føre til en form for segregering. Det blir et skille mellom de som kan kjøpe på Tromsøya, og de som ikke kan. Prisnivået er i all hovedsak den største årsaken, og det er også det ene området kommunen ikke har bestemmelsesrett.

At kommunen i liten grad hadde krav til prosjektenes innside, var en kontrast til hvor mange krav de hadde til uterommene. Dette har resultert i at mange av prosjektene tilfører gode kvaliteter til nrområdet, og prosjektene bidrar derfor til at innbyggerne har flere arenaer å bruke. Utenom Minuttet og Kongsparken, var det ingen av kvalitetene som var spesielt rettet mot én av gruppene, og de fremsto derfor som inkluderende. Jeg satte spørsmål ved mangelen på allment tilgjengelige steder å gå inn i Skir (uvisst hva som blir der), Bjerkaker sjøpark og Nyholmen. Det er fra før av få bevertningssteder langs Strandkanten, og så langt ser det ikke ut som det tilføres kvaliteter av den typen.

Boligprisene i prosjektene er høye, og faren for trangboddhet er til stede. Likevel er også mange av de mindre enhetene for dyre for mange av inntektsgruppene. Selv om jeg har gjort noen funn, forteller ikke disse alt. I redegjørelsen for metodens svakheter var det deriblant noen usikkerheter knyttet til utvalget: Jeg vet ingenting om hvem som allerede har kjøpt i prosjektet, og siden noen av prosjektene enda ikke er ordentlig i gang, eller midt i prosessen, kan det skje endringer som gir analysen andre forutsetninger. I tillegg manglet jeg pris på noen enheter. Selv om jeg har elementer som gjør det mulig å drøfte demografisk segregering, kan det være noen familier synes det er helt fint å bo på for lite areal med for få rom. Jeg har nevnt at det ikke er uten usikkerhet å koble rominndeling og areal til husholdningssammensetning (jfr. kap. 2.2.1), så jeg må ta høyde for at flere lever godt i prosjektene til tross for mangler. De sikreste indikatorene jeg har er boligenes prisnivå i sammenheng med inntektsnivået til de undersøkte yrkesgruppene. Om kommunen gjør noe for å motvirke segregeringstendenser i boligprosjektene, kan jeg bare svare på via dokumentanalysen. Leilighetene er som de er, og om utbygger og kommunen har blitt enige om at det er bra nok, vet jeg ikke. Uansett ønsker kommunen vekst og er avhengig av at utbyggerne oppnår målet om profitt på prosjektene for at disse skal realiseres.

Med forbehold kan jeg si at de 12 prosjektene ekskluderer mange av byens kjøpegrupper og at det derfor kan bli sosioøkonomisk segregering. Galster og Wessel (2019:25) sier boligmarkedet og boligpolitikken er en stor årsak til segregeringsprosesser, og funnene tyder også på det. Det er ikke snakk om segregering mellom de ulike bydelene i Tromsø, men heller en segregering mellom de som kan bo på Tromsøya og de som ikke kan. For forskningsspørsmål 2 kan jeg si at de fleste av prosjektene tilfører gode uteområder, med unntak av Minuttet og Kongsparken. Flere av dem har områder allmenheten kan bruke, og dette kan også gjøre det bedre for dem som velger å bo trangt.

Det siste forskningsspørsmålet viste at kommunen er opptatt av at prosjektene tilfører uterom, men at de unngår å legge føringer for innsiden. Med forbehold om noen nyanser (foreldrebanken), er prisnivået sånn at mellomsjiktet skvises mer ut fra boligmarkedet i Tromsø, og at mye tyder på at det faktisk har kommet en ny gruppe vanskeligstilte, nemlig de Austin (2003) kaller for økonomisk vanskeligstilte.

7.1 Avslutning

Gjennom oppgaven har hovedtemaet vært segregering i Tromsø by. Jeg har koblet segregering til sosial bærekraft og redegjort for hvordan boligmarkedet kan gjøre det vanskelig å oppnå målet om å utjevne sosiale ulikheter. Problemstillingen var som følge:

«Er boligutviklingen og boligpolitikken i Tromsø i ferd med å skape en segregert by?».

Ved å utføre en casestudiet var målet var å se hvordan de i mellomsjiktet lå an til å kjøpe bolig i prosjektene, om uterommene kunne veie opp for små boliger og om byens befolkning fikk ta del i godene. Ved å bruke indikatorer på trangboddhet og en finkalibrering av ulike yrkesgruppers boligbudsjett, har jeg undersøkt hvor mange enheter som passet fysisk og hvor inntektsgrensa for å kjøpe går. Det har vært spennende å studere så mange nye boligprosjekt, og det var interessant å se hvilke føringer kommunen la. De teoretiske bidragene har gitt meg en bredere innsikt i hvordan segregeringsprosesser kan feste seg i byer, og hvorfor vi bør være oppmerksomme på det. Brukt metode har noen svakheter: Jeg har ikke fullstendige prislister for alle boenheten, og mange av prosjektene er helt i starten eller midt i prosessen. Det å undersøke før prosjektene er ferdig gir noen usikkerhetsmomenter. Jeg kan heller ikke undersøke hvor de som ikke får kjøpt i nye prosjekter flytter.

