

Sosialt bærekraftig byutvikling

Hvilke forhold må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter?

Nora Hustvedt Mathiesen

Idar Henrik Seem

Organisasjon, ledelse og arbeid

30 studiepoeng

Våren 2023

Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi

Det samfunnsvitenskapelige fakultet



Sammendrag

Denne masteroppgaven undersøker sosial bærekraft i byutviklingsbransjen. Bærekraftig utvikling er høyt på dagsorden, men den sosiale bærekraften har hatt til tendens å få mindre oppmerksomhet enn den økonomiske og miljømessige dimensjonen. Vårt fokus på det sosiale aspektet av bærekraft er dermed et forsøk på å tette et gap i forståelsen og gjennomføringen av bærekraftig byutvikling.

For å vurdere sosial bærekraft i byutviklingssammenheng vil vi konkretisere innholdet i begrepet og se dette opp mot et reelt byutviklingsprosjekt. Ved å ha jevnlig dialog med eiendomsutvikleren Aspelin Ramm, har vi kunnet bruke deres arbeid med utviklingen av Landbrukskvartalet på Grønland i Oslo, som case. Oppgavens overordnede problemstilling er; hvilke forhold må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter?

For å undersøke problemstillingen stilles det tre underordnede forskningsspørsmål:

1. Hvordan er sosial bærekraft operasjonalisert i byutvikling, hos Aspelin Ramm og i prosjektet Landbrukskvartalet?
2. Hvilke faktorer fremmer og hemmer utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, belyst gjennom en casestudie av Aspelin Ramm sitt arbeid med utviklingen av Landbrukskvartalet?
3. Hvor sosialt bærekraftig ser Landbrukskvartalet ut til å bli og hva kan eventuelt gjøre det mer sosialt bærekraftig?

For å svare ut problemstillingen og forskningsspørsmålene er det gjennomført en dokumentanalyse av relevant forskningslitteratur, offentlig tilgjengelige saksdokumenter og interne dokumenter tilgjengeliggjort av Aspelin Ramm, samt syv dybdeintervjuer med nøkkelinformanter. Oppgavens analytiske rammeverk har bakgrunn i teoretiske perspektiver knyttet til menneskers mulighet til å skape og ta del i det sosiale livet i byen, og konseptene belyser strukturer som har innvirkning på den sosiale bærekraften. Teorier knyttet til sosial klasse, sosial kapital, gentrifisering, nabolageffekter, medvirkning og transfaglighet står sentralt. Forfatterne har utformet et rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling ved å sammenstille de teoretiske perspektivene med annen litteratur og operasjonaliseringer av sosial bærekraft i tidligere forskningsarbeid. Rammeverket oppsummerer sosial bærekraft i seks hovedkategorier, og 30 underkategorier, og viser hvilke forhold som må ivaretas for å

sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Hovedkategoriene er åpne beslutningsprosesser, ansvarlig utvikling, bevissthet rundt ringvirkninger, mangfold av funksjoner, møte sosiale behov og motvirke sosial ulikhet.

Det er flere ulike forståelser av sosial bærekraft innenfor byutvikling, og oppgaven har forsøkt å dekke dette landskapet gjennom en bred gjennomgang av litteratur, rammeverk, indikatorsett og kriterier for sosial bærekraft. Rammeverket utformet i besvarelsen har tatt inspirasjon fra tidligere arbeid på feltet og søkt å fremheve flere faktorer som ofte neglisjeres. Det å hensynte de dype strukturelle forholdene i samfunnet og menneskers liv, slik som klasse og ulikhet har vært viktig å inkludere i oppgavens rammeverk. Også Aspelin Ramm sin operasjonalisering innad i bedriften, så vel som gjennom utviklingen av Landbrukskvartalet har bidratt til å belyse ytterligere faktorer som må ivaretas for å sikre sosial bærekraft i byutviklingsprosjekter.

Faktorer som organisasjonsstørrelse og prosjektstørrelse, transfaglighet, eierskap og langsiktig perspektiv, økonomisk handlingsrom og historikk med arbeid innen sosialt bærekraftig byutvikling trekkes frem som fremmede for arbeidet. Økonomi, tverrsektorielt samarbeid, mangel på systematisk arbeid og mangel på insentiver trekkes frem som hemmende faktorer knyttet til utvikling av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Ved å analysere forskningsspørsmålet gjennom Aspelin Ramm og andre bransjeaktører sine erfaringer fikk vi et innblikk i hvordan faktorene påvirker byutviklingsprosjekter i praksis.

I oppgaven er det også gjort en analyse av hvor sosialt bærekraftig Landbrukskvartalet ser ut til å bli. Gitt at utviklingsprosjektet fremdeles er flere år fra ferdigstilling adresserer analysen foreløpige mangler og innsikten er ment å kunne påvirke prosjektets videre utvikling. Konklusjonen er at Landbrukskvartalet ser ut til å tilfredsstillere flere hovedelementer ved sosialt bærekraftig byutvikling, men at prosjektet mangler tiltak og tilpasninger for å hindre gentrifisering og å motvirke sosial ulikhet i området. Oppsummert finner vi at Landbrukskvartalet ivaretar forhold som tilgjengelighet til sosiale rom, vurdering av langsiktig påvirkning og å gi tilbake til omgivelsene – som alle er viktige for å sikre den sosiale bærekraften. Ved å åpne opp beslutningsprosessene i større grad og arbeide aktivt for å motvirke sosial ulikhet vil Landbrukskvartalet kunne bli et prakt eksempell på sosialt bærekraftig byutvikling.

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på 5 års høyere utdanning, og arbeidslivet står for tur! Årene tilbrakt på Universitet i Oslo og Bergen har vært lærerike, og vi ønsker å rette en takk mot noen av de som har hjulpet oss på veien.

Først vil vi takke vår hovedveileder, Gro Sandskjær Hanssen. Du har vært både entusiastisk og kritisk, og en fantastisk støtte gjennom hele masterprosessen. Ditt engasjement for bærekraftig byutvikling, og evnen til å utfordre oss på å gå lenger har vært til stor hjelp. Takk også til vår biveileder, Lars Klemsdal, for din åpne dør og reflekterte tilbakemeldinger.

Vi vil også takke vår samarbeidspartner Aspelin Ramm. Vi er takknemlige for tiden dere har viet til prosjektet, tilliten dere har vist oss og deres vilje til å ta imot et kritisk blikk utenfra. Spesielt våre kontaktpersoner i Aspelin Ramm, Kenneth Dahlgren og Maren Bjerkeng fortjener honnør for gode tilbakemeldinger og genuin interesse for sosialt bærekraftig byutvikling.

Det er flere jeg, Nora, ønsker å takke i forbindelse med de siste fem årene på universitetet. Mamma fortjener en stor takk, for utallige gjennomlesninger og gode råd gjennom hele studietiden - jeg er heldig! Også takk til Thomas, jeg har satt stor pris på å kunne komme hjem til deg hver dag, og dele glede og frustrasjon. Aller viktigst, tusen takk til den beste masterpartneren, Henrik. Din arbeidskapasitet og drivkraft har bidratt til at jeg har fått utfordret meg og lært masse!

Henrik vil gjerne takke folka som har fargelagt årene på SV-fakultet. Théo og Fred har vært essensielle for å skape den gode balansen mellom fokusert arbeid og humorfylte samtaler. Odera og mamma har gjort søndagene til et jevnlig lyspunkt. Tusen takk til Nora som har vært engasjert, tydelig og ambisiøs gjennom hele masterprosessen. Jeg kunne ikke bedt om en bedre masterpartner. Jeg vil også takke Fisken, Frosken og Marken – dere er kilden som setter ting i perspektiv og fortsetter å motivere.

Takk til Osloforskning for stipend til oppgaven, vi er glade for at temaet oppleves relevant. Vi håper masteroppgaven bidrar til å øke fokuset på den sosiale dimensjonen ved by- og samfunnsutvikling, og at vi sammen evner å finne mer inkluderende løsninger.

Nora og Henrik, mai 2023

1 Innledning	1
1.1 <i>Prosjektets omfang og problemstilling</i>	2
1.2 <i>Studiens struktur</i>	4
1.3 <i>Framveksten av bærekraft som fenomen</i>	5
2 Teori.....	9
2.1 <i>Sosial klasse og sosial kapital</i>	9
2.2 <i>Gentrifisering</i>	12
2.3 <i>Nabolagseffekter</i>	14
2.4 <i>Medvirkning</i>	16
2.5 <i>Flerfaglig, tverrfaglig eller transfaglig?</i>	19
2.6 <i>Oppsummering av det teoretiske rammeverket</i>	21
3 Data og metode	23
3.1 <i>Forskningsdesign</i>	23
3.2 <i>Utvalg</i>	24
3.2.1 <i>Dokumenter</i>	24
3.2.2 <i>Informanter</i>	26
3.3 <i>Gjennomføring av intervjuer</i>	27
3.4 <i>Koding</i>	29
3.5 <i>Etiske hensyn</i>	29
3.6 <i>Studiens kvalitet</i>	31
4 Case: Aspelin Ramm, Grønland og utviklingen av Landbrukskvartalet	33
4.1 <i>Aspelin Ramm</i>	33
4.2 <i>Grønland og Landbrukskvartalet</i>	34
4.3 <i>Planprosessen for Landbrukskvartalet</i>	36
5 Operasjonalisering av sosial bærekraft.....	41
5.1 <i>Hovedelementer i sosialt bærekraftig byutvikling</i>	41
5.1.1 <i>Bærekraftsindikatorer med numeriske verdier</i>	45
5.1.2 <i>Norske byutviklere og deres arbeid med sosial bærekraft</i>	47
5.2 <i>Vår operasjonalisering av sosialt bærekraftig byutvikling</i>	51
5.3 <i>Sosial bærekraft for Aspelin Ramm</i>	55

5.3.1 Bærekraftstrategi.....	55
5.3.2 Informantenes beskrivelser	57
5.3.3 Hovedtrekkene i Aspelin Ramm sin forståelse av sosial bærekraft	58
<i>5.4 Sosial bærekraft i Landbrukskvartalet</i>	<i>59</i>
5.4.1 Fra et lukket byrom til et åpent og tilgjengelig kvartal	60
5.4.2 Funksjonsblanding og aktivitet gjennom døgnet.....	61
5.4.3 Bidra til å løfte Grønland og områdets innbyggere	62
5.4.4 Nabolagsfunksjon: Et konsept for sosial bærekraft	64
5.4.5 Medvirkning	65
6 Faktorer som fremmer og hemmer utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter	69
<i>6.1 Fremmende faktorer</i>	<i>69</i>
6.1.1 Organisasjons- og prosjektstørrelse.....	69
6.1.2 Transfaglighet og brede perspektiver fra tidlig fase	70
6.1.3 Eierskap og langsiktighet.....	72
6.1.4 Sosial bærekraft som del av selskapets DNA.....	72
<i>6.2 Hemmende faktorer</i>	<i>73</i>
6.2.1 Økonomi	73
6.2.2 Tverrsektorielt samarbeid	74
6.2.3 Manglende systematisering	77
6.2.4 Manglende insentiver og krav for å satse på sosial bærekraft	79
7 Landbrukskvartalet vurdert etter vårt rammeverk	81
<i>7.1 Åpne beslutningsprosesser</i>	<i>81</i>
7.1.1 Transparens, dokumentasjon og informasjonsutveksling.....	82
7.1.2 Lokal representasjon, eierskap og tilhørighet.....	83
7.1.3 Medvirkning i form av reell innflytelse.....	85
<i>7.2 Ansvarlig utvikling.....</i>	<i>87</i>
7.2.1 Ethiske byggeprosesser, HMS og arbeiderrettigheter	87
7.2.2 Skape positive effekter under utvikling og etablering av en gjennomtenkt styringsstruktur	88
<i>7.3 Bevissthet rundt ringvirkninger</i>	<i>89</i>
7.3.1 Kunnskap om lokalmiljø og å fremme lokal karakter og identitet	90
7.3.2 Vurdering av langsiktig påvirkning og kunnskapsdeling	90
7.3.3 En systematisk tilnærming til sosial bærekraft	91
<i>7.4 Mangfold av funksjoner.....</i>	<i>94</i>
7.4.1 Et sosialt inkluderende bygulv.....	95
7.4.2 Sosial infrastruktur.....	98
<i>7.5 Møte sosiale behov</i>	<i>99</i>

7.5.1 Danne grunnlag for sosial kapital ved å skape gode sosiale rom og fasilitere interaksjon	100
7.5.2 Trivsel og trygghet i området	101
7.6 <i>Motvirke sosial ulikhet</i>	101
7.6.1 Bærekraftsmål 10: Mindre ulikhet.....	102
7.6.2 Rimelige boliger	103
7.6.3 Gentrifisering.....	106
8 Konklusjon.....	111
9 Referanser	116
10 Vedlegg	130

1 Innledning

Bærekraftig utvikling er en ambisjon som både har betydelige globale og lokale konsekvenser. I møte med voksende samfunnsutfordringer som utfordrer naturens tålegrenser og strekker det sosiale limet i befolkningen, har en rekke organisasjoner innenfor offentlig, privat og ideell sektor sett seg nødt til å endre rutineene sine. Det er ikke lenger tilstrekkelig å fortsette med 'business as usual' og bærekraftsagendaen bringer med seg konsekvenser for hvordan organisasjoner tenker på økonomiske, miljømessige og sosiale målsettinger. Disse konsekvensene utspiller seg på ulikt vis innen forskjellige bransjer, og denne oppgaven søker å komme dypere inn på hva sosial bærekraft betyr innen byutvikling. Byutvikling dreier seg om komplekse, kostbare og tidkrevende prosesser hvor resultatene av ett enkelt prosjekt kan være av vesentlig betydning for et lokalsamfunn. Den totale påvirkningen av de kapitalintensive prosjektene innen bolig- og næringsseidom er avgjørende for både Norges klimaavtrykk og innbyggernes ve og vel. Nettopp hvordan byutviklere prioriterer og legger til rette for et godt liv gjennom sine utviklingsprosjekter vil undersøkes nærmere i dette prosjektet.

Det finnes en rekke nært beslektede konsepter som berører utviklingen av det sosiale livet i by- og samfunnsutvikling. Denne rikdommen i litteratur kan blant annet skyldes temaets kompleksitet og høye grad av relevans. Landskapet dette masterprosjektet beveger seg inn i er noe uoversiktlig og vi tror dermed sorteringsprosessen gjennomgått både vil gagne denne oppgaven og potensielt kan bidra til større klarhet for den videre forskningsfronten. Forskning om sosial klasse, sosial kapital, segregasjon, gentrifisering, boligpolitikk, utenforskap, sosial mobilitet, nabolageffekter, folkehelse, medvirkning og sosial bærekraft rommer delvis overlappende tematikk og teorifelt. Forskningsfeltene bygger i noen grad på hverandre og argumenter vil ofte kunne spores tilbake til samme primærkilde. Denne oppgaven vil tidvis vise til diskusjoner og poenger fra de nevnte feltene, men fokuserer på konseptene i relasjon til sosialt bærekraftig byutvikling. Denne avveining gjøres for å forhindre en endeløs diskusjon av teoretiske konsepter da det er rikelig med litteratur som utforsker byutviklingens sosiale påvirkning. Avgrensningen risikerer å overse noen potensielt relevante poenger fra andre litteraturgrener, men tillater for en mer spisset analyse av den valgte tematikken.

I by- og samfunnsutvikling er det i dag et stort fokus på å bedre forstå og bidra til å oppnå sosial bærekraft. Begrepet som lenge har blitt karakterisert som vagt og tvetydig begynner å få teoretisk forankring som tydeliggjør innholdet i konseptet (eks. Dempsey mfl., 2011). Det gjenstår fremdeles arbeid med å enes om en treffende definisjon og å utarbeide metoder for å realisere sosial bærekraft i konkrete prosjekter. Med dette bakteppet søker forfatterne å identifisere og fortolke relevante forhold for byutviklere i Norge mer generelt, for så å gå i dybden på ett konkret byutviklingsprosjekt. Et teoretisk og metodisk rammeverk basert på lærdom fra sosiologi, samfunnsgeografi og organisasjonsstudier vil forhåpentligvis gi et godt utgangspunkt til å vurdere hvorvidt det valgte byutviklingsprosjektet etterlever forholdene identifisert.

De forente nasjoner [FN] (2021) trekker frem at den sosiale dimensjonen av bærekraftig utvikling «... handler om å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv». Områder som trekkes frem er utdanning, anstendig arbeid, likestilling, kulturelt mangfold og gode helsetilbud. Sosial bærekraft handler om hvordan mennesker har det i et samfunn, om de har mulighet til å påvirke eget liv og samfunnet rundt seg, i tillegg til om de får oppfylt sine rettigheter (FN, 2021).

For å vurdere sosial bærekraft i byutviklingssammenheng ønsker vi å fokusere på både prosjektets prosess og resultat, og ser oss nødt til å konkretisere definisjonen fra FN ytterligere. Sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter burde ha mål om å møte sosiale behov, motvirke sosial ulikhet og å skape mangfoldige byrom. Disse målene må vies oppmerksomhet gjennomgående fra prosjektstart til -slutt. Utover de nevnte er også deltakelse, bevissthet og sosialt nettverk vesentlige aspekter ved sosial bærekraft som vil utdypes i dette masterprosjektet.

1.1 Prosjektets omfang og problemstilling

Tematikken 'bærekraft' er svært kompleks og vi har sett oss tjent med å tenke nøye rundt valget av innfallsvinkel. Bærekraftig utvikling vil i seg selv kunne by på spenninger mellom konseptets ulike underdimensjoner, og spesielt i privat næringsliv virker det nærliggende at det vil pågå en dragkamp mellom økonomiske og sosiale mål. Sosial bærekraft og å tilrettelegge for fullverdige liv er en sentral målsetting i seg selv, men hvor høyt prioritert er

sosiale mål når de skal materialiseres i konkrete prosjekter som også skal sikre inntjening til selskapet, tilfredsstillende miljøkrav og bestemmelser i loven?

By- og samfunnsutvikling preges av forholdet mellom aktører innen det offentlige, private og i sivilsamfunnet. De ulike sektorene kan tenkes å ha varierende grad av eierskap til de tre bærekraftsdimensjonene, men masterprosjektet legger til grunn at det også innad i én enkelt organisasjon vil være et ønske om å svare ut alle sidene ved bærekraftig utvikling.

Masterprosjektet søker å komme seg tettest mulig på disse spenningene og vi har derfor gjennomført en casestudie med utgangspunkt i én bestemt organisasjon.

Etter diskusjoner med medstudenter og vitenskapelig ansatte ved Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi på Universitetet i Oslo falt valget på å nå ut til Aspelin Ramm og å grave dypere i ett av deres prosjekter. Gjennom sine prosjekter i Osloregionen ønsker selskapet å “... bidra til en bærekraftig byutvikling” (Aspelin Ramm, u.å.a). Aspelin Ramm er langt fra de eneste på feltet som forsøker å realisere denne ambisjonen, men pekes likevel på av flere som en organisasjon som tar bærekraft på alvor og aktivt forsøker å bedre egne praksiser på området.

Våren 2022 nådde forfatterne ut til Aspelin Ramm med en røff skisse av den foreløpige innfallsvinkelen for å avklare om et slikt prosjekt kunne være av gjensidig interesse. Dialogen ledet til en felles forståelse om å studere utviklingen av Landbrukskvartalet i Oslo med et fokus på prosjektets sosiale bærekraft. Målet med masterprosjektet ble dermed å fremheve velfungerende praksiser, erfarte utfordringer og sentrale hensyn i arbeidet med å realisere sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, samt bidra med et kritisk faglig blikk utenfra i vurderingen av det valgte caset.

Vår overordnede problemstilling er derfor: **Hvilke forhold må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter?** For å besvare denne problemstillingen vil vi gå nærmere inn i utviklingen av Landbrukskvartalet som case. Vurderingen av Aspelin Ramm sitt arbeid med sosial bærekraft i Landbrukskvartalet vil kunne ha overføringsverdi til andre eiendomsutviklere, og forskning angående sosialt bærekraftig byutvikling.

Med utgangspunkt i den generelle problemstillingen har vi tre underordnede forskningsspørsmål:

1. Hvordan er sosial bærekraft operasjonalisert i byutvikling, hos Aspelin Ramm og i prosjektet Landbrukskvartalet?
2. Hvilke faktorer fremmer og hemmer utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, belyst gjennom en casestudie av Aspelin Ramm sitt arbeid med utviklingen av Landbrukskvartalet?
3. Hvor sosialt bærekraftig ser Landbrukskvartalet ut til å bli og hva kan eventuelt gjøre det mer sosialt bærekraftig?

1.2 Studiens struktur

I neste kapittel vil vi ta for oss det teoretiske fundamentet som ligger bak sosial bærekraft. Sosial bærekraft bygger på en lang fagtradisjon og gjennomgangen av utvalgte konsepter er derfor en viktig bakgrunn for å forstå arbeidet som nå gjøres med bærekraft og operasjonaliseringen av sosialt bærekraftig byutvikling. I kapittel 3 vil studiens metodiske tilnærming presenteres. Avgjørelser i forbindelse med gjennomføring av dokumentanalyse og kvalitative intervjuer vil belyses, og etiske avveininger vil understrekes. Kapittel 4 vil presentere Aspelin Ramm og caset oppgaven studerer nærmere. Dette kapittelet gir nødvendig forkunnskap til å svare på forskningsspørsmålene som omhandler Aspelin Ramm og Landbrukskvartalet.

Kapittel 5, 6 og 7 fokuserer på å eksplisitt besvare forskningsspørsmålene presentert i del 1.1, gjennom analyser av akademisk litteratur, aktuelle dokumenter og innsamlet intervjumateriale. I kapittel 5 vil vi gjennomgå sosialt bærekraftig byutvikling ved å se til internasjonal forskningslitteratur på feltet og aktuelle indikatorsett. Videre presenteres vårt oppsummerende rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling, samt operasjonaliseringer tatt i bruk av Aspelin Ramm og i Landbrukskvartalet. Sammen vil det bidra til å belyse hvilke forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, og de ulike operasjonaliseringene av sosial bærekraft som foreløpig anvendes.

Kapittel 6 beskriver faktorer som fremmer og hemmer utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Analysene som presenteres i kapittelet er basert på innspill fra informanter og erfaringene tilknyttet Aspelin Ramm sin rolle i utviklingen av

Landbrukskvartalet. Faktorene som er funnet å fremme og hemme sosial bærekraft i Landbrukskvartalet, viser til muligheter og utfordringer med å legge til rette for sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter i praksis. I det siste analysekapittelet, kapittel 7, vil oppgaven diskutere hvor sosialt bærekraftig Landbrukskvartalet ser ut til å bli og hva som eventuelt kan gjøre prosjektet mer sosialt bærekraftig. Kapittelet undersøker både hvilke forhold som virker å være godt ivaretatt og hva som burde vies mer oppmerksomhet dersom målet er å skape et sosialt bærekraftig byutviklingsprosjekt.

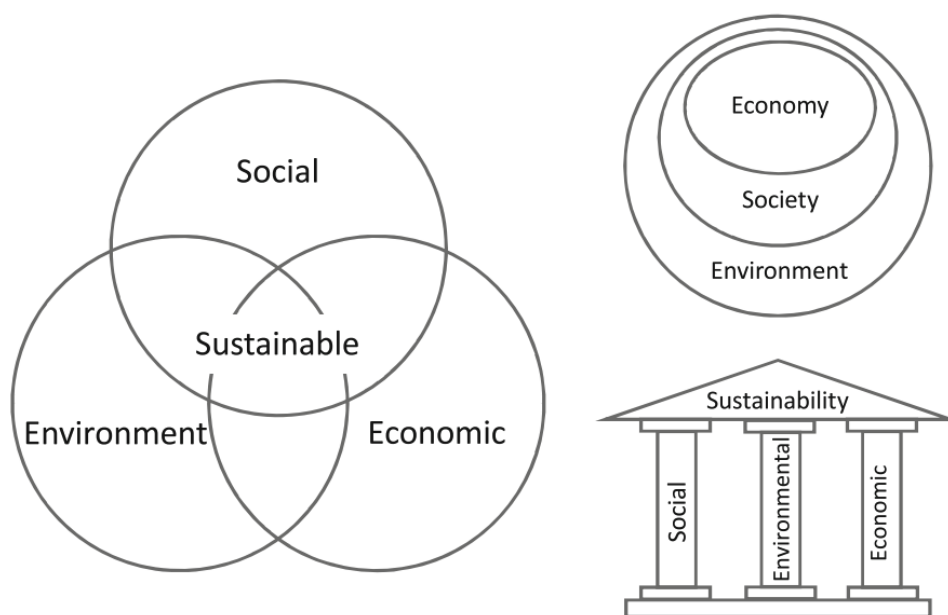
I studiens kapittel 8 vil forfatterne konkludere med noen oppsummerende lærdommer knyttet til oppnåelsen av sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter og peke på implikasjoner for den videre forskningen på området.

Før vi går videre til kapittel 2 og redegjørelse av relevant teori, vil vi i delkapittel 1.3 gjennomgå utviklingen av bærekraft som fenomen.

1.3 Framveksten av bærekraft som fenomen

Bærekraftighet har over de siste tiårene vokst til å bli en dominerende ambisjon innenfor en rekke organisasjoner og prosjekter. Brundtlandkommisjonen krediteres typisk som kilden til den ofte siterte forklaringen av bærekraftig utvikling som "en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å begrense fremtidige generasjoners muligheter til å tilfredsstille deres" (Brundtland, 1987, s. 292 (egen oversettelse)). I årene som har fulgt rapporten har innholdet i begrepet bærekraft utviklet seg og preget prosjekter på varierende vis. I all hovedsak er bærekraft blitt delt opp i tre dimensjoner: økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft (illustrert i Figur 1). Hver av de tre dimensjonene kan igjen splittes opp i mindre underkategorier, men er til sammen ment å oppnå ambisjonen som ligger i den opprinnelige definisjonen.

Figur 1: Visualiseringer av sammenhengen mellom bærekraftsdimensjoner



Kilde: Purvis, Mao og Robinson, 2019, s. 682

Figur 1 viser dominerende teoretiseringer av sammenhengen mellom ulike dimensjoner av bærekraft. Metaforene om overlappende sirkler, sfærer som bygger på hverandre eller søyler som sammen konstituerer bærekraft bygger alle på en forståelse om at dersom økonomiske, miljømessige og sosiale mål hensyntas på bestemte måter vil resultatet være bærekraftighet. Det er likevel uenighet i hvordan dimensjonene påvirker hverandre, noe som har resultert i ulike forståelser av synergier og avveininger mellom bærekraftshensyn (Purvis, Mao og Robinson, 2019, s. 691).

Stockholm Resilience Center har en annen måte å visualisere sammenhengen mellom bærekraftsdimensjonene, hvor de tydeligere illustrerer påvirkningen mellom dem og hvordan visse mål forutsetter at andre oppfylles. Sammenhengen mellom bærekraftsmål kan forklares slik:

Flere studier av sammenhengen mellom bærekraftsmål har demonstrert at handlinger eller mangelen på handlinger mot spesifikke mål positivt eller negativt påvirker fremgangen mot andre mål. Disse funnene støtter en voksende vitenskapelig konsensus om at sammenhengende politikk for å oppnå bærekraftsmålene krever en forståelse av samspillet mellom dem ... (Obrecht mfl., 2021, s. 2 (egen oversettelse)).

Figur 2: Bærekraftsmålenes gjensidige natur



Kilde: Obrecht mfl., 2021, s. 2

Figur 2 illustrerer bærekraft på den måten som best sammenfaller med den grunnleggende forståelsen av bærekraft til grunn for dette masterprosjektet. Bærekraft består ikke av tre uavhengige søyler som sammen danner grunnlaget for et godt og motstandsdyktig samfunn, men miljøet, samfunnet og økonomien vil gjensidig påvirke hverandre og har noen uoverskridelige tålegrenser vi må ta hensyn til.

Miljømessig bærekraft handler om menneskers påvirkning på klima og miljø. Det er en klar vitenskapelig konsensus om at menneskers aktivitet, spesielt i årene etter 2. verdenskrig, har ledet til katastrofale utfall for klimaet (Steffen, Rockström og Constanza, 2011). I respons til de pågående klimaendringene og stadig økende utslippene av klimagasser har det blitt laget flere internasjonale avtaler for å bøte på problemet. Med vekslende hell har initiativ som Kyotoprotokollen (2007) og Parisavtalen (2015) forsøkt å samle det globale samfunnet for å hankses med klimaproblemene. I tillegg til klimaavtaler har det også vokst frem et behov for global koordinert innsats for å begrense de pågående naturødeleggelsene.

Når det gjelder økonomisk bærekraft handler denne dimensjonen i stor grad om å sikre effektiv ressursbruk og å ta høyde for de langsiktige økonomiske konsekvensene av avgjørelser som dekker et nåværende behov (Baumgärtner og Quaas, 2010). Sentralt for

økonomisk bærekraft er å tenke mer langsiktig og helhetlig enn avgjørelsene som har preget verdensøkonomien frem til i dag, og på den måten ikke bare vurdere de umiddelbare kostnader for organisasjonen som fatter avgjørelsen, men også hvordan konsekvensene vil prege samfunnet både lokalt og globalt.

Sosial bærekraft handler på sin side om tilgjengeligheten til goder, tjenester og fasiliteter i samfunn - og fordelingen av disse mellom medlemmene av samfunnet (Hofstad, 2022, s. 5-6). Sosial ulikhet, likestilling og sosial mobilitet er sentrale temaer tilknyttet sosial bærekraft, men denne dimensjonen er blitt ansett som mer krevende å operasjonalisere enn økonomisk og miljømessig bærekraft (Eizenberg og Jabareen, 2017). Ettersom de tre dimensjonene alle er av vesentlig betydning for å sikre nåværende og kommende generasjoners mulighet til å leve fullverdige og gode liv vurderes det å være hensiktsmessig å videreutvikle den sosiale bærekraftsdimensjonen som ofte glemmes i større organisasjoner og prosjekter (Harsvik, Tandberg og Pettersen, 2020). Videreutvikling av den sosiale dimensjonen av bærekraftig utvikling er følgelig et fokus for dette masterprosjektet.

Det pågår debatter om hvorvidt sosial bærekraft hovedsakelig burde defineres universelt, i det enkelte prosjekt eller om man kan finne en egnet balanse mellom de to alternativene. På én side vil globale standarder for sosial bærekraft muliggjøre sammenligninger på tvers av tid og rom, og gir forskere og praktikere et felles referansegrunnlag. På en annen side er både status og idealer for det sosiale livet i byen radikalt forskjellig i ulike hjørner av verden og en mer situasjonsspesifikk vurdering vil la en ta høyde for lokale målsettinger og utfordringer. For å identifisere forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter er det dermed viktig å se til globale diskusjoner, og en mer nasjonal forankret begrepsforståelse. Før oppgaven undersøker konkrete operasjonaliseringer for sosialt bærekraftig byutvikling nærmere (kapittel 5) vil flere samfunnsvitenskapelige teorier presenteres. Teoriene er med på å prege operasjonaliseringene av sosial bærekraft, og selv om de ikke alltid nevnes eksplisitt utgjør de et viktig fundament.

2 Teori

For å se hvilke forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter ønsker vi å undersøke ulike teorier knyttet til menneskers sosiale liv i byen, og konsepter som har innvirkning på den sosiale bærekraften. Klasseforskningen belyser rollen til familien i å forme individets mulighetsrom og sosial kapital understreker betydningen av et utvidet sosialt nettverk. Klasseforskjeller kan begrense sosial bærekraft dersom ikke alle innbyggere har lik tilgang på ressurser på grunn av deres sosiale bakgrunn. Nabolag vil i ulik grad kunne stimulere til interaksjon mellom lokalbefolkningen og det sosiale limet blant innbyggere er en viktig del av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Gentrifisering og nabolageffekter er to forskningsfelt innen byutvikling som bygger videre på antakelsene fremhevet gjennom de to foregående konseptene. En måte å beskrive gentrifisering er gjennom raske endringer i et lokalsamfunns klassesammensetning, noe som er problematisk for sosial bærekraft dersom ressursvake ekskluderes fra byrommene. Nabolageffekter forklarer en mulig kobling mellom innbyggersammensetning i formative år og oppnådd sosial posisjon i senere alder, og er slik et argument for å bry seg om sosioøkonomisk mangfold i byen. Medvirkning og transfaglighet beskriver på sin side prosesser som kan lede til at de rette partene er samlet rundt forhandlingsbordet og er i posisjon til å skape de helhetlige løsningene som er nødvendige for sosialt bærekraftige prosjekter.

Forklaringen av oppgavens teoretiske perspektiver går langt tilbake. Bakgrunnen for dette er at teoriene har vært innvevd i samfunnets strukturer, og har påvirket menneskers liv i lang tid. For å forstå senere diskusjoner om aktuelle måter å vurdere den sosiale dimensjonen på, mener vi det er nødvendig å forstå det teoretiske fundamentet som ligger bak. Konseptene og teoriene tilknyttet dem vil ses i sammenheng med eksisterende operasjonaliseringer av sosial bærekraft og bærekraftsindikatorer presentert i kapittel 5, og vil sammen utgjøre oppgavens analytiske verktøy.

2.1 Sosial klasse og sosial kapital

Klasseforskning ser på forhold som er dypt innvevd i samfunnets strukturer og over mange generasjoner har påvirket menneskers mulighetsrom. Ulike klasseposisjoner leder til forskjeller i livssjanser og helse, og utjevning av klasseforskjeller er derfor et viktig forhold å ta hensyn til for å sikre sosial bærekraft.

Teorier knyttet til sosial klasse har blitt brukt innenfor sosiologien for å forklare og analysere forskjeller mellom mennesker og grupper i samfunnet (Giddens og Sutton, 2017, s. 479). En generell definisjon presenteres av Giddens og Sutton (2017, s. 484), hvor klasse forstås som en storskala gruppering av mennesker som deler felles økonomiske ressurser, som påvirker typen livsstil de har muligheten til å ha. Eierskap til eiendom og ressurser, samt yrke, kan ses på som hovedgrunnlaget for klasseforskjeller. Sosial klasse kan også defineres som «samlinger av posisjoner i en samfunnsstruktur hvor personer grupperes etter materielle og kulturelle kriterier, og som gir bestemte fordeler og/eller ulemper i kampen om attraktive goder» (Dahlgren og Ljunggren, 2010, s. 13).

«Livssjanser» er et sentralt begrep innenfor klasseanalyser, og begrepet referer til et individs sjanse til å oppnå det som anses som ønskelig i et samfunn, slik som en god bolig, anstendig utdanning, sosial mobilitet og god helse (Atkinson, 2015, s. 43). Menneskers posisjon i samfunnet påvirker deres livssjanser, slik som at de i profesjons- eller lederyrker tjener mer og har gunstigere arbeidsvilkår enn de i lavere rangerte og betalte jobber (Giddens og Sutton, 2017, s. 485). Med denne tolkningen vil arbeidsvilkårene og ferdighetene til arbeidstakeren i byutviklingsprosjekter også være av betydning for den sosiale bærekraften. Arbeids- og oppdragsgivere kan dermed velge å legge til rette for gunstige og trygge arbeidsvilkår, i tillegg til muligheter til å styrke egne ferdigheter eller tilegne seg nye dersom de vil skape sosialt bærekraftige prosesser.