Jeg kan ikke si noe om prosjektene og opphopning av levekårsproblemer, men det kan se ut som det blir en samling med mennesker som har over gjennomsnittlig inntekt i nye

boligprosjekter på Tromsøya. Vi vet at ressurssterke mennesker velger attraktive nabolag og at det fører til en ytterligere prisstigning (jfr. kap. 2.1.1). Nordheim hadde planlagt boliger for «vanlige» familier, men det viste seg at samtlige familievennlige enheter var over budsjettene til de undersøkte yrkesgruppene. Det er i tillegg flere andre prosjekt som har reklamert med at de sikter seg inn mot en bred kjøpegruppe. Analysen av pris og boligsammensetning peker derimot i en annen retning. Ut fra det, kan det se ut som at prosjektene skaper slike opphopninger med ressurssterke mennesker. Særlig Vervet peker seg ut som en bydel det kan bli en opphopning av mennesker med høy sosioøkonomisk status. Siden jeg heller ikke har kunnet måle oppsparte midler og hjelp fra foreldre, ligger det også en usikkerhet her. Vi vet at det er mange som får hjelp til å kjøpe, så jeg må bare anta at dette har skjedd i prosjektene. Hvem som får bidrag, avhenger mye av posisjonen foreldrene selv har i boligmarkedet (Galster og Wessel 2019:26).

Selv om jeg kun har studert et utsnitt av nye boligprosjekter i Tromsø, er det grunn til å tro resten av boligene i det kommersielle markedet er priset like høyt. Strategien om kompakte byer føre med seg tydelige konsekvenser: Det er friksjoner mellom de tre dimensjonene av bærekraftbegrepet og det ser ut som det kan bli vanskelig å oppnå flere av FNs bærekraftsmål. Blant annet tyder mye på at mellomsjiktet presses enda litt mer ut fra boligmarkedet og spesielt barnefamilier kan ha problemer med å kjøpe seg bolig.

Det er masse videre forskning som kan være nyttig for å følge med på segregering i Tromsø. Underveis i oppgaven, og etter analysen av de 12 nye boligprosjektene, har jeg kommet på forskningstemaer det kan være spennende å undersøke. Noe jeg ikke har fått innsyn i, er hvem som faktisk har kjøpt eller allerede bor i prosjektene. Opplagt videre forskning er derfor å undersøke hvem som vil flytte inn i nye prosjekter som etableres, og hvor trangt er folk villig til å bo. Kanskje vil det vise seg at normen blir utfordret med at flere velger å bo på et mindre areal. Dette kan gjøres ved å utføre en kvantitativ undersøkelse av individdata kombinert med intervjuer av beboerne. Da kan man koble sammen inntekt, boligareal, rominndeling og grad av fornøydhet. Et annet aspekt jeg heller ikke har tatt med, er segregering og transport. Tromsøsentrum ligger på en øy, og det er der mange av de største arbeidsplassene befinner seg. Når myndighetene innfører bompengestasjoner er det nærliggende å tro at de som ikke har råd til å bo på Tromsøya også må betale mer for å dra inn dit. Det kan være interessant å se hvordan dette påvirker de sosioøkonomiske forskjellene. Det har også vist seg at aktørene kanskje oppfatter begrepet «mangfold» ulikt. Utbyggerne snakker om at de sikter seg inn mot en bred kjøpegruppe, men mange har ikke en stor variasjon i boliger, og prisen var som regel

for høy. Kommunen ønsker at boligutbygging skal legge til rette for at et mangfold av innbyggere kan finne seg bolig, men dokumentene vitner om at det i liten grad gjøres noe med. Kanskje det er på tide å snakke om hva man mener med mangfold og hvilke nyanser begrepet inneholder.

Litteraturliste:

- Andersen, B., Brattbakk, I. og A. Dalseide. (2017). «Vindernliv og Tøyenliv». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.
- Annaniassen, E. (2013). «Norge – det sosialdemokratiske ägerlandet». Bengtsson, B. (red.), Annaniassen, E., Jensen, L., Ruonavaara, H. og J. R. Sveinsson. *Varför så olika?. ÉGALITÉ*.
- Annaniassen, E. (2002). «Vendepunktet for «den sosialdemokratiske orden»: 1970-tallet og boligpolitikken». *Tidsskrift for samfunnsforskning*. Utgave 2. (Volum 43).
<https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-291X-2002-02-01> (Lesedato: 18.03.2022).
- Asphjell, M., K., Astrup, K., C., Liane, G., M., Nordahl, G., I. og H Wieslander. (2022). «Utredning om sosial bærekraft og planbestemmelser om boligsammensetning». *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*. OE-rapport 2021-74.
- Asplan Viak. (2017). Storelvtun. Planbeskrivelse Storelva, eiendom 71 / 753. Plan 1861.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1861/Dokumenter/Pb_1861.pdf
(Lesedato: 01.04.2022).
- Asplan Viak. (2015). Fløyliia. Detaljreguleringsplan for Nordmannsgård, Midtre Kaldslett, plannr. 1785.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1785/Dokumenter/Pb_1785.pdf
(Lesedato: 09.08.2021).
- Astrup, K., C. (2015). «Kan boligmarkedet temmes? Boligsosial politikk i et markedsbasert system». *Plan – Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. 06/2015 (Volum 47).
https://www.idunn.no/plan/2015/06/kan_boligmarkedet_temmes_boligsosial_politikk_i_et_markeds (Lest: 02.12.2021).
- AT Plan & arkitektur. (2019). Norheim boligfelt. Planbeskrivelse, detaljregulering Norheim, PlanID 1888.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1888/Dokumenter/Pb_1888.pdf
(Lesedato: 09.12.2021).
- AT plan & arkitektur. (2017). Kongsparken. Detaljregulering Vestre gate 20-22 m.fl. Gnr/bnr: 200/944, 200/1818, 200/1820 m.fl. PLANID: 1843.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1843/Dokumenter/Pb_1843.pdf
(Lesedato: 03.11.2022).

- Austin, P. (2003). «Boligfordeling og flyttekjeder i lokalt boligmarked». *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. Utgave 1. (Volum 35).
<https://www.idunn.no/doi/full/10.18261/ISSN1504-3045-2003-01-10> (Lesedato: 23.03.2022).
- Barlindhaug, R. (2017). «Boligmarked og flytting – betydning for segregasjon». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetenes by*. Cappelen Damm Akademisk.
- Barlindhaug, R., Børrud, E., Langset, B. og B. Nordahl. (2012). «Nye boliger i storbyer – hvem kjøper og hva slags bokvaliteter tilbys?». *Norsk institutt for by- og regionsforskning*. NIBR-rapport 2012:31. <https://evalueringsportalen.no/evaluering/nye-boliger-i-storbyene.-hvem-kjoper-og-hva-slags-bokvaliteter-tilbys/Nye%20boliger%20i%20storbyene.pdf/@@inline> (Lesedato: 05.12.2021).
- Barlindhaug Consult. (2013). Alfon B og Alfon C. Kræmer Brygge Detaljreguleringsplan med KU, L12-1624. Plan 1624.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1624/Dokumenter/Pb_1624.pdf
(Lesedato: 05.04.2022).
- Barth, B. (2011). «Kunsten å bygge byer – tanker omkring by og bærekraft». *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. Utgave 1. (Volum 43).
<https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3045-2011-01-06> (Lesedato: 06.03.2022)
- Benedictow, A., Gran, B., Kordt, A. og, M. M. Frisell. (2022). «Boligvennlighetsmåling for Norske kommuner». *Norske Boligbyggelags Landsforbund SA*.
<https://www.nbbl.no/media/2fdafem1/rapport-boligvennlighetsmaaling-C3%A5ringen.pdf>
(Lesedato. 31.03.2022).
- Bergsli, H. og G. S. Hanssen. (2016). «Byrom for alle? Urbane offentlige rom i et demokratiperspektiv». *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. Utgave 1. (Volum 48). <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN1504-3045-2017-01-10#core-bib1>
(Lesedato: 24.03.2022).
- Bertheussen, L. (2022). «Her ville Peab bygge småhus for folk flest. Så kom «bestillingen» fra kjøperne». Nord24, nettutgave. <https://www.nord24.no/her-ville-peab-bygge-smahus-for-folk-flest-sa-kom-bestillingen-fra-kjoperne/s/5-32-169738> (Lesedato: 04.04.2022).
- Bjerkaker sjøpark, prospekt. Bygg A: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/01/180710_BS_Prospekt_T3-A_BoNord_Web.pdf Bygg B: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/01/BS_Prospekt_T2-

[B Bonor 170502_spreads.pdf](#) Bygg C: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/01/BS_Prospekt_T1-C_v5_spreads.pdf Bygg D: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/10/Bjerkaker-Sj%C3%B8spark_ByggD_Prospekt_225x300.pdf Bygg D: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/10/Bjerkaker-Sj%C3%B8spark_ByggD_Prospekt_225x300.pdf Bygg E: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2019/01/BS_Prospekt_T2-E_170518-Spreads_LoRes.pdf Bygg F: https://www.bjerkakersjopark.no/wp-content/uploads/2020/03/Sjofronten_Prospekt_225x300_200313-K6.pdf (Lesedato: 26.04.2022).

- Blokland, T og R. Vief. (2021). «Making Sence of Segregation in a Well-Connected City: The Case of Berlin». Ham, M., Tammaru, T., Ubarevičienė, R og H. Janssen (red.). *Urban Socio-Economic Segregation and Income Inequality – A Global Perspective*. Springer.

- Borealis Arkitekter AS. (2015). Skir. Reguleringsplan for Strandkanten K 9b - K 10, plan-id 1819. https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1819/Dokumenter/Pb_1819.pdf (Lesedato: 19.04.2022).

- Brattbakk, I. (2020). «Trangboddhet og småbarnsfamiliers hverdagsliv i koronaens tid». *Tidsskrift for boligforskning*. Årgang 3, nr. 1-2020, s. 7-31. [https://www.idunn-no.mime.uit.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-02](https://www.idunn.no/mime.uit.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-01-02) (Lesedato: 02.01.2022).

- Brattbakk, I., Ødegård, G. og K. Aarland. (2021). «Byområder med levekårsutfordringer». *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional – og byutvikling*. Plan 01/2021. (Volum 53). https://www.idunn.no/plan/2021/01/byomraader_med_levekaarsutfordringer (Lesedato: 10.10.2021).

- Brattbakk, I og B. Andersen. (2017). «Oppvekststedets betydning for barn og unge. Nabolaget som ressurs og utfordring». *AFI Rapport 02:2017*. <https://www.bufdir.no/bibliotek/Dokumentside/?docId=BUF00004132> (Lesedato: 01.05.2021).

- Brattbakk, I. og T. Wessel. (2017). «Nabolageffekt: Hva er problematisk med geografisk ulikhet?». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.