Klassebegrepet kan kobles til flere teoretikere innenfor samfunnsvitenskapen, og Karl Marx og Max Weber var sentrale. Deres klassebegrep forsøkte å analysere noen få, men viktige trekk ved den sosiale strukturen, noe som bidro til at teoriene av flere ble sett på som abstrakte. Senere har man fått en større grad av klasseteorier som er mer konkrete, blant annet av sosiologen Pierre Bourdieu. Bourdieu sin teori er konkret ved at den har en konkret måte å bestemme klasseskiller på, gjennom kapitaltilgang. Kapital viser til ressursene de ulike aktørene kan benytte seg av (Dahlgren og Ljunggren, 2010, s. 21). Klasser kan da bestemmes ut fra de med lik mengde eller sammensetning av kapital (Flemmen, 2020, s. 72).

Bourdieu identifiserte fire former for kapital som karakteriserer menneskers klasseposisjon. De fire formene for kapital var økonomisk, sosial, kulturell og symbolsk (Giddens og Sutton, 2017, s. 506). Innenfor oppgavens tematikk og problemstilling er sosial kapital ekstra

relevant, og Bourdieu sin teoretiske definisjon av sosial kapital var en måte å systematisere de effektene sosiale relasjoner kan ha (Castiglione, van Deth og Wolleb, 2008, s. 2). Sosial kapital har vært brukt innenfor samfunnsvitenskapen av flere teoretikere, og i tillegg til Bourdieu har statsviteren Robert Putnam hatt stor påvirkning på teoretiseringen av begrepet.

Bourdieu definerte sosial kapital som vårt nettverk av venner og andre kontakter, og hvilke ressurser vi som individ eller gruppe får gjennom nettopp disse relasjonene (Giddens og Sutton, 2017, s. 506). Bourdieu sitt perspektiv var opptatt av å skissere en teori om sosial reproduksjon, og han fokuserte på de materielle og symbolske ressursene individer og grupper bruker for å reprodusere forholdene de lever i. Han hevdet at de fire ulike kapitalformene er de viktigste måtene ressurser kan akkumuleres på (Castiglione, van Deth og Wolleb, 2008, s. 3).

Castiglione, van Deth og Wolleb (2008, s. 3) hevdet, til tross for andre relevante teoretikere, at det var det Robert Putnam som etablerte begrepet fast i den akademiske og offentlige diskursen. Han fikk gjennom to ulike forskningsprosjekter satt sosial kapital på dagsorden, både som en viktig faktor knyttet til velvære og politikk, i tillegg til politisk og økonomisk ytelse (Castiglione, van Deth og Wolleb, 2008, s. 4).

Putnam presenterte følgende definisjon på sosial kapital; «Med sosial kapital mener jeg trekk ved det sosiale livet – nettverk, normer og tillit – som gjør deltakerne i stand til å handle sammen mer effektivt for å forfølge felles mål» (Putnam referert i Field, 2008, s. 35 (egen oversettelse)). Putnam introduserte også en distinksjon mellom to former for sosial kapital: Bridging og bonding (Field, 2008, s. 36). Bonding brukes om sosial kapital som er knyttet til bånd med nære forbindelser, slik som familie og nære venner. Bridging derimot brukes om nettverk med mindre nære relasjoner. Eksempler på slike relasjoner kan være kollegaer, venner og andre forbindelser på jobb. En siste form for sosial kapital som også Putnam presenterer var linking. Linking er knyttet til sosial kapital i forbindelse med relasjoner i et maktperspektiv, hvor individene i nettverkene har ulik posisjon eller status (Ruud, 2010, s. 13-14).

I litteraturen har det vært et ønske om å gjøre det mulig å måle sosial kapital. En britisk arbeidsgruppe hos «Office of National Statistics» kom frem til fem indikatorer; sosial

deltakelse, kommunal/demokratisk deltagelse, sosiale nettverk og sosial støtte, gjensidighet og tillit og betraktninger om lokalmiljøet (Ruud, 2010, s. 15). Også sosial inkludering, gjennom eksempelvis deltagelse på sosiale arenaer og deltagelse i sosiale fellesskap trekkes frem som en måte å måle sosial kapital, så vel som kontakt med familie, økonomisk aktivitet og deltagelse i arbeidslivet (Ruud, 2010, s. 16). Disse indikatorene viser hvordan sosial kapital er svært relevant innenfor sosial bærekraft, da det er elementer som må ivaretas for å sikre sosial bærekraft, og som kan bidra til å gjøre det målbart.

Etter Bourdieu og Putnam sitt pionerarbeid har det vært varierende hvordan sosial kapital har blitt forstått i den internasjonale forskningen. Derimot er det noen faktorer som har gått igjen; tillit, delte verdier og normer, nettverk preget av gjensidighet og stabile sosiale forbindelser, i tillegg til engasjement og deltagelse knyttet til fellesskapets beste (Hvinden og Gissing, 2005, s. 17).

En styrke ved begrepet sosial kapital er nettopp at det kan kombineres med andre etablerte konsepter og ideer, slik som fellesskap, nettverk, sosiale bånd og tillit (Castiglione, van Deth og Wolleb, 2008, s. 5). Muligheten til å bruke sosial kapital til å undersøke nettverk og sosiale forbindelser, samt beskrive handlinger på ulike nivåer gjør at konseptet er godt egnet til å anvendes i tilknytning til sosialt bærekraftig byutvikling. Kartlegging av sosial kapital ved bruk av registerdata, spørreundersøkelser og intervjuer gir viktig informasjon om livet på stedet og den erfarte virkeligheten blant de som skal leve med konsekvensene av byutviklingsprosjektet (Schmidt, 2014, s. 33-34). Sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter bidrar altså til å heve innbyggernes sosiale kapital.

2.2 Gentrifisering

Gentrifisering som teori og konsept er også svært relevant knyttet til oppgavens forskningsspørsmål og byutvikling mer generelt. Begrepet handler om fysiske og demografiske endringer i byrommet (Brattbakk mfl., 2017, s. 76). Gentrifisering har tidligere blitt referert til som rehabilitering av arbeiderklasseboliger og nedlagte boliger, og den påfølgende endringen av et område til å gå fra et arbeiderklassenabolag, til et middelklassenabolag (Atkinson, 2000, s. 307).

Gentrifisering ble først presentert av den britiske sosiologen Ruth Glass på 60-tallet, som brukte begrepet i forbindelse med gentrifiseringsprosesser i London. Hun definerte begrepet slik;

One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences (Glass, referert i Davidson og Lees, 2005, s. 1165).

Gjennom årene har det blitt presentert flere ulike definisjoner av konseptet. Blant annet Smith (referert i Davidson og Lees, 2005, s. 1166) trakk frem at gentrifiseringsprosessen, og rehabiliteringen av områder både skjer av middelklasseboligkjøpere, så vel som av utleiery og profesjonelle utviklere. Smith skilte også mellom gentrifisering og ombygging, hvor ombygging ikke innebar rehabilitering av gamle bygninger, men heller bygging av nye bygg og boliger. Han poengterte at vi har beveget oss bort fra Glass sin beskrivelse og definisjon, og at gentrifisering nå må forstås som et mye bredere fenomen. I tillegg poengterte han at det vil kunne være vanskelig å skille mellom rehabilitering av gamle bygg og områder og nybygg og etablering av tilbud som skal tiltrekke seg ulike mennesker. Flere forskere har stilt spørsmål ved om nybygg og nybygde boligområder kan karakteriseres som gentrifisering, og meningene er delte (Davidson og Lees, 2005, s. 1165).

Hjorthol og Bjørnskau skrev om gentrifisering i byutvikling og i relasjon til Oslo allerede i 2003. De definerte gentrifisering som et fenomen som bidrar til at områder i indre by, tidligere kjennetegnet av fattigdom og dårlig vedlikehold, senere har blitt populære områder for middelklassen. De trekker frem Kampen, Rodeløkka og Grünerløkka som lokale eksempler (Hjorthol og Bjørnskau, 2003, s. 5).

Gentrifisering bidrar til å endre den sosiale sammensetningen i områder, og fenomenet er fysisk, kulturelt, økonomisk og sosialt. Rehabiliteringen og fornyingen som skjer gjennom gentrifiseringen skyldes at den nye befolkningen har andre krav og behov som skal tilfredsstilles. Det er blant annet denne forbedringen av boligene og området rundt som fører til de økte prisene, så vel som den sosiale endringen i området. Den sosiale endringen kan

bidra til et kulturelt skifte, som kan føre til at området får en ny identitet (Hjorthol og Bjørnskau, 2003, s. 6).

En konsekvens av gentrifisering er forskyvning. En forskyvning kan komme på bakgrunn av at prisene på bolig- og leiemarkedet, presses opp, ved at mer ressurssterke mennesker kommer inn, og dermed over tid presser ut de med mindre økonomiske ressurser. Forskyvningen skjer riktig nok ikke kun grunnet økte boligpriser, men også ved at tilbudet i området endrer seg, slik at også levekostnader øker, og tilbudet i området ikke lenger passer gruppene som tidligere bodde der (Atkinson, 2000, s. 307). For sosialt bærekraftig byutvikling betyr forskningen om gentrifisering at boligmassen og bygulvet skal være tilgjengelig for et bredt spekter av befolkningen. For å motvirke gentrifisering må utviklingsprosjektet unngå å tvinge bort store deler av befolkningen og føre til en homogen (middel)klassesammensetning, men sikte på å inkludere personer med ulik størrelse på lommeboka.

2.3 Nabolagseffekter

Der en del av klasseforskningen har kommet til kort er ved å ta innover seg effektene av faktorer utover sosial bakgrunn, og nabolagseffekter tetter deler av dette gapet ved å studere endringer i livssjanser avhengig av nabolag (Toft og Ljunggren, 2016, s. 2940-2941).

Nabolagseffekter baserer seg på en grunnleggende antakelse om at naboer påvirker hverandre, blant annet gjennom lokale nettverk og rollemodeller (Andersen og Brattbakk, 2020, s. 133). Vi tilegner oss atferd basert på personene man møter, og individer som vokser opp i et gitt miljø vil være mer utsatt for akkurat deres naboer enn individer som vokser opp et helt annet sted. Der klasseforskningen typisk har funnet at foreldrene påvirker barnas livsmuligheter fokuserer forskningen om nabolagseffekter på at nærmiljøet også er av innflytelse.

For å forklare mekanismene som ligger bak nabolagseffekter ser en ofte til teorier om læring og konseptet smitteeffekter (Brattbakk og Andersen, 2017, s. 18). Normer, holdninger og atferd forstås å kunne læres ved primær- og sekundærsosialisering. Primærsosialisering foregår innad i familien, mens sekundærsosialisering skjer på arenaer som barnehage, skole, organisasjonslivet og nabolaget. Gjennom kontakt med barn, ungdom og/eller voksne i nabolaget vil en selv være tilbøyelig til å endre atferd (til det bedre eller verre), og disse

endringene kalles smitteeffekter. Nabolagseffektene kan altså slå begge veier og mens enkelte studier finner positive nabolagseffekter i velstående nabolag (Toft og Ljunggren, 2016), fokuserer andre på de negative aspektene i nabolag med opphopning av levekårsutfordringer (Sampson, 2012).

Når det forekommer systematiske skjevheter basert på familiebakgrunn og geografi, vil begge disse konseptene spille viktige roller for sosial bærekraft. Forskning fra psykologi underbygger koblingen mellom mekanismene bak klasseforskjeller og nabolagseffekter ved å vise til spesielt betydningsfulle kontekster som inngangsporter for bestemte sosiale utfall. Hjemmet, skolen og arbeidsplassen forstås som innflytelsesrike arenaer med rom for å påvirke væremåte, fremtidig lønn, sosial mobilitet og mengden barrierer en vil trenge å overkomme for å oppnå suksess (Stephens, Markus og Phillips, 2014, s. 626). Det å lære seg de rette kulturelle kodene og få kjennskap og (enklere) tilgang til institusjonelle ressurser skjer altså typisk enten via foreldre eller på andre arenaer der en tilbringer mye tid. For by- og samfunnsutviklere vil denne innsikten peke på behovet for å tilgjengeliggjøre institusjonelle ressurser til den mindre privilegerte delen av befolkningen via sosioøkonomisk mangfoldige sosialiseringarenaer.

Amerikanske forskningsmiljøer har tidligere funnet at nabolaget har mest å si for unge mennesker omringet av folk med høyere sosioøkonomisk status (Chetty, Hendren og Katz, 2016), og hypotesen har også vært støttet av norsk forskning. Brattbakk og Wessel (2017) har vist til at det er gutter fra lavinntektsfamilier som opplever de største nabolagseffektene. Årsaken til denne tendensen ble forklart med at unge gutter tilbringer mer av sin tid og har mer av sitt lokale nettverk i nabolaget (Brattbakk og Wessel, 2017, s. 10). Effekteresultatene som presenteres i norsk forskning på nabolagseffekter er riktig nok langt mindre utslagsgivende enn i amerikansk forskning, men mekanismene virker fremdeles å være til stede (eks. Brattbakk og Wessel, 2013; Brattbakk og Wessel, 2017).

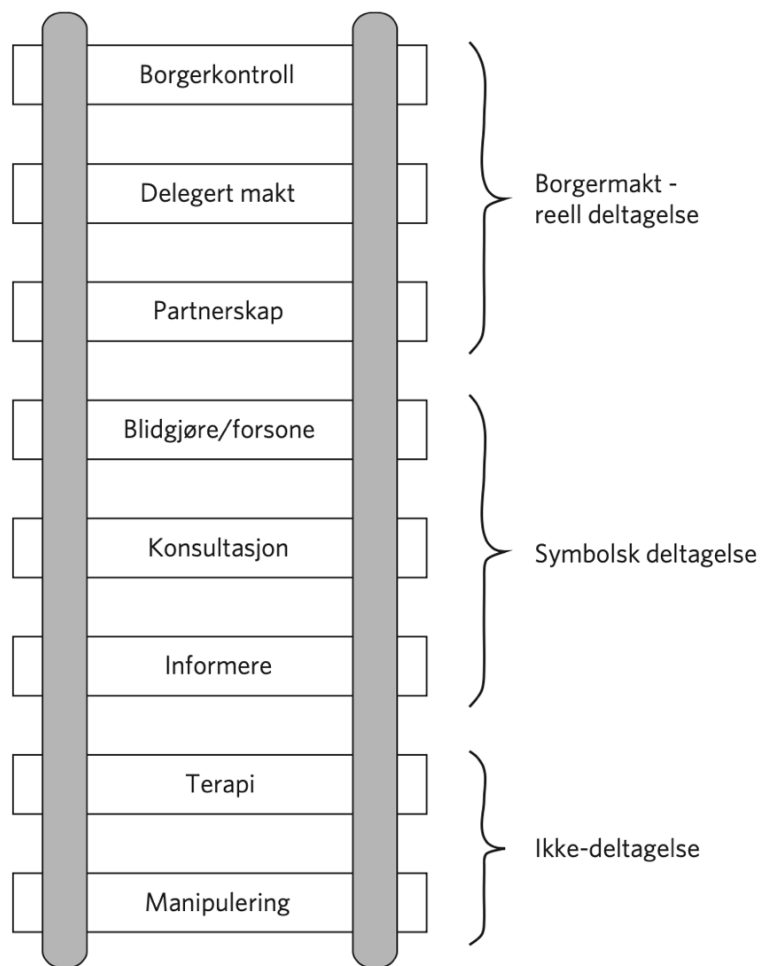
Gitt kunnskap om nabolagseffekter og betydningen av både primær- og sekundærsosialisering er det tydelig at byutviklingsprosjekter må skape møteplasser som stimulerer til positive smitteeffekter. For å utjevne mulighetsrommet blant samfunnsmedlemmer vil det være nødvendig at personer fra ulike bakgrunner tilbringer tid og deler kunnskap med hverandre. Som supplement til utdanningssystemet og eksisterende

organisasjonsliv, burde dermed sosialt inkluderende byutviklingsprosjekter spille en aktiv rolle i å ivareta sosioøkonomisk mangfold på nabolagsnivå.

2.4 Medvirkning

Medvirkning er en viktig del av teorier om demokrati og byplanlegging. Denne oppgaven fokuserer på den planteoretiske forståelsen av medvirkning, hvor blant annet Sherry Arnstein har stått sentralt. Dersom en ønsker å forstå mer av begrepets opprinnelse og teoretisering vil en typisk støte på deltakelsesstigen (Arnstein, 1969).

Figur 3: Deltakelsesstigen



Kilde: Millstein, 2017, s. 198, basert på Arnstein, 1969, s. 217

Deltakelsesstigen (Figur 3) beskriver åtte ulike nivåer for deltakelse delt inn i tre overordnede kategorier. Figuren bygger på en forståelse av at deltakelse uten omfordeling av makt er en meningsløs prosess som frustrerer de maktesløse (Arnstein 1969, s. 216). Deltakelsesstigen

skal benyttes som et analyseinstrument gjennom oppgaven for å vurdere grad av medvirkning i byutvikling og i utviklingen av Landbrukskvartalet. Manipulering og terapi utgjør stogens nederste trinn og kategoriseres som ikke-deltakelse. Her er hensikten med medvirkningen ikke å skape rom for påvirkning, men heller å overbevise eller skolere deltakerne.

Innbyggermøter som tar sikte på å overtale de fremmøtte om et allerede bestemt utfall er et eksempel fra stogens to laveste trinn (Arnstein, 1969, s. 218-219). Kategorien symbolsk deltakelse består av aktiviteter med hensikt å informere, konsultere og/eller forsone. Ved disse nivåene er det rom for at partene i medvirkningsprosessen blir hørt, men det mangler en forsikring om at deres involvering vil bli tatt hensyn til av beslutningstakerne og vil endre status quo. Et eksempel på symbolsk deltakelse er enveiskommunikasjon via skrevne medier uten en etablert kanal for å ta imot responsene (Arnstein, 1969, s. 219-220).

Partnerskap, delegert makt og borgerkontroll utgjør ifølge Arnstein kategoriene med reell innflytelse og beslutningsmakt for de involvert i medvirkningen. Partnerskap baserer seg på forhandlinger mellom innbyggere og tradisjonelle makthavere, mens i tilfeller med delegert makt eller borgerkontroll har innbyggerne majoritetsstemme eller fullstendig kontroll over beslutningstakingen. Strukturer som styringsgrupper og planleggingskomiteer, gjerne med utgangspunkt i en eksisterende organisert maktbase i lokalsamfunnet, der representantene kan holdes til ansvar, kan være en effektiv måte å organisere partnerskap (Arnstein, 1969, s. 221). Delegert makt og borgerkontroll forekommer sjeldnere i byutviklingsprosesser, men har funnet sted i tilfeller der innbyggere i et nabolag har vært i flertall eller alene har hatt ansvar for å forberede planer i tidlig fase. Delegert makt forekommer også når lokalbefolkningen blir gitt kontrakter som underleverandører av bestemte tjenester i et nabolag (Arnstein, 1969, s. 222-223).

For Arnstein var maktfordeling og deltakelse et naturlig begrepspar, og hun mente kategorisk at en kunne sette likhetstegn mellom borgerdeltakelse og borgerkontroll (Arnstein, 1969, s. 216). Ved å omfordele makt til de utenforstående skal man ifølge denne teorien sørge for at de som foreløpig står utenfor økonomiske og politiske prosesser i dag, bevisst inkluderes i fremtiden. Her ligger det en forutsetning om at de som opplever utenforskap besitter en innsikt som vil gjøre at de selv eller andre vil unngå samme skjebne dersom de utenfor får makten til å gjennomføre de endringene de selv opplever som nødvendige.

I tiden etter Arnsteins lansering av deltakelsesstigen har debatten rundt medvirkning gått videre og begrepet har fått en mer sentral plass i planprosesser, men det eksisterer utfordringer med å påvise at brede medvirkningsprosesser nødvendigvis resulterer i bedre utviklingsprosjekter (Andersen og Skrede, 2021). I både internasjonal og norsk litteratur omkring byutvikling har man lagt til grunn at medvirkning bringer med seg en positiv effekt og har en samfunnsmessig viktighet, heller enn å mer kritisk analysere virkningen (Andersen og Skrede, 2021, s. 10). Medvirkning kan ved dette synet forstås mindre som et gode i seg selv, men heller et verktøy for å skape mer rettferdige byer (Fainstein, 2014, s. 12). Dette perspektivet bryter noe med antakelsen som legges til grunn av Arnstein (1969), og flytter deler av fokuset til resultatet av utviklingsprosjektet separat fra prosessen. Hvis målet er å skape en mer rettferdig by må en erkjenne at utfall av medvirkningsprosesser er uforutsigbare og er sannsynlige å variere med deltakerne, og at profesjonelle kan påvirke utfallet av medvirkningen på godt og vondt (Fainstein, 2014, s. 66). Fainstein poengterer at det typisk er langt fra et representativt utvalg av lokalbefolkningen som deltar i medvirkningsprosesser og boligeiere fra middelklassen er ofte overrepresentert i slike fora. I områder under stort utviklingspress er mangelen på kontroll over aktiviteter i det private markedet ofte en begrensning for evnen til å bremse gentrifisering. I disse tilfellene har medvirkningsprosesser vært funnet å lede til enkelte positive bidrag til nabolaget som fellesområder, sosiale tjenester eller noen rimelige boliger, men gjerne ikke store nok gjennomslag til å utgjøre en sentral forskjell (Fainstein, 2014, s. 66-67).

Begrepet medvirkning har over tid beveget seg fra å handle om invitasjonen til å delta i planprosesser, til å ta for seg innbyggernes selvstendige handlingsrom til å skape muligheter og inkluderingsarenaer i deres egne nabolag (Cornwall, 2002, s. 2). Ved å involvere personer og organisasjoner med en lokal forankring vil utviklingsprosjektene bedre rustes til å kartlegge behovene til de som ferdes i området og skape realistiske, tilpassede løsninger for den situasjonsspesifikke konteksten.

Ordninger for offentlig medvirkning i byutvikling kan lede til sosialt rettferdige utfall hvis de konstrueres rett (Fainstein, 2014, s. 181). I beskrivelsen av vellykkede medvirkningsinitiativer trekkes blant annet omfordeling, inkludering av minoritetsstemmer og press nedenfra som suksesskriterier for medvirkning som skaper sosialt inkluderende løsninger (Fainstein, 2014, s. 182). Denne listen kan også suppleres med en tydelig ramme

(Cornwall, 2008), gjennomtenkt strategi, gjensidig informasjonsutveksling, iterativ prosess og kombinasjon av innbyggere og profesjonelle blant deltakerne (Haklay, Jankowski og Zwoliński, 2018). Teknologiske fremskritt og innovasjon innen medvirkning muliggjør bruk av nye metoder for å gjøre seg kjent med befolkningens ønsker og behov, og med en rekke muligheter blir det vesentlig å ha en bevisst strategi på hvordan en skal rigge medvirkningsprosessene i et gitt utviklingsprosjekt.

I gjennomføringen av sosialt bærekraftig byutviklingsprosjekter vurderes medvirkning som en viktig metode for å oppnå ønsket utfall, men i tråd med argumentasjonen til Fainstein (2014) og Andersen og Skrede (2021) vil ikke bred medvirkning anses som tilstrekkelig i seg selv. For å oppnå sosialt bærekraftig byutvikling behøver en å fokusere på intensjonen med medvirkningen, nemlig hvordan man kan inkludere de utenforstående i lokalsamfunnet både gjennom prosjektets prosess og resultat. Reell medvirkning, med maktoverføringen det innebærer, og å utvikle løsninger basert på lokale behov og muligheter inngår som viktige forhold for å sikre sosial bærekraft.

2.5 Flerfaglig, tverrfaglig eller transfaglig?

Ideen om å sammenkoble metodikk og tenkemåte fra ulike disipliner i et forsøk på å løse større samfunnsproblemer har begynt å slå rot i en rekke miljøer. *Interdisciplinarity* (tverrfaglighet) er blitt et svært hyppig nevnt moteord, men misforstås ofte av både dets forkjempere og motstandere (Graff, 2016). I bærekraftige byutviklingsprosjekter vil de flerfoldige målsetningene bidra til å heve kompleksiteten og typisk kreve ulike former for kompetanse. Behovet for å se forskjellige fag i sammenheng for å svare ut de ulike delene ved sosial bærekraft, selv uten å gå dypere inn i de mange andre hensynene som må tas i byutviklingsprosjekter, fordrer at også dette masterprosjektet tar stilling til hvordan en kan legge til rette for prosesser som involverer de rette kompetansene og skaper helhetlige resultater. For å unngå forvirring vil oppgaven rydde i begrepene som brukes til å beskrive ulik grad av integrasjon av kunnskap fra forskjellige fagfelter.

“Enhver diskusjon av tverrfaglighet må begynne med en forståelse av hva som utgjør faglig kunnskap” (Owens, Petts og Bulkeley, 2006, s. 596). Det blir ingen tverrfaglighet uten faglighet. Som resultat av en rekke ulike historiske fremskritt har ulike fag og disipliner vært gjennom prosesser der de har forbedret sin evne til og fremgangsmåte for å erverve kunnskap

på et gitt område. Et fag representerer et delt språk, felles konsepter og verktøy, og gjennom teoretisk og praktisk læring vil nye medlemmer innlemmes i miljøene (Owens, Petts og Bulkeley, 2006, s. 596). I prosjekter som forutsetter tverrfaglighet fremheves robust disiplinær kunnskap og gjensidig respekt for hverandres bidrag som suksesskriterier (Owens, Petts og Bulkeley, 2006, s. 600). Komplekse problemstillinger tenderer å kreve svar der ett fags perspektiv alene ikke vil være tilstrekkelig, og det oppstår dermed behov for å veve sammen kunnskap fra ulike disipliner.

På norsk brukes ofte begrepet *tverrfaglig* for å beskrive disiplinær integrasjon, men bruken av ett enkelt ord begrenser vår evne til å nyansere mellom ulik grad av integrasjon av kunnskap fra ulike fagfelter (Børrud, 2017, s. 212). På engelsk brukes begrepene *multidisciplinarity*, *interdisciplinarity* og *transdisciplinarity* til å beskrive disse nyanseforskjellene (Stock og Burton, 2011). *Multidisciplinarity* forklarer prosjekter der ulike fag “sameksisterer i en kontekst” (Stock og Burton, 2011, s. 1095). De ulike samarbeidspartnerne bruker her metodikk som tilhører deres respektive fag for å belyse en felles problemstilling og er i liten grad interessert i å løse eventuelle konflikter eller utforske synergier mellom de forskjellige fagene. En sitter igjen med faglig funderte svar på problemet, men har ikke noen iterativ prosess som tar i bruk bredden av kompetanse til å skape en helhetlig løsning.

Interdisciplinarity tar det ett steg videre og fokuserer på at fagpersoner fra ulike disipliner skal jobbe på tvers og produserer ny kunnskap (Stock og Burton, 2011, s. 1096). Heller enn å vurdere *interdisciplinarity* som ett stort fellesprosjekt kan fremgangsmåten forstås som en rekke forhandlinger mellom disiplinære praksiser (Owens, Petts og Bulkeley, 2006, s. 600).

Transdisciplinarity er antakelig den mest krevende formen for integrerte prosjekter, og handler om å gjennomføre samarbeidsprosjekter som leder til resultater som er anvendbare for et bredt spekter av aktører (Stock og Burton, 2011, s. 1098). Disse prosjektene søker å overskride disiplinære perspektiver på en måte som også krever engasjement med lokale og regionale fokusområder. *Transdisciplinarity* bygger på et holistisk perspektiv og forsøker å omorganisere disiplinær kunnskap, for så å skape nye syntetiserte disipliner som bruker samarbeid for å løse virkelige problemer (Stock og Burton, 2011, s. 1099). Kunnskap på tvers av disipliner og i aktiv dialog med politiske institusjoner og sivilsamfunnet munner følgelig ut i løsninger basert på både ekspertkunnskap og erfaringene til innbyggerne (Vandermeulen og van Huylenbroeck, 2008, s. 352-353). På norsk kan vi ta i bruk flerfaglig, tverrfaglig og

transfaglig for å beskrive nyanseforskjellene som ligger i henholdsvis *multidisciplinary*, *interdisciplinary* og *transdisciplinary* (Børrud, 2017).

Å se bidragene fra ulike fag i sammenheng er spesielt viktig i byutvikling da en rekke trykkende behov skal svares ut på samme tid (Owens, Petts og Bulkeley, 2006, s. 600). En bærekraftig byutvikling skal ta hensyn til klima- og miljø, innfri sosiale behov og samtidig ivareta den økonomiske dimensjonen. Vandermeulen og van Huylenbroeck (2008, s. 358) understreker eksplisitt at når det gjelder bærekraftsspørsmål, der problemer innen økonomi, økologi og sosiologi må takles samtidig, er disiplinær kunnskap sjeldent nok til å beskrive hele bildet. Ambisiøse byutviklingsprosjekter som forsøker å skape helhetlige, bærekraftige løsninger fordrer svært integrerte prosesser der de disiplinære grensene nærmest forsvinner (Børrud, 2017, s. 212), og transfaglighet vurderes dermed å være en egnet ambisjon. For sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter betyr dette at det er behov for å se avtrykket til ulike disipliner i sluttproduktet, samt vurdere politisk gjennomførbarhet og lokal forankring gjennom prosessen – gjerne ved hjelp av samskaping på tvers av sektorer.

2.6 Oppsummering av det teoretiske rammeverket

Den gjennomgåtte teorien og konseptene beskriver underliggende forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Teori knyttet til sosial klasse kan bistå som analyseverktøy når vi skal studere byutvikling i et mangfoldig område som Grønland, og er en viktig dimensjon som påvirker ulikhet i menneskers livssjanser og handlingsrom. Sosial klasse kan påvirke individers mulighet i boligmarkedet, helse og utdanning – alle faktorer som er sentrale innenfor sosial bærekraft. Teori om sosial klasse blir benyttet for å analysere hvordan ulike sosiale klasser kan oppleve ulike konsekvenser av byutviklingsprosjekter.

Et eksempel på hvordan et byutviklingsprosjekt kan ha ulike virkninger for mennesker i forskjellige sosiale klasser er gentrifisering, og konseptet er viktig i relasjon til sosial bærekraft og byutvikling. Vi ønsker å vurdere om utviklingen av Landbrukskvartalet kan bidra til gentrifisering, både gjennom forskyvning av innbyggere i området, og gjennom endring av tjenestetilbudet i området.

Utviklingen av Landbrukskvartalet vil bidra til en endring av nærområdet. Mennesker som bor og bruker området i dag, og mennesker vil bruke det i fremtiden, innehar alle en grad av

sosial kapital, men i ulikt omfang og form. For at Landbrukskvartalet som prosjekt skal være sosialt bærekraftig er det dermed avgjørende at også mennesker med lav sosial kapital, og de som befinner seg i en lav sosial klasse, ivaretas og tas hensyn til i utviklingen. En måte å måle sosial kapital på er gjennom sosial inkludering, og deltakelse på sosiale arenaer og i sosiale felleskap. Gjennom analysen vil det være sentralt å se på om utviklingen av Landbrukskvartalet kan bidra til økt sosial kapital for befolkningen og området.

Effekten av sosial bakgrunn på individets livssjanser har lenge vært fokusert på innen klasseforskning, mens det har vært mindre fokus på hvordan geografi spiller inn. Av tidligere forskning er det synliggjort at Grønland er svært sammensatt, og det påpekes at området og miljøet rundt spiller inn på innbyggernes sosiale mobilitet, gjennom nabolagseffekter. Nabolagseffekter er dermed en viktig faktor å hensynta i utviklingen av nabolag og byområder.

Gjennom medvirkning og medvirkningsprosessen vil også sosial kapital være relevant, gjennom nettverk og sosial organisering. Den ulike sosiale kapitalen de forskjellige menneskene og aktørene i området innehar, kan påvirke i hvor stor grad de får deltatt i medvirkningsprosesser. En viss grad av medvirkning er påkrevd gjennom norsk plan- og bygningslov, men oppgaven ønsker å belyse om medvirkning blir brukt som et verktøy for å oppnå sosial bærekraft, og i så fall i hvilken form. Arnsteins (1969) teori om medvirkning og de ulike nivåene på deltakelsesstigen, danner et grunnlag for å diskutere utviklingsprosjektets medvirkningsprosesser og hvilke konsekvenser det kan ha for oppnådd sosial bærekraft.

Teori knyttet til flerfaglig, tverrfaglig og transfaglig samarbeid bidra som et verktøy for å vise viktigheten av en sammensatt gruppe mennesker i utviklingen av prosjekter i byutviklingsbransjen. I byutvikling er det en rekke behov som skal svares ut på samme tid, og en transfaglig sammensetning vil kunne bidra til å skape helhetlige og bærekraftige løsninger.

Teoriene presentert i dette kapittelet vil sammen med annen litteratur og dokumenter om bærekraft som presenteres i kapittel 5, fungere som oppgavens analytiske verktøy.

3 Data og metode

Dette kapittelet vil redegjøre for hvilke metodiske tilnæringer vi har brukt, og styrker og svakheter ved disse. Det vil også gis innblikk i utvalg og rekrutteringsprosessen, så vel som selve gjennomføringen av datainnsamlingen. Videre følger en beskrivelse av kodeprosessen, før vi tar for oss noen etiske vurderinger og studiens kvalitet.

3.1 Forskningsdesign

I tidlig fase falt valget på å benytte oss av kvalitativ metode for å svare ut oppgavens problemstilling. Temaet og forskningsspørsmålene for oppgaven fordrer undersøkelser fra flere aspekter som det vil være utfordrende, om ikke kontraproduktivt, å studere kvantitativt. Med bakgrunn i at masteroppgaven også skal skrives på fem måneder ønsket vi å få brukt mest mulig tid på analyse og skriveprosess, og mindre tid på datainnhenting. I utgangspunktet var dermed tanken å gjennomføre en dokumentanalyse. Derimot, etter møter med veileder, Aspelin Ramm og forfatterne imellom ble det klart at det ville vært svært gunstig å supplere dokumentanalysen med intervjuer for å kunne svare ut problemstillingen og forskningsspørsmålene best mulig. En kombinasjon av dokumentanalyse og kvalitative intervjuer kan ses på som en form for metodetriangulering. En metodetriangulering betyr at man kombinerer ulike metoder, da for eksempel intervju og observasjon, eller som i dette tilfellet; intervju og dokumentanalyse (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 257).