- Børrud, E. og M. Grønning. (2018). «Metoder i planlegging – et spørsmål om kompetanse». Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og R. Kristiansen (red.). *Plan og samfunn – system, praksis, teori*. Cappelen Damm Akademisk.

- Departementene. (2014). Strategi. «Bolig for velferd». *Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid* (2014-2022).
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/nasjonal_strategi_boligsosialt_arbeid.pdf (Lesedato: 23.03.2022).
- Eiendom Norge. (2022). Nettartikkel. «Sykepleierindeksen H2 2021». <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-h2-2021> (Lesedato: 25.01.2022).
- Eiendom Norge. (2019). «Den norske familieindeksen». <https://eiendomnorge.no/blogg/den-norske-familieindeksen-article459-923.html> (Lesedato: 25.01.2022).
- Emberland, T og M. Holte. (2021). Nordlys, nettutgave. «Setter av 54 leiligheter i Vervet for utleie – og det er ikke bare millionærer som får sjansen». <https://www.nordlys.no/setter-av-54-leiligheter-i-vervet-for-utleie-og-det-er-ikke-bare-millionarer-som-far-sjansen/s/5-34-1511795> (Lesedato: 18.04.2022).
- Eriksen, I., Rønnefeldt, A. og L. Rypeng. (2021). NRK, nettartikkel. «Flere flytter ut fra Tromsø: - Økonomisk umulig å kjøpe bolig til en familie her». <https://www.nrk.no/tromsogfinnmark/befolkningstallet-i-troms-og-finnmark-gar-ned-og-flest-flytter-fra-tromso--umulig-a-kojpe-bolig-1.15616416> (Lesedato: 15.12.2021).
- Falleth, E. og I. L. Saglie. (2018). «Kommunal arealplanlegging». Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og R. Kristiansen (red.). *Plan og samfunn – system, praksis, teori*. Cappelen Damm Akademisk.
- FN Sambandet. FNs bærekraftsmål. <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Lesedato: 02.02.2022).
- Galster, G og T. Wessel. (2019). «Reproduction of social inequality through housing: A three-generational study from Norway». *Social science research* 78. (2019) (s.119-136). https://www.researchgate.net/publication/329533977_Reproduction_of_social_inequality_through_housing_A_three-generational_study_from_Norway (Lesedato: 09.08.2021).
- Grünfeld, L., Lading, I. og J. Erraia. (2021). Rapport. «Boligmarkedet i Tromsø – Feiler det byen noe?». Menon-publikasjon nr. 145/2021. <https://www.nftr.no/post/rapport-boligmarkedet-i-troms%C3%B8> (Lesedato: 22.02.2022).
- Hansen, I., L., S. og A. Solstad. (2021). «Perspektiver på boligsosial politikk og boligsosialt arbeid». Solstad, A., Astrup, K., Bliksvær, K., Hansen, I., L., S., Iversen, M., Kjellevold, A., Nordvik, V. og J. Sørvoll. *Boligsosialt arbeid*. Universitetsforlaget.

- Hansen, I., L., S. (2021). «Bolig som grunnleggende levekårsfaktor». Solstad, A., Astrup, K., Bliksvær, K., Hansen, I., L., S., Iversen, M., Kjellevold, A., Nordvik, V. og J. Sørvoll. *Boligsosialt arbeid*. Universitetsforlaget.
- Hernæs, Ø., Markussen, S. og K. Røed. (2020). «Økende inntektssegregering i norske byregioner». *Tidsskrift for boligforskning*. Årgang 3, nr. 2-2020, s. 111-129.
https://www.idunn.no/tidsskrift_for_boligforskning/2020/02/okende_inntektssegregering_i_norske_byregioner (Lest: 27.11.2021).
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I., L., Næss, P. og P. G. Røe. (2015). «Hvorfor studere den kompakte by?». Hanssen, G., S., Hofstad, H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Hofstad, H. (2018). «Bærekraftig planlegging for framtida?». Hanssen, G. S. og N. Aarsæther (red.). *Plan- og bygningsloven – en lov for vår tid*. Universitetsforlaget.
- Hofstad, H. (2015). «Folkehelse – vitalisering av sosial bærekraft i kompakt byutvikling?». Hanssen, G., S., Hofstad, H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Husbanken. (2020). Nettartikkel. «Kan jeg få startlån og tilskudd?». <https://www.husbanken.no/person/startlaan/soke-startlaan-og-tilskudd/> (Lesedato: 25.01.2022).
- Huseierne. (2021). Nettartikkel. «Hvor stor egenkapital må jeg ha i 2022 når jeg skal kjøpe bolig?». <https://www.huseierne.no/nyheter/hvor-stor-egenkapital-ma-jeg-ha-i-2021-nar-jeg-skal-kjope-bolig/> (Lesedato: 25.01.2022).
- Høyer, A. (2021). Nordlys, nettutgave. «Her skal to boligblokker reise seg i vannkanten». <https://www.nordlys.no/her-skal-to-boligblokker-reise-seg-i-vannkanten/s/5-34-1554130> (Lesedato: 25.04.2022).
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. The Modern Library New York.
- Johannesen, A., Tufte, P. A. og L. Christoffersen. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Abstrakt forlag.
- Knudtson, L. (2019). «Glipper mulighetene? Kvaliteter i transformasjonsprosjekter – for private, klubben eller kollektivet?». *Tidsskrift for boligforskning*. Utgave 1. (Volum 2). <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2019-01-03> (Lesedato: 24.11.2021).