Kvalitative intervjuer er den dominerende formen for datainnsamling i kvalitativ forskning, og har som formål, gjennom samtaler mellom intervjuer og informant, å belyse prosjektets problemstilling (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 105). Sosial bærekraft er et tema som er i stadig utvikling, og ulike mennesker har ulike oppfatninger og meninger rundt temaet. En av styrkene ved datainnsamling gjennom intervjuer er at det gir oss muligheten til å få fyldige og detaljerte beskrivelser av det vi studerer og erfaringer knyttet til temaet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 105). Gjennom intervjuer ønsket vi å få innsikt i hvordan byutviklere forstår og jobber med sosial bærekraft på et plan som ikke kunne blitt belyst av eksisterende dokumenter og litteratur. Både forskningsspørsmål 2, knyttet til hemmende og fremmende faktorer i arbeidet knyttet til sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, og forskningsspørsmål 3, om vurderingen av Landbrukskvartalets sosiale bærekraft, opplevde vi at ville bli bedre belyst gjennom en metodetriangulering. Dokumentanalyse er en form for kvalitativ innholdsanalyse hvor det samles inn data som

analyseres for å få frem viktige sammenhenger og relevant informasjon om det som studeres (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 237). Ved å kombinere dokumentanalyse med intervjuer opplevde vi at vi fikk benyttet oss av tidligere forskning og annen dokumentasjon produsert på feltet, og samtidig fikk kunnskap og gode innblikk i hvordan det praktisk arbeides med tematikken.

Det er flere fordeler ved dokumentanalyse; ikke bare er den effektiv kostnadsmessig, men den er også tidseffektiv. En annen fordel er også mengden datamateriale man har tilgjengelig. Ved en dokumentanalyse påvirkes heller ikke dokumentene og dataen av forskningsprosessen, slik som det er en fare for ved eksempelvis observasjon eller intervjuer. Ved observasjon vil du blant annet ikke kunne være helt trygg på at informantene ikke endrer sin atferd på grunn av din tilstedeværelse (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 105). Ulemper, eller faktorer man må være oppmerksom på som forsker når man gjennomfører en dokumentanalyse, er det at ens perspektiv kan påvirke utvelgelsen og tolkningen av tekstene. I tillegg er det viktig å være bevisst at dokumentene ikke er produsert med akkurat samme hensikt som den forskningen du benytter det i (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 243).

3.2 Utvalg

3.2.1 Dokumenter

For å gjennomføre en dokumentanalyse så vi det hensiktsmessig å etablere noen kriterier for hvilke dokumenter som kunne inkluderes i utvalget. Av det som skulle inngå i selve dokumentanalysen satt vi følgende utvalgs-kriterier:

- Omhandle sosial bærekraft i byutvikling/samfunn
- Skrevet på engelsk eller norsk
- Publisert etter 2010
- Akademiske tekster skal være fagfelle-vurdert

Utvalgs-kriteriene var nødt til å innfris for at dokumentene skulle inkluderes i utvalget. Vi hadde også noen eksklusjonskriterier som en del av kvalitetsvurderingen og utvalget. Blant annet ønsket vi å utelukke tidligere skrevet masteroppgaver, med hensyn til kvalitet.

Dokumenter skrevet og publisert før 2010 ble også utelukket for å sørge for at vi gjennomgikk oppdatert kunnskap på feltet. Vi utviklet ikke innledningsvis noen kriterier for

hvilket land eller del av verden artiklene omhandlet, men vi hadde et særlig fokus på Norge ettersom prosjektet baserer seg på en kontekstuell forståelse av sosial bærekraft i norsk by- og samfunnsutvikling. Når det kommer til dokumentenes form, besluttet vi å kun benytte oss av skriftlige dokumenter. Vi vurderte i innledende fase å også benytte oss av visuelle dokumenter og lyd-dokumenter, men besluttet, med tanke på tidsperspektivet for prosjektet og mengden skriftlige dokumenter, at det vil være tilstrekkelig å kun benytte disse.

Vi benyttet oss av de akademiske databasene Oria, Google Scholar og Web of Science i dokumentsøket. I tillegg til dokumenter vi fant gjennom disse, har vi brukt tid på å gjennomgå nettsider til aktører i byutviklingsbransjen. Vi har også hatt flere møter med aktører med innsikt i tematikken, som har bidratt godt til å finne relevante dokumenter. Dokumenter tilknyttet Landbrukskvartalet har blitt innhentet via prosjektets hjemmeside, og tilsendt av ansatte i Aspelin Ramm.

I selve litteratursøket ble ulike søkeord benyttet, slik som «social sustainability» og «urban development», «sosial bærekraft» og «byutvikling», og sosial bærekraft/social sustainability i kontekst til blant annet medvirkning, sosial kapital og gentrifisering. Gjennom litteratursøket kom vi over flere nyttige dokumenter opp mot tematikken, så vel som artikler og bøker knyttet til oppgavens teoretiske perspektiv.

En annen viktig, og omfattende del av dokumentsøket og analysen var å ta for oss alle de offentlige dokumentene på Plan- og bygningsetaten [PBE]. På saksinnsyn hos PBE ligger det 225 dokumenter (765 elektroniske filer), som alle inneholder informasjon om Landbrukskvartalet som prosjekt. Dokumentene strekker seg over flere år, og de første er publisert 01.09.2016. Så sent som 16. mars i år ble det publisert nye dokumenter knyttet til saken. Vi brukte god tid på å gå gjennom dokumentene systematisk, og fant flere dokumenter av særlig betydning for oppgavens problemstilling. Dokumentene ga oss også et godt innblikk i startfasen av prosjektet, og hvilke endringer og vurdering som er gjort underveis.

Dokumentene vi fikk tilsendt av Aspelin Ramm er presentert i Tabell 1. Tabeller som fremhever dokumenter hentet fra Saksinnsyn, Oslos bystyre og aktører i byutviklingsbransjen, i tillegg til sentrale artikler, bokkapitler og rapporter inkludert i dokumentanalysen presenteres i Vedlegg 4.

Tabell 1: Dokumenter fra Aspelin Ramm

Forfatter og årstall	Tittel
A-lab, 2022	Bygulvsstrategi: Landbrukskvartalet*
Aspelin Ramm, 2021	Introduksjon: Workshop*
Aspelin Ramm, 2021	Utvikling av nabolagsfunksjon i Landbrukskvartalet: Tilbakemeldinger fra to workshops til styret i Landbrukskvartalet*
Aspelin Ramm, 2022	Årsrapport, 2021
Aspelin Ramm, 2022	Bærekraftsrapport, 2021
Byantropologene, 2022	Analyse av intern medvirkningsprosess i Landbrukskvartalet*
Byantropologene, 2022	Dokumentasjon på medvirkning i Landbrukskvartalet
KFUK-KFUM Norge, 2021	Null unge utenfor på Grønland i 2030? En behovs- og mulighetsanalyse*
LUAS, 2020	Et konsept for sosial bærekraft
LUAS, 2021	Planforslag for Landbrukskvartalet
LUAS, FH og KB, 2022	Landbrukskvartalet: Intensjonsavtale*
LUAS, 2023	Presentasjon for Byutviklingsutvalget*
NyAnalyse, 2023	Byøkonomisk analyse: Landbrukskvartalet, alternativ 3*
Transborder Studio, 2016	Historisk utvikling av Landbrukskvartalet
Transborder Studio, 2016	Landbrukskvartalet: Illustrasjonshefte

*= Innhold fra dette dokumentet vil gjengis sjeldnere enn andre dokumenter som inngår i dokumentanalysen da dokumentet primært er ment til intern bruk hos Aspelin Ramm.

3.2.2 Informanter

Ved gjennomføring av kvalitative intervjuer er det ulike utvalgsstrategier man kan benytte seg av. Til denne studien valgte vi en utvalgsstrategi hvor vi snakket med nøkkelinformanter. Nøkkelinformanter er informanter som har mye kunnskap om et gitt fenomen, og som også kan ha et reflektert forhold til studiens innhold (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 69).

Rekruttering og utvalg av informanter foregikk gjennom dialog med veileder, aktører med innsikt på feltet og vår kontaktperson i Aspelin Ramm. Et kriterium til informantene var at de skulle ha god innsikt i temaet sosial bærekraft, og arbeide i en bedrift eller organisasjon knyttet til byutvikling. Det var viktig for oss å reflektere over hvordan variasjon vi ønsket i utvalget, slik at det ikke ble for ensartet, men samtidig ikke for mangfoldig (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 69). Med bakgrunn i dette landet vi på at vi ønsker å snakke med både ansatte i Aspelin Ramm, men også ansatte i andre organisasjoner i

byutviklingsbransjen som jobber aktivt med sosial bærekraft. I og med at Landbrukskvartalet brukes som case gjennom oppgaven var det vesentlig å prate med informanter som hadde god innsikt i prosjektet, og i god dialog med Aspelin Ramm avgjorde vi hvem av deres ansatte det var mest hensiktsmessig å intervju.

Vi hadde også et ønske om å snakke med FutureBuilt, som et «best-practice intervjuobjekt». FutureBuilt er et innovasjonsprogram og utstillingsvindu for de mest ambisiøse aktørene i byggenæringen (FutureBuilt, 2023). Uheldigvis hadde ikke FutureBuilt kapasitet til å stille til intervju i prosjektperioden. Vi måtte dermed heller nøye oss med dokumentet «FutureBuilt kriterier sosial bærekraft» (2021) som vil presenteres senere i oppgaven.

Vi ønsket også å snakke med Norsk Eiendom. Ved å intervju organisasjonen kunne vi høre hva som er vanlig i bransjen, og på den måten sette Aspelin Ramm i perspektiv, og sammenligne deres arbeid med andre bransjeaktører. Byantropologene, et selskap som arbeider med sosiale sider ved byutvikling fra et samfunnsvitenskapelig perspektiv, vurderte vi at også ville bidra til dette. Den siste organisasjonen vi kontaktet var Transborder Studio, i forbindelse med deres rolle som arkitekt for utviklingen av Landbrukskvartalet. Vi kom i kontakt med informantene gjennom e-post, hvor vi sendte dem informasjon om prosjektet med spørsmål om de ønsket å stille opp på et intervju og et informasjonsskriv som også fungerte som samtykkeskjema (Vedlegg 3).

3.3 Gjennomføring av intervjuer

Med tanke på tidsrommet for masteroppgaven var det viktig for oss å få gjennomført datainnhenting så tidlig i prosessen som mulig. Vi så for oss at rundt 5-7 intervjuer ville være tilstrekkelig, da det skulle kombineres med en stor mengde dokumenter og litteratur. 2-3 intervjuer med aktører i bransjen og 3-4 med ansatte i Aspelin Ramm. Vi endte opp med å gjennomføre fire intervjuer med ansatte i Aspelin Ramm, samt et intervju med Transborder Studio. I tillegg hadde vi et intervju med Norsk Eiendom, og et intervju med Byantropologene.

Tabell 2: Informanter

Organisasjon	Stillingstittel
Aspelin Ramm	Direktør utvikling
Aspelin Ramm	Konseptsjef bygulv
Aspelin Ramm	Markeds- og kommunikasjonssjef
Aspelin Ramm	Prosjektsjef
Byantropologene	Faglig leder
Norsk Eiendom	Administrerende direktør
Transborder Studio	Partner og arkitekt

NB: Informantene i Aspelin Ramm listes her i alfabetisk rekkefølge etter stillingstittel, og er ikke ment å korrespondere med nummeringen som senere gis informantene.

Alle intervjuene ble gjennomført fysisk, utenom ett som ble gjennomført på Microsoft Teams. De fysiske intervjuene fant sted på vedkommende sin arbeidsplass. I forkant av intervjuene gikk vi i fellesskap gjennom informasjonsskrivet, og informantene skrev under på samtykkeskjemaet. Intervjuene varte fra 30 til 60 minutter, og lydopptak ble tatt gjennom UiOs diktafon-app.

Under gjennomføringen av intervjuene trekker Grønmo (2016, s. 168) frem viktigheten av å etablere en god kommunikasjonssituasjon. I begynnelsen av masterprosjektet utformet vi en intervjuguide (Vedlegg 2) basert på forskningsspørsmålene, foreløpig kjennskap til temaet og kommentarer fra veileder. Hovedtrekkene i intervjuguiden var like for alle intervjuobjektene, men grunnet ulik kjennskap til vår valgte casestudie var det noe behov for individuelle tilpasninger. Spørsmålene som direkte omhandlet Landbrukskvartalet stilte vi kun til ansatte i Aspelin Ramm og Transborder Studio. For å få til en god dialog, med god flyt og en komfortabel intervjusetting tok vi utgangspunkt i intervjuguiden, men vurderte fortløpende temaenes rekkefølge og spørsmålenes formulering, slik at de på best mulig måte skulle passe inn i intervjuets utvikling. Etter de første intervjuerfaringene reviderte vi intervjuguiden noe da vi opplevde at intervjuguiden var litt i overkant omfattende og informantene gjentok seg selv på enkelte spørsmål. For å sikre at intervjuene i sin helhet, inkludert «ikke-godkjente sitater», ikke var tilgjengelig for andre enn oss, ble transkripsjonene lagret på sikre plattformer gjennom UiO.

I forbindelse med gjennomføringen av intervjuene var nettopp en trygg kommunikasjonssituasjon viktig da de ansatte skulle snakke om tematikken som omhandlet

deres egen arbeidsplass. Informantenes svar kan antas å påvirkes med bakgrunn i at de ikke ønsker å snakke ned sin egen arbeidsgiver. Derimot opplevde vi at alle informantene delte åpent og ærlig. Funnene fra intervjuene kunne også støttes av funn fra dokumentanalysen, som bekreftet denne oppfatningen.

3.4 Koding

Etter intervjuene var gjennomført og transkribert, og vi hadde valgt ut hvilke dokumenter som skulle inkluderes i prosjektet, begynte prosessen med å organisere og strukturere dataene. Dette var nødvendig for å få en oversikt og for å identifisere spesielle mønstre i materialet. Vi vurderte i flere omganger hvordan vi ønsket å kode og kategorisere dataene våre. Eksempelvis Tjora sin stegvis-deduktiv induktiv metode, med tekstnære koder var vi innom (Tjora, 2012, s. 175-179). Vi utformet også ulike matriser vi tenkte kunne være hensiktsmessig gjennom kodeprosessen, og vurderte å ta i bruk dataprogrammet «NVivo». Etter ulike forsøk og diskusjoner rundt koding, landet vi på at den måten vi lettest kunne sammenlikne og sammenstille funn fra dokumentanalysen med intervjumaterialet, var gjennom en kategorisk inndeling av funnene. Vi gikk da gjennom datamaterialet i sin helhet, for å så skrive ned ulike temaer i dataene, for å videre gjennomføre en tematisk kategorisering. Et tema forstås her da som en gruppering av data med viktige fellestrekk. Her ble hvert tema en form for kategori, hvor data med viktige fellestrekk ble samlet (Johannessen, Rafoss og Rasmussen, 2018, s. 279). Vi gikk først gjennom alle intervjutranskripsjoner og dokumenter, og skrev ned aktuelle temaer hver for oss, før vi gikk sammen og presenterte dem for hverandre. Etter en gjennomgang og vurdering endte vi opp med et sett med temaer. Temaene vi samlet funnene våre under var: sosial kapital, sosial infrastruktur, medvirkning, definisjon på sosial bærekraft, indikatorer på sosial bærekraft, mangfold av mennesker, mangfold av funksjoner, sosial ulikhet, gentrifisering, utenforskap, områdeutvikling, bolig/boligutvikling, trygghet, fortetting, Landbrukskvartalet og faktorer som fremmer og hemmer sosialt bærekraftig byutvikling. De ulike dokumentene og intervjuene inneholdt funn knyttet til flere temaer, og vi satt igjen med et detaljert, oversiktlig og omfattende dokument.

3.5 Ethiske hensyn

Ved å gjennomføre datainnsamling, spesielt intervjuer, i en forskningssammenheng, dukker det opp etiske og moralske spørsmål. Ethiske problemstillinger og spørsmål preger både

gjennomføringen av intervjuene, så vel som resten av forløpet. Mulige etiske utfordringer må med andre ord hensyntas fra begynnelsen av prosjektet til avsluttende fase. Det er dermed avgjørende å vurdere hvilke konsekvenser studiene kan ha for informantene i planleggingsfasen (Kvale og Brinkmann, 2009, s. 81).

I planleggingsfasen brukte vi tid på å kartlegge hvilke konsekvenser det kunne ha for våre informanter å stille opp på forskningsprosjektet. Basert på intervjuguiden og temaene som skulle diskuteres, i tillegg til at informantene skulle intervjues i forbindelse med sin jobb, og ikke som privatperson, vurderte vi at det var lav risiko for negative konsekvenser for informanten. Studien er også meldt til Personvernombudet ved Sikt og ble godkjent før gjennomføring av intervjuene (Vedlegg 1).

For å styrke oppgavens troverdighet og påvirkning, ønsket vi å kunne benytte oss av organisasjonenes navn og informantenes stillingstitler i oppgaven. Det ble reflektert rundt at dette kunne skape utfordringer, men vi lagde et tydelig informasjonsskriv (Vedlegg 3) til alle informantene, som informerte om at det gjennom hele prosjektet vil være anledning til å trekke seg. I tillegg til dette sendte vi oppgaven som helhet, inkludert sitater markert med gul utheving, til gjennomlesning og godkjenning før levering og publisering. Alle informantene ønsket å omformulere responsene sine noe, men endringsforslagene handlet kun om setningsoppbygging og tekstflyt, heller enn innhold.

I april hadde vi et møte med sentrale personer hos Aspelin Ramm, og presenterte foreløpige analyser og funn. Møtet, sammen med gjennomlesning og sitatsjekk bidro til en fruktbar dialog, og bekreftelse av vår forståelse av caset og Aspelin Ramm som organisasjon. Denne dialogen med Aspelin Ramm har bidratt til å styrke oppgavens mulighet for påvirkning, da det har vært rom for endringer og justeringer slik at forståelsen av caset og deres operasjonalisering er riktige. Vi har derimot vært bevisste på å ikke la Aspelin Ramm påvirke utformingen av vårt rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling eller vurdering av sosial bærekraft i Landbrukskvartalet.

For dette prosjektet var det også viktig å vurdere hvordan samarbeidet med Aspelin Ramm ville fungere. Vi ønsket å være tydelige fra første henvendelse om at dette prosjektet ønsker å belyse både positive og negative aspekter ved eksisterende praksis, og at velvilje fra en

ekstern samarbeidspartner ikke skal gå på bekostning av faglig integritet. Prosjektet tar sikte på å bringe med seg innsikter som er nyttige både for praktikere i bransjen og forskere på feltet, og vi tror at det valgte forskningsdesignet vil muliggjøre dette. Bedriften bidrar med nødvendig data og tilgang på informasjonskilder, mens vurderinger om oppgavens struktur, metode og analyse tas av forfatterne i samråd med veilederne. Innholdet i oppgaven er likevel forfatternes selvstendige arbeid, og vi står alene til ansvar for oppgaven i sin helhet.

3.6 Studiens kvalitet

Innenfor kvalitativ forskning benyttes begrepene pålitelighet, troverdighet, overførbarhet og bekreftbarhet når vi skal se på kvaliteten til forskningen (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 255). Det er flere tiltak og vurderinger man kan og bør gjøre for å styrke studiens og dataenes kvalitet. For å styrke påliteligheten er det verdifullt å gi leseren en beskrivelse av konteksten og fremgangsmåten til forskningsprosessen. Dette gjør det mulig for leseren å spore dokumentasjon av data, metoder og avgjørelser gjennom prosjektet (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 257). Vi har forsøkt å gjøre nettopp dette gjennomgående i oppgaven, og spesielt i metodekapittelet beskrive fremgangsmåten og de ulike metodiske vurderingene vi har gjort underveis.

For å styrke oppgavens troverdighet benyttet vi oss av en metodetriangulering.

Trianguleringen kan bidra til å styrke studiens troverdighet ved at de ulike metodene og dataene kan bekrefte hverandre. Det at vi også viste resultatene til informantene for bekreftelse eller avkreftelse av funn og vår forståelse, bidro til å styrke troverdigheten ytterligere (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 257).

Generaliserbarhet er ofte et begrep som blir benyttet innenfor metode, men derimot, innenfor kvalitative undersøkelser snakker man gjerne heller om overføring av kunnskap istedenfor generalisering (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 257). Dette gjør man fordi generalisering gir assosiasjoner til statistisk generalisering og kvantitative studier. Man kan styrke en undersøkelses overførbarhet ved at man klarer å etablere beskrivelser, begreper, fortolkninger og forklaringer som kan være nyttige på andre måter enn det som studeres (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 258). Nettopp det å operasjonalisere sosialt bærekraftig byutvikling og gjøre det målbart, vil ha overføringsverdi for andre som jobber med temaet og kan skape positive ringvirkninger. Analyseapparatet, som presenteres i

kapittel 5, vil forhåpentligvis både bidra til forskningsfeltet og være et verktøy som kan anvendes av bransjen for å vurdere sosial bærekraft i andre prosjekter.

Avslutningsvis er også bekreftbarhet viktig for å styrke studiens kvalitet. Den kan blant annet styrkes ved at det vises til om fortolkninger støttes av annen litteratur, eventuelt også om tolkningen støttes av informantene (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2021, s. 259). Her har mengden dokumenter som er vurdert og analysert gjennom prosjektet, så vel som at resultater ble presentert for informantene bidratt til bekreftbarhet.

4 Case: Aspelin Ramm, Grønland og utviklingen av Landbrukskvartalet

Dette masterprosjektet undersøker sosial bærekraft ved å analysere et konkret byutviklingsprosjekt i lys av samfunnsvitenskapelig teori og annen relevant litteratur og dokumenter, i tillegg til innspill fra bransjeaktører. Ambisjonen er å definere et rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling som oversetter teoretisk utledede konsepter til håndgripelige elementer, derav problemstillingen; hvilke forhold må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter? I dialog med ansatte i Aspelin Ramm har vi landet på å studere utviklingen av prosjektet Landbrukskvartalet på Grønland i Oslo. Prosjektet har tydelige sosiale mål og eiendomsutvikleren Aspelin Ramm vil gjerne få et enda bedre grep om sosial bærekraft, samt sikre at deres prosjekter gir tilbake til sine omgivelser. Kapittel 4 vil gi bakgrunnsinformasjon om Aspelin Ramm som bedrift, gå dypere inn i konteksten til Landbrukskvartalet og redegjøre for hovedtrekk i planprosessen tilknyttet utviklingsprosjektet. Gjennomgangen er ment å gi leseren bedre forståelse for rammene for Landbrukskvartalet og handlingsrommet for sosialt bærekraftig byutvikling.

4.1 Aspelin Ramm

Aspelin Ramm Holding AS er det øverste selskapet i Aspelin Ramm-konsernet og består av to forretningsområder: eiendomsutvikling i Norge (Aspelin Ramm Eiendom AS) og Sverige (Aspelin Ramm Fastigheter AB) og handelsvirksomhet gjennom Motek AS (Aspelin Ramm, 2022a, s. 12). Grunnet denne studiens tematiske og geografiske avgrensning vil fokuset ligge på Aspelin Ramm Eiendom AS, heretter kalt Aspelin Ramm.

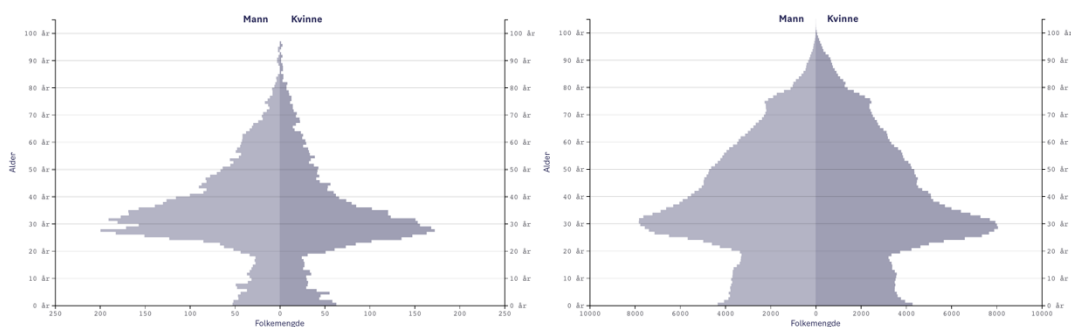
Eiendoms- og byutvikleren Aspelin Ramm har 46 ansatte og en rekke pågående prosjekter primært i Osloregionen, både under planlegging og bygging, samt en stor forvaltningsportefølje. I sin beskrivelse av prosjektene poengterer selskapet at: “Alle prosjekter starter med et potensial som blir til gode løsninger gjennom bærekraftig samarbeid” (Aspelin Ramm, u.å.b). Bærekraft er nemlig et gjennomgående begrep i Aspelin Ramms arbeid og i deres nyeste bærekraftsrapport beskriver selskapet blant annet at de jevnlig jobber med å styrke sitt bærekraftsarbeid, integrere bærekraft sentralt i virksomheten og at i deres “... tverrfaglige miljø bruker vi definisjonen av bærekraft slik FN beskriver den – en bred forståelse som tar for seg sosiale, økonomiske og miljømessige aspekter” (Aspelin

Ramm, 2022b, s. 3). Videre understrekes det at Aspelin Ramm i lenger tid har hatt et særskilt blikk på å skape inkluderende og aktive nabolag (Aspelin Ramm, 2022b, s. 25). Fokuset til selskapet ligger altså ikke bare på å realisere gode prosjekter på deres eiendom, men utvikle prosjekter som inngår i en større kontekst. Som ledd i arbeidet med bærekraft har Aspelin Ramm i løpet av de siste årene nedsatt en innsatsgruppe med fokus på bærekraft, utpekt en bærekraftsansvarlig og ansatt en bærekraftskordinator.

4.2 Grønland og Landbrukskvartalet

Utviklingsprosjektet Landbrukskvartalet ligger på Grønland, en delbydel i Oslo. Grønland er en del av bydelen Gamle Oslo og ligger like øst for sentrum. Grønland har en noe yngre befolkning enn gjennomsnittet i Oslo og er med sine like under 10 000 innbyggere den 12. mest befolkede delbydelen i Oslo (Oslo kommune, 2022a). Ettersom Grønland er et kompakt byområde sentralt i hovedstaden med flere pågående utviklingsprosjekter, fremstår området som et spesielt aktuelt sted for å vurdere byutviklingsprosjekters sosiale påvirkning.

Figur 4: Aldersfordelingen på Grønland (til venstre) sammenlignet med Oslo i alt (til høyre)



Kilde: Bydelsfakta (Oslo kommune, 2022a)

Tabell 3: Nøkkeltall om Grønland

	Oslo	Gamle Oslo	Grønland	Rangering*	Årstall for statistikken
Bruttoinntekt, gjennomsnitt i NOK	563 000	495 000	410 000	83 av 96	2020
Lavinntektshusholdninger, andel	12.4%	15.0%	23.2%	93 av 96	2020
Lavinntektshusholdninger med barn, andel	11.0%	17.1%	34.3%	93 av 96	2020
Påbegynt vgs, men ikke fullført etter fem år (21 til 29 år), andel	23.3%	32.2%	34.2%	92 av 96	2016-2021
Høyere utdanning (1 år eller mer), andel	53.24%	56.73%	49.59%	63 av 96	2021
Innvandrerbakgrunn, andel	33.82%	38.56%	55.22%	14 av 96	2022
Syssetting (totalt), andel	70.6%	73.30%	68.4%	67 av 96	2021
Syssetting (15-24 år), andel	52.5%	59.2%	63.8%	18 av 96	2021
Kvadratmeterpris på omsatte boliger, gjennomsnitt i NOK	84 452	90 588	88 763	39 av 96	2021

Kilde: Oslo kommune Statistikkbanken (Oslo kommune, 2022b)

*= Rangering viser til Grønlands rangering blant Oslos delbydeler. Grunnet manglende informasjon om flere kategorier er delbydelene Sentrum og Marka utelatt fra statistikken.

Bydel Gamle Oslo har over tid vært lavt rangert på en rekke sosioøkonomiske indikatorer og har blant annet hovedstadens høyeste andel som vokser opp i barnefattigdom/husholdninger med vedvarende lavinntekt (Oslo kommune, 2022b). Dette anses å være spesielt problematisk da Oslo har langt flere barn som vokser opp i fattigdom enn landsgjennomsnittet (Brattbakk og Andersen, 2017, s. viii).

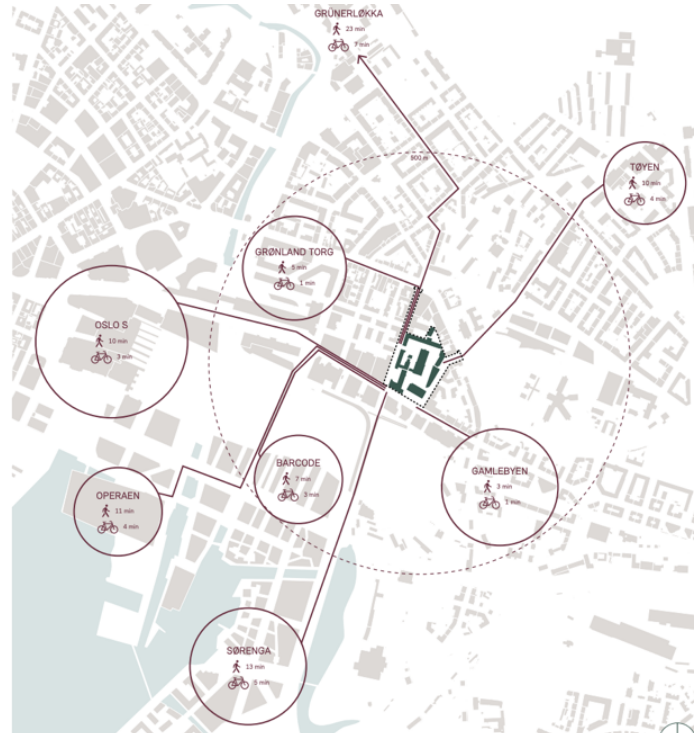
Bydelen er en del av tre områdesatsinger i Oslo der hovedmålet forklares slik: “Programmet skal bidra til varige forbedringer av tjenester og nærmiljøkvaliteter i områder der behovene er størst, slik at flere beboere i disse områdene blir økonomisk selvstendige og aktivt deltagende i lokalsamfunn og storsamfunn” (Oslo kommune, 2021, s. 2). For Områdeløft Grønland og Tøyen kulminerer programmet i tre strategiske satsingsområder: Inkluderende aktiviteter, trivelige nabolag og attraktive møteplasser (Oslo kommune, 2021, s. 8-9).

For utviklingen av Landbrukskvartalet er det opprettet et eget selskap ved navn Landbrukskvartalet AS [LUAS]. Dette selskapet er eid av Aspelin Ramm (25 %), Vedal (25 %) og Norsk Bondelag (50 %). Selv om Norsk Bondelag er den største eieren i selskapet er det viktig å bemerke at dette er en interesseorganisasjon og ikke noen eiendomsutvikler. Vedal og Aspelin Ramm jobber begge med planlegging og utvikling av eiendom, men Aspelin Ramm har hatt prosjektledelsen i planfasen. Med bakgrunn i dette vil masterprosjektet derfor følge Aspelin Ramm sitt arbeid med Landbrukskvartalet.

Landbrukskvartalet er avgrenset av Platous gate, Schweigaardsgate og Hollendergata (LUAS, 2021, s. 5). Planområdet ligger i gangavstand til andre populære sentrumsstrøk (Figur 5) og

har en striperegulering som gir utviklerne mulighet til å inkludere mange ulike funksjoner i området (LUAS, 2021, s. 12).

Figur 5: Landbrukskvartalets plassering



Kilde: Transborder Studio, 2018, s. 9

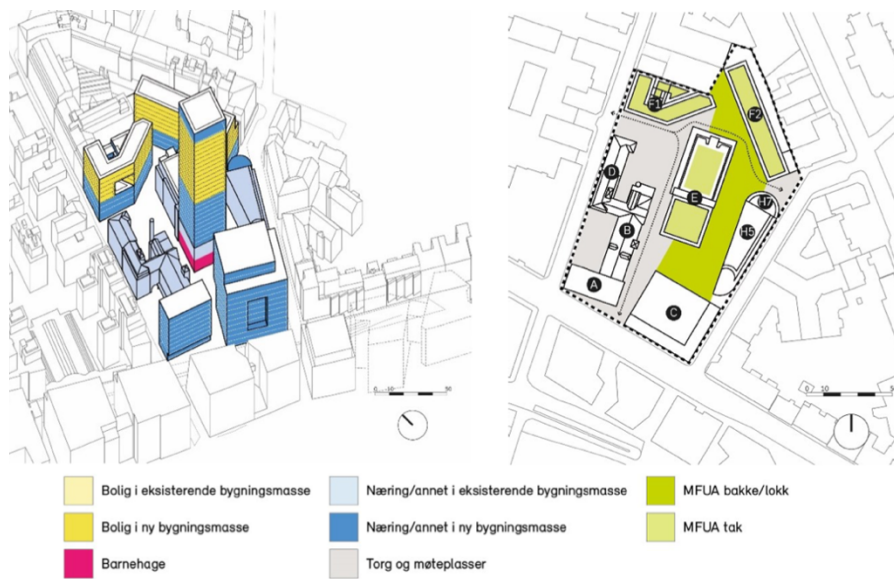
I løpet av de siste tiårene har Landbrukskvartalet fått langt bedre tilgjengelighet for myke trafikanter og god forbindelse til kollektivknutepunkter som Oslo S og Bjørvika (LUAS, 2021, s. 22). Omfattende utbygging langs Schweigaards gate har ledet til at området fremstår mer sentralt og som en integrert del av Oslo sentrum (LUAS, 2021, s. 24).

4.3 Planprosessen for Landbrukskvartalet

Utviklingen av Landbrukskvartalet har pågått siden 2015 med stiftelsen av Landbrukskvartalet AS, og planprosessen begynte i 2016. De første planforslagene var på offentlig ettersyn våren 2017. Her var det et planalternativ fra LUAS, samt egne planalternativer fra PBE og Byantikvaren (PBE, 2018; LUAS, 2021, s. 8).

Planalternativ 1 var forslaget til LUAS og fokuserte på høy utnyttelse og balansert funksjonsmiks. Forslaget innebar en funksjonsmiks med både kontorer, publikumsrettet virksomhet, hotell, bolig, undervisning m.m, samt bevaring av flere verneverdige bygg. Ambisjonen var å åpne opp kvartalet, og etablere forbindelser til omkringliggende gater, slik at området skulle bli et allment tilgjengelig byrom. Boligandelen skulle være på ca. 26 % av et bruksareal (BRA) på 65 900 kvm (PBE, 2017a, s. 29). Planalternativet inkluderte også blant annet et høyhus på ca. 107 meter (30 etasjer) i midten av kvartalet.