- Lid, I., M. og H. Nordh. (2018). «Universell utforming i et planperspektiv». Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og R. Kristiansen (red.). *Plan og samfunn - system, praksis, teori*. Cappelen Damm Akademisk.
- Ljunggren, J. (2017). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.
- Ljunggren, J og P. Andersen. (2017). Vestkanten og østkant, eller nye skillelinjer?». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.
- Ljunggren, J., Tofte, M. og M. Flemmen. (2017). «Geografiske klasseskiller – Fordeling av goder og byrder mellom Oslos bydeler». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.
- Lydersen, T., Norum, H. og I. Fjeld. (2018). NRK, nettutgave. «Nye regler kan gi større boliglån». <https://www.nrk.no/norge/nye-regler-kan-gi-storre-boliglan-1.14111259> (Lesedato: 01.04.2022).
- Langford, M. og J. Nilsen. (2011). «Å leve er også å bo. Norske boutgifter – i overenstemmelse med retten til bolig?». *Kritisk juss*. Utgave 2. (Volum 37.). <https://www.idunn.no/doi/10.18261/ISSN2387-4546-2011-02-02> (Lesedato: 22.03.2022).
- LPO arkitekter AS. (2018). Vervet. Forslag til planbeskrivelse. Detaljregulering for Skipsverftstomta i Troms. Plan-ID: 1891. https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1891/Dokumenter/Pb_1891.pdf (Lesedato 11.11.2021).
- Løtveit. (2020). Finansavisa, nettutgave, 08.11.2020. «Denne byen har de nesthøyeste boligprisene i Norge». <https://finansavisen.no/nyheter/bolig/2020/11/08/7584941/tromso-er-den-nest-dyreste-byen-abo-i-norge.-espen-sirnes-forsteamanuensis-i-finans-ved-universitetet-i-tromso-mener-mangeblir-prispresset-ut-av-byen> (Lesedato: 01.11.21).
- Lynggard, K. (2012). «Dokumentanalyse». Brinkemann, S. og L. Tanggaard (red.). *Kvalitative metoder – Empiri og teoriutvikling*. Gyldendal Akademisk.
- Medby, P. og R. Barlindhaug. (2008). «Vekstsmertter og boligmarked – Sentralisering og regional boligprisutvikling». *Norsk institutt for by- og regionsforskning*. NIBR-rapport 2008:34. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/bitstream/handle/20.500.12199/5686/2008-34.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (Lesedato: 09.03.2022).

- Meld. St. 13 (2018-2019):19): *Mulighet for alle – Fordeling og sosial bærekraft*. Finansdepartementet. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20182019/id2630508/> (Lesedato: 03.04.2022).
- Michaelsen, G. (2021). Nettartikkel. «Nå faller folketallet i Nord-Norge igjen. Tromsø stagnerer. Bodø, Hadsel og Harstad vokser mest». *Heia Nord-Norge*. <https://www.heianordnorge.no/befolkningsutvikling-bodo-harstad/na-faller-folketallet-i-nord-norge-igjen-tromso-stagnerer-bodo-hadsel-og-harstad-vokser-mest/109021> (Lesedato: 31.03.2022).
- Mjønerud, I. (2021). Nettartikkel. «Et prospekt beskriver boligen som selges». *Eiendomsmegler*. <https://eiendomsmegler.no/prospekt> (Lesedato: 30.03.2022).
- NÄRP. (1982). *Nordiske storbyer – problemer og utviklingstendenser*. ISBN nr. 91-38-06921-0. GOTAB.
- Nordahl, B., I. (2018). «Fra planstyrt til markedsdrevet byutvikling». Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og R. Kristiansen (red.). *Plan og samfunn - system, praksis, teori*. Cappelen Damm Akademisk.
- Nordahl, B., I. (2017). «Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling». Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. og R. Kristiansen (red.). *Utfordringer for norsk planlegging*. Cappelen Damm Høyskoleforlag.
- Nordahl, B., I. (2015). «Kommunens styringsmuligheter og økonomiske drivere i kompakt byutvikling». Hanssen, G., S., Hofstad, H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Nordahl, B., I. (2012). «Boligpolitikken og marked». Nordahl, B., I. (red.). *Boligmarked og boligpolitikk*. Fagbokforlaget.
- Norsk eiendom. (2019). «Utbyggingsavtaler – fra plan til gjennomføring». https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/11/Norsk-eiendom_23.10_Handbok-utbyggingsavtaler.pdf (Lesedato:30.03.2022).
- NOU. (2020:16). Levekår i byer – Gode lokalsamfunn for alle. *Departementenes sikkerhet- og serviceorganisasjon – Teknisk redaksjon 2020*. https://www.regjeringen.no/contentassets/cce978f8e2184980b4597ba59796e7e3/no/pdfs/nou_202020200016000dddpdfs.pdf (Lesedato: 13.11.2021).

- Nystad, J. F. (2014). «Byen som fristed». *Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional – og byutvikling*. Plan 05/2014. (Volum 46). https://www.idunn.no/plan/2014/05/byen_som_fristed (Lesedato: 09.11.2021).
- Næss, P., Saglie, I. L. og K. Thorén. (2015). «Ideen om den kompakte by i norsk sammenheng». Hanssen, G., S., Hofstad, H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Opus Bergen AS. (2015). Bjerkaker sjøpark. Lanesbukta. Reguleringsplan, for GNR 119 BNR 414 M.FL. Sør-Tromsøya bydel, Tromsø kommune. https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1657/Dokumenter/Pb_1657.pdf (Lesedato: 20.04.2022).
- Pedersen, R. (2021). Nettartikkel. «Dette er hovedtallene for lønnsnivå i Norge». *Smarte penger*. <https://www.smartepenger.no/bank-og-kort/120-jobb/2892-lonningene-i-norge> (Lesedato: 21.03.2022).
- Plan- og bygningsloven. (2008). *Miljøverndepartementet*. <https://lovdata.no/dokument/LTI/lov/2008-06-27-71> (Lesedato: 02.03.2022).
- Prosser, S. (2020). «Den tredje boligsektor: hva kan det bli, og hvorfor vi trenger det». *Tidsskrift for boligforskning*. Utgave 2. (Volum 3.). <https://www.idunn.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06> (Lesedato: 22.03.2022).
- Regjeringen. (2021). «Kommunale planoppgaver». *Kommunal og distriktsdepartementet*. https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/kommunale_planoppgaver/id2836162/ (Lesedato: 30.04.2022).
- Regjeringen. (2020). «Flere skal kunne eie egen bolig». *Kommunal og distriktsdepartementet*. <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosial-strategi/flere-skal-kunne-eie-egen-bolig/id2786901/> (Lesedato: 17.03.2022).
- Regjeringen. (2018a). «Boliglånsforskriften 1. juli 2018 – 31. desember 2019». *Finansdepartementet*. <https://www.regjeringen.no/no/dokumentarkiv/regjeringen-solberg/aktuelt-regjeringen-solberg/fin/nyheter/2018/boliglansforskriften-1.-juli-201831.-desember-2019/id2606248/> (Lesedato: 01.04.2022).

- Regjeringen. (2018b). Reguleringsplanveileder. *Kommunal- og moderniseringsdepartementet*.
https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf (Lesedato: 03.03.2022).
- Revold, M, K. og P. K. Arnesen. Nettartikkel. (2021). «Andelen leietakere øker». Statistisk sentralbyrå. <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/andelen-leietakere-oket> (Lesedato: 03.02.2022).
- Rød, J. (2009). *Innføring i GIS og statistikk. Verktøy for å beskrive verden*. 2. utgave. Fagbokforlaget.
- Sandlie, H., C. (2019). «Familiereelasjoner og bolig». *Tidsskrift for boligforskning*. Utgave 2. (Volum 2.). <https://www-idunn-no.mime.uit.no/doi/10.18261/issn.2535-5988-2019-02-04> (Lesedato: 11.03.2022).
- Schiefloe. (2011). (2. utgave). *Mennesker og samfunn – innføring i sosiologisk forståelse*. Fagbokforlaget.
- Schmidt, L. (2015). «Bokvalitet og sosial bærekraft». Hanssen, G., S., Hofstad. H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Selvig, V. (2015). «Utvikling av offentlig rom – kommunal styring». Hanssen, G., S., Hofstad. H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Sirowy, B. (2015). «Offentlige rom i en kompakt by». Hanssen, G., S., Hofstad. H. og I. L. Saglie (red.). *Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer*. Universitetsforlaget.
- Skeie, J. (2004). «Boligsektoren og den nyliberale vendingen». *Nytt Norsk Tidsskrift*. Utgave 3-4 (Volum 21). <https://www-idunn-no.mime.uit.no/doi/10.18261/ISSN1504-3053-2004-03-04-09> (Lesedato: 20.11.2021).
- Solstad, A. (2021). «Boligsosialt arbeid». Solstad, A., Astrup, K., Bliksvær, K., Hansen, I., L., S., Iversen, M., Kjellevold, A., Nordvik, V. og J. Sørvoll. *Boligsosialt arbeid*. Universitetsforlaget.
- Stamsø, M., A. (2012). «Hva skjedde med den norske boligpolitikken?». *Plan – Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional- og byutvikling*. 01/2012 (Volum 44). <https://www.idunn.no/plan/2012/01/art13> (Lest: 01.12.2021).

- Statistisk sentralbyrå. (2021). Lønn, statistikkbanken.
<https://www.ssb.no/statbank/table/11420> (Lesedato: 22.03.2022).
- Statistisk sentralbyrå. Artikkel. (2018). "Over halvparten av enslige småbarnsforeldre leier".
<https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/artikler-og-publikasjoner/over-halvparten-av-enslige-smabarnsforeldre-leier> (Lesedato: 03.02.2022).
- Statistisk sentralbyrå. (2015). «Variabeldefinisjon. Trangboddhet.».
<https://www.ssb.no/a/metadata/conceptvariable/vardok/3462/nb> (Lesedato: 25.03.2022).
- Staver, A. B., Brekke, J. og S. Søholt. (2019). «Scandinavia`s segregated cities – policies, strategies and ideal». Norwegian Institute for Urban and Regional Research. NIBR-rapport 2019:8. <https://oda.oslomet.no/oda-xmlui/handle/20.500.12199/1311> (Lesedato: 20.08.2021).
- Steinsvik Arkitektkontor AS. (2015). Skir. Forslagstillers planbeskrivelse (Revidert 22. desember 2015). Plannavn: Strandkanten k15-k16 pl.nr.: 1820.
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1820/Dokumenter/Pb_1820.pdf
(Lesedato: 03.02.2022).
- Steinsvik Arkitektkontor AS. (2007). Solseilet og Saras Hage. Plannavn: Rektor Steens gate
- Elvegata - Storgata - Verftsgata pl.nr.: 1763
https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1763/Dokumenter/Pb_1763.pdf
(Lesedato: 15.09.2021).
- St.meld. 13 (2018-2019): *Mulighet for alle. Fordeling og sosial bærekraft*.
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-13-20182019/id2630508/?ch=8>
(Lesedato: 17.12.2021).
- Sørvoll, J. (2021). «Norsk boligpolitikks fortid, nåtid og framtid (19445-2020). På vei mot et nytt systemskifte i boligpolitikken?». Solstad, A., Astrup, K., Bliksvær, K., Hansen, I., L., S., Iversen, M., Kjellevoid, A., Nordvik, V. og J. Sørvoll. *Boligsosialt arbeid*. Universitetsforlaget.
- Sørvoll, J. (2010). «Den boligsosiale vendingen. Norsk boligpolitikk fra midten av 1990-tallet i historisk perspektiv». Regjeringen.
https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/den_boligsosiale_vendingen.pdf?id=2260849 (Lesedato: 01.03.2022).
- Tennøy, A. (2018). «Klimavennlige, attraktive og levende byer: Fortetting og transformasjon». Tidsskrift for samfunnsplanlegging, regional – og byutvikling. Plan 04/2018