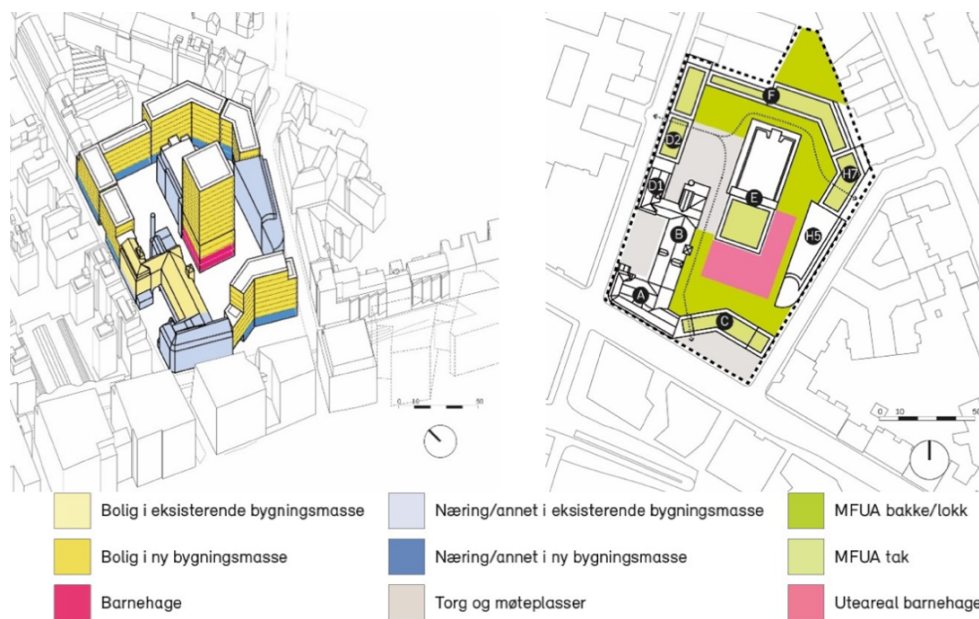
Figur 6: Planalternativ 1



Kilde: PBE, 2017a, s. 29

Planalternativ 2 kom fra PBE og formålet var å undersøke hvordan Landbrukskvartalet kunne se ut som boligkvartal. Alternativet innebar bevaring av noen bygg og tillot vurderingen av et høyhus på 10-15 etasjer, forutsatt at kommuneplanens øvrige krav innfris. Landbrukskvartalet ville med dette forslaget hatt en mindre mangfoldig funksjonsmiks og et langt mer lukket kvartal, men det skulle fortsatt skapes nye forbindelser inn til kvartalet og bylivet langs gateløpene ville styrkes. Boligandelen i forslaget var på ca. 70% av et BRA på ca. 37 000 kvm (PBE, 2017a, s. 31).

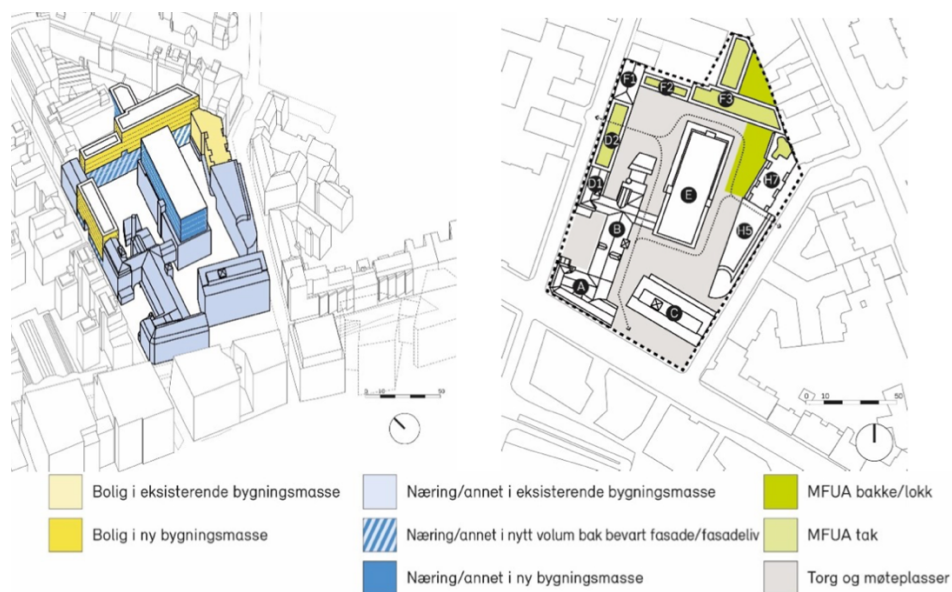
Figur 7: Planalternativ 2



Kilde: PBE, 2017a, s. 31

Alternativ 3 fokuserte på Byantikvarens føringer for området og hadde en større grad av bevaring av tidligere bygg enn de foregående forslagene. Alternativet hadde en lignende andel boliger som alternativ 1, men ettersom forslaget hadde en vesentlig lavere utnyttelse var det større forskjeller i det absolutte antallet boliger. Maksimalt tillatte BRA var på 34 480 kvm, hvorav 24 300 kvm var eksisterende bygningsmasse. I planalternativ 3 var forslaget om høyhus fjernet og det ble heller foreslått å legge til maksimalt fire etasjer på toppen av eksisterende bygningsmasse (PBE, 2017a, s. 33).

Figur 8: Planalternativ 3



Kilde: PBE, 2017a, s. 33

Etter flere runder med revideringer ble det sendt inn et planforslag til politisk behandling i 2021 med to ulike alternativer. De reviderte forslagene var nå langt likere hverandre og hovedforskjellen mellom dem lå i den foreslåtte utnyttelsen (bruksareal på 55 680 kvm sammenlignet med 49 850 kvm). Byantikvaren stilte ikke lenger et eget forslag, men stilte seg bak forslaget til PBE. Etter å ha mottatt planforslaget ønsket byrådet å utarbeide enda et planalternativ som kombinerte aspekter fra både forslagsstiller og PBE sine planalternativer (Byrådsavdeling for byutvikling, 2022).

1. mars 2023 var saken oppe for bystyret i Oslo og et planforslag ble omsider vedtatt (Bystyret, Oslo kommune, 2023, s. 12-13). I reguleringsbestemmelsene tilknyttet det endelige planforslaget forklares intensjonen med prosjektet på følgende vis:

Hensikten med planen er omregulering til et attraktivt, flerfunksjonelt og mangfoldig byområde, og en balansert blanding av byfunksjoner; med boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, annen næring (herunder urban matproduksjon), undervisning, formidling, nabolagsfunksjon, kultur mv (PBE, 2022, s. 1).

Denne beskrivelsen minner i stor grad om formålet beskrevet i planalternativet til LUAS i 2017. Tabell 7 forklarer trekk fra reguleringsbestemmelsene for det endelige planalternativet sammenlignet med hva LUAS og PBE først foreslo i planforslaget til politisk behandling fra 2018. Tallene fra planalternativene sendt inn til politisk behandling i 2018 ble etter meklingsmøter noe endret fra partenes utgangspunkt og skiller seg derfor noe fra presentasjonen av Figur 6, 7 og 8 ovenfor.

Tabell 4: Endelige reguleringsbestemmelser sammenlignet med tidligere planalternativer

Reguleringsbestemmelse	Planalternativ fra byrådet, 2022	Planalternativ 1, 2018 LUAS	Planalternativ 2, 2018 PBE
Bruksareal (BRA)	Maks. 52 150 kvm	Maks. 66 990 kvm	Maks. 36 650 kvm
Boligareal (andel av total BRA)	Min 15 400 kvm (29,5 %)	Min. 24 430 kvm (36,5 %)	Min 17 650 kvm (48,2 %)
Antall boliger, estimat	180 leiligheter	275 leiligheter	225 leiligheter
Uteareal for boliger	Min. 12 % av boligareal / 1 848 kvm	Min. 12 % av boligareal / 2 932 kvm	Min. 16 % av boligareal / 2 824 kvm
Næringsareal (andel av total BRA)	Uspesifisert	36 760 kvm (54,9 %)	19 000 kvm (51,8 %)
Offentlig/privat tjenesteyting (andel av total BRA)	Uspesifisert	5 780 kvm (8,6 %)	Uspesifisert
Maksimal høyde (kote/moh.)	Maks. k 58,5m	Maks. k 107m	Maks. k 50m
Nabolagsfunksjon	Min. 300 kvm	Uspesifisert	Uspesifisert

Kilde: PBE, 2018; PBE, 2022

5 Operasjonalisering av sosial bærekraft

Sosial bærekraft er fra ulikt hold kritisert for å være et vagt begrep som ulike aktører fyller med svært forskjellig innhold (Dempsey mfl., 2011; Ahmad og Thaheem, 2017; Eizenberg og Jabareen, 2017; Atanda, 2019; Karji mfl., 2019; Grum og Grum, 2020). For å bidra til å øke klarheten i nettopp hvilke forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, vil følgende analysekapittel ta for seg fire ulike nivåer:

1. Operasjonalisering av sosial bærekraft i byutvikling, belyst gjennom internasjonal forskningslitteratur og FutureBuilt sitt indikatorsett
2. Vår operasjonalisering av sosial bærekraft i byutviklingsbransjen
3. Aspelin Ramm sin operasjonalisering
4. Operasjonaliseringen i Landbrukskvartalet som prosjekt

Inndelingen vil gjøre det mulig å sammenligne de ulike nivåene og adressere eventuell diskrepans.

5.1 Hovedelementer i sosialt bærekraftig byutvikling

Delkapittelet vil beskrive operasjonaliseringer av sosialt bærekraftig byutvikling ved å trekke på internasjonal litteratur, vise til indikatorer ment å evaluere konseptet ved numeriske verdier og introdusere norske byutviklere sitt forhold til temaet.

I internasjonal sammenheng er antakelig FN den mest innflytelsesrike aktøren i diskusjoner omkring bærekraft, enten det gjelder den økonomiske, miljømessige eller sosiale dimensjonen. FNs bærekraftsmål ble lansert i 2015 og representerte med det en ny måte å forsøke å koordinere et globalt samfunn mot bestemte mål (Biermann, Kanie og Kim, 2017). Gjennom en inkluderende prosess definerte organisasjonen ikke-bindende mål ment å styre verden mot en bærekraftig utvikling. Flere av de 17 bærekraftsmålene og 169 delmålene er svært relevante for sosialt liv, og initiativets enorme rekkevidde har bidratt til å forme individers forståelse av sentrale sosiale målsettinger verden over.

Hovedprinsippet i bærekraftsmålene er at ingen skal utelates. Bærekraftsmålene understreker dermed behovet for å prioritere de mest sårbare, slik som mennesker med nedsatt funksjonsevne, flyktninger og minoriteter – noe som bidrar til sosial bærekraft (FN, 2023a). For oppgavens forskningsspørsmål er det flere av målene som er viktige. Eksempelvis

bærekraftsmål nummer 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst, og nummer 11:

Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Med anstendig arbeid og økonomisk vekst er fokuset å fremme en inkluderende, varig og bærekraftig økonomisk vekst, med full sysselsetting og anstendig arbeid for alle (FN, 2023b). Mål nummer 11 består av ulike delmål som blant annet handler om å sikre tilgang til boliger, bærekraftige transportsystemer, planleggingsprosesser og offentlig rom for hele befolkningen (FN, 2023c). Bærekraftsmålene om utryddelse av fattigdom (Bærekraftsmål 1) og reduksjon av sosial ulikhet (Bærekraftsmål 10) forstås typisk også som sosiale mål (Scherer mfl., 2018), og for enkelte vil forståelsen av sosial bærekraft være begrenset til de av FNs bærekraftsmål som har en tydelig sosial profil. Denne listen kan videre suppleres med mål 2 (utrydde sult) og 5 (likestilling mellom kjønnene) da også disse er aktuelle når en skal vurdere den sosiale bærekraften i en gitt verdikjede (Desiderio mfl., 2022). De mangfoldige målsettingene som skal svares ut av aktører som forsøker å være fullstendig sosialt bærekraftige leder derfor til komplekse prosjekter, og nødvendiggjør gjerne samarbeid for å nå målene (Bærekraftsmål 17). Listen av FNs sosiale bærekraftsmål og delmål er lang og generell, og det er derfor et behov for å lage et mer konkret rammeverk.

Riktig nok har flere forsøkt å definere sosial bærekraft med en langt dypere teoretisk forankring og det er gjennomført flere prosjekter med mål om å lage et robust universelt rammeverk. Et slikt prosjekt er utviklingen av 'Rammeverk for strategisk bærekraftig utvikling', laget av et svensk forskningsmiljø opptatt av bærekraft. Dette rammeverket har blitt endret gjennom flere iterasjoner etter at den sosiale dimensjonen først ble funnet å være utilstrekkelig forskningsbasert og operasjonell (Missimer, Robèrt og Broman, 2017).

Forskningen bygger på en antakelse om at det er essensielle aspekter ved ethvert sosialt system som trenger å bli vedlikeholdt for at mennesker skal kunne møte sine behov. Når disse aspektene er til stede og dyrkes vil et sosialt system kunne anses som bærekraftig. Tillit, delte meninger, mangfold, kapasitet for læring og kapasitet for selvorganisering ble identifisert som essensielle aspekter ved sosiale systemer og forskerne konkluderer derfor med at disse faktorene kan brukes som utgangspunkt for å utlede operasjonelle prinsipper for sosial bærekraft (Missimer, Robèrt og Broman, 2017, s. 38).

En rekke studier har adressert den underutviklede sosiale dimensjonen av bærekraftbegrepet mer spesifikt rettet mot byutvikling og det bygde miljøet, og forsøkt å bidra i så henseende (eks. Dempsey mfl., 2011; Ahmad og Thaheem, 2017; Eizenberg og Jabareen, 2017; Atanda,

2019; Karji mfl., 2019; Grum og Grum, 2020). Dempsey mfl. (2011) opplevde at sosial bærekraft stadig ble vagt definert og gjorde et arbeid med å identifisere kvaliteter ved sosialt bærekraftige urbane rom. Verket er i ettertid blitt svært innflytelsesrikt innen bærekraftig byutvikling og legger til grunn at sosialt bærekraftige lokalsamfunn kan defineres ut fra: (1) Sosial interaksjon i lokalsamfunnet (sosial kapital), (2) deltakelse i kollektive grupper og nettverk i lokalsamfunnet, (3) lokalsamfunnets stabilitet, (4) stolthet og stedstilhørighet og (5) trygghet og sikkerhet. Studien pekte på at samfunnets bærekraft relaterer til de kollektive aspektene ved sosialt liv og at det finnes betydningsfulle koblinger mellom disse og det bygde miljøet (Dempsey mfl., 2011, s. 294). Ved å gjennomgå urban sosiologisk litteratur og forskningen omkring konseptene sosial kapital, sosialt samhold, sosial inkludering og sosial ekskludering presenteres et sett fysiske og ikke-fysiske faktorer ment å beskrive urban sosial bærekraft (Tabell 5).

Tabell 5: Urban sosial bærekraft – virkningsfulle faktorer funnet via litteraturgjennomgang

Non-physical factors	Predominantly physical factors
<ul style="list-style-type: none"> • Education and training • Social justice: inter- and intra-generational • Participation and local democracy • Health, quality of life and well-being • Social inclusion (and eradication of social exclusion) • Social capital • Community • Safety • Mixed tenure • Fair distribution of income • Social order • Social cohesion • Community cohesion (i.e. cohesion between and among different groups) • Social networks • Social interaction • Sense of community and belonging • Employment • Residential stability (vs turnover) • Active community organizations • Cultural traditions 	<ul style="list-style-type: none"> • Urbanity • Attractive public realm • Decent housing • Local environmental quality and amenity • Accessibility (e.g. to local services and facilities/employment/green space) • Sustainable urban design • Neighbourhood • Walkable neighbourhood: pedestrian friendly

Kilde: Dempsey mfl., 2011, s. 291

Faktorene oppført i Tabell 5 illustrer rikdommen i beslektede konsepter som i tidligere forskning er funnet å ha en viktig innvirkning på sosial bærekraft. Flere av disse faktorene fremheves hyppig i litteraturen på forskningsfeltet og Atanda (2019, s. 248) konkluderer med følgende kategorier som mest vesentlige for å vurdere sosial bærekraft i det bygde miljøet: (1) rettferdighet, (2) opplæring, (3) deltakelse, (4) sosialt samhold, (5) helse og sikkerhet, (6) tilgjengelighet, (7) kulturell verdi og (8) motstandsdyktighet. Overordnet peker gjennomgangen av internasjonal litteratur omkring sosial bærekraft på at fenomenet konseptualiseres vidt og gjerne med en mengde underkategorier. Det er likevel enkelte

konsepter som utpeker seg som spesielt relevante basert på frekvensen de nevnes i forbindelse med by- og samfunnsutvikling. Blant forsøkene på å beskrive sentrale bestanddeler ved sosial bærekraft representerer Murphy (2012) sine kategorier en representasjon som vurderes å være både treffende og håndterbar. De fire konseptene som utgjør den sosiale dimensjonen av bærekraft i Murphys studie er:

1. Sosial rettferdighet (equity)
2. Bevissthet om bærekraft (awareness for sustainability)
3. Deltakelse (participation)
4. Sosialt samhold (social cohesion)

Landskapet av forskning på sosial bærekraft viser at ulike forskere har vektlagt noe forskjellige aspekter i sin konseptualisering av begrepet. Denne oppgaven vil videre ta opp elementer fra de ulike studiene og sammenstille disse i vårt rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling (Figur 10). Spesielt fordelingen av goder i et samfunn, bred deltakelse, sosialt samhold og lokal tilpasning går igjen i litteraturen på feltet. For å skape sosialt bærekraftige utfall vil det dermed være vesentlig at de som koordinerer prosjektet tenker langsiktig og helhetlig.

Konseptualiseringen av sosial bærekraft internasjonalt peker på ulike tilpasninger og variasjoner ut ifra et lignende referansepunkt. Sosial bærekraft fortolkes ulikt i forskjellige kontekster og vil variere fra sted til sted og prosjekt til prosjekt, men bærer preg av visse kjennetegn. Medved (2017, s. 115) fremhever blant annet prinsippene gå-vennlighet, sammenkoblede gatenett, funksjonsmangfold, variert boligmix, arkitektonisk kvalitet, økt fortetting, grønn transport, bærekraftighet og livskvalitet. Sosial bærekraft forbindes altså med tankegods nært beslektet med visjoner om den kompakte byen – og utfordrer involverte aktører til å skape menneskevennlige byrom av høy kvalitet i en komprimert radius. Ideene om en sosialt rettferdig by utvider konseptet til å handle om å skape tilgjengelige, demokratiske, inkluderende og mangfoldige områder. Inspirert av Fainstein (2014) bygger også den norske forståelsen av rettferdige byer på å redusere sosial ulikhet og segregasjon i byutviklingen.

5.1.1 Bærekraftsindikatorer med numeriske verdier

For å jobbe med bærekraft innad i større organisasjoner og prosjekter vil det være et behov for å komme seg forbi de overordnede begrepsdefinisjonene og til mer konkrete forståelser av hva bærekraft betyr i den gitte konteksten. I dette arbeidet vil organisasjoner typisk definere indikatorer ment å fange opp ulike deler av bærekraftig utvikling. Indikatorene gir verdifull informasjon om sosiale, økonomiske og miljømessige forhold, typisk gjennom numerisk data (Ahmad og Thaheem, 2017, s. 3). Ved å aggregere informasjon fra ulike kvantifiserbare parametere står man igjen med en indikator. Hensikten med parametere er å kommunisere et intrikat budskap via numeriske verdier. Det er dermed sentralt å forstå både parametere og indikatorer som forenklete fortolkninger av en sosial virkelighet (Kurtz, Jackson og Fisher, 2001). Dersom en er interessert i å identifisere endringer, beskrive en gitt tilstand eller prøve å påvise årsaksforhold er derfor indikatorer til stor hjelp. Slike bærekraftsindikatorer kan formuleres for å gjelde byutviklingsprosjekter, individuelle bygg (eks. Atanda, 2019) eller helheten i byutviklingsprosjekter (eks. FutureBuilt, 2021; Stanitsas, Kirytopoulos og Leopoulos, 2021; Karji mfl., 2019).

I et arbeid med å kategorisere relevante indikatorer for prosjektledelse innen bygg- og anleggsbransjen har Stanitsas, Kirytopoulos og Leopoulos (2021) gjennomført en større litteraturgjennomgang av 133 aktuelle dokumenter og seks ekspertintervjuer med personer som til daglig jobber innenfor bygg og anlegg. Studien søker både å gi et helhetlig blikk på bærekraftsindikatorer for prosjektledelse og å gi ansatte i feltet muligheten til å velge den rette blandingen av indikatorer for å nå ambisjonene de har for bærekraft i sitt prosjekt. Tilnærmingen bygger på en forståelse av bærekraft som et rikt og komplekst felt der det er mulig og høyst nødvendig å artikulere konkrete indikatorer for et gitt felt og prosjekt.

Forståelsen av Triple Bottom Line (TBL) burde ifølge artikkelforfatterne ligge til grunn for bærekraftig prosjektledelse i bygg- og anleggsbransjen, og koblingene mellom bærekraftsdimensjonene understrekes. Med TBL menes å vurdere prosjektet etter en økonomisk, en miljømessig og en sosial bunnlinje, heller enn kun førstnevnte. Fire typiske kjennetegn ved bærekraftig prosjektledelse utpeker seg i litteraturgjennomgangen:

1. Bærekraftig prosjektledelse burde reflektere alle TBL-perspektivene (miljø, økonomi og sosial)

2. Bærekraftig prosjektledelse burde vurdere hele livssyklusen til et prosjekt og prosjektets konsekvenser
3. Bærekraftig prosjektledelse burde involvere interessentanalyse (stakeholder analysis) som påvirker måten en leder på
4. Bærekraftig prosjektledelse burde bidra til bærekraftigheten av organisasjonen og samfunnet (Stanitsas, Kirytopoulos og Leopoulos, 2021, s. 4).

På tross av ønsket om å skape universelle definisjoner og operasjonaliseringer av sosial bærekraft ligger det også flere sentrale hindre for ambisjonen om en global tilnærming. Karji mfl. (2019) utforsker sosialt bærekraftig boligbygging og identifiserer 33 ulike indikatorer for å vurdere prosjektene. Indikatorene (gjengitt i Tabell 6) fanger opp ulike aspekter ved sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter og er delt inn i kategoriene: (1) Bygg & samfunn, (2) Helse, trygghet & risiko, (3) Levedyktighet og (4) Karakteristikk ved nabolaget. Den foreløpige diskusjonen av sosial bærekraft i byutviklingsbransjen har beveget seg inn på flere aspekter som ikke dekkes av de valgte indikatorene og det er unektelig slik at seleksjonen av indikatorene som inngår i en gitt vurdering av et prosjekt vil prege utfallet.

Tabell 6: Nøkkellindikatorer for sosial bærekraft

Social Sustainability Key Assessment Indicators (SSKAI).		
Category	Indicators	Label
Construction & Community	- Training local labor and hiring local business	X ₁
	- Creating job opportunities	X ₂
	- Transferring lessons-learned in mass housing to the construction industry	X ₃
	- Encouragement of social interactions among the community	X ₄
	- Reducing social inequity by enabling residents from a wide range of economic levels, household sizes, and age groups to live in one community	X ₅
	- Meeting the community needs in pursuing development	X ₆
	- Rehabilitation of the existing infrastructure assets	X ₇
	- Influencing neighboring communities positively	X ₈
	- Encouraging businesses to make investments in the area (the creation of incentives for businesses to relocate to the area)	X ₉
	- Enhancing live ability and social well-being	X ₁₀
Health, Safety & Risk	- Preservation of local characters (such as natural landscape) and natural resources (farmland, forests, etc.) during construction	X ₁₁
	- Providing healthy drinking water for the prospective residents	X ₁₂
	- Elimination of nuisances (such as poor air quality, odors, noise, vibration, congestion, dust and pollution) during construction	X ₁₃
	- Crime prevention (such as conducting constant surveillance)	X ₁₄
	- Reliability of services by developing backup systems to reduce risks of service interruptions	X ₁₅
	- Mitigating the risks associated with construction activities, equipment, and materials	X ₁₆
	- Mitigating the risks associated with natural disasters (such as flood, storm, earthquake, hurricanes, etc.)	X ₁₇
	- Resilient planning enabling future expansions due to population growth	X ₁₈
	- Mitigating the risks associated with man-made hazards (such as hazardous materials spills, epidemics, biohazards, etc.)	X ₁₉
	- Protecting the safety of workers during construction	X ₂₀
Livability	- Expanding mobility and transportation	X ₂₁
	- Increasing proximity to jobs for the residents	X ₂₂
	- Providing basic services and civic facilities (such as banks, gas stations, hospitals, parks, reliable telecommunication services, public transportation, etc.)	X ₂₃
	- Providing quality housing meeting the residents' indoor needs (such as indoor air quality, lighting, heating, cooling, etc.)	X ₂₄
	- Applying green building practices throughout the design and construction processes	X ₂₅
Neighborhood Characteristics	- Development in a site with relatively flat topography to enable walking and biking	X ₂₆
	- Development in a previously developed site	X ₂₇
	- Development in a neighborhood with positive public reputation (not areas famous for a high number of crimes, degraded land, etc.)	X ₂₈
	- Accessibility and high connectivity of streets and roads	X ₂₉
	- Consideration of aesthetic quality of the project (such as consideration of building colors, form, heights, materials, etc.)	X ₃₀
	- Reflecting public art in neighborhood (such as consideration of wall cladding materials and color harmonization)	X ₃₁
	- Green landscape, vegetation (trees, flora, and fauna in neighborhood)	X ₃₂
	- Designing the project in a way that represents the local character and identity of the community	X ₃₃

Kilde: Karji mfl., 2019, s. 5

Hver enkelt parameter vil være av ulik betydning for prosjekters helhetlige sosiale bærekraft, og indikatorene vektes derfor med en bestemt verdi (les: noen indikatorer er viktigere enn andre). I denne vektingen dukker det opp ytterligere problemer for overførbarheten i metodikken. For eksempel så er indikatoren som vektes tyngst i dette studiet "tilgang til grunnleggende tjenester og fasiliteter" (X23). Dette gir mening i en kontekst der tilgang til grunnleggende tjenester ikke nødvendigvis kan forventes i hvert enkelt boligprosjekt, men ville justert opp det gjennomsnittlige nivået for sosial bærekraft i norske utviklingsprosjekter der samtlige tilfredsstiller dette kriteriet. Å tilføre alle prosjekter en høyere grunnskår for å svare ut indikatorer som prosjekter i henhold til Plan- og bygningsloven nødvendigvis gjør vil gi høyere minimumsverdier for norske utviklingsprosjekter, og dermed lede til tilsynelatende mindre variasjon i sosial bærekraft mellom norske prosjekter. Oppmuntring av sosial interaksjon innad i samfunnet blir på sin side vektet med en vesentlig lavere verdi (0,63 sammenlignet med 1), selv om dette kan sies å være et tema med større betydning i norsk samfunnsutvikling. Økt ensomhet og flere single husholdninger (Statistisk sentralbyrå [SSB], 2021) er trender en observerer i Norge og her kan sosialt bærekraftig byutvikling bidra til å skape fellesarenaer som bringer personer sammen. Likevel vil vektingen av bærekraftsindikatorer i tråd med denne studien resultere i at potensielt virkningsfulle fokusområder sviner hen til fordel for faktorer av mindre betydning i norske byutviklingsprosesser. I tillegg til å variere mellom ulike deler av verden er det også naturlig at innholdet i indikatorene må tilpasses de lokale omgivelsene prosjektet utvikles i. For eksempel nærhet til jobb for beboerne benyttes som en indikator i studien og hva som ligger i *nærhet* vil utvilsomt variere fra sted til sted. Innad i Norge finnes det enkelte byområder med ambisjoner om å møte alle innbyggernes behov innen en 10-minutters radius ved gange, sykkel eller kollektivtransport, mens andre steder i landet er dette en fjern idé og personbiltransport er en nødvendighet (Angell og Grimsrud, 2017). Den videre diskusjonen legger norske forhold til grunn og utdyper forhold relevant for sosial bærekraft blant norske byutviklere.

5.1.2 Norske byutviklere og deres arbeid med sosial bærekraft

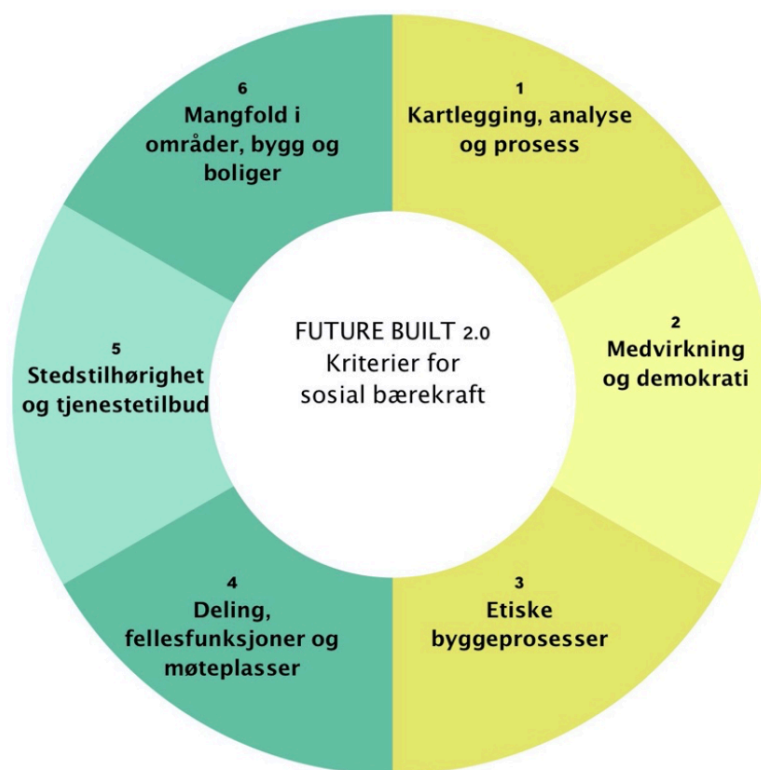
Formålet og funksjonen til enhver organisasjon er å integrere spesialisert kunnskap for å løse en felles oppgave (Drucker, 1992, s. 96). Kjerneoppgavene eiendomsbransjen er satt til å løse er å utvikle og vedlikeholde bolig- og næringseiendom, og er derfor avhengig av oppdatert kunnskap for å best håndtere disse. Aspelin Ramm er i frontlinjen av aktører med fokus på

sosial bærekraft, men det er fortsatt flere aktører i som jobber med byutvikling som ikke jobber dedikert med tematikken. For å heve kunnskapsnivået for hvordan aktører innen byutvikling kan realisere prosjekter som bidrar til økt sosial bærekraft har bransjeforeningen for private eiendomsaktører, Norsk Eiendom, i samarbeid med rådgiverselskapet Norconsult tatt initiativ til en rekke digitale seminarer (Norsk Eiendom, u.å.). Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects (2019) har produsert en håndbok for bærekraftig stedsutvikling som også støtter oppunder behovet for videre fokus på sosiale problemstillinger i byutvikling. I håndboken poengteres det at kompakt stedsutvikling gjør bokkvaliteter viktigere og at “den sosiale dimensjon vil derfor øke i verdi fremover – for utvikler, for kommune og ikke minst for de som skal bo på stedene som utvikles” (Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019, s. 7). Dersom både kravstiller og kunde, så vel som organisasjonene selv opplever at den sosiale bærekraftsdimensjonen blir viktigere er det kanskje ikke så underlig at det rettes fokus på hvordan en kan jobbe bedre med å finne løsninger som bedrer sosialt liv på stedet, men det er fremdeles et stykke fra ideal til virkelighet.

For å vurdere prestasjonen til utviklingsprosjekter og hjelpe de ambisiøse i bransjen å strekke seg lenger har FutureBuilt også et sett kriterier for sosial bærekraft (2021). FutureBuilt er et innovasjonsprogram som fremhever bærekraftige prosjekter innen byutvikling og eies av seks kommuner i Osloregionen (Oslo, Bærum, Asker, Drammen, Nordre Follo, Lillestrøm og Bergen). Ansatte i Byantropologene, FutureBuilt, flere av de nevnte eierkommunene, næringslivet og academia har sammen utarbeidet kriteriene. Etersom FutureBuilts kriterier for sosial bærekraft er ment å favne en bredde av ulike prosjekter er kriteriene prosessorienterte og kravene som stilles kvalitative, men det er likevel en forventning om at det enkelte prosjekt skal danne prosjektspesifikke, kvantitative målsettinger i samråd med innovasjonsprogrammet (FutureBuilt, 2021, s. 2).

Kriteriene for sosial bærekraft (Figur 9) er delt i seks kategorier som hver består av mer konkrete retningslinjer og dokumentasjonskrav. Målgruppen for kriterielisten er bred og omfavner kommuner, bydeler, nabolag, utbyggere, arkitekter og rådgivere. Ved å følge alle retningslinjene og kunne dokumentere tilfredsstillende gjennom planlegging, utvikling og evaluering vil utviklingsprosjekter (som også møter andre kriterier på temaer sentrale for den bærekraftige byen) fremheves som forbildeprosjekter.

Figur 9: FutureBuilt sine kriterier for sosial bærekraft



Kilde: FutureBuilt, 2021, s. 2

FutureBuilds hovedkategorier er: (1) Kartlegging, analyse og prosess, (2) Medvirkning og demokrati, (3) Etiske byggeprosesser, (4) Deling, fellesfunksjoner og møteplasser, (5) Stedstilhørighet og tjenestetilbud og (6) Mangfold i områder, bygg og boliger. Kriteriesettet har vært en viktig inspirasjonskilde for vårt rammeverk som senere presenteres. For at FutureBuilds kriterier og andre rammeverk/kriteriesett for sosial bærekraft skal fungere som verktøy, er det viktig at en delt forståelse for sosial bærekraft ligger til grunn. En av informantene vi har vært i kontakt med gjennom prosjektet beskriver sosialt bærekraftig byutvikling slik:

“Helt grunnleggende så handler det innenfor stedsutvikling om å utvikle steder der det er godt for folk å leve, både nå og langt frem i tid. Også tenker jeg at når man går et skritt lenger i å definere det kan man dele det opp i både en del på prosess, deltakelse og demokratiske prosesser i stedsutviklingen, og på den andre siden like muligheter for alle, få til mer sosial utjevning gjennom stedsutviklingen og at det innebefatter både deling og fellesløsninger, og å jobbe videre med stedstilhørighet.

Selvfølgelig også miks av og variasjon av boligtypologier og eieformer” –
Byantropologene.

Informanten fra Byantropologene peker på brede og åpne medvirkningsprosesser som en viktig del av sosial bærekraft, men ikke nok i seg selv til å innfri den sosiale dimensjonen uten å lede til en bedring av tilværelsen til de som opplever utenforskap i dag. Ambisjonen burde følgelig være å skape fellesarenaer for lokalbefolkningen, bygge tillit og tilhørighet blant involverte parter og å sikre et mangfold av både funksjoner og mennesker. Norsk Eiendom bidrar til å supplere dette perspektivet ved å også peke på betydningen til arbeidsforholdene i utbyggingsprosjektet.

«Det er klart tidligere handlet det mye om å tilrettelegge for møteplasser, gjerne knyttet til bygulv, uteliv, muligheter for ulike mennesker å møtes, men jeg tenker jo det er vel så viktig hvordan sikre gode arbeidsforhold i næringsbygg, bekjempe sosial dumping, og at de som bygger har gode arbeidsforhold.» - Norsk Eiendom

Dette utpregede fokuset på arbeidsforholdene og rettighetene til de ansatte karakteriserer store deler av norsk samfunnsutvikling, og spesielt i Oslo har det over tid blitt jobbet med å sikre trygge vilkår i anskaffelsen av prosjekter innen bygg og anlegg. Osломodellen tar sikte på å sette «Oslo kommune i front i kampen for et seriøst og anstendig arbeidsliv» og inneholder krav om faste ansettelser, tariff lønn, fagkompetanse, lærlinger, ledd i underleverandører og HMS (Oslo kommune, u.å.a).

I tillegg til initiativer fra private organisasjoner og FutureBuilt er også kommunen en sentral premissleverandør og aktiv part i arbeidet med sosial bærekraft innen byutvikling. Kommunen er planmyndighet og skal gjennom sin kommuneplan med tilhørende areal- og samfunnsdel vise sammenhenger mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk (Regjeringen, 2022). I kommuneplanen legges sentrale føringer for aktører som ønsker å drive med byutvikling og alle utviklingsprosjekter er forventet å levere en reguleringsplan i samsvar med arealbruken fastsatt i kommuneplanens arealdel og målene fra samfunnsdelen (Regjeringen, 2018). Utover føringene som legges i de overordnede styringsdokumentene er det kommunestyret (bystyret i Oslo) sin rolle å vedta reguleringsplanene for konkrete prosjekter. Denne dynamikken gjør at enhver eiendomsutvikler som ønsker å gjennomføre et

prosjekt i Oslo by må sette seg inn i eksisterende planverk og må tilpasse sine prosjekter til kommunale krav.

En av de sentrale politiske målsettingene for byutvikling i Oslo kommune er å fremskaffe flere boliger til overkommelige priser, slik at flere skal kunne få seg en god bolig og en stabil bosituasjon (Oslo kommune, 2018, s. 8). Dette målet har fått økt viktighet de siste årene da boligprisene i hovedstaden jevnlig problematiseres og stadig flere står utenfor boligmarkedet (Christiansen og Kjærås, 2021). Blant svarene på denne utfordringen har byrådet i Oslo pekt på behovet for en “tredje boligsektor”. Tredje boligsektor er vokst frem som et samlebegrep på alternativer til dagens kommunale og markedsstyrte boliger, og adresserer sentrale spørsmål av sosial betydning (Prosser, 2020, s. 181). Ideen er at det å utforske nye former for partnerskap, implementere alternative økonomiske modeller og å aktivt involvere lokalsamfunn vil løse deler av den gjeldende boligproblematikken. Det finnes ulike fortolkninger av hva som skal være innholdet i tredje boligsektor og overordnet kan forståelsene av begrepet deles inn i en kommersiell og en ikke-kommersiell diskurs (Christiansen og Kjærås, 2021, s. 37). For byutviklere i det private næringsliv, slik som Aspelin Ramm, vil den kommersielle forståelsen av tredje boligsektor være mest relevant. Ved å bidra til å finne nye måter for individer å starte sin boligkarriere på, ved bruk av løsninger som fremdeles er kommersielt lønnsomme vil også private aktører kunne hjelpe til med å realisere den boligpolitiske ambisjonen.

5.2 Vår operasjonalisering av sosialt bærekraftig byutvikling

Gjennomgangen av akademisk litteratur og utvalgte dokumenter har illustrert en rekke ulike forståelser av sosial bærekraft i byutviklingsbransjen. Enkelte forskningsprosjekter har fokusert på å finne sentrale aspekter ved urban sosial bærekraft (eks. Dempsey mfl., 2011), mens andre har prioritert å konstruere indikatorsett som evaluerer utvalgte faktorer (eks. Karji mfl., 2019). I Norge er det også relevant litteratur på området, eksempelvis Hofstad (2021) sin litteraturstudie om sosialt bærekraftige lokalsamfunn, og det er satt i gang flere initiativer i bransjen for å få bedre grep om hvordan en kan jobbe med sosialt bærekraftig byutvikling (eks. Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019; FutureBuilt, 2021). For oss har det vært viktig å bringe med funnene fra internasjonal litteratur inn i en norsk kontekst og slik forsøke å lage et rammeverk som styrker arbeidet med sosial bærekraft i norsk byutvikling.

Sosial bærekraft er uten tvil et mangefasettert begrep, og på tross av eksisterende initiativer for å finne en omforent forståelse er det fremdeles noe sprikende vurderinger. Figur 10 er vår egen operasjonalisering av sosial bærekraft i byutvikling og bygger videre på arbeidet som allerede er gjort i bransjen, teori presentert i kapittel 2 og indikatorer og faktorer presentert i delkapittel 5.1. Rammeverket inkluderer strukturelle forhold som vi anser som avgjørende for den sosiale bærekraften, og dypere strukturer som klasse og sosial kapital. De ulike indikatorsettene, kriteriene og målsetningen vi har sett på tidligere i oppgaven inneholder alle elementer som på ulikt vis kan påvirke den sosiale bærekraften. Det er derimot varierende i hvor stor grad de har hensyntatt de dypere strukturelle forholdene som klasse og sosial kapital. Det gjorde det desto viktigere å inkludere disse forholdene i vårt rammeverk. Figuren oppsummerer sosial bærekraft i seks hovedkategorier og 30 underkategorier. Den er ment å vise sammenhengen mellom de ulike konseptene og tydeliggjøre hva vi legger i begrepet sosial bærekraft, og vil fungere som oppgavens analytiske verktøy.

Figur 10: Rammeverk for vurdering av sosial bærekraft i byutviklingsprosjekter



En annen visuell fremstilling av rammeverket er å finne i Vedlegg 5.

Til forskjell fra FutureBUILTs kriterier for sosial bærekraft viser Figur 10 til aspekter som også handler om prosjektets resultat. Aspekter som handler om prosjektets prosess er farget i grønn, mens aspekter som handler om prosjektets resultat har rosa-rød farge. Nedenfor vil hver av de seks hovedkategoriene og tilhørende underkategorier presenteres kort.

Åpne beslutningsprosesser (prosess)

Rettferdige prosesser handler blant annet om tilgang til informasjon, deltakelse i beslutningstaking og dannelsen av en egnet styringsstruktur, og er alle viktige faktorer for sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter (Atanda, 2019). For å lykkes med medvirkningen er det viktig å gi de involverte partene reell innflytelse over utfallet (Arnstein, 1969) og å inkludere lokale innbyggere over tid (Haklay, Jankowski og Zwoliński, 2018). Stolthet og stedstilhørighet er blant byggesteinene i et sosialt bærekraft lokalsamfunn (Dempsey mfl., 2011), så prosessene i utviklingsprosjektene burde fokusere på å skape lokalt engasjement og eierskap. Dokumentasjonskrav foreligger for hvert av FutureBuilt (2021) sine kvalitetskriterier og vi vurderer også dokumentasjon av grep ment å skape sosialt bærekraft som hensiktsmessig – for at både en selv og andre skal kunne lære av handlingene i ettertid.

Ansvarlig utvikling (prosess)

I likhet med Karji mfl. (2019) sine nøkkelindikatorer for sosial bærekraft understrekes også muligheten for å skape positive effekter for lokalmiljøet under utbyggingen ved å ansette og lære opp lokal arbeidskraft i rammeverket. Når en forventer å skape sosialt bærekraftige resultater er en først nødt til å kikke innover på interne prosesser. Etske byggeprosesser og opprettholdelse av HMS-rutiner inngår dermed gjerne i operasjonaliseringen av indikatorer for sosial bærekraft (eks. FutureBuilt, 2021; Stanitsas, Kirytopoulos og Leopoulos, 2021). Å beskytte rettighetene til arbeidere er fokus for FNs delmål 8.8, tilknyttet bærekraftsmålet om anstendig arbeid og økonomisk vekst (FN, 2023b) og gitt fokuset på brudd på rettighetene i leverandørkjeden til utviklingsprosjekter (Fremtidens Byggenæring, 2022) er dette heller ikke noe som kan tas for gitt i norske utviklingsprosjekter.

Bevissthet rundt ringvirkninger (prosess)

Bevissthet om bærekraft er en sentral komponent ved sosial bærekraft (Murphy, 2012) og hovedkategorien *Bevissthet rundt ringvirkninger* tar sikte på å fange opp hvordan partene forholder seg til sine omstendigheter under utviklingen. For å ta høyde for den kontekstuelle naturen til sosial bærekraft er det nødvendig med god kunnskap om lokalmiljøet og å forsøksvis støtte oppunder den eksisterende identiteten under utviklingen (Hofstad, 2022; Ahmad og Thaheem, 2017). Vurderinger av prosjektets langsiktige effekt vil bidra til at resultatet står seg over tid, noe som ligger helt i kjernen på bærekraftbegrepet (Brundtland, 1987). Kunnskapsdeling og erfaringsutveksling med andre aktører vil bidra til å gi verdifull

innsikt og heve kapasiteten for læring blant de involverte organisasjonene (Missimer, Robèrt og Broman, 2017).

Mangfold av funksjoner (resultat)

Mangfold er en viktig forutsetning for sosial bærekraft, og for at innbyggerne skal kunne dekke sine behov innen korte avstander må utviklingsprosjektet bidra til å styrke funksjonsmangfoldet i lokalområdet (FutureBuilt, 2021). For å tilføye merverdi til lokalbefolkningen og skape synergier med, heller enn å utkonkurrere lokalt næringsliv, må en kartlegge dagens sammensetning for så å vurdere hvordan man kan styrke tilbudet (Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019). Sosial infrastruktur spiller en viktig rolle i individers hverdagsliv og utviklingen av sosiale møteplasser, tilgjengelig for et bredt spekter av befolkningen inngår dermed i konseptualiseringen av sosial bærekraft (Grum og Grum, 2020). I vårt rammeverk vil også ikke-kommersielle tjenestetilbud utgjøre en viktig del av den sosiale infrastrukturen, som for eksempel bibliotek eller fritidsklubber.

Møte sosiale behov (resultat)

Sosiale nettverk er en verdifull ressurs som legger grunnlag for samhørighet og samarbeid mellom mennesker (Field, 2008, s. 14), så det å forsterke innbyggernes sosiale kapital og legge til rette for økt sosial aktivitet på stedet burde være en målsetting for sosialt ambisiøse utviklere. Sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter vektlegger også kvaliteten på byforming (urban design) (Janssen og Basta, 2022) og evner å få boende og besøkende til å oppleve tilfredshet på stedet (Dempsey mfl., 2011). Opplevelsen av trygghet og sikkerhet i lokalmiljøer er faktorer som ved en rekke tilfeller inngår i indikatorer for sosial bærekraft (eks. Ruud, 2010; Hofstad, 2022; Dempsey mfl., 2011) og er følgelig også inkludert i rammeverket.

Motvirke sosial ulikhet (resultat)

En grundig prosess er i seg selv utilstrekkelig for å oppnå sosial bærekraft og byutviklingsprosjekter burde følgelig vurderes på deres bidrag til å inkludere de utenforstående (Fainstein, 2014). Prosjektene burde evne å tenke inkludering på tvers av aldersgrupper (Shirazi og Keivani, 2019), sosiale klasser (Giddens og Sutton, 2017) og yrkes- og utdanningsstatus (Shirazi og Keivani, 2019). Fordelingen av goder i samfunnet mellom dets medlemmer har en viktig plass i den sosiale bærekraftsdimensjonen (Hofstad, 2022) og

dersom en legger til grunn at en i dag ikke har oppnådd komplett sosial mobilitet burde utviklingsprosjekter etterstrebe å bidra til å utjevne mulighetsrommet. Gitt Oslos dalende andel boligeiere og økende utfordringer med å tilby rimelige boliger (Christiansen og Kjærås, 2021) foreslås det å vie særskilt oppmerksomhet til personer utenfor det ordinære boligmarkedet. Denne dimensjonen vurderes å være spesielt betydningsfull dersom en ønsker å unngå gentrifisering.

Kategoriene inkluderer en kombinasjon av prosess- og resultatorienterte mål for sosialt bærekraftig byutvikling. Målene som inngår i Figur 10 vil være utfordrende å vurdere presist i vært enkelt prosjekt, og rammeverket belyser i større grad viktige målsettinger heller enn å gi en detaljert oppskrift på veien dit. To-delingen mellom mål for prosess og resultat viser til ulike måter å vurdere sosial bærekraft og legger vekt på å inkludere perspektivet gjennom hele utviklingsprosessen.

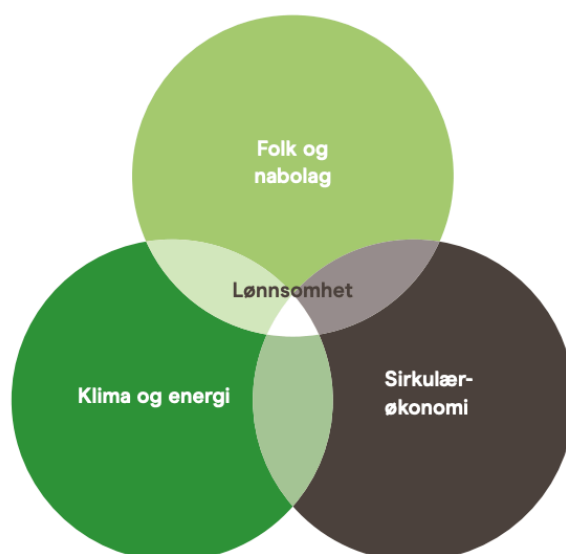
Oppsummert er vår vurdering altså at sosialt bærekraftig byutvikling innebærer å møte sosiale behov, motvirke sosial ulikhet og skape mangfoldige funksjoner i byrommene – mens veien dit kjennetegnes av åpne beslutningsprosesser, ansvarlig utvikling og bevissthet rundt ringvirkningene av ens handlinger. Disse forholdene må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter.

5.3 Sosial bærekraft for Aspelin Ramm

5.3.1 Bærekraftstrategi

Aspelin Ramm presenterer bærekraft som en essensiell del av deres virksomhet i mye av deres kommunikasjon utad. Selskapet har blant annet laget en bærekraftstrategi som berører områder relatert til sosiale, miljømessige og økonomiske aspekter.

Figur 11: Aspelin Ramms bærekraftstrategi






Kilde: Aspelin Ramm, 2022b, s. 8

Det ligger tydelig et ønske hos Aspelin Ramm om å arbeide helhetlig med flere bærekraftsdimensjoner, og identifisere utfall der disse dimensjonene sammenfaller med lønnsomhet. Selv om bærekraft er noe selskapets ledelse og ansatte er opptatte av gjenstår det fremdeles arbeid med å tydeliggjøre hva innenfor sosial bærekraft (eller 'Folk og nabolag') som skal prioriteres i Aspelin Ramm sine byutviklingsprosjekter. I selskapets siste bærekraftsrapport forklarer Aspelin Ramm at «sosial bærekraft er vanskelig å måle objektivt, men det jobbes med relevante måleindikatorer som kan hjelpe oss å holde fokus og rapportere på temaet over tid» (Aspelin Ramm 2022b, s. 29). Som eksempel på kvantifiserbare måleindikatorer nevner selskapet: (1) Offentlige møteplasser, antall sitteplasser (og tilrettelegging for barn, eldre og syns- og bevegelseshemmede), (2) andelen utadrettet virksomhet på gateplan (mangfold i program, lokale aktører, fleksibel leie, offentlige tjenester og nabolagstilbud), (3) andelen blågrønne kvaliteter og (4) andelen bilfrie områder. Sosial infrastruktur, funksjonsmangfold, tilgjengelighet, lokal forankring, grøntområder og fremkommelighet for fotgjengere er altså blant områdene som utheves.

Aspelin Ramm har også valgt ut bestemte bærekraftsmål som vurderes å være spesielt viktige for deres virksomhet. Listen inkluderer bærekraftsmål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst, 9: Innovasjon og infrastruktur, 11: Bærekraftige byer og samfunn, 12: Ansvarlig forbruk og produksjon, 13: Stoppe klimaendringer, 14: Livet i vann, 15: Livet på land og 17:

Samarbeid for å nå målene (Aspelin Ramm, 2022b, s. 4-5). Av de utvalgte bærekraftsmålene vurderer vi 8, 11 og 17 å være spesielt betydningsfulle for arbeidet med sosial bærekraft.

Tabell 7: Aspelin Ramms utvalgte bærekraftsmål, av spesiell betydning for sosial bærekraft

Bærekraftsmål	Beskrivelse
	Aspelin Ramm har et ansvar som byggherre for å sikre at alle involverte i prosjektene arbeider under forsvarlige etiske og økonomiske rammer. Byggeplassene skal preges av trygghet og trivsel for alle, uavhengig av kulturell bakgrunn, kjønn og legning. Selskapet stiller krav om etisk og ansvarlig innkjøp av varer og tjenester, stiller seriøsitetskrav i deres kontrakter, og tillater kun to underleverandørledd.
	Aspelin Ramm er ledende på byutvikling, og har derfor et enormt ansvar for å sikre trygge, inkluderende og levende nabolag med plass for alle. Deres bygg og steder skal alltid gi noe tilbake til byen. De skal spille på lag med eksisterende omgivelser og skape byrom og sosiale møteplasser som legger til rette for gode liv og menneskemøter.
	Aspelin Ramm skal være kjent som en god samarbeidspartner både for konkurrenter, kunder og myndigheter. Selskapet skal ha en tydelig stemme og et engasjement for utvikling av næringen, og søker nye samarbeid på tvers av verdikjeden for å løse nye utfordringer. Aspelin Ramm er overbevist om at de beste løsningene finner vi sammen.

Basert på: Aspelin Ramm, 2022b, s. 4-5

5.3.2 Informantenes beskrivelser

Informantene fra Aspelin Ramm synes alle å ha et bevisst forhold til sosial bærekraft og deler blant annet følgende refleksjoner når de blir spurt om å forklare hva sosial bærekraft betyr for dem:

«Det handler jo om det å skape gode steder for folk å være, og tilrettelegge for et mangfold, henvende seg til de som allerede bor i et område også, og skape tilbud som er riktige og attraktive, også sånn som man snakker om utearealer, at ikke alt må være sånn at her må du betale for å sette deg ned. Hvem er det som trenger et tilbud, hva inkluderer vi av elementer som dette området da, undervisning, noe for barn og unge, skaper mulighet for gode sosiale nettverk ... byutvikling handler jo i bunn og grunn om sosial bærekraft, fordi hvem er det vi bygger for, det er de som skal bruke byen, være der, bo der, eller jobbe der» - Aspelin Ramm 1.

«Det er å sette mennesket i fokus. Noen ganger tenker man at sosial bærekraft alltid handler om utenforskap og fattige, men det handler også om å lage gode møteplasser ... Men sosial bærekraft er jo sånn generelt det at man ønsker å gjøre ting tilgjengelig for folk og at ikke ting skal være avhengig av penger» - Aspelin Ramm 3.

I forklaringene poengteres møteplasser, mangfold, motvirke utenforskap og fattigdom, tilpasninger basert på stedsspesifikke behov og å skape ikke-kommersielle byrom. Deltakelse på sosiale arenaer og i sosiale fellesskap var for Ruud (2010, s. 16) en måte å vurdere sosial bærekraft og Arnstein (1969) understreker viktigheten av å involvere personer som opplever utenforskap i løsningsutvikling for å integrere perspektiver som sikrer at tidligere feilgrep i samfunnsutvikling ikke gjentas. Tolkningene fra de ansatte i Aspelin Ramm sammenfaller i stor grad med flere av definisjonene funnet i litteraturgjennomgangen, men bidrar til å understreke en eventuell målkonflikt mellom bedriftens strategi og de ansattes forståelse av sosial bærekraft. Lønnsomhet står sentralt i Aspelin Ramms bærekraftstrategi (Figur 11) og representerer slik sett en potensiell motsetning til behovet for å sette av arealer til ikke-kommersielt byrom. Likevel virker selskapet å være på leting etter metoder for å avklare hvorvidt økt satsing på sosial bærekraft også vil være økonomisk fordelaktig, samt forstå mer om forholdet mellom de to. En mulig løsning utforskes nærmere i del 5.4.3 som blant annet beskriver en byøkonomisk analyse gjort med fokus på Landbruskvartalet.

5.3.3 Hovedtrekkene i Aspelin Ramm sin forståelse av sosial bærekraft

Dokumentanalysen og gjennomgang av materiale fra intervjuer viser til flere gjentakende aspekter i Aspelin Ramms forståelse av sosial bærekraft. Selskapet er bevisste på å fortolke sosial bærekraft i lys av bransjen de befinner seg i og viser til flere forholdsvis konkrete handlingspunkter for å styrke arbeidet.

Oppsummert peker våre funn på at Aspelin Ramm operasjonaliserer sosial bærekraft som:

- Møteplasser og tilgjengelighet
- Mangfold i program på bygulvet og brukere
- Etisk, trygg og ansvarlig utbygging
- Inkluderende og levende nabolag
- Å spille på lag med omgivelsene og samarbeid godt med alle involverte parter

- Å motvirke fattigdom og utenforskap
- Å tilfredsstille lokale behov, spesielt hos barn og unge

Aspelin Ramm sin forståelse av sosial bærekraft overlapper på flere områder med vårt rammeverk for sosial bærekraft (Figur 10). Likevel tyder analysen på at Aspelin Ramm i mindre grad fokuserer på å gjøre noe med de dypere strukturene som nødvendiggjør et fokus på sosial bærekraft. Sammenlignet med rammeverket mangler Aspelin Ramm omfordeling, rimelige boliger, sosial infrastruktur og åpen informasjon i sin operasjonalisering av sosialt bærekraftig byutvikling. Utover dette beskriver også Aspelin Ramm medvirkning som en viktig del av kunnskapsgrunnet for byutvikling (Aspelin Ramm, 2022b, s. 27), men viser ikke til reell innflytelse blant deltakerne som noe eget mål. Det er mulig å diskutere hvilket ansvar som skal ligge hos Aspelin Ramm og i hvilken grad det offentlige burde bidra inn mot de overnevnte temaene, men det er uansett verdt å bemerke at spesielt disse forholdene risikerer å overses i Aspelin Ramm sitt arbeid med sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Hos Aspelin Ramm er det riktig nok en større bevissthet rundt å samarbeide god med alle involvert i prosjektet og et mer særskilt fokus på barn og unge enn det vi har i vårt rammeverk.

5.4 Sosial bærekraft i Landbrukskvartalet

Dette delkapittelet fokuserer på hvordan Aspelin Ramm operasjonaliserer sosial bærekraft i prosjektet Landbrukskvartalet, og vil derfor fokusere på å løfte frem informantenes perspektiver og sentrale skriftlige dokumenter. Ambisjonene i utviklingen av Landbrukskvartalet er blant annet å åpne opp området, skape aktivitet på gateplan og å bidra til områdeløftet på Grønland. Aspelin Ramm og deres samarbeidspartnere gjør flere grep de mener bidrar til å styrke prosjektets sosiale bærekraft. Dokumentanalysen og intervjuene med nøkkelinformanter peker på mye stedsspesifikk informasjon og flere forsøk på å lage et prosjekt basert på kontekstuelle behov.

Ansatte i Aspelin Ramm forklarer behovet for sosial bærekraft i Landbrukskvartalet på følgende vis:

Grønland er en delbydel med sammensatte utfordringer og potensial. På den ene siden er bydelen preget av blant annet trangboddhet, mangel på sosiale møteplasser og

offentlige rom, og fattigdom. På den andre siden finner man et særlig mangfold, aktivt byliv og ulike kulturaktører og -arenaer. Gjennom områdeløftet for Grønland er det allerede lagt ned mye arbeid for å styrke det som er bra og kompensere det som ikke er bra. Med Landbrukskvartalet ønsker vi å bidra til dette arbeidet så godt vi kan. Befolkning og aktører i bydelen har i særmøter og åpne møter uttrykt at de ønsker seg et nabolag med flere grønne og bilfrie forbindelser; et nabolag som legger til rette for at folk kan møtes og engasjere seg; et nabolag som legger til rette for gode boliger, gode ungdomstilbud og trygge og attraktive uteområder (LUAS, 2020a, s. 1).

Grunnet Grønlands eksisterende utfordringer og potensial peker informanten på behovet for å tilføye kvaliteter som styrker lokalområdet slik det ser ut i dag. Lokale innbyggere og aktører ber om et nabolag tilrettelagt for myke trafikanter, samlingspunkter, tilbud for ungdom, trygghet og attraktive uteområder.

5.4.1 Fra et lukket byrom til et åpent og tilgjengelig kvartal

Landbrukskvartalet har historisk vært et viktig, men lite tilgjengelig byrom. Her har det over tid eksistert produksjon, administrasjonsbygg og bygg for diverse støttefunksjoner knyttet til meierianlegget. Når området nå skal utvikles med en høyere utnyttelse er det viet betydelig oppmerksomhet rundt hvordan Landbrukskvartalet kan bli et «... åpent og flerfunksjonelt kvartal med god tilgjengelighet mellom bygning og uterom» (LUAS, 2020b, s. 112). For forslagstillerne har denne målsettingen stått høyt prioritert gjennom hele prosessen.

«Det som er veldig viktig i denne situasjonen er at prosjektet ligger på et sted i Oslo, et slags krysningspunkt, men som egentlig har vært et avskjermet område. Så noe av det viktigste var jo å åpne opp. Skape en dynamikk som ikke var der før, og knytte de delområdene rundt sammen på en bedre måte»

- Aspelin Ramm 4.

På tross av lange prosesser med flere omkamper siden opprinnelig planforslag til ferdigstillelse av utbyggingen har det å skape et åpent kvartal med flere gjennomgangsrør vært ansett som et viktig bidrag i prosjektet. Aspelin Ramm sitt opprinnelige byplangrep med et åpent kvartal har etter hvert blitt lagt til grunn av PBE, Byantikvaren og bystyret i Oslo kommune. For prosjektets sosiale bærekraft kan dette bidra til økt tilgjengelighet, høyere

kvalitet på sosiale rom og flere sosiale interaksjoner. Dette grepet er spesielt viktig da tilgjengeligheten til goder, tjenester og fasiliteter i et lokalsamfunn ligger sentralt i begrepet sosial bærekraft (Hofstad, 2022, s. 5). Overgangen fra et lukket kvartal til et åpent og attraktivt sted for nabolaget vil kunne styrke lokale sosiale nettverk og sosial kapital, noe Dempsey mfl. (2011) pekte på som en av fem komponenter i deres definisjon av sosialt bærekraftige urbane rom. Informantene peker på at Aspelin Ramm har åpnet opp for å tilgjengeliggjøre kvartalet mer enn offentlig myndigheter i utgangspunktet foreslo, og at dette styrker den sosiale bærekraften i prosjektet.

5.4.2 Funksjonsblanding og aktivitet gjennom døgnet

I tillegg til å åpne opp området er Aspelin Ramm også tydelig på sitt ønske om å programmere området med varierte funksjoner og stimulere til aktivitet. I stedet for å ha et ensrettet fokus på boliger ønsker utviklerne å gi plass til et variert næringsliv. Den helhetlige programmeringen av bygulvet og fokuset på aktivitet på gateplan fremheves som en styrke av prosjektets arkitekt:

«Så allerede fra start var det et litt annerledes utgangspunkt, det handlet ikke kun om å maksimere boligandelen, slik man ofte kan oppleve i utviklingsprosjekter. Når det åpnes for en større variasjon og åpenhet i programmeringen oppstår det også en mulighet til å nyansere, og få til en dypere dialog om et steds mulige roller. Det blir mulig å stille spørsmålet: Hva kan vi få til her?» - Transborder Studio.

Informanten hentyder at den veldokumenterte boligproblematikken i Oslo kan ha flere uheldige sider ved seg enn at stadig færre kommer inn på boligmarkedet. Det trekkes frem at den synkende eierandelen også kan lede til et mer ensrettet fokus på boliger i nye utviklingsprosjekter og når dette også er det som gir mest inntekt til eiendomsutviklerne risikerer det å bli mangel på insentiver til å skape en helhetlig byutvikling.

«... etter å ha levert skisse til byplangrep til oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten [PBE] var etatens respons at boligandelen måtte økes betydelig og at kvartalets indre gårdsrom burde få en mer privat karakter, heller enn å være en åpen bysituasjon. For oss var dette veldig overraskende og stod i direkte motsetningsforhold til prosjektets intensjon om å skape åpne og aktive byrom og

forbindelser gjennom kvartalet. Det tok lang å bli enige med PBE om at Landbruksvartalets rolle i nærområdet, og Oslo, var å være en åpen bysituasjon og ikke et privatisert boligområde» - Transborder Studio.

Sitatet fremhever en målkonflikt mellom funksjonsmangfold på en side og bolig på en annen. PBE har kontinuerlig utfordret på andelen boliger i prosjektet og krevd at forslagsstillerne skal revidere planforslaget til å inkludere flere boliger. Etableringen av flere boliger i sentrale strøk vil kunne bidra til å minske risikoen for gentrifisering, men basert på prosjektets volum argumenterer forslagsstillerne for at;

... for både nærområdet og bydelen utgjør planforslagets boligandel liten forskjell i det overordnede boligtilbudet. Påvirkning på kvartalets rolle i nabolaget og bydelen synes større når planforslaget vurderes etter hva det tilfører av øvrige funksjoner og bymessige ressurser i nærområdet (PBE, 2018, s. 70).

For å oppnå sosial bærekraft i byutviklingsprosjekter er det avgjørende å klare å balansere ulike hensyn, også de sosiale, opp mot hverandre. Et snevert fokus på høyder, boligandel og bevaring risikerer slik sett å gå på bekostning av mangfold og nabolagskvaliteter som prosjekter kan tilføye. En informant fra Aspelin Ramm påpeker at boligandelen i en så kompleksbysituasjon i stor grad påvirkes av hva som er fysisk mulig utfra krav til bokvalitet slik som støy og dagslys, bevaring og begrensning i høyde. Endringen fra 20 etasjer i opprinnelig planforslag til 14 etasjer i vedtatt planprogram innebar et rent kutt i antall boliger. For Dempsey mfl. (2011), Hofstad (2021) og flere som har arbeidet med å tydeliggjøre hva sosialt bærekraftige lokalsamfunn betyr, fremgår det tydelig at nabolagskvaliteter må integreres i byområder for å unngå at fortettingen går utover den sosiale bærekraften. Grepet med å øke funksjonsmangfold gjennom prosjektet beskrives av Aspelin Ramm som relevant for den sosiale bærekraften i prosjektet.

5.4.3 Bidra til å løfte Grønland og områdets innbyggere

Byutvikling foregår ikke i et vakuum og ansvarlige utviklere er nødt til å ta innover seg konteksten de jobber innenfor. Aspelin Ramm har i arbeidet med den sosiale bærekraften gjort flere grep for å innhente kunnskap om området og befolkningen som bor der.

Informantene understreker både en langsiktig tankegang i prosjektet og et ønske om å bidra til noe større enn et frittstående prosjekt.

«... vi jobber såpass langsiktig i prosjektene våre, at man da får et annet eierskap til det man setter fra seg» - Aspelin Ramm 1.

«Ja, vi ønsker jo at dette prosjektet skal være med å gi noe tilbake til byen. At det skal være et bidrag til områdeløftet på Grønland» - Aspelin Ramm 3.

Som del av et områdeløft har politikere utpekt Grønland som et sted med konsentrasjon av levekårsutfordringer der det er behov for helhetlig og koordinert innsats i lokalområdet (Oslo kommune, u.å.b). I tråd med FutureBuilt sine kriterier for sosial bærekraft er det en forventning om at de som utvikler eiendom på et gitt sted gjør sitt for å bli kjent med de stedsspesifikke behovene i form av en sosiokulturell stedsanalyse. En sosiokulturell stedsanalyse er tredelt og består av kartlegging, analyse og en vurdering av implikasjonene for prosjektet (PBE, 2015, s. 8). For Grønland er det allerede gjennomført en slik analyse, og den er både Aspelin Ramm og rådgivere de har engasjert bevisst på. Aspelin Ramm har også engasjert Byantropologene for deres kompetanse på sosial bærekraft, og mottatt en rekke anbefalinger på hvordan de kan styrke den videre prosessen.

Videre har også Aspelin Ramm valgt å gjennomføre en byøkonomisk analyse for å forstå de indirekte økonomiske fordelene ved å satse på sosial bærekraft i utviklingen av Landbrukskvartalet. Denne analysen viser til prosjektets bidrag til skatteinntekter, verdiskaping, årsverk og kjøpekraft gjennom fremtidige beboere og ansatte i planområdet. I tillegg til å understreke hvordan det foreslåtte prosjektet vil øke utnyttelsen av området er analysen også et nødvendig forsøk på å forstå den økonomiske effekten av en mangfoldig funksjonsmiks som kombinerer nærings- og boligutvikling. Dette regnestykket vil ha relevans for både eierne av Landbrukskvartalet og det offentlige, som vil høste fruktene av skatteinntektene (NyAnalyse, 2023). Informantene trekker også frem at beboere og næringslivet i området vil kunne gagnes av flere arbeidsplasser og økt tilbud, som vil ha positiv innvirkning på den sosiale bærekraften.

Informantene i Aspelin Ramm, som har bestilt den byøkonomiske analysen, forklarer at den kvantifiserer fordelene dersom man lykkes med å skape et velfungerende næringsliv på stedet. Betydningen for det offentlige og enkeltmenneskene involvert kan likevel tenkes å være enda høyere dersom en tar i betraktning alternativkostnadene ved å la være å gjøre flere av de foreslåtte grepene. Ungt utenforskap har seilt frem som et viktig tema for deltakere i medvirkningsprosessene tilknyttet Landbrukskvartalet og ettersom Grønland har en av Oslos høyeste andeler med personer som står uten et vitnemål fra videregående skole (Oslo kommune, 2022b) underbygger også statistikken behovet for en slik satsing.

5.4.4 Nabolagsfunksjon: Et konsept for sosial bærekraft

Fokuset på sosial inkludering i utviklingen av Landbrukskvartalet har per nå blitt kanalisert inn i et konseptforslag og intensjonsavtale om en nabolagsfunksjon. Konseptforslaget, datert 11.03.2020, har til hensikt å redegjøre for «... hvordan Landbrukskvartalet kan bidra til økt sosial bærekraft både i selve kvartalet og i omkringliggende nabolag; både gjennom fysiske løsninger og andre tiltak» (LUAS, 2020a, s. 1).

Konseptforslaget introduserer Grønland sine styrker, utfordringer og potensial, presenterer de overordnede ambisjonene for utviklingen av Landbrukskvartalet og tar noen viktige steg i retning av mer konkrete tiltak. Utviklingsprosjektet fokuserer på å skape arenaer for unge og søker å oppnå dette via tre grep: (1) Sørge for at kvartalet er åpent og inkluderende, (2) vurdere muligheten for lokaler til frivillighet og offentlige funksjoner og (3) samarbeide med leietakere om aktivisering av ungdom gjennom praksisplasser eller lignende modeller (LUAS, 2020a, s. 3). Fokuset på utenforskap blant unge har som nevnt vært et tydelig innspill fra medvirkningsprosessene tilknyttet utviklingen av Landbrukskvartalet. En av informantene forklarer fokuset på denne måten;

«Vi har sagt vi skal lage nabolagsformål og gjøre ting nabolaget trenger, men det alle ender opp med å si er at vi trenger flere arbeidsplasser for unge, vi trenger ikke ungdomsklubber, eller steder å henge. Vi trenger arbeid, som er litt meningsfullt, så for meg blir det en klar ambisjon om at vi skal etablere og invitere aktører inn i det prosjektet her som kan være med på å skape arbeidsplasser og innhold for de unge i bydelen, som de trenger. Det er bærekraft.» - Aspelin Ramm 4.

Som et tiltak for å skape arbeidsplasser og innhold for de unge i området har Aspelin Ramm inngått en intensjonsavtale med Forandringshuset Norge [FoN] og Kirkens Bymisjon Oslo [KB]. Intensjonsavtalen bygger på et ønske om å «... etablere et langsiktig samarbeid for utvikling og drift av en bærekraftig modell for nabolagsfunksjon i Landbrukskvartalet på Grønland i Oslo» (LUAS, FH og KB, 2022). Forandringshuset Norge og Kirkens Bymisjon Oslo har hovedansvar for konseptutvikling, søknader, nettverksbygging og medvirkningsprosesser for nabolagsfunksjonen, mens LUAS har satt av et halvt årsverk til en prosjektleder for arbeidet og har ansvar for lokaler. Samarbeidet med aktører med lang fartstid i området og/eller spesialisert kunnskap på feltet forklares å bidra med viktige perspektiver:

«Jeg føler at det vi gjør veldig rett i er å si at vi ønsker å legge til rette for at de som er flinke til å jobbe med arbeidskraft og de som er flinke til å legge til rette for å skape aktivitet og arbeid for ungdom, de skal få en god samarbeidspartner i oss» - Aspelin Ramm 4.

«Jeg ser jo det av vårt samarbeid med Kirkens Bymisjon og KFUM [Forandringshuset Norge] for eksempel, når de sier at her har de holdt på med det i denne bydelen i 100 år er jo de en viktig forankring og hjelp til de som kanskje ligger lengst nede og trenger det meste» - Aspelin Ramm 2.

Aspelin Ramm er klare på at en ikke evner å finne på alle de nødvendige løsningene selv, og ser aktivt etter samarbeidspartnere som deler deres ambisjoner og kan styrke arbeidet som gjøres. I arbeidet med sosial bærekraft i Landbrukskvartalet beskriver informantene nabolagsfunksjonen som et viktig grep da den representerer en lokalt forankret løsning som skal skape jobber til unge mennesker. Informantene understreker at nabolagsfunksjonen vil kunne skape positive ringvirkninger, og bidra til å motvirke sosial ulikhet.

5.4.5 Medvirkning

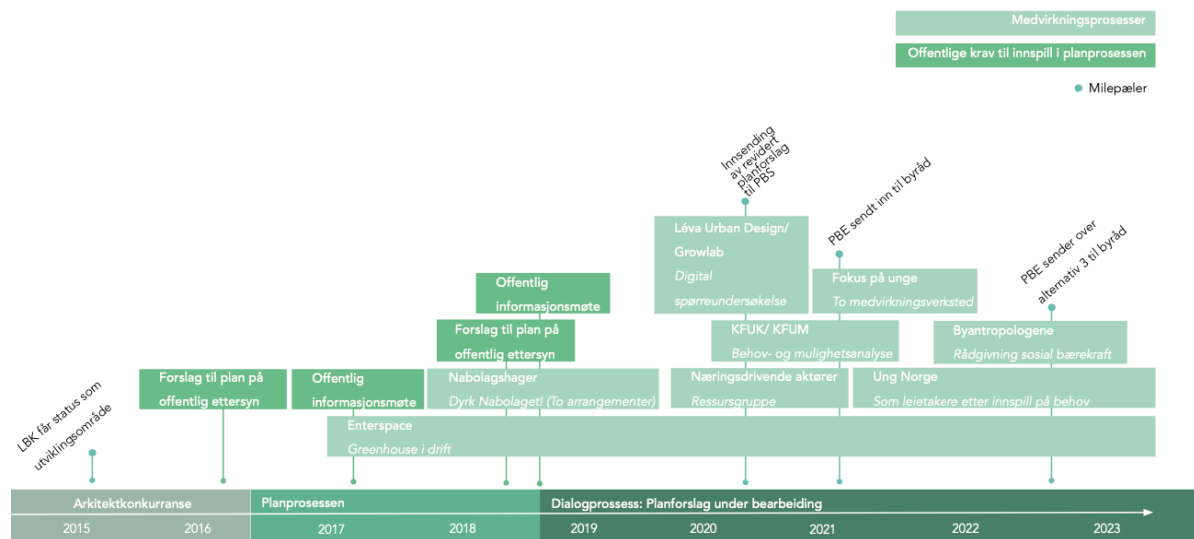
Medvirkning er ofte ansett som en viktig del av sosial bærekraft i byutviklingsammenheng, og gode medvirkningsprosesser kan bidra til økt sosial bærekraft i utviklingsprosjekter. I Kommunal- og moderniseringsdepartementet [KMD] sin veileder for medvirkning i

planlegging (2014) presenteres det 9 råd for god medvirkning. Disse rådene skal bidra til en godt tilrettelagt medvirkningsprosess:

- 1) Samarbeid med interne berørte fagavdelinger
 - 2) Sikre politikerdeltakelse
 - 3) Sørg for den rette sammensetningen av berørte deltakere fra starten av
 - 4) Begynn med befolkningens perspektiv og sørg for aktive tilretteleggingstiltak ved behov
 - 5) Gi klare rammer for å sikre en meningsfull prosess
 - 6) Sikre god oppstart – start tidlig med medvirkningsaktiviteter
 - 7) Legg inn fleksibilitet i bruk av metoder
 - 8) Gi rom for kreativitet og muligheter i prosessen
 - 9) Offentliggjør innspill og resultater for deltakerne
- (KMD, 2014, s. 18).

Aspelin Ramm beskriver medvirkning som en viktig del av deres arbeid med sosial bærekraft, og understreker at medvirkning har vært en viktig del av utviklingen av Landbrukskvartalet. Gjennom intervjuer og dokumenter kommer det tydelig frem hvordan det har blitt jobbet med medvirkning i prosjektet. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Aftenposten og på hjemmesidene til PBE og Landbrukskvartalet (PBE, 2018, s. 11). Videre ble det også avholdt flere offentlig informasjonsmøter, og berørte og naboer, i tillegg til at offentlige instanser og utvalgte organisasjoner ble informert om prosjektet gjennom brev (PBE, 2017a, s. 45). Informantene fra Aspelin Ramm forklarer at det har blitt satt i gang flere initiativer i forbindelse med medvirkningen, og at prosjektet har strukket seg lenger enn minstekravene i plan- og bygningsloven.

Byantropologene gjennomført i 2022 en analyse av medvirkningsprosessen i Landbrukskvartalet, og illustrerte den slik vist i figuren nedenfor.



Kilde: Byantropologene, 2022, s. 13

I forbindelse med utviklingen av Landbrukskvartalet ble det gjennomført to «verksteder», i tillegg til innbyggermøter. «Verkstedene» handlet om hvordan man kunne sikre en sosialt bærekraftig nabolagsfunksjon på gateplan som skulle motvirke utenforskap blant ungdom og unge voksne (Aspelin Ramm, 2021). Det ble også gjennomført en digital spørreundersøkelse, samtidig som det er satt ned en ressursgruppe som skal jobbe med å utvikle Landbrukskvartalets første etasje. Det ble i tillegg arrangert en nabolagsfestival hvor besøkende kunne komme med ønsker til utviklingen av planområdet. Ressursgruppen er sammensatt av flere ulike aktører, og har bidratt til meningsutveksling og dialog mellom de ulike aktørene.

“Vi snakker med nabolaget, politikere, kirken, idrettsklubbene, de som driver restauranter, de som bor der, i den ressursgruppa, vi har hatt to, i den ene er det 16, og halvparten kommer fra førsteetasjevirkosomheter, også er det en del organisasjoner, nabolagshager, idrettsungdom, også er det noen politikere. Det er veldig enveisdialog i starten, hvor vi prøver å legge frem hva vi ønsker å gjøre og hvilke muligheter vi har. Og hvilke muligheter de har til å påvirke det. Også blir det etter hvert mer meningsutveksling, problemet er at mange ser det fra sin side og hvordan de kan komme inn da, om du er restaurant, si at jeg vil ha et lokale der. Det

er vanskelig på toppen å se totalen, helst skal det være dialog, men det starter ofte med at vi må presentere prosjektet og ideene, og vise mulighetene. Også kommer det mer tilfeldig feedback underveis” - Aspelin Ramm 4.

Informantene trekker frem at medvirkningsprosessen i Landbrukskvartalet har bidratt til å belyse viktige utfordringer i området, og ulike løsninger og tiltak som kan bidra til å styrke den sosiale bærekraften i området og prosjektet. Det har bevisst vært et særlig fokus på barn og unge, da det er tydelig at det er denne delen av befolkningen som har det største behovet for et tilbud (Byantropologene, 2022, s. 26).

Basert på dokumentanalysen og intervjuer finner vi at tilgjengelige byrom, et rikt funksjonsmangfold, å styrke lokalområdet, bidra til å inkludere ungdom i arbeidslivet og å få innsikt i lokalbefolkningens ønsker via medvirkning er slik Aspelin Ramm foreløpig har operasjonalisert sosial bærekraft i utviklingen av Landbrukskvartalet. Kapittel 7 vil ta for seg vår vurdering av Landbrukskvartalet opp mot vårt rammeverk for sosial bærekraftig byutvikling, og slik understreke forhold som i større grad må tas hensyn til for å sikre sosial bærekraft i prosjektet.

6 Faktorer som fremmer og hemmer utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter

Det er ulike faktorer som påvirker utviklingen og arbeidet med sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Dette analysekapittelet vil ta for seg faktorer som fremmer og hemmer arbeidet med sosial bærekraft, belyst gjennom eksempler og erfaringer av Aspelin Ramm, og deres utvikling av Landbrukskvartalet, samt andre innspill fra bransjeaktører. Analysen av det valgte caset bidrar til å belyse utfordringer med å skape sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter i praksis og vil styrke overføringsverdien til andre prosjekter som deler ambisjonen.

6.1 Fremmede faktorer

6.1.1 Organisasjons- og prosjektstørrelse

Gjennom alle intervjuene ble det diskutert hvordan ulike faktorer påvirker arbeidet med sosial bærekraft. En av disse faktorene var organisasjonsstørrelse. Innad i Aspelin Ramm var det ulike svar på hvordan de opplevde at organisasjonsstørrelse påvirker arbeidet, men en av informantene trakk frem nettopp Aspelin Ramms størrelse som en viktig faktor for deres arbeid med sosiale aspekter ved byutvikling.

«Jeg tror det er lettere for Aspelin Ramm som ikke er veldig store å gjøre dette, enn et stort selskap hvor kanskje ting får mye annet fokus. Da kan det godt hende at det blir en liten del i kroken som sitter og holder på med bærekraft, mens noen holder på med sosial bærekraft og noen holder på med regnskap. Vi er såpass små at alle kjenner hverandre veldig godt og jobber bedre sammen» - Aspelin Ramm 2.

Det er ulikt om informantene tenker at det i en større organisasjon er lettere å satse på sosial bærekraft, enn i en liten organisasjon. I større organisasjoner er det i flere tilfeller større prosjekter med større handlingsrom og andre kvalitetskrav, og muligheten til å satse på sosial bærekraft kan påvirkes av dette. Derimot trekkes det også frem at det i mindre organisasjoner kan være mer lettvent å jobbe med denne type problemstillinger, og at det oppleves at det også er flere små organisasjoner som har sosial bærekraft høyt på agendaen. Aspelin Ramm kan anses som en mellomstor organisasjon, og nettopp den størrelsen oppleves å styrke deres arbeid med sosial bærekraft.

I samtaler rundt størrelse ble også prosjektstørrelse trukket frem, og en informant påpekte at større prosjekter oppleves å ha større handlingsrom.

«Jeg tror det er en forutsetning at de er store nok, til at man har råd til, eller får lov til å ta seg råd til å satse på prosjekter innenfor sosial bærekraft som ikke er direkte avkastningsverdige. Har du et bygg i byen som du skal evaluere, renovere og leie ut så er det små marginer, og du er avhengig av den siste krona, så da kan det være vanskelig for de prosjektene som handler om sosial bærekraft å nå opp i konkurransen. Men har du store prosjekter som Vulkan, Landbrukskvartalet og Tjuvholmen, så har du plass nok til å kunne leke med noen prosjekter og gjøre de andre byggene gode» - Aspelin Ramm 4.

Det oppleves at man med større prosjekter har mer handlingsrom til å legge til rette for at blant annet tilbudet på bygulvet blir mer mangfoldig, og at det er lettere å eksempelvis gi redusert leie til utvalgte aktører i større prosjekter. Informanten påpeker at større prosjekter gir mulighet til å fokusere på kvaliteter som ikke er direkte avkastningsverdige og gir muligheten til å arbeide med mindre marginer. Slike grep vil kunne styrke den sosiale bærekraften i byutviklingsprosjekter.

6.1.2 Transfaglighet og brede perspektiver fra tidlig fase

Sosial bærekraft skiller seg fra den miljømessige bærekraften ved at den miljømessige er enklere å tallfeste. Det at sosial bærekraft er vanskeligere å måle kan bidra til at det er vanskeligere å jobbe med, og i alle intervjuene trekkes tverr- eller transfaglighet frem som et virkemiddel som vil gjøre det lettere å jobbe med sosial bærekraft. Det å få til en fagkombinasjon i prosjekter som også gir mulighet for å se de ulike bærekraftsutfordringene i sammenheng, samtidig som fokuset på god arkitektur og andre tradisjonelle elementer ved byutvikling opprettholdes, oppleves vesentlig.

Byutviklingsprosjekter må løse flere komplekse problemstillinger, og én fagdisiplin eller ett perspektiv alene vil ikke være tilstrekkelig for å løse disse. En informant hos Aspelin Ramm påpeker at hen har stor tro på å sette sammen lag av ulik bakgrunn. Aspelin Ramm er en organisasjon som består av ansatte med ulik utdanningsbakgrunn, og de har ingeniører,

arkitekter, sosiologer og økonomer som jobber side om side i de ulike prosjektene. Gjennom intervjuene har det kommet tydelig frem at transfagligheten er viktig for Aspelin Ramm, og at det er et fokus på at ansatte med ulik fagbakgrunn skal jobbe sammen på ulike prosjekter. Eksempelvis jobber Aspelin Ramm for at de som har mer fokus på gjennomføringen av byggeprosessen, også inkluderes i prosjektenes tidlige fase, noe som også har vært tilfellet i utviklingen av Landbrukskvartalet. Dette skiller seg fra hvordan Aspelin Ramm var organisert og jobbet før, da det tidligere var et mer teknisk og økonomisk fokus.

«Det som før var ingeniører og arkitekter har blitt mye bredere kompetanse. Det er noe med at ulik kompetanse inn gir ulike vinkler og tanker rundt et prosjekt som gjør at det kan bli mye mer mangfoldig» - Aspelin Ramm 3.

Bredden av kompetanse i prosjektene til Aspelin Ramm understrekes som en fordel for å sikre mangfoldige resultater. En informant ønsker derimot at de skal gjøre enda mer når det kommer til bemanning og transfaglighet i prosjektene.

«Da var det mye teknisk og økonomisk, nå er det kanskje en del myke verdier som kommer inn tidlig i fasen. Så for vår del tenker jeg at jeg hadde gjort enda mer av dette hvis jeg skulle bestemme bemanningen av prosjektene her» - Aspelin Ramm 4.

I byutvikling oppleves det i noen tilfeller at sosial bærekraft ikke blir satt på agendaen tidlig nok, og at det blir elementer som skal inkluderes helt på slutten. Dette fordi man først skal sikre økonomi og fremdrift, som i hovedsak sikres av økonomer og ingeniører, før det senere kommer «mykere» verdier inn. Ved at de sosiale eller «myke» verdiene kommer inn sent i prosjektet, risikerer man at det ikke er plass til dem, eller at budsjettet allerede er brukt opp. Derfor er det vesentlig at prosjektgrupper er transfaglig sammensatt fra start, og at ulike tanker og perspektiver får plass tidlig i prosjektet. Transfaglighet forsøker å omorganisere disiplinær kunnskap, for at man skal skape nye syntetiserte disipliner som benytter seg av samarbeid for å løse problemer (Stock og Burton, 2011, s. 1099), og det er slike former for samarbeid vi er avhengig av for å få til de endringene det er behov for i dagens samfunn.

6.1.3 Eierskap og langsiktighet

Aspelin Ramm har en sterk følelse av eierskap og et langsiktig perspektiv i sine prosjekter. Dette handler både om at de gjennom utvikling av boligprosjekter ser økonomiske gevinster og muligheten for en mer langsiktig avkastning, men også at de tidlig i prosjekter går inn i områdene de skal utvikle.

«Føler det vi er inne på nå, med at vi tidlig går inn i områder for å forstå områdene, det er starten på sosial bærekraft. Forstå og analysere området, og ha et DNA i selskapet som sier at vi går ikke inn i et område for å tjene penger i det kortet bilde, vi skal bygge noe som vi skal være stolte av gjennom 100 år, det er på mange måter sånn man systematiserer det, fordi man pakker det inn under den paraplyen der» - Aspelin Ramm 4.

Informanten peker på stedsanalyser i tidlig fase og en langsiktig økonomisk horisont som viktige grep for å ivareta sosial bærekraft i byutvikling. Dette perspektivet bidrar til at de ansatte i Aspelin Ramm får et kjennskap og eierskap til områdene de utvikler eiendom og tilbud i, og gjør at det blir enda viktigere for de å etterlate området bedre enn det var når de kom inn. Eierskap og langsiktighet kan fremme sosial bærekraft i utviklingsprosjekter, og gjelder for flere aktører i bransjen.

6.1.4 Sosial bærekraft som del av selskapets DNA

En fremmende faktor for utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter er integrering av sosial bærekraft som en viktig del av selskapets strategi og fokusområder over tid. Hos Aspelin Ramm er dette en avgjørende faktor når det kommer til deres arbeid med sosial bærekraft på et generelt plan, så vel som i utviklingen av Landbrukskvartalet. Organisasjonens fokus på sosiale byutviklingsspørsmål over tid påvirker tidshorisonten og langsiktigheten i prosjektene – ikke bare knyttet til avkastning, men også til områdeutvikling. De tar stolthet i å etterlate seg bedre steder ved prosjektslutt, enn før de begynte.

«... det står i statuttene til Aspelin Ramm at vi skal gjøre de stedene vi er inne i til et bedre sted å være. Lage en bedre by, og solide og bærekraftige prosjekter, som gjør byen bedre og som vi kan være stolte av, og i det ligger det et naturlig element at sosial bærekraft skal være en del av det, sammen med miljø og energi også skal være

viktige bærebjelker for prosjektene våre. Så det tenker jeg bare skal være en helt naturlig output på prosjektene. Det er alltid med» - Aspelin Ramm 4.

Informanten peker på at sosial bærekraft er en viktig bærebjelke i alle Aspelin Ramm sine prosjekter. I tillegg til å handle om å skape en god by for beboere og besøkende, understrekes det at også de ansatte i Aspelin Ramm påkoblet prosjektet er ment å føle på en stolthet over det organisasjonen skaper. Dette har preget utviklingen av Landbrukskvartalet positivt.

6.2 Hemmende faktorer

6.2.1 Økonomi

Både gjennom dokumentanalysen og intervjuene nevnes økonomi som en hemmende faktor i arbeidet med sosial bærekraft. Det er en utfordring at tiltak knyttet til den økonomiske og miljømessige bærekraften trumfer det sosiale. Informanten fra Norsk Eiendom viser til at dette er en betydelig utfordring i bransjen.

«En annen ting som kan svekke sosial bærekraft er at både økonomisk og miljømessig bærekraft blir så viktig og kostnadsdrivende at sosiale kvaliteter kan tape. Dette fordi det foreløpig er slik at miljømessig bærekraft er det som trumfer, med taksonomien og andre miljøkrav. EU kommer også med krav på det sosiale, men hvis man kommer til et punkt hvor man må velge å bruke masse penger på gode miljøvennlige løsninger eller god kvalitet på utearealene så kan det hende det er miljø som trumfer» – Norsk Eiendom.

Det er vesentlig for Aspelin Ramm å vise økonomisk bærekraft i sine prosjekter, så vel som for andre aktører i byutviklingsbransjen, noe som kan gjøre det vanskelig å prioritere sosial bærekraft hvis det ikke bidrar til å styrke økonomien i prosjektet. Ved tilpasninger og løsninger knyttet til sosial bærekraft er det ikke alltid noe direkte avkastning, og man blir ofte nødt til å klare å tallfeste den indirekte avkastningen. Det er ikke alltid mulig, eller realistisk å klare å sette tall på den indirekte avkastningen, ei heller å vite hvordan prosjektet vil ende opp. Det kan gjøre det utfordrende og vanskelig å få prioritert sosial bærekraft i ulike prosjekter. Dersom prosjekter er presset på tid og penger, kan det også oppleves krevende å prioritere og vektlegge de tingene som ikke direkte bidrar til å generere penger raskt, eller er tidsbesparende for prosjektet. Selv om Aspelin Ramm har et langsiktig perspektiv på sine

investeringer, vil det økonomiske handlingsrommet likevel kunne legge føringer for deres byutviklingsprosjekter, på både godt og vondt.

Hos Aspelin Ramm, og i utviklingen av Landbrukskvartalet, oppleves det økonomiske handlingsrom som en fremmede faktor for sosial bærekraft. En informant påpeker at de i sine prosjekter ofte har råd til, og et ønske om å gjøre ting ferdig. Her trekker hen frem at de har tålmodighet til å vente litt lenger på at pengene kommer inn. Også under intervjuet med Norsk Eiendom poengteres det at det å satse på sosial bærekraft kan få økonomisk verdi.

«Det å kunne utbrodere det menneskelige har jo også verdi og kan også få økonomisk verdi. Noen ganger i selve prosjektet, da det blir attraktivt for mange, andre ganger over tid. Blant annet ved at selskapet blir sett på som samfunnsutvikler. Flere og flere skjønner at sosial bærekraft kan lønne seg også økonomisk» – Norsk Eiendom.

Informanten fra Norsk Eiendom understreker at det kan få positiv økonomisk effekt å anses som et selskap som tar sitt samfunnsansvar på alvor. Flere aktører beskrives å ha forstått koblingen mellom økonomisk og sosial bærekraft, og vi vurderer Aspelin Ramm som blant aktørene langt fremme på dette området. Likevel, kommer en ikke bort fra at totaløkonomien i prosjekter kan begrense muligheten til å inkludere flere sosialt bærekraftige aspekter, og økonomi er slik en sentral hemmende faktor i forbindelse med sosialt bærekraftig byutvikling. Diskusjonen av økonomi som både en fremmede og hemmende faktorer bidrar til å vise den sentrale rollen denne faktoren har i realiseringen av byutviklingsprosjekter. Det er gjort en del arbeid i Aspelin Ramm og ellers i bransjen de senere årene for å koble sosial og økonomisk verdi, men vi finner i våre analyser at manglende økonomisk handlingsrom fremdeles kan fungere som en bremsekloss for sosial bærekraft.

6.2.2 Tverrsektorielt samarbeid

Samarbeid på tvers av sektorer kan ha ulik effekt i arbeidet med å sikre sosialt bærekraftige prosjekter. Godt samarbeid på tvers av sektorer kan potensielt fungere fremmede, og bidra til å belyse ulike perspektiver og integrere kunnskap fra forskjellige ståsteder, som munner ut i mer sosialt bærekraftige løsninger. Dette har ansatte i Aspelin Ramm tidligere erfart i samarbeidet med bydel Bjerke under utviklingen av Vollebekk Fabrikker.

«... som vi har sett, når bydelen er framoverlent, som på Vollebekk, Bydel Bjerke, helt fantastisk samarbeid. Og da ser man at det er jo også en sånn driving force for å få til ting» – Aspelin Ramm 1.

Det er likevel ingen automatikk i at samarbeidet munner ut i bedre løsninger, og for ansatte i Aspelin Ramm trekkes det tverrsektorielle samarbeidet frem som en hemmende faktor i utviklingen av Landbrukskvartalet. I relasjon til dette trekkes kompleksiteten i byutviklingen frem som en faktor som påvirker arbeid med sosial bærekraft. Det er mange faktorer som skal svares ut på samme tid, og ulike aktører har ulikt fokus, som bidrar til at prosessene kan ta lang tid. En av informantene trekker frem nettopp dette tidsperspektivet i relasjon til Landbrukskvartalet, hvor arbeidet startet for åtte år siden, og poengterer at selv om tid gjør at man knar prosjektene bedre, hadde området hatt godt av at det skjedde noe raskere. For både leietakere, naboer og andre som til daglig oppholder seg i området, kan det oppleves utfordrende og belastende at slike prosesser tar lang tid.

«Når du skal gjøre noe i et område, folk venter på det, er utålmodige, noen av de ungdommene som var med på workshop har sagt: Ja, men når skal det skje noe? Det er, da har jo jeg flyttet herfra for lenge siden. Så det er jo kanskje en sånn, det å få til litt smidige prosesser og god dialog med offentlig myndigheter er et viktig element» – Aspelin Ramm 1.

Flere av deltakerne på verkstedene har vært noe utålmodige når det kommer til endringer i området og har ønsket at det skal skje noe raskt. Med ulike aktører med ulikt fokus blir det nødvendig med tilpasninger og endringer. For Aspelin Ramm oppleves det at det blir en del av deres oppgaver å balansere de ulike kravene og ønskene.

«Det er mer den kompleksiteten i byutvikling som gjerne da Bymiljøetaten vil ha det, Byantikvaren vil ha det, politikerne vil ha det, de krever sånn. Det å prioritere. Men det er jo vår oppgave da, det å prøve å finne en balansegang» – Aspelin Ramm 1.

Aspelin Ramm trekker også frem at det var behov for mye dialog med offentlige myndigheter i jakten på å få til et omforent resultat. Dette har både strukket prosjektet ut over lang tid og ledet til endringer av planforslaget.

«... vi måtte jobbe mye med dialog med offentlig myndigheter for å få et omforent resultat, fordi når vi startet hadde vi jo tre helt forskjellige alternativer. Vi hadde et alternativ, Byantikvaren hadde et alternativ og Plan- og bygningsetaten, og det var helt forskjellig» – Aspelin Ramm 1.

Ansatte i Aspelin Ramm, sammen med arkitektene bak Landbrukskvartalet, opplevde at flere av grepene ment å styrke sosial bærekraft inkludert i deres forslag ikke ble møtt med forståelse fra Plan- og bygningsetaten (PBE) eller byantikvaren. Dette skapte frustrasjon for flere. Et av ønskene med prosjektet var å skape et tilbud til bydelen, og ikke bare de som bosatte seg i kvartalet. Det var en opplevelse av at man ikke hadde samme ønsker for kvartalet, og det opplevdes krevende å forstå hvorfor myndighetene ønsket en så stor overvekt av boliger, når kvartalet også kunne tilføye så mye annet.

«... de [offentlige myndigheter] er, naturlig nok, veldig opptatt av å sikre nok tilfang av boliger, og med boligproduksjonen følger en rekke tekniske og målbare krav som for eksempel tilgang på solbelyst uteoppholdsareal, dagslys i oppholdsrom, energikrav med mer. En svakhet med den norske byt utviklingsmodellen er at slike målbare krav alene ikke er tilstrekkelig gode premissleverandører for å skape godt byliv. I et prosjekt som dette, med et virkefelt langt utover egne tomtegrenser, er det essensielt å finne prosjektets bymessige rolle, og da må kanskje prinsipper om maksimal boligandel og normmessig tilgang på private utearealer utfordres., etter å ha levert skisse til byplangrep til oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten var etatens respons at boligandelen måtte økes betydelig og at kvartalets indre gårdsrom burde få en mer privat karakter, heller enn å være en åpen bysituasjon»
– Transborder Studio.

Informantene peker på at det opprinnelige planforslaget forsøkte å sørge for funksjonsmangfold og å åpne kvartalet opp for en bredere befolkning, men at PBE ønsket et privat boligkvarter. I prosessen som ledet opp til Bystyrets endelige vedtak av reguleringsplanen (Bystyret, Oslo kommune, 2023, s. 12-13) har det vært en opplevelse innad i Aspelin Ramm at de, så vel som Byantikvaren og PBE har måtte gi og ta, og at man har måttet tilpasse seg for å få på plass det siste forslaget.

«Også er det vært diskusjoner tidligere med barnehage, ikke barnehage, flerbrukshall, ikke flerbrukshall, som nå er tatt ut, fordi det er et såpass komplekst kvartal med bevaring, bygulv, barnehage her, med kravet til uteareal, veldig mange hensyn der som vi har måttet sortere ut. Men selve byplangrepet har vi knadd og bearbeidet det egentlig. Så Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten har måttet tilpasse seg på akkurat det. Også har vi tilpasset oss på høyder og volum selvfølgelig»
– Aspelin Ramm 1.

Gjennom planprosessen har de offentlige aktørene måttet vike fra krav om barnehage og flerbrukshall, og nedjustert forventningene om bevaring, mens Aspelin Ramm har tilpasset seg på høyder og volum. Totaliteten i prosjektets sosiale bærekraft vurderes i liten grad å ha blitt styrket gjennom den åtte år lange prosessen med å ferdigstille reguleringsplanen, og vi vurderer derfor det tverrsektorielle samarbeidet som en hemmende faktor i prosjektet.

Det tverrsektorielle samarbeidet antas å kunne være en hemmende faktor for byutvikling mer generelt også, men får man på plass et godt og fungerende samarbeid vil det kunne virke fremmende. Hvis man får til et godt samarbeid på tvers av aktører, så vel som fagbakgrunner og disipliner, kan man få utviklet prosjekter, metoder og systemer som bidrar til økt sosial bærekraft i prosjekter. Denne formen for transfaglighet og samarbeid kan bidra til at man får en mer systematisert og anvendbar måte å arbeide med problemstillinger opp mot sosial bærekraft på (Stock og Burton, 2011, s. 1099). Som nevnt av Vandermeulen og van Huylenbroeck (2008, s. 352-353) er det nettopp samarbeid og kunnskap på tvers av disipliner, samt en aktiv dialog med politiske institusjoner og sivilsamfunnet som kan bidra til å finne de beste løsningene. Eksempelvis nabolagsfunksjonen i Landbrukskvartalet er et eksempel på et positivt resultat av nettopp tverrsektorielt samarbeid.

6.2.3 Manglende systematisering

Manglende systematisering oppleves som en hemmende faktor for arbeidet med sosial bærekraft i Aspelin Ramm. Dette kommer blant annet som en konsekvens av at det fortsatt råder en viss usikkerhet rundt hvordan man utøver sosial bærekraft, og hva som legges i begrepet. Dette virker ikke å kun være en utfordring for Aspelin Ramm, og informanten fra

Norsk Eiendom påpeker at høy interesse hos aktører i bransjen også er et uttrykk for at det fortsatt er et behov for kunnskap om hvordan man skal jobbe med sosial bærekraft.

I en organisasjon som Aspelin Ramm, hvor hovedvekten av arbeidet er prosjektbasert, starter man med relativt blanke ark ved oppstart av nye prosjekter, som også er en av grunnene til at ting ikke blir systematisert. Det er ulikt hva som kreves av tiltak og endringer knyttet til sosial bærekraft i ulike deler av byen, og det er ulike behov som må møtes i ulike prosjekter. Det gjør det vanskeligere å lage en systematisert måte å jobbe med sosial bærekraft på, da det kreves individuell tilpasning i de ulike prosjektene.

«Vi er vel ikke så gode på å systematisere det, vi jobber jo veldig fra prosjekt til prosjekt. Og det er veldig ulike behov, og sånn sett er det veldig ulikt hva sosial bærekraft skal være for oss som driver ulike deler av byen. Men jeg føler kanskje svakheten vår er at det ligger ned på enkeltpersoner som er med, og hva de legger i det ...» – Aspelin Ramm 4.

Det er naturlig å anta at noen offentlige krav vil bidra som et nyttig hjelpemiddel for å systematisere arbeidet med sosial bærekraft. Derimot trekker en informant i Aspelin Ramm frem at krav også vil kunne være vanskelig å forholde seg til, nettopp fordi ulike prosjekter og områder har så ulike behov.

«Jeg synes det er veldig vanskelig å sette krav til sosial bærekraft i prosjekter, for det er så, et prosjekt er så ulike, ulike størrelser, ulike formål og ulike løfteevner. Men jeg tenker jo det skal være en god bransjenorm som man skal stå til ansvar for hvis man er en stor utvikler som vi er, og jobber i en by, så skal du ta ansvar for byen din og ta ansvar for at det også innehar de elementene i seg» – Aspelin Ramm 4.

Informanten fremhever dilemmaet mellom det generelle og spesifikke i forbindelse med sosialt bærekraftig byutvikling. Prosjekter og lokale behov vil variere og det samme vil løsningsforslagene fra utvikler måtte gjøre. Vi anser likevel en systematisk praksis å være forenlige med prosjektspesifikk praksis, og vil i del 7.3.3 foreslå hvordan de to kan ses i sammenheng. Krav fra offentlige myndigheter kan også være et virkemiddel for mer systematisk arbeid, og vil tvinge aktører til å måtte systematisere deler av arbeidet. Hvordan

det offentlige kan frembringe flere satsinger på sosial bærekraft vil utforskes videre i neste delkapittel.

6.2.4 Manglende insentiver og krav for å satse på sosial bærekraft

Flere av informantene vi har pratet med trekker frem mangel på insentiver for å velge å satse på sosial bærekraft som en faktor som hemmer arbeidet. Dette gjelder for flere aktører i byutvikling. Spesielt arkitektene bak Landbrukskvartalet, samt Byantropologene trekker frem insentiver i sin diskusjon og refleksjon rundt manglende framgang på området. Insentiver blir trukket frem som et virkemiddel som kan benyttes for å påvirke hva som får størst fokus, og hvilke prioriteringer og endringer som får plass.

En informant påpeker at det er mangel på drivkrefter, og at andre land har bedre ordninger og insentiver på plass enn det Norge har. Dette går blant annet på insentiver knyttet til boligutfordringer. Med reguleringer fra statlig hold knyttet til hvor mange eller hvor stor prosentandel av boligen som skal være innenfor et rimeligere markedssegment enn det kommersielle, vil det raskt skje en endring i boliger tilgjengelig for eksempelvis lavinntektsfamilier. Per nå oppleves det at det ikke er noen insentiver fra myndigheter og annet hold knyttet til å prioritere sosial bærekraft, og det er flere som ønsker seg flere og tydeligere krav fra myndighetene, som et virkemiddel for å få fortgang og utvikling på arbeidet med sosial bærekraft.

«Tenk om for eksempel det offentlige, i tillegg til at det bestiller krav til materialer, kostnader osv., også hadde stilt krav til det sosiale» – Norsk Eiendom.

«Byutviklingsprosjekter er kommersielle av karakter, noe som i seg selv forsterker gentrifiseringen som oppstår når områder utvikles. Et byområde må kunne romme ulike økonomiske temperaturer for å oppnå mangfold og sosial bærekraft, men i hvilken grad er det mulig å implementere dette i en planprosess? Det må i så tilfelle skje gjennom et myndighetskrav i en plansak eller gjennom en strengere økonomisk regulering av boligmarkedet slik man for eksempel har i Danmark» – Transborder Studio.