(Volum 50). https://www.idunn.no/plan/2018/04/fortetting_og_transformasjon (Lesedato: 20.11.2021).

- Tromsø kommune. (2020a). Norheim boligfelt. Detaljregulering Norheim 118/25, Boligområde Endelig vedtak.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1888/Dokumenter/Sf_1888.pdf

(Lesedato: 09.12.2021).

- Tromsø kommune. (2020b). Skir boliger. Reguleringsplan for K9b og K10 Strandkanten. PLANID: 1819.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1819/mindreendringer/ME_B_1819a.pdf

(Lesedato: 19.04.2022).

- Tromsø kommune. (2019a). Vervet. Plan 1891 – detaljregulering Vervet, 200/1284 m.fl. – endelig vedtak.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1891/Dokumenter/Sf_1891.pdf

(Lesedato: 01.10.2021).

- Tromsø kommune. (2019b). Vervet. Bestemmelser til reguleringsplan Vervet, plan nr. 1891.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1891/Dokumenter/B_1891.pdf (Lesedato: 01.10.2021).

- Tromsø kommune. (2019c). Kommunedelplan 0253 for byutviklingsområde Stakkevollvegen.

http://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/0253/Dokumenter/Pb_0253.pdf (Lesedato: 15.05.2022).

- Tromsø kommune. (2018a). Storelvtun. Saksframlegg - plan 1861 - detaljregulering for Storelva, eiendom 71/753 – til endelig vedtak.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1861/Dokumenter/Sf_1861.pdf

(Lesedato: 01.04.2022).

- Tromsø kommune. (2018b). Storelvtun. Reguleringsbestemmelser til detaljregulering for Storelva, eiendom 71/ 753 - plan nr. 186.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1861/Dokumenter/B_1861.pdf (Lesedato: 01.04.2022).

- Tromsø kommune. (2017a). Kommuneplanens arealdel 2017-2026.

<https://tromso.kommune.no/sites/default/files/2021->

[03/Kommuneplanens%20arealdel%202017-2026%20-%20planbeskrivelse_0.pdf?v=409](https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1843/Dokumenter/Sf_1843.pdf?v=409)

(Lesedato: 11.09.2021).

- Tromsø kommune. (2017b). Kongsparken. Saksframlegg Kongsparken. Plan 1843 – detaljreguleringsplan for Vestregata 20/22 – til endelig vedtak.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1843/Dokumenter/Sf_1843.pdf

(Lesedato: 02.04.2022).

- Tromsø Kommune. (2017c). Minuttet. Plan 1870 - detaljreguleringsplan for Storgata Skanckesmuget- Grønnegata- Bispegata.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1870/Dokumenter/Sf_1870.pdf (Lesedato

02.10.2022).

- Tromsø kommune. (2017d). Utbyggingsavtale. Strandkanten delfelt, Strandvegen Utvikling AS. Org. Nr. 916 575 939.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1820/Dokumenter/Uba_1820.pdf

(Lesedato: 09.05.2022).

- Tromsø kommune. (2016a). «Strategi for uterom 2016-2030». Tromsø kommune, Statens vegvesen og Troms fylkeskommune. <https://tenktromso.no/wp-content/uploads/2018/12/Uterom.pdf> (Lesedato: 11.09.2021).

- Tromsø Kommune. (2016b). Nyholmen. Skir boliger. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Strandkanten K15 K16 plan nr. 1820.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1820/Dokumenter/B_1820.pdf (Lesedato:

20.04.2022).

Tromsø kommune byutvikling. (2015). Fløyliaboligfelt. Bestemmelser til detaljregulering for Nordmannsgård plan nr. 1785.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1785/Dokumenter/B_1785.pdf

(Lesedato: 03.02.2022).

Tromsø kommune. (2015a). Fløyliaboligfelt. Plan 1785 - planlegging på eiend. 18/8, 18/19 og 18/20 Nordmannsgård.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1785/Dokumenter/Sf_1785.pdf

(Lesedato: 03.02.2022).

- Tromsø kommune. (2015b). Bjerkaker sjøpark. Plan 1657 – detaljregulering Lanesbukta – 2. gangsbehandling.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1657/Dokumenter/Sf_1657.pdf

(Lesedato: 20.04.2022).