Med utgangspunkt i intervjumateriale finner vi belegg til å problematisere hvordan det offentlige jobber med sosialt bærekraftig byutvikling. For at byutviklingsprosjekter, som Landbrukskvartalet, skal ivareta forhold som sikrer sosial bærekraft er det nødvendig med andre krav enn de som foreløpige benyttes av kommunen. Sosial bærekraft er en laginnsats som krever nybrottsarbeid av offentlige instanser, så vel som private utviklere. Eksempelvis tredje boligsektor er noe informantene peker på at blant annet vil trenge offentlige tiltak og regelendringer for å kunne innfris uten å potensielt skape skjevheter i markedet.

Kapittelet har beskrevet organisasjonsstørrelse og prosjektstørrelse, transfaglighet gjennom utviklingsprosessen, eierskap og langsiktig perspektiv og en historikk med arbeid innen sosial bærekraftig byutvikling som fremmede faktorer for utviklingen av sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter. Flere av disse faktorene vil kunne repliseres av andre utviklere utenfor Aspelin Ramm og har overføringsverdi utover casestudiet. Økonomi er en faktor som ut ifra aktørenes økonomiske handlingsrom kan ha ulik innvirkning på arbeidet. Et større økonomisk handlingsrom er fremmede. Derimot vil mangel på økonomisk handlingsrom, og fruktbart tverrsektorielle samarbeidet i tillegg til fravær av systematisk arbeid og mangelfulle insentiver og krav være hemmende faktorer for utviklingen av sosialt bærekraftige prosjekter. For å dempe de negative virkningene av de hemmende faktorene vil både offentlige og private parter behøve å endre sine handlingsrutiner.

7 Landbrukskvartalet vurdert etter vårt rammeverk

Det er lagt ned mye arbeid knyttet til sosial bærekraft i Landbrukskvartalet og flere avgjørende forhold er tatt hensyn til i utviklingen av prosjektet. Utviklingsprosjektet er langt fra ferdig og denne studien gjennomføres på et tidspunkt midt mellom Landbrukskvartalet fikk status som utviklingsområde (2015) og estimert ferdigstilling (2030).

Som tidligere vist i kapittel 5 har vi utformet figur 10, som viser vår operasjonalisering av sosial bærekraft i byutvikling. Den er utformet ut fra arbeid som allerede er gjort i bransjen, oppgavens teoretiske perspektiver og indikatorer. Rammeverket skal benyttes for å vurdere hvor sosialt bærekraftig Landbrukskvartalet ser ut til å bli, og analysen vil vise både positive grep Aspelin Ramm har tatt for å styrke den sosiale bærekraften i utviklingen, men også hva som kan gjøre prosjektet mer sosialt bærekraftig, ved å poengtere svakheter og mangler i prosjektet. I vurderingen vil det være nødvendig å ha i bakhodet at reguleringsplanen for Landbrukskvartalet nettopp er vedtatt og at videre prosjektering for gjennomføring, samt utleieprosesser og markedsarbeid tilhører neste fase. Prosjektet er fortsatt flere år fra ferdigstilling, og svakheter og mangler som påpekes i kapittelet vil kunne jobbes videre med av LUAS.

Figur 10: Rammeverk for vurdering av sosial bærekraft i byutviklingsprosjekter



7.1 Åpne beslutningsprosesser

For å skape sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter mener vi det er vesentlig å vektlegge gode prosesser, herunder en gjennomtenkt strategi for kommunikasjon og dokumentasjon.

Parter involvert i eller berørt av prosjektet må ha tilstrekkelig tilgang til informasjon, og det er viktig å synliggjøre hvordan lokale aktører kan påvirke og har preget utviklingen.

7.1.1 Transparens, dokumentasjon og informasjonsutveksling

Deling er viktig for Aspelin Ramm, men vi mener det er rom for å spille med enda mer åpne kort når det kommer til deres arbeid med sosial bærekraft. Hjemmesiden til Landbrukskvartalet forteller om ambisjonene for prosjektet, men beskriver i mindre grad prosessen som ledet til konklusjonene, eller i hvilken grad medvirkning har påvirket utfall i prosjektet. Når en forsøker å lese mer om medvirkningen i prosjektet blir en møtt med «Landbrukskvartalet har jobbet aktivt med å få en bedre innsikt i lokalmiljøets behov og ønsker for kvartalets innhold og programmering», etterfulgt av navn på ulike initiativer uten videre forklaring (LUAS, u.å.a). Til sammenligning har eksempelvis Ferd Eiendom en høyere grad av transparens i sin beskrivelse av medvirkningsprosessen tilknyttet utviklingen av deres eiendom på Marienlyst (Ferd, 2020). Ferd vier plass til samarbeidspartnerne Leva Urban Design og A-Lab i prosjektet, og deler enkelte funn fra deres spørreundersøkelse som mobilitetsmønster, vurderinger av steder i nærområdet og antall respondenter, samt målgruppe for fremtidige medvirkningsaktiviteter og overordnede ambisjoner for prosjektet.

Aspelin Ramm har, som vist tidligere, benyttet seg av medvirkning og dialog med stemmer fra lokalmiljøet gjennom utviklingen. I intervjuene blir det derimot trukket frem at medvirkningen i enkelte tilfeller kan oppleves unyttig, og lede til «medvirkningstretthet».

«På den ene siden tror jeg det er noen som blir litt slitne av å gå på den ene prosessen etterpå, også føle på at ikke noe skjer og da får vi det vi kaller medvirkningstretthet, altså jeg kommer hvis jeg får lønn av NAV, men jeg gidder ikke komme ellers for det er ingen som hører på meg likevel. Til at du kanskje klarer å få med de rette personene som er litt interessert og viser at dette betyr virkelig noe»

– Aspelin Ramm 3.

En tydeligere fremvisning av hvordan Aspelin Ramm samler inn informasjon fra områdets beboere og besøkende, og hvordan medvirkningen har informert avgjørelsene som tas i utviklingen av Landbrukskvartalet vil både ha til hensikt å dele kunnskap med bransjekolleger og vise lokalbefolkningen hvordan deres involvering preger prosjektet.

Synliggjøring av informasjon fra medvirkningsprosesser kan også informere andre planprosesser som berører de samme menneskene, og slik motvirke medvirkningstretthet (Design og arkitektur Norge [DOGA], u.å.). Gjennomgangen av medvirkningen som har skjedd i utviklingen av Landbrukskvartalet og tidslinjen fremvist i Figur 12 er eksempelvis noe vi mener burde være offentlig tilgjengelig. Kunnskapsdeling med bransjen kan bidra til å utvikle bedre praksiser på et område med behov for bredt samarbeid. Rom for påvirkning og reell innflytelse over prosjektets utvikling er sentralt i medvirkningslitteraturen (eks. Arnstein, 1969), så det å vise interessentene hvordan deres involvering har informert ulike retningsvalg vil være viktig for å unngå at lokalbefolkningen føler på en avmakt ovenfor endringene som finner sted lokalt.

Byantropologene påpeker også i sin rapport at Aspelin Ramm og Landbrukskvartalet sin bruk av medvirkning kunne blitt ytterligere forsterket ved å ha en forankret medvirkningsplan, samt en større grad av dokumentasjon av de prosessene som er gjennomført (Byantropologene, 2022). Gjennom intervjuer med informantene trekkes nettopp manglende systematisering og struktur frem som faktorer som hemmer deres arbeid med sosial bærekraft. Ved å bedre dokumentere medvirkningsprosessen og dialogen med mennesker og aktører i området, vil man også få best mulig utnytte av prosessen (Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019, s. 29). En økt grad av systematisering av medvirkningsprosessen, samt en forankret medvirkningsplan, kunne bidratt til å styrke medvirkningsprosessen.

Fainstein (2014, s. 66) påpeker at man for å skape en rettferdig by, må erkjenne og hensynta at utfall av medvirkningsprosesser er uforutsigbare og vil kunne variere mellom deltakere, så vel som at profesjonelle kan påvirke utfallet av medvirkningen. En av informantene påpeker at fokuset på sosiale aspekter og medvirkning har økt siden oppstart av prosjektet. Fokuset på medvirkning har blitt sterkere siden prosjektets oppstart, og det er tydelig for Aspelin Ramm at prosessen med fordel kunne vært strukturert bedre gjennom de ulike fasene, og at det er mye læring knyttet til dette.

7.1.2 Lokal representasjon, eierskap og tilhørighet

Prosjektets bidrag til sosialt bærekraftig byutvikling kunne også blitt ytterligere styrket ved en forsterket innsats for å få tak i stemmene til hele befolkningen i området. Som nevnt er

Grønland og området rundt Landbrukskvartalet svært sammensatt, og å sørge for at alle har en stemme i slike utviklingsprosesser er vesentlig for en sosialt bærekraftig byutvikling.

“Jeg tenker at for eksempel med Grønland, med den sosioøkonomiske situasjonen man har i befolkningen der, så er det utrolig viktig at byggherrene også jakter på stemmene til de stemmeløse. At man finner måter å komme i kontakt med de som vil være brukere, men som ikke nødvendigvis skjønner byutvikling, eller skjønner medvirkningsprosesser. Der tenker jeg at eiendomsbransjen har betydelig ansvar når man går inn og utvikler i slike områder. At de også lar dem som sjeldent tar ordet, faktisk kommer til ordet. Så det ikke blir den ressurssterke akademikernaboen som vil ha noe i bakgården, er den som får dominere nabolagsstemmen, men at man også spør Fatima, som er mor til fem og bor nede i gaten, hva hun kunne tenke seg. Det tenker jeg er noe av det aller, aller viktigste; jakte på de som ikke tar naturlig kontakt” – Norsk Eiendom.

For at medvirkning skal fungere som et nyttig verktøy, og bidra til et sosialt bærekraftig resultat, er det viktig at det jobbes med å nå ut til alle gruppene i samfunnet, også på tvers av sosiale klasser. Det er lett at det er de som er i en høy sosial klasse, med høy sosial kapital, som får frem sine meninger og kan bruke sitt nettverk og sine kontakter til å påvirke prosjektets prosess og resultat. Brukes medvirkning på riktig måte, kan det bidra som et verktøy for å skape mer rettferdige byer (Fainstein, 2014, s. 12). For en god medvirkningsprosess er det viktig å få tak i et bredt spekter av deltakere, og nå ut til de som ofte ikke deltar, da de også sitter på viktig og relevant informasjon for utviklingen. Det er her viktig å ha en målrettet varsling og invitasjon, for å nå ut til denne delen av befolkningen (KMD, 2014, s. 19). Her kan Aspelin Ramm strekke seg enda lenger for å sørge for en mer mangfoldig representasjon i medvirkningsprosessen. Sosial deltakelse, så vel som kommunal og demokratiske deltakelse vil bidra til økt sosial kapital (Ruud, 2010, s. 15), og gode medvirkningsprosesser, med fokus på å integrere alle i prosessen, er et tiltak som kan styrke den sosiale kapitalen til befolkningen.

Medvirkningsprosessene er, som sett i kapittel 5.4.5 et virkemiddel som er viet sært mye tid og oppmerksomhet i utviklingen av Landbrukskvartalet. Ved å integrere medvirkning i prosjektet, kan man skape lokalt eierskap og tilhørighet til utviklingsprosjektet før

ferdigstilling. For at man skal lykkes med å skape nettopp den tilhørigheten og eierskapet, er det avgjørende å inkludere lokale innbyggere over tid (Haklay, Jankowski og Zwoliński, 2018), noe som, til en viss grad, har vært tilfellet i forbindelse med utviklingen av Landbrukskvartalet. Dette har blant annet skjedd gjennom verkstedene, hvor også alle de involverte har fått muligheten til gjentatt deltakelse (Aspelin Ramm, 2021). Initiativet «Dyrk nabolaget!», en matfestival for lokalsamfunnet hvor de fremmøte ble spurt om deres ønsker for videre områdeutvikling, bidro også til å styrke medvirkningen i prosjektet. De ulike medvirkningsmetodene som er benyttet i prosjektet kan antas å ha bidratt til å inkludere flere parter i medvirkningsprosessen, enn om man kun hadde fokusert på en av tilnærmingene (KMD, 2014, s. 24).

I Byantropologene (2022, s. 1) sin medvirkningsrapport blir det påpekt at det hovedsakelig er blitt rekruttert deltakere til medvirkningsaktivitetene gjennom personlige nettverk. De poengterer at dette kan ses på som en styrke i medvirkningsprosessen, da nøkkelpersoner i prosjektet har hatt tilgang på et stort kontaktnettverk. Samtidig er dette en rekrutteringsmetode som også har sine svakheter, og det ville vært en fordel for prosjektet om man også i større grad benyttet andre metoder for å komme i kontakt med befolkningen, slik som rekruttering av deltakere gjennom eksisterende miljøer og lokale møteplasser. Det er avgjørende at man fokuserer på intensjonen med medvirkning og hvordan man kan inkludere de utenforståelse i lokalsamfunnet gjennom prosjektets prosess og resultat (Arnstein, 1969).

7.1.3 Medvirkning i form av reell innflytelse

Både delkapittelet om transparens, dokumentasjon og informasjonsutveksling, så vel som delkapittelet om lokal representasjon, eierskap og tilhørighet trekker begge frem faktorer som er av stor innvirkning på medvirkningsprosessen, og som kan påvirke om prosessen leder til reell innflytelse på prosjektene. Medvirkningsprosessen i utviklingen av Landbrukskvartalet bidratt til å belyse viktige utfordringer i området, og selv om fenomenet allerede er diskutert er det likevel flere aspekter vi ønsker å gå i dybden på. Betydningen av lokal medvirkning får stadig mer oppmerksomhet i byutvikling. Medvirkningens stadig økende fokus skyldes blant annet at lokalmiljøene oftest sitter med innsikt om lokale behov, og hvilke deler av befolkningen som opplever et manglende tjenestetilbud. Områdeløftet på Grønland, som også

vektlegger innbyggermedvirkning og lokalt engasjement, har allerede bidratt til endringer og det er viktig å se Landbrukskvartalet i sammenheng med det utvidede nabolaget.

«Verkstedene» ledet av Aspelin Ramm i forbindelse med utviklingen av Landbrukskvartalet var arrangert for å skape arenaer der de involverte kunne ytre sine meninger og bli hørt. Her har Aspelin Ramm forsøkt å gi rom for medvirkning med reell innflytelse på prosjektet, samtidig som de har forsøkt å bygge sosial kapital i form av linking mellom utvikler og lokalbefolkning (Ruud, 2010, s. 13-14).

Medvirkningsprosessene tilknyttet utviklingen av Landbrukskvartalet kan sies å være i form av reell deltakelse og partnerskap (Arnstein, 1969, s. 221). Via blant annet verkstedene og ressursgruppen har enkelte aktører og beboere i området fått bidra til å påvirke prosjektet, og hvilke tilbud og løsninger det skal fokuseres på. Gjennom intervjuer med informanter fra Aspelin Ramm er det tydelig at fokuset fra de unge de har vært i kontakt med, knyttet til arbeidsplasser og møteplasser, har bidratt til å sette tematikken høyere på dagsorden. Det er medvirkning i form av partnerskap, og ikke i form av delegert makt eller borgerkontroll i og med at det ikke er innbyggerne som sitter på den reelle makten, men har fått muligheten til å påvirke og forhandle (Arnstein, 1969).

Det er likevel relevant å understreke at medvirkningsprosessene som har funnet sted til nå har vært preget av rekruttering via personlige nettverk og fokusert mer på å skape en felles forståelse blant deltakerne enn å kommunisere funnene til en bredere gruppe. Med andre ord vil en bredere rekruttering og en tydeligere synliggjøring av hva innsatsen til lokalbefolkningen i medvirkningen munner ut, i kunne forsterke resultatene fra medvirkningsprosessene og styrke prosjektets sosiale bærekraft.

Våre analyser har viet mye oppmerksomhet til medvirkning og arbeidet som er gjort for å tilpasse prosjektet til sin lokale kontekst. En av informantene oppsummerer viktigheten av den lokale dimensjonen av prosjektet på følgende vis:

«Jeg tenker at det er vår største utfordring noen gang, i Aspelin Ramm med å lykkes med dette prosjektet, nettopp fordi du skal treffe så godt og så følsomt på omgivelsene

rundt der. Merker det på de folkemøtene vi har vært med på nå, det er veldig piggene ute» – Aspelin Ramm 4.

Utviklingen av Landbrukskvartalet beskrives her som den største utfordringen Aspelin Ramm noen gang har stått i og påpeker at ikke alle deltakerne på folkemøtene er vært like positive. Vi vurderer at Aspelin Ramm har gjort mye klokt i deres foreløpige medvirkningsarbeid, men tror også at utviklingsprosjektet kan styrkes ytterligere ved å gripe tak i de manglende vi har beskrevet.

7.2 Ansvarlig utvikling

Ansvarlig utvikling rommer et sett underkategorier som ofte tas for gitt. Det er likevel ingen automatikk i at byggeprosesser ivaretar HMS-krav, tar hensyn til arbeidernes rettigheter i hele verdikjeden eller at en finner måter å gi tilbake til lokalsamfunnet før ferdigstilling av prosjektet.

7.2.1 Etiske byggeprosesser, HMS og arbeiderrettigheter

På spørsmål om hva sosial bærekraft betyr for den ansatte og Aspelin Ramm svarer en av informantene at:

*«Det ene er at det skal være gode arbeidsforhold på byggeplassene. Selv om det er lovpålagt i Norge er det ikke det alle steder i verden. Vi er aktive og prøver å være en god byggherre med hensyn til fokus på helse, sikkerhet og arbeidsmiljø. Legge forholdene til rette for det slik at entreprenøren kan bruke vår rolle videre også for å få dette på plass. Det gir i mange tilfeller ... vi har fått få ulykker de senere årene. Det tror jeg er litt systematikk i hele verdikjeden og også litt flaks eller uflaks når noe skjer, men flaks treffer den forberedte best. Det er kjempeviktig og det går på litt mer enn bare HMS, det går på lønns- og arbeidsvilkår og hva vi etterlater oss til byen»
– Aspelin Ramm 2.*

Gode arbeidsforhold på byggeplassene med hensyn til HMS og vilkårene til de ansatte er altså en del av hvordan Aspelin Ramm jobber med sosial bærekraft. Sitatet henger tett sammen med understrekingen av etisk, trygg og ansvarlig utbygging som en av måtene Aspelin Ramm operasjonaliserer sosial bærekraft (fremvist i delkapittel 5.3.3) og er også et

viktig aspekt i FutureBuilts kriterieliste. Det er ofte at mennesker i lavere rangerte og betalte jobber får tilgang på andre posisjoner i samfunnet og muligheter, enn de som er i profesjons- eller lederyrker (Giddens og Sutton, 2017, s. 485). Dette understreker behovet for å ta hensyn til arbeidsvilkårene til alle de involverte arbeidstakerne i utviklingsprosjekter, fra de typisk økonomi- eller ingeniørutdannede ansatte i eiendomsbransjen involvert i styrediskusjoner, til fagarbeiderne på byggeplassen som står for utbyggingen (Norsk Eiendom, 2022, s. 8).

Som arbeidsgiver har Aspelin Ramm et ansvar for vilkårene til deres arbeidstakere, og spesielt driftsavdelingen i selskapet synes å være ansvaret bevisst. Bærekraftstrategien til Aspelin Ramm er også tydelige på selskapet stiller krav til etikk og ansvarlighet i innkjøp av varer og tjenester og burde være i stand til å ha oversikt ettersom de begrenser seg til maksimalt to underleverandørledd (Aspelin Ramm, 2022b, s. 4).

7.2.2 Skape positive effekter under utvikling og etablering av en gjennomtenkt styringsstruktur

For å sikre et sosialt bærekraftig resultat er en nødt til å tenke sosial bærekraft under hele prosjektets levetid. Fra tidlig fase planlegging til prosjektering til utførelse til ferdigstilling – og forbi. I indikatorsettet for bærekraftig prosjektledelse laget av Stanitsas, Kirytopoulos og Leopoulos, (2021, s. 10) inngår det å fungere som en ‘bærekraftig arbeidsgiver’ som en del av indikatorene. Med dette menes det å skape arbeidsplasser for unge og på sikt legge til rette for utviklingen av flere jobber som gagnar samfunnet, og er følgelig også inkludert i vårt rammeverk.

Ettersom Landbrukskvartalet er planlagt å være en byggeplass frem til 2030 (LUAS, u.å.a) og Grønland i dag har en svært høy andel som ikke har fullført videregående eller høyere utdanning sammenlignet med resten av Oslos delbydeler (Oslo kommune, 2022b) burde en allerede nå lete etter muligheter for å inkludere arbeidsplasser for unge som del av utviklingsprosjektet. Aspelin Ramm har allerede vært inne på tanken:

«Vi har jo lyst til og har snakket om at det er hotell eller arbeidstrening underveis i byggeprosjektet at man kunne rekruttert inn et par stykker som kunne jobbet på prosjektet. Det har man jo snakket om, men det har jo ikke blitt helt konkret enda i og med at ikke vi har satt i gang» – Aspelin Ramm 3.

Å tilby arbeidstrening trekkes frem av informanten som en løsning det er mulig å initiere allerede mens prosjektet er under utvikling. Dette mener vi er en offensiv og god tanke av Aspelin Ramm, verdt å følge opp. Arbeidsplassen trekkes frem som en innflytelsesrik arena med rom for å påvirke blant annet væremåte og sosial mobilitet (Stephens, Markus og Philipps, 2014, s. 626). Denne tilretteleggingen for å få flere i arbeid via arbeidstrening kan dermed ha svært gunstige effekter på den sosiale bærekraften i området gjennom å skape flere positive samhandlingsarenaer og redusere utenforskap.

Dannelsen av en egnet styringsstruktur er en indikator som gis mye vekt i utviklingen av sosialt bærekraftige prosjekter, og er en del av rammeverket (Atanda, 2019, s. 250). Innenfor konteksten av Landbrukskvartalet er det dermed interessant å se på hvem som styrer de ulike delene av prosjektet. I forbindelse med utviklingen av nabolagsfunksjonen er det avholdt flere verksteder i samarbeid med lokale organisasjoner og noen av bydelens ungdommer. Det er nylig inngått en intensjonsavtale mellom LUAS og organisasjoner som jobber mot utenforskap om et langsiktig samarbeid for utvikling og drift av nabolagsfunksjonen (LUAS, FoN og KB, 2022). Dette markerer en mulighet til å jobbe videre med hvordan dette prosjektet kan få en sosialt bærekraftig driftsmodell som gir innflytelse og beslutningsmakt til lokalbefolkningen. Kirkens Bymisjon jobber for tiden med å avklare neste steg for nabolagsfunksjonen og det er fremdeles spørsmål som er uavklart per nå. Nabolagsfunksjonen eksemplifiserer en prosess hvor medvirkningen har bidratt til at innbyggerne har fått handlingsrom til å skape muligheter og inkluderingsarenaer i deres egne nabolag, i tråd med potensialet i medvirkning beskrevet i delkapittel 2.4 (Cornwall, 2002, s. 2).

7.3 Bevissthet rundt ringvirkninger

Dersom en byutviklingsaktør skal opptre sosialt bærekraftig er det forventet at de har gjort seg kjent med konteksten de opererer i og skaper løsninger som er egnet for den lokale situasjonen. Slike løsninger og prosessen som leder til dem kan med fordel deles med andre byutviklere, som et bidrag til erfarings- og kunnskapsdeling på veien mot en mer inkluderende by.

7.3.1 Kunnskap om lokalmiljø og å fremme lokal karakter og identitet

Informanter fra Aspelin Ramm har tidligere vært funnet å verdsette skreddersøm og sett til dette som en forklaring på manglende systematisering av arbeid med sosial bærekraft, noe som taler for at lokalkunnskap i stor grad burde prege Landbrukskvartalet som prosjekt. En rapport utgitt av arbeidsforskningsinstituttet forklarer sammenhengene mellom lokal involvering, kunnskap om stedsspesifikke behov og engasjement slik:

Betydningen av lokal medvirkning har fått mer og mer oppmerksomhet i løpet av årene med områderettet innsats. Erkjennelsen av at lokalmiljøene selv vet best hvor skoen trykker, og hva det er behov for av tiltak, har resultert i større engasjement og deltakelse i lokalmiljøene. Områdeløftene bygger på beboermedvirkning og lokalt engasjement blant innbyggere, borettslag, frivillige organisasjoner, lokalt næringsliv, bydelens tjenester og skoler (Brattbakk mfl., 2017, s. 2).

Lokalmiljøene kjenner best til egne behov og bred involvering påstås å resultere i økt engasjement og deltakelse. Som Fainstein (2014, s. 66) nevner er det ofte slik at områder under stort utviklingspress med mangel på kontroll over aktiviteter i det private markedet, kan begrense evnen til å bremse gentrifiseringen. Medvirkning og økt påvirkningsmakt blant lokalbefolkning trekkes frem som tiltak for å dempe gentrifiseringsprosessen. I utviklingen av Landbrukskvartalet er det også viktig å sørge for å bevare deler av områdets identitet. Vi har allerede beskrevet medvirkningsprosessene tilknyttet utviklingen av Landbrukskvartalet og vi mener Aspelin Ramm videre bør vurdere i hvilken grad prosjektet integrerer lokalkunnskap og evner å fremme positive trekk ved stedet.

7.3.2 Vurdering av langsiktig påvirkning og kunnskapsdeling

Aspelin Ramm står langt fra alene om å bryne seg på sosialt bærekraftig byutvikling og det synes å være høy interesse blant andre eiendomsaktører om å bli klokere på temaet. Bransjeforeningen Norsk Eiendom har blant annet startet opp en seminarrekke om sosial bærekraft, i samarbeid med Norconsult, for å dekke kunnskapsbehovet som eksisterer i bransjen.

«Ja noen henger etter, sånn er det alltid, sånn var det med miljø og sånn er det nå. Som bransjeforening skal vi være lokomotivet som drar dette, i riktig retning. Jeg

opplever at de aller fleste nå har det som en naturlig del av sine prosjekter, men det vil alltid være stor forskjell på en liten aktør og en stor aktør» – Norsk Eiendom.

Norsk Eiendom trekker her en parallell til hvordan eiendomsaktører i næringslivet tidligere jobbet med miljø og er tydelige på at det er et behov for å trekke bransjekolleger i riktig (sosial) retning. Informanten forklarer videre at det typisk er forskjeller på de større og mindre byutviklere, og det pekes på at stordriftsfordeler også gjelder den sosiale dimensjonen. For oss vil kunnskapsdeling blant bransjekolleger være en viktig del av å opptre sosialt bærekraftig, da gode sosiale løsninger slik vil kunne spres videre og komme større deler av befolkningen til gode. Der underkategorien «Gjensidig informasjonsutveksling» primært tar for seg forholdet mellom eiendomsutvikler og lokalbefolkning, retter «Kunnskapsdeling» seg mot bransjekolleger og hvorvidt man legger til rette for at andre skal trekke lærdom fra egne grep for å styrke sosial bærekraft.

Aspelin Ramm drar selv nytte av informasjonsutveksling med andre aktører og deltar aktivt i nettverk og arenaer for byutvikling slik som Nedre Akerselva Områdeforum og Oslo Urban Week. I selskapets årsrapport heter det at «vi skal være en tydelig stemme i bransje- og samfunnsdebatten og en pådriver for videreutvikling og deling av kunnskap» (Aspelin Ramm, 2022a, s. 3). Likevel er det, i likhet med medvirkning, lite konkret informasjon offentlig tilgjengelig om hvordan Aspelin Ramm jobber med sosial bærekraft i sine prosjekter. Det er fullt mulig at bransjekolleger får gode og utfyllende tilbakemeldinger i diverse samarbeidsforum, men for aktører som står utenfor disse arenaene må en nøye seg med pressesaker og hjemmesiden til Aspelin Ramm, LUAS og andre prosjekter. Vi mener derfor Aspelin Ramm kan strekke seg lenger for å dele kunnskap på området. En konkretisering av mål for sosial bærekraft og metodikken for å nå disse vil være et godt sted å starte. Med en systematisk tilnærming til sosial bærekraft vil eiendomsutvikleren bli gjort mer klar over hvilke ringvirkninger prosjektet vil ha. Til inspirasjon vil i det påfølgende delkapittelet trekke frem et eksempel fra HAV Eiendom.

7.3.3 En systematisk tilnærming til sosial bærekraft

Som presentert i kapittel 6.2.3 er det mangel på en systematisk tilnærming til sosial bærekraft i Aspelin Ramm. Sosial bærekraft er til dels et kontekstuel fenomen og vil variere noe mellom ulike prosjekter, men det betyr derimot ikke at man skal unngå å jobbe systematisk

med temaet. Et eksempel på en mer systematisk tilnærming til spørsmål tilknyttet sosial bærekraft er HAV Eiendom sitt arbeid med metodikken Creating City Portraits (CCP), utviklet av Doughnut Economics Action Lab (2020).

CCP forklarer beslutningstaking tilknyttet lokal sosial bærekraft som en iterativ prosess der en starter med prosjektteamets forståelse, reviderer basert på tilgjengelig data og ressurser og gjør ytterligere endringer basert på den spesifikke konteksten man befinner seg i (Doughnut Economics Action Lab, 2020, s. 11). For Aspelin Ramm kan dette eksempelvis innebære å definere mer generelle ambisjoner for sosial bærekraft, sammenligne egne betraktninger med verktøyene lagt frem av bransjeorganisasjoner og -kollegaer, og til slutt revidere dette rammeverket for det enkelte byutviklingsprosjekt.

CCP-metodikken instruerer en deretter til å gå dypere i lokale påvirkninger av strategien ved å tenke gjennom mulige positive og negative effekter på utvalgte temaer. På den sosiale siden av rammeverket presenteres hovedkategoriene: sunn (healthy), tilknyttet (connected), styrket (empowered) og aktivert (enabled), med fire tilknyttede underkategorier hver (Figur 13).

Figur 13: Lokal sosial bærekraft i CCP-metodikken



Kilde: Doughnut Economics Action Lab, 2021, s. 3

HAV Eiendom har tatt i bruk CCP-metodikken i utviklingen av Grønlikaia og lagt ned et arbeid i å oversette fremgangsmåten til en norsk kontekst. Resultatet av dette arbeidet er blant annet en bærekraftsrapport som eiendomsutvikleren beskriver på følgende vis: «I jakten på de beste løsningene for sosial og økologisk bærekraft har vi som første eiendomsutvikler utarbeidet en metodikk for sosial og økologisk bærekraft med utgangspunkt i Kate Raworth's Doughnut economics (NO: Smultringøkonomi)» (HAV Eiendom, 2022, s. 1). Rapporten er gjort offentlig tilgjengelig for å bidra til kunnskapsdeling og inviterer andre eiendomsaktører til å ta hensyn til menneskelige behov, uten at det går på bekostning av naturens tåleevner.

Figur 14: Portrett av Grønlikaia inspirert av CCP



Kilde: HAV Eiendom, 2022, s. 31

Kategoriene for sosial bærekraft inkludert i Figur 14 overlapper i stor grad med vårt foreslåtte rammeverk (Figur 10). Til forskjell fra denne oppgavens fokus beskriver den ytterste ringen

av Figur 14 miljømessige kvaliteter. Likevel tar både HAV Eiendom og dette masterprosjektet utgangspunkt i arbeidet til Stockholm Resilience Center, og en forståelse av de ulike bærekraftsdimensjonen som gjensidig avhengige, med tålegrenser vi må ta hensyn til (HAV Eiendom, 2022, s. 8). Hovedkategoriene (og de totalt tolv tilhørende underkategorier) som benyttes for å evaluere den sosiale påvirkningen er sunn (miljøkvalitet, bolig og helse og rekreasjon), tilknyttet (tilbud og tjenester, nettverk og mobilitet), styrket (identitet og tilhørighet, deltakelse og kultur og mangfold) og aktivert (utdanning, arbeid og inntekt). For å vurdere ytelse for sosial bærekraft tar HAV Eiendom i bruk data fra bydel Gamle Oslo (HAV Eiendom, 2022, s. 31).

Vi mener HAV Eiendom sitt arbeid med å konkretisere hva de jobber opp mot når de snakker om å skape en «bærekraftig fjordby – og verdier for hovedstaden, havna og samfunnet» (HAV Eiendom, 2022, s. 37) er et eksempel til etterfølgelse. For å oversette dette til Aspelin Ramm sitt arbeid, kan handlingsrettede steg for få en mer systematisk tilnærming til sosial bærekraft være:

1. Definer komponentene som inngår i sosial bærekraft ved å trekke på den tverrfaglige kompetansen i Aspelin Ramm
2. Løft blikket og vurder resultatet opp mot relevante verktøy og litteratur på området (eksempelvis: FutureBuilt, 2021; Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019)
3. Lag et rammeverk for sosial bærekraftig byutvikling for Aspelin Ramm
4. Anvend rammeverk på et konkret utviklingsprosjekt: Fortolk de ambisjonene inn i en lokal kontekst og prioriter fokusområder for det gjeldende prosjektet basert på innsiktsarbeid og medvirkning
5. Sett initiativene ut i live og dokumenter prosessen
6. Evaluer vellykkethet og vurder hvorvidt det er nødvendig å gjøre endringer på det overordnede rammeverket (utarbeidet i steg 3)
7. Gjenta steg 4-6 på fremtidige prosjekter

7.4 Mangfold av funksjoner

Fokuset på et mangfold av funksjoner har vært en sentral del av utviklingen av Landbrukskvartalet. «Utviklingen av Landbrukskvartalet vil gi byen flere sentrale og gode boliger, gode byrom og tilbud, som er viktig for bærekraftig fortetting» (LUAS, 2021, s. 29).

Det har vært et fokus fra start at tilbudet i tjenester skal være variert, i tillegg til at man ønsker å tilgjengeliggjøre kvartalet for omverden.

7.4.1 Et sosialt inkluderende bygulv

Et variert tjenestetilbud er som tidligere vist en viktig faktor i vårt rammeverk for vurdering av sosial bærekraft. For at Landbrukskvartalet skal bli sosialt bærekraftig kreves en gjennomtenkt tilnærming til hvordan man kan ta hensyn til hva området er i dag og hvem som befinner seg på stedet. Lokaler for lokale virksomheter og ivaretagelse av positive identitetsmarkører inngår i kriteriene for sosial bærekraft definert av FutureBuilt (2021, s. 5), mens vårt rammeverk har de delvis overlappende delmålene «Lokalt eierskap og tilhørighet» og «Fremme lokal karakter og identitet». Begge de to underkategoriene nevnes som deler av de prosessorienterte kategoriene, men er likevel viktige å minnes i en diskusjon om sosialt inkluderende bygulv. Litteratur om gentrifisering redegjør for hvorfor det sosialt bærekraftig stedsutvikling er nødt til å ta hensyn til eksisterende innbyggere og lokal karakter. Med utgangspunkt i byutviklingen som har foregått i London forklarer Glass (referert i Davidson og Lees, 2005, s. 1165) at beboere med lite økonomisk kapital er blitt skjøvet ut til fordel for personer fra middelklassen med tilstrekkelig ressurser til å kjøpe de nye, dyre boligene som har vokst frem i flere av byens delområder. Et varsko for utviklingen av Landbrukskvartalet.

Gentrifisering representerer en krevende utfordring da hverken det å skyve ut mennesker med utilstrekkelig økonomiske ressurser eller la områder forbli underutviklet, med manglende sosiale og fysiske kvaliteter, er ønskelig. Et forsøk på å skape en konstruktiv løsning på denne floken vil være en strategi for å lage et sosialt inkluderende bygulv. Bygulv handler om aktiviteten som foregår på bakkeplan, og ifølge Kommunedelplan for torg og møteplasser burde førsteetasjene «ha publikumsrettede funksjoner, slik som handel, serveringssteder, offentlig tjenestetilbud, utstillingslokaler osv, og med atkomst og fasadeutforming som primært henvender seg mot gaten» (Oslo kommune, 2010, s. 12).

Aspelin Ramm har engasjert A-lab til å gjennomføre en bygulvsstrategi og har i tillegg en egen konseptsjef for bygulv som har vært påkoblet utviklingen av Landbrukskvartalet. Strategien er laget for å skape en forståelse for utviklingspotensialet til bygulvet i området, og med utgangspunkt i denne vil man videre kunne foreslå en programmering som kan videreutvikles til et konkret konsept og innhold. Bygulvsstrategien peker på at bygulvet på

Grønland i dag kan karakteriseres av mye handel av mat og drikke, mangel på opplevelser, lite detaljhandel og lite trening. Det er gjennomført undersøkelser i forbindelse med utviklingen av bygulvsstrategien, og personer som bor og besøker Grønland forteller (i synkende rekkefølge) at det mangler serveringssteder, kaféer, spesialbutikker, torgplass, bar, salg av lokalproduserte varer og delikatessebutikker (A-lab, 2022, s. 59). Dette grunnlaget bidrar til å legitimere Aspelin Ramm sitt fokus på å skape et mangfoldig tjenestetilbud, men sier lite om hvordan man kan legge til rette for et næringsliv med lokal forankring.

Som nevnt tidligere er det gutter fra lavinntektsfamilier som opplever de største nabolagseffektene (Brattbakk og Wessel, 2017). Det er en overrepresentasjon av barn som vokser opp i lavinntektsfamilier i bydel Grønland (Oslo kommune, 2022b), som igjen viser viktigheten av å legge til rette for god sekundærsosialisering for den unge delen av befolkningen. Ved et mangfold av mennesker, så vel som av funksjoner vil man kunne skape god grobunn for gode nabolag, med et godt sosioøkonomisk mangfold, og forhåpentligvis gode nabolagseffekter. Det er viktig at byutviklingsprosjekter bidrar til å skape møteplasser som kan resultere i positive smitteeffekter.

Å skape plass til lokalbefolkningen i næringslivet på bygulvet og å sørge for at det tilbys tilstrekkelig rimelige boliger for å få et sosioøkonomisk mangfold blant beboerne er viktige deler av vårt rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling. Blant våre informanter pekes det på at større prosjekter gir større mulighetsrom for sosial bærekraft og å ta hensyn til lokale behov:

«Men har du store prosjekter som Vulkan og Landbrukskvartalet og Tjuvholmen, så har du plass nok til å kunne leke med noen prosjekter og gjøre de andre byggene gode. Så på Vulkan var det en berikelse, og på Grønland tenker vi det er en forutsetning, fordi hvis ikke kommer vil til å bli støtt ut av alle som bor der ute, og si at dette prosjektet har ingenting med Grønland å gjøre, de kommer til å klage, protestere og ikke bruke det, så det vil være dumt av oss å ikke ta det innover oss»
– Aspelin Ramm 4.

Informanten forklarer at Aspelin Ramm er nødt til å jobbe grundig med sosial bærekraft i prosjektet og ta innover seg behovene til lokalbefolkningen for å unngå klager, protester og

manglende bruk av området. Å skape et sosialt inkluderende bygulv vil være et viktig ledd i dette arbeidet.

I Aspelin Ramms egne bærekraftsrapport påpekes mangfold i program, nabolagstilbud, lokale aktører, fleksible leie og offentlige tjenester som ønsket innhold/grep for å sikre utadrettet virksomhet på gateplan (Aspelin Ramm, 2022b, s. 30). Fleksibel leie fremkommer likevel ikke som et tiltak som er konkretisert i planene for Landbrukskvartalet per nå. Prosjektet har en tidshorisont som gjør at de involverte partene først nå fremover vil arbeide med å finne løsningene for bygulvet, og det ser ut til å være behov for alternative løsninger for leietakerne på bygulvet om en ønsker en større bredde i aktører. En av informantene adresserer selv behovet for å tenke langsiktig i økonomiske vurderinger av initiativer med en tydelig sosial betydning.

PS:Hotel, et hotell utviklet på en av tomtene til Aspelin Ramm tidligere, har systematisk fokusert på å lære opp og skaffe arbeid til personer som har falt utenfor arbeidslivet, og fortelles å ha bidratt til å skape en betydelig merverdi for utviklingen av nærområdet. Slike verdier er utfordrende å regne hjem, men understreker potensialet i å inkludere sosialt rettede virksomheter og å legge opp til en langsiktig tenkning i leieavtalen. Slike tiltak kan også bidra inn mot omdømmebyggingen, som kan gjøre Aspelin Ramm mer attraktive for potensielle kunder, samt gjøre selskapet til en mer attraktiv samarbeidspartner i utviklingsprosjekter.

«I det lange løp tror jeg vi har kommet frem til at det lønner seg å gjøre ting bra, riktig og solid, så vil man bli invitert inn. LBK er et godt eksempel, der har vi blitt invitert inn av bondelaget til å være med, fordi vi har en god CV med prosjekter tidligere. Så det er en viktig og fornuftig investering å investere i sosial bærekraft, og det blir bedre prosjekter og vi blir invitert til flere prosjekter» – Aspelin Ramm 4.

Sitatet understreker Aspelin Ramm sitt fokus på å levere høy kvalitet og å investere i sosial bærekraft. Positiv presseoppmerksomhet, et positivt trykk i områdeutviklingen ved at andre virksomheter vil lokaliseres i nærheten av prosjektet og høyere anseelse blant andre utviklere vurderes alle som bieffekter av arbeidet med sosial bærekraft, utover det å skape gode og tilgjengelige nabolag som er til glede for lokalbefolkningen.

Oslo S Utvikling AS [OSU], stiftet av Linstow og Bane NOR Eiendom i 2001 (nå eid av Linstow og Entra med 50 % hver), har hatt en lignende ambisjon om å skape byrom som er levende, attraktive, mangfoldige og tilgjengelige i Bjørvika (OSU, u.å.). Likevel, er det god grunn til å stille spørsmålstegn ved hvor sosialt inkluderende disse byrommene er ettersom prisnivået på tjenestetilbudet er rimelig høyt. Bjørvika har Oslos høyeste leiepris etter sentrum (Union M2, 2022) og kvadratmeterprisen i Bispevika, der Bjørvika ligger, er den høyeste av alle delbydelene (Oslo kommune, 2022b). Utviklingen av Bjørvika illustrer at det ikke er nok å skape et attraktivt, åpent og mangfoldig bygulv, dersom en ikke aktivt leter etter løsninger for å ta hensyn til de med færre økonomiske ressurser i utviklingen. Dersom Landbrukskvartalet skulle utvikles i tråd med sin nabo, Bjørvika, vil dette føre til økt press på den mindre ressurssterke delen av lokalbefolkningen og det blir derfor viktig å finne konstruktive svar på gentrifiseringsutfordringen.

7.4.2 Sosial infrastruktur

Med fare for å skape et mer uoversiktlig bilde av utviklingen vil vi trekke frem sosial infrastruktur som et noe manglende moment, selv om kvartalets åpenhet, tilgjengelighet og nabolagsfunksjon tidligere er blitt berømmet, og fremkommeligheten i kvartalet har blitt prioritert. Våre vurderinger og tidligere analyser peker på et stort behov for sosialiseringsarenaer i området, og det kan stilles spørsmålstegn ved hvorvidt det å tilgjengeliggjøre kvartalet og å sette enkelte unge i arbeid vil være et tilstrekkelig løsningsforslag. En informant forklarte behovet slik:

«... det ligger jo i et område som litt i limbo nå. Du har Schweigaards gate som ikke er noe hyggelig nå, med mye trafikk og kontorbygg, også har du Grønlandsleiret som har litt mer liv og røre. Området kan også oppleves noe utrygt på kveldstid, fordi det er så lukket. Det er uheldigvis veldig mange av boligkvartalene har gjort det motsatte av det vi skal gjøre, de har bare satt opp en port og ikke gått inn for å åpne opp kvartalet» – Aspelin Ramm 1.

Utviklingen er altså ment å skape en bro mellom et område med mye kontorbygg og trafikk over til den litt mer livlige delen av Grønland. Per nå består naboene av flere lukkede

boligkvartaler og arbeidsplasser, og skaper dermed en utrivelig atmosfære som kan oppleves utrygg når det blir mørkt.

Det er per nå satt av minst 300 kvadratmeter til nabolagsfunksjonen og den beskrives i reguleringsforslaget på følgende vis: «Nabolagsfunksjon kan være møteplasser for fleksibel bruk, rettet mot en eller flere aldersgrupper, herunder funksjoner for ungdom, lokaler til fritidsaktiviteter, dans mv.» (PBE, 2022, s. 8). Nabolagsfunksjonen på 300 kvm vil sammen med de planlagte 5 900 kvm i allment tilgjengelig byrom være et viktig bidrag til områdets sosiale infrastruktur (PBE, 2023). I denne fasen av prosjektet er det lite detaljerte planer for dette byrommet, men for å sikre sosialt bærekraftig byutvikling slik definert i rammeverket er det viktig at dette kommer området til gode. Likevel anerkjenner forfatterne at ikke ett prosjekt alene vil kunne tilfredsstillere alle sosiale behov i området og utviklingen av nabolagene vil også være av betydning for områdets sosiale bærekraft.

Vi vil også anerkjenne at utviklingsprosjekter må ha visse grenser. Med hensyn til totaliteten i prosjektet vil det unektelig være enkelte sosiale hensyn som må vike for å skape et økonomisk levedyktig utviklingsprosjekt. Som tidligere vist har utviklerne tatt til takke med lavere volum og høyder enn deres opprinnelige forslag, mens de offentlige partene i planprosessen i dialog med Aspelin Ramm har valgt å vike fra tidligere krav om barnehage, flerbrukshall og høyere andel boliger, da man vurderte andre behov som viktigere for området (PBE, 2017b). En mulig løsning på de uforløste behovene og ønskene fra lokalsamfunnet vil være å vie energi til kunnskapsoverføring og erfaringsutveksling med både private og offentlige aktører som skal utvikle området videre.

7.5 Møte sosiale behov

Det å jobbe for å møte sosiale behov når man jobber med byutvikling er også en viktig faktor i vår vurdering av sosial bærekraft. Sosiale behov kan møtes ved at man legger til rette for samhørighet og samarbeid mellom mennesker (Field, 2008, s. 14), og ved å bidra til å forsterke innbyggernes sosiale nettverk og sosiale kapital.

7.5.1 Danne grunnlag for sosial kapital ved å skape gode sosiale rom og fasilitere interaksjon

Ved å jobbe for å skape møteplasser og fasilitere interaksjon mellom ulike deler av befolkningen kan man bidra til å møte sosiale behov og styrke den sosiale kapitalen til befolkningen i området. Spesielt for barn og unge kan utformingen av byrom spille en viktig rolle i dannelsen av nettverk. Dette kommer tydelig frem spesielt i artikkelen av Brattbakk og Andersen.

Kjernen i begrepet sosial kapital handler om sosiale relasjoner og nettverk som fungerer som ressurser for enkeltindivider eller for en gruppe, for eksempel et lokalsamfunn. Den sosiale kapitalen barn og unge får gjennom nettverk kan gi tilgang til ressurser i form av nyttig informasjon, kjennskap til og kunnskap om for eksempel utdannings- og arbeidsmuligheter. Nettverk kan være svært avgjørende for å skaffe seg jobb. Men sosiale nettverk kan også være begrensende i tilfeller hvor det er snakk om marginaliserte grupper eller «dårlige miljøer» med fare for rekruttering til kriminelle aktiviteter (Brattbakk og Andersen, 2017, s. 3).

Artikkelen fremhever at sosiale relasjoner og nettverk er en viktig ressurs for lokalbefolkningen i et område, og at disse igjen kan lede til jobb- og utdanningsmuligheter, og styrke deres sosiale kapital. Litteraturen om nabolagseffekter peker på betydningen av smitteeffekter og potensialet til medlemmer i et lokalsamfunn til å opptre som positive rollemodeller. Vi mener derfor det er naturlig at Aspelin Ramm spør seg om hvordan de i den videre prosjektutviklingen kan stimulere til meningsfulle interaksjoner på de sosiale flatene i Landbrukskvartalet. Nettopp sosial interaksjon og deltakelse i sosiale fellesskap og på sosiale arenaer, så vel som deltakelse i arbeidslivet kan bidra til å styrke den sosiale kapitalen i området og til befolkningen (Ruud, 2010, s. 16). Ved å skape gode møteplasser kan man danne grobunn for sosialisering og interaksjon blant lokale innbyggere og arbeidstakere.

Vindmøllebakken i Stavanger er et prosjekteksempel som har tatt denne filosofien til seg. Felles entré, robuste og anvendelige flater, inkludering, mangfold, medvirkning og deling er fokusområder for det som beskrives som et «bærekraftig bofellesskap» (Gaining by Sharing, u.å.). I prosjektet har alle beboerne kjøpt en lik andel fellesareal og utviklerne har fokusert på å gi arealene et innhold som kommer fellesskapet til gode. Omtrent 10 prosent av

boligprosjektets arealer (500 kvm av 4950 kvm totalt) brukes til fellesområder under tak og inkluderer sitteplasser, spisebord, kjøkken, vegetasjon og en innendørs gårdsplass (Helen & Hard, u.å.). Prosjektet vant også Innovasjonsprisen for universell utforming. Slike prosjekter tar sosial kapital på alvor og sørger for kvalitativt gode sosiale rom.

I utviklingen av Landbrukskvartalet kan Nabolagsfunksjonen være et viktig steg i retning av økt sosial kapital og flere møteplasser for nabolaget. Velutviklede, åpne sosiale rom utenfor hjemmet er viktige sosialiseringsarenaer med muligheten til å binde folk sammen på tvers av sosioøkonomisk bakgrunn og dermed skape positive nabolageffekter. I utviklingen av Landbrukskvartalet vurderes partene til dels å ha tatt til seg denne lærdommen, men prosjektets bruksareal (maksimalt tillat BRA på 52 150 kvm) gjør at det trengs flere gjennomtenkte sosiale rom enn de 300 kvm sikret til nabolagsfunksjon i reguleringsplanen. Gitt at prosjektet er i en relativt tidlig fase er det naturlig at sosiale rom vies mer oppmerksomhet fremover, noe som vil være nødvendig for å gjøre prosjektet mer sosialt bærekraftig.

7.5.2 Trivsel og trygghet i området

En del av punktet knyttet til å møte sosiale behov fokuserer også på at sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter skal få boende og besøkende til å trives på stedet, samt at man skal føle en opplevelse av trygghet og sikkerhet. Landbrukskvartalet er som nevnt et prosjekt som verken står ferdig eller har begynt byggeprosessen, men gjennom dokumentanalysen og intervjuer er det kommet frem at det er et tydelig fokus rettet mot å gjøre kvartalet lyst og grønt, både for trivsel, men også for tryggheten i kvartalet. Også fokuset på funksjonsmiksen i området begrunnes delvis ut fra et trygghetsperspektiv. Hvis man kun bygger boliger eller kontorer, ville man endt opp med et område som er rimelig «dødt» deler av døgnet, men med den rette funksjonsmiksen vil man legge til rette for aktivitet ved ulike tider på døgnet, som styrker trygghetsfølelsen i området.

7.6 Motvirke sosial ulikhet

En viktig del av sosial bærekraft er å jobbe med å motvirke sosial ulikhet, ta spesielt hensyn til sårbare grupper og tenke inkludering på tvers av aldersgrupper, sosiale klasser, funksjonsevne og yrkes- og utdanningsstatus. Disse aspektene har i noen grad preget utviklingen av Landbrukskvartalet, men det er under denne hovedkategorien at forfatterne

finner det største avviket mellom utviklingsprosjektet og det teoretisk utledede rammeverket for sosialt bærekraftig byutvikling.

7.6.1 Bærekraftsmål 10: Mindre ulikhet

Dette delkapittelet vil beskrive Aspelin Ramm sitt arbeid mer generelt, men med visshet om at generelle rutiner i en organisasjon vil prege utførelsen av konkrete prosjekter. Aspelin Ramm har gjort et godt arbeid med å utpeke bestemte bærekraftsmål og forklare hvordan de relateres til deres virksomhet (Tabell 10). Bærekraftsmål 8: *Anstendig arbeid og økonomisk vekst*, 11: *Bærekraftige byer og samfunn* og 17: *Samarbeid for å nå målene* er alle forklart av selskapets arbeid med sosial bærekraft. Derimot, er ikke bærekraftsmål 10: *mindre ulikhet* fått fokus i selskapets strategi, eller spesifikt blitt nevnt i arbeidet med sosial bærekraft i Landbrukskvartalet. Det å motvirke sosial ulikhet og å aktivt jobbe for sosial rettferdighet har fått mye oppmerksomhet i akademisk litteratur (Hofstad, 2021, s. 24), noe som også er bakgrunnen for at tematikken har fått en viktig posisjon i vårt rammeverk og vurderingsverktøy for sosial bærekraftig byutvikling.

Spesielt delmål 10.3 som handler om å sikre like muligheter og redusere forskjeller i levekår (FN, 2023c) burde anses som relevant for Aspelin Ramm sin strategiske satsing på sosial bærekraft. Selskapet poengterer at en av måtene de jobber med sosial bærekraft er ved å gi muligheter til ungdom utenfor arbeidslivet (Aspelin Ramm, 2022b, s. 27) og Landbrukskvartalet forsøker å gjøre nettopp dette. Vi vurderer dermed at å fokusere på rotårsakene bak behovet for arbeidsplasser til unge på Grønland, altså manglende muligheter, sosial ulikhet og utenforskap fra utdanning og arbeidsliv, burde vies mer oppmerksomhet av Aspelin Ramm i tillegg til dette konkrete tiltaket.

Gjennom intervjuene er det lite fokus blant intervjuobjektene fra Aspelin Ramm om at det å motvirke sosial ulikhet er en viktig del av deres arbeid med sosial bærekraft. Informanten fra Byantropologene fremhever derimot like muligheter og mindre sosial ulikhet som viktig for sosialt bærekraftig byutvikling. På spørsmål om det er noe som ikke dekkes av FutureBUILTs kriterier for sosial bærekraft svarer informanten:

«Ja, jeg tror ikke egentlig at det er noe 7. kriterium som trengs, men jeg tenker jo absolutt at nå når bransjen og samfunnet beveger seg mot mer sosialt bærekraftig

stedsutvikling, så vil det jo komme et tidspunkt der det er på tide å revidere alle kriteriene og bli mer ambisiøse. For alle kriteriene kan bli mer ambisiøse da. Det første er jo kanskje det mest tydelige og med minst behov for oppjustering, men at det er særlig på den med ... muligheter for alle, den kan styrkes og bli mer ambisiøs ... Det kan hele tiden pushes og bli enda tydeligere, at man jobber med å få til lokal verdiskaping og bidra med noe som kommer nabolaget til gode. Se muligheter for jobb for unge i utviklingsprosessen. Og det med mer tilgang til boliger da. Når det er stor variasjon i behov og tykkelse på lommeboka» – Byantropologene.

Informanten opplever FutureBuilts kriterieliste som dekkende, men understreker at det kan være behov for å trappe opp ambisjonsnivået når det er snakk om muligheter for alle.

Verdiskaping som kommer nabolaget til gode, jobbmuligheter for ungdom og økt tilgang til boliger presenteres som viktige fokusområder. Selv om Aspelin Ramm i liten grad sier at de skal adresse sosial ulikhet som utfordring, er samarbeidet med FoN og KB i

Landbrukskvartalet et eksempel på initiativ skapt for å motvirke trenden. Dersom Aspelin Ramm og samarbeidspartnerne lykkes i å skape et «kraftsenter av jobbmuligheter med fokus på ungdom og unge voksne i Bydel Gamle Oslo» (LUAS, u.å.b) vil dette være et viktig steg mot et sosialt bærekraftig prosjekt.

Kanskje har informanten rett i å hevde at målene tilknyttet muligheter for alle kan drives frem og bli enda tydelige, da vi finner at dette målet i stor grad uteblir fra Aspelin Ramms konseptualisering av sosial bærekraft. Aspelin Ramm jobber i noen grad med temaet, men kan med rette bli tydeligere og jobbe mer strategisk med det som er en reell samfunnsutfordring. Tiltak som arbeidsplasser for unge og å skape møteplasser tilgjengelige for en bredere befolkning er gode grep som ikke skal underkjennes, men omfordeling, sosioøkonomisk mangfold og rimelige boliger uteblir i stor grad. Sistnevnte vil vi se nærmere på i det kommende delkapittelet.

7.6.2 Rimelige boliger

En viktig faktor i vår forståelse av sosial bærekraft er tilgang på rimelige boliger. Nettopp tilgang på rimelige boliger er et tiltak som kan bidra til å motvirke sosial ulikhet, og legge til rette for at også svakere stilte kan få tilgang på boligmarkedet. Oslo har opplevd en boligprisutvikling som har ligget langt høyere enn inntektsutviklingen over de siste årene.

Mens prisene på boliger i Oslo i gjennomsnitt har økt med 76,8 % de siste ti årene (Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi, 2023) har medianinntekten økt med 34,6 % over en tiårsperiode (SSB, 2023). Med en inntekt på litt over 600 000 per år kunne man kjøpe omtrent 1,5 % av boligene i Oslo i 2022, til forskjell fra 13 % i 2013 (Eiendom Norge, 2023).

Del 5.4.2 diskuterer blant annet avveining mellom funksjonsmangfold og boligandel, og lander på at Landbrukskvartalets sosiale bærekraft vil være styrket av å ivareta målet om å inkludere et mangfold av funksjoner heller enn å redusere dette til fordel for et prosjekt som primært handler om boligutvikling. Likevel, vurderer vi ikke dette å måtte gå på bekostning av å se nærmere på tilgjengeligheten av boligene som inkluderes i prosjektet.

I tidlig fase i prosjektet ble det inngått en intensjonsavtale mellom LUAS, PBE og FutureBuilt, om at landbrukskvartalet skal være et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet (PBE, 2018, s. 17). I FutureBuilt sine kriterier står det at «boligprosjekter skal ha varierte leilighetsstørrelser og finansieringsløsninger og/eller eierform som passer til ulike målgrupper, livsfaser og økonomisk forutsetninger» (FutureBuilt, 2021, s. 5). I 2018 redegjorde også Aspelin Ramm, i et møte med FutureBuilt, for ulike bærekraftperspektiver i prosjektet. Her ble det blant annet fokusert på hvordan prosjektet kunne bidra til å svare ut bydelens og kommunens behov, gjennom å introdusere nye boformer, trygge møteplasser og rimelige lokaler (PBE, 2019). Referatet fra møtet viser tydelige ønsker og gode målsettinger for prosjektet, som kunne bidratt til å styrke den sosiale bærekraften. Derimot, gjennom intervjuene og dokumentanalysen gjennomført i masterprosjektet, oppleves det at målsettingene knyttet til å introdusere nye boformer og rimelige lokaler for aktører har mistet fokus, og ikke vært problemstillinger det har vært fokus på videre i prosjektperioden.

Informantene fra Aspelin Ramm understreker at rimeligere boliger ofte er vanskelig å prioritere da det er mangel på gode ordninger. Som diskutert i kapittel 6.2.4 er manglende insentiver og krav en hemmende faktor i arbeidet med sosial bærekraft, og er svært relevant for temaet bolig. Lovendringer, videreutvikling av arbeidet knyttet til tredje boligsektor og kommersielt robuste modeller for boligvariasjon trekkes frem som aktuelle løsningsforslag. Når en ser til andre i bransjen er det kommet flere ulike løsninger for alternative ordninger knyttet til boligkjøp de senere årene, slik som deleie. Ved deleie trenger boligkjøper kun å betale for en viss prosentandel av boligen, og betaler markedsleie for resten. For forbrukeren

innebærer dette lavere krav til egenkapital og nødvendig inntekt for å få seg en inngangsbillett til boligmarkedet (Oslo kommune, u.å.c). Uten krav eller insentiver fra det offentlige, kan det være krevende for utviklere å prioritere slike kjøpsmodeller. For utvikler vil en deleie-modell føre til at selskapet må binde kapital, og vente lenger på å tjene inn den samme summen som de ville fått for å selge boligen umiddelbart. Dette vil da gå på bekostning av den økonomiske inntjeningen på kortere sikt, og kan dermed være krevende å prioritere, særlig i prosjekter av moderat størrelse og der det ikke har vært premissgivende for tomtepris, krav eller liknende i innledende faser.

Slik utviklingsprosjektet Landbrukskvarialet ser ut nå, er det ikke prioritert noen ordninger for rimeligere boliger og næringslokaler i kvartalet. Aspelin Ramm er bevisste på utfordringen og trekker selv trekker frem manglende ordninger og insentiver fra det offentlige, men fraværet av slike løsninger er likevel en svakhet i vurderingen av den sosiale bærekraften i prosjektet.

Dersom Landbrukskvarialet skal være et sosialt inkluderende utviklingsprosjekt burde utviklerne, i samarbeid med offentlige myndigheter finne bedre løsninger for å skape rimelige boliger enn det som det foreløpig er planlagt for. Rimelige boliger er et godt tiltak som vil bidra til å styrke befolkningens livssjanser, som i stor grad påvirkes av klasseforskjeller. Det kan også bidra til å skape et større sosioøkonomisk mangfold, som kan ha flere positive effekter på området.

Området Landbrukskvarialet ligger i har en høyere kvadratmeterpris enn de fleste andre områder i Oslo (Oslo kommune, 2022b), og sentrumsnærheten til området bidrar til økt attraktivitet og høye eiendomspriser (Oslo Kommune, 2021, s. 5). Dette vil også påvirke prisene på leilighetene i Landbrukskvarialet, og styrker argumentasjonen om viktigheten av å også legge til rette for alternative boligkjøpsmodeller for å få til et sosioøkonomisk mangfold i kvartalet.

Som et initiativ for å prøve å legge til rette for rimelige boliger i Landbrukskvarialet, kunne LUAS forsøkt å få til et samarbeid med andre aktører eller offentlige myndigheter. Et samarbeid mellom aktører i byutviklingsbransjen og offentlige myndigheter virker å være avgjørende for å sørge for tilgang på boligmarkedet til alle. Et eksempel på et slikt samarbeid

ser vi i OsloBolig. OsloBolig er startet opp av Oslo Kommune, OBOS, NREP og Bane NOR Eiendom, og har med finansiering fra DNB begynt å tilby deleie i flere av sine prosjekter. OsloBolig beskriver deres deleie-løsning som et politisk tiltak initiert for å flere inn på boligmarkedet, og forklarer videre at «sammen med Oslo kommune har partnerne i OsloBolig et felles ønske om å utgjøre en forskjell, ta et samfunnsansvar og utvikle en bærekraftig by for alle» (OsloBolig, u.å.). Dette viser at det å hjelpe befolkningen med å få tilgang til bolig også vurderes som en viktig måte å ta samfunnsansvar på, og et nødvendig initiativ for å skape en bærekraftig by av Oslo kommune og eiendomsutviklerne involvert i OsloBolig. Intervjuet med Byantropologene belyser et lignende perspektiv:

«Jeg tenker jo at særlig i en større by som Oslo så er det jo det som er en av de store farene som vil gi veldig lite sosial bærekraft er at det bygges flere boliger, men at det blir færre og færre som får råd til å bo der. Da blir det jo både lite sosialt bærekraftig og en kjedeligere by» – Byantropologene.

Her presiserer informanten fra Byantropologene at mangfold i mennesker som har råd til å kjøpe boliger i nye boligprosjekter har en viktig verdi når det kommer til sosial bærekraft. Selv om flere ansatte i Aspelin Ramm anser gentrifisering som en utfordring som må tas på alvor, vies det lite plass av forslagsstillerne til å finne løsninger på å skape rimelige boliger i Landbrukskvartalet og fraværet av boligsosiale løsninger svekker prosjektets sosiale bærekraft. Dersom Landbrukskvartalet skal være et sosialt inkluderende utviklingsprosjekt burde også utviklerne finne bedre løsninger for å skape rimelige boliger enn det som foreløpig er planlagt for. Derimot vil muligheten for å sørge for løsninger opp mot rimelige boliger påvirkes av prosjektstørrelse og økonomisk handlingsrom, så vel som insentiver og krav fra det offentlige. Det er også verdt å poengtere at de nevnte private utbyggerne med deleie-løsninger, som for eksempel OBOS, riktig nok er betydelig større enn Aspelin Ramm og har derfor et annet utgangspunkt for å kunne satse på boligsosiale kjøpsmodeller.

7.6.3 Gentrifisering

Med mangel på rimelige boliger i området og få konkrete planer om hvordan skape et sosialt inkluderende tjenestetilbud per nå råder det en bekymring knyttet til gentrifisering som en konsekvens av utviklingen. Denne utfordringen er allerede velkjent i Bydel Gamle Oslo, og både Grønland og naboområdet Tøyen er ofte fokus i samtaler om gentrifisering. I en rapport

fra arbeidsforskningsinstituttet poengteres det at gentrifiseringen i området er tydelig, og at det er behov for å satse på møteplasser og uterom hvor ulike grupper kan møtes på tvers for å jobbe mot gentrifiseringen i området. Grønland er allerede svært mangfoldig, og mennesker med høy inntekt og utdanning lever side om side med mennesker med store levekårsutfordringer (Brattbakk mfl., 2017, s. ii).

Byutvikling og fornyelse kan bidra til gentrifisering (Brattbakk mfl., 2017, s. 4). I området Grønland er nesten halvparten leietakere og eier ikke sin egen bolig. Det gjør de også mer utsatt i forbindelse med gentrifisering og byutvikling (Brattbakk mfl., 2017, s. 77). På Grønland kan man se eksempler på både direkte og indirekte gentrifisering, og områdeløftet har bidratt til at flere middelklassebeboere har kommet til. Den indirekte formen for gentrifisering handler om at det kommersielle og sosiale tilbudet i bydelen endrer seg, som fører til økte priser og endring i områdets sosiale karakter og tilbud (Brattbakk mfl., 2017, s. 79). I området Grønland har de nye beboernes preferanser bidratt til en slik kommersiell gentrifisering, som igjen også har økt utstøtingspresset i bydelen. Det er riktig nok krevende å påvise og måle både direkte og indirekte utstøting (Brattbakk mfl., 2017, s. 80). Det gjør det også vanskelig å skaffe et kunnskapsgrunnlag egnet til å analysere om utviklingen av Landbrukskvartalet vil bidra til gentrifisering eller ikke.

Ironisk nok kan fokuset på en mangfoldig og attraktiv funksjonsmiks bidra til å forsterke gentrifiseringen, spesielt ved mangel på rimelige boliger. Med tanke på andelen som leier sin bolig på Grønland, er det naturlig at leieprisene vil fluktuere i takt med populariteten til området, som kan føre til at de blir nødt til å flytte til andre steder av byen. Det er en stor del av befolkningen på Grønland som har begrenset økonomisk kapital, men mye lokal forankret sosial kapital (Brattbakk mfl., 2017, s. 79). Det vil være lite sosialt bærekraftig hvis store deler av befolkningen i området ender opp med å måtte flytte, eller mister sin tilhørighet til området som en konsekvens av utviklingen av Landbrukskvartalet. En av informantene poengterer at man i teorien ikke vil skyve noen ut av hjemmene sine gjennom prosjektet. Dette stemmer i noen grad da det ikke foreløpig er noen mennesker som bor i planområdet, men boligprisene i et utviklingsprosjekt vil likevel være av betydning for nabotomtene. Aktører som foreløpig leier næringseiendom i og rundt Landbrukskvartalet, vil også påvirkes av utviklingen.

Gjennom intervjuene med informanter i Aspelin Ramm oppleves det at de har ulike forhold til gentrifisering, og ulikt syn på hvorvidt prosjektet vil bidra til gentrifisering. I diskusjoner vedrørende gentrifisering og Grønland trekkes ofte området potensial frem, og viktigheten av å prøve å få til en områdeutvikling som ikke går på bekostning av eksisterende beboere og arbeidstakere. Det at prosjektet vil føre til endringer i området, og samtidig føre til en prisstigning er derimot noen av informantene helt tydelige på. En av informantene er opptatt av viktigheten av å beholde flere av funksjonene som nå er populære i området, samtidig som de ønsker å tilføre et tilbud som også kan bidra til å styrke den sosiale bærekraften til de som er der, slik som arbeidsplasser.

«Det er jo, stor bydel, men den delen føler jeg er den bydelen i Oslo med de største utfordringene, men også det største potensialet. Det ligger veldig sentralt. Har mange ting som mange utenfor Grønland er veldig glad i. Grønnsaksbutikkene for eksempel, men så er det dette med å klare å gjøre ting der på nytt nå som ikke fører til gentrifisering, og sørger for at det som fortsatt er kult og som er der, tekstilbutikkene er der og grønnsaksbutikkene, at de som bor der fortsatt bor der, tilføre noe som rydder opp i mye av det sosiale uføre som mange av de er i, jeg ville sagt at den delen av Grønland er underutviklet, har store sosiale utfordringer, men har samtidig et enormt potensiale. Og det er avhengig, tror jeg, av et stort samtidig løft, slik som Landbrukskvartalet kan bli og bidra til, på en gang, løftet ting en gang for alle. For det å ta et og et bygg, og et og et tiltak, det er vanskelig å få til å monne særlig»
– Aspelin Ramm 4.

Flere av informantene trekker frem viktigheten av å prøve å finne en riktig balanse mellom de ulike hensynene som må tas i utviklingen. Det er behov for endringer i kvartalet, samtidig som det uansett hvordan man gjør det, vil ha konsekvenser for nåværende leietakere og beboere. Det poengteres at det vil jobbes for å at flere av dagens leietakere skal kunne bli værende, men at det vil være krevende å tilby en leie som vil være innenfor samme prisklasse som dagens.

Det oppleves at deler av Aspelin Ramm er klar over at deres utvikling kan føre til gentrifisering, men aktivt arbeid mot dette oppleves delvis som fraværende. En informant trekker frem medvirkning som et virkemiddel knyttet til å jobbe mot den indirekte formen for

gentrifisering, ved å legge til rette for tilbud og endringer i kvartalet som er ønsket av nåværende befolkning. Aspelin Ramm er tydelig på at nåværende leietakere av næringsareal i Landbrukskvartalet, vil måtte betale en dyrere sum for å leie lokaler på samme størrelse når kvartalet står ferdig, og dette er spesifisert i kontrakten mellom partene. Prisendringen er ventet å spille inn på funksjonsmiksen i området og risikerer å resultere i dyrere tilbud til sluttbruker. Det er som nevnt få konkrete planer og det er ikke avgjort hvilke leietakere som vil fortsette å være i kvartalet når det er ferdig, og til tross for et ønske om et mangfold av funksjoner, er det en risiko for at flere aktører med tilknytning til kvartalet nå, ikke lenger vil være der. Det er mulig at det endelige kvartalet vil ha et svært mangfoldig tjenestetilbud uavhengig av dette, men fra