- Tromsø kommune. (2015c). Bjerkaker sjøpark. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 1657, Lanesbukta.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1657/Dokumenter/B_1657.pdf (Lesedato: 09.05.2022).

- Tromsø kommune. (2014a). Solseilet og Saras hage. Saksframlegg plan 1763 – reguleringsplan for rektor Steens gt- Elvegt- Storgt- Verftsgt».

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1763/Dokumenter/Sf_1763.pdf (Lesedato: 15.09.2021).

- Tromsø kommune. (2014b). Solseilet og Saras hage. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for reguleringsplan for rektor Steens gt- Elvegt- storgt- Verftsgt - plan nr. 1763. https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1763/Dokumenter/B_1763.pdf (Lesedato: 15.09.2021).

- Tromsø kommune. (2014c). Skir boliger. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Strandkanten K15 K16 plan nr. 1820.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1820/Dokumenter/B_1820.pdf (Lesedato: 09.05.2022).

- Tromsø kommune. (2013a). Alfon B og Alfon C. 1624 reguleringsplan for Stakkevollvegen 29-37 «Kræmer brygge».

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1624/Dokumenter/Sf_1624.pdf (Lesedato: 05.04.2022).

- Tromsø kommune. (2013b). Alfon B og Alfon C. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Kræmer Brygge, plan nr. 1624.

https://webhotel3.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5401/1624/Dokumenter/B_1624.pdf (Lesedato: 06.04.2022).

- Turner, L og H. Sandlie. (2016). «Storby – stabilitet og endring i botetthet og flytting». *NOVA Velferdsforskningsinstituttet*. Høgskolen i Oslo og Akershus.

<https://www.ks.no/contentassets/12b9bafb40f145a2a36ad9262238a4f3/rapport.pdf> (Lesedato: 03.04.2022).

- Umblijs, J., Simonsen, K og F. Mohn. (2019). «Boligens betydning for annen velferd». *Institutt for samfunnsforskning*. Rapport 2019:1.
<https://www.regjeringen.no/contentassets/3b97235141f7403494c9d7ee35e565e4/institutt-for-samfunnsforskning---boligens-betydning-for-annen-velferd---rapport-1-2019.pdf> (Lesedato 17.03.2022).
- Ytreberg, R. (2022). iTromsø, nettutgave. «Tromsø hadde størst økning i boligpriser i desember». <https://www.itromso.no/nyheter/i/z7bbXr/tromso-hadde-storst-okning-i-boligprisene-i-desember> (Lesedato: 06.01.2022).
- Ytreberg, R. (2020). iTromsø, nettutgave. «Bård får rekordpris på over 90 tusen per kvadrat på Vervet». <https://www.itromso.no/nyheter/i/RyA0Od/bard-far-rekordpris-pa-over-90-tusen-per-kvadrat-pa-vervet> (Lesedato: 20.04.2022).
- Vervet prospekt. Nettside. <https://vervet.no/prospekter/> (Lesedato: 01.10.2021).
- Wessel, T. (1997). «Boligsegregasjon – en drøfting av underliggende prosesser». *Byggforsk – Norges byggforskningsinstitutt*. Prosjektrapport 220 – 1997.
<https://sintef.brage.unit.no/sintef-xmlui/handle/11250/2415987> (Lesedato: 08.15.2021).
- Wiborg, Ø., N. (2017). «Hvor er formuen i Oslo? Gylne ghettoer og deres utvikling over tid». Ljunggren, J. (red.). *Oslo – ulikhetens by*. Cappelen Damm Akademisk.

Figurliste:

Figur 1. FNs bærekraftsmål.....	3
Figur 2. Kart over Tromsø med boligprosjektenes plassering og antall boenheter.....	39
Figur 3. Fløyliaboligfelt	39
Figur 4. Storelvtun.....	40
Figur 5. Havet boliger	40
Figur 6. Nordheimtunet og Norheim terrasse.....	40
Figur 7. Solseilet og Saras hage	41
Figur 8. Alfon B og C.....	41
Figur 9. Minuttet.....	41
Figur 10. Vervet	42
Figur 11. Kongsparken.....	42
Figur 12. Nyholmen	42
Figur 13. Skir boliger	43
Figur 14. Bjerkaker sjøpark.....	43

Figur 15. Oversiktsbilde lånt fra planbeskrivelsen.....	52
Figur 16. Oversiktsbilde lånt fra planbeskrivelsen.....	52
Figur 17. Nordvendt side.....	59
Figur 18. Solforhold mellom blokkene	59
Figur 19. Utsnitt fra planbeskrivelsen	68
Figur 20. Leiligheten er markert med rødt	69
Figur 21. Privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	75
Figur 22. Kart over boligenes plassering og gjennomsnittlig kvadratmeterpris.....	87

Tabelliste:

Tabell 1. Yrkenes boligbudsjett.....	24
Tabell 2. Analysemodell.....	25
Tabell 3. Kvalitetene med egenskaper.....	29
Tabell 4. Områdets kvaliteter	30
Tabell 5. Kategoriene og områdekvaliteter	31
Tabell 6. Forskningsspørsmål, metode og fokuspunkt.	31
Tabell 7. Dokumenter og tilhørende aktører.	36
Tabell 8. Oppsummering av antall passende boenheter	53
Tabell 9. Vervets rimeligste familievennlige leiligheter	63
Tabell 10. Oppsummering tilgjengelige enheter etter pris.	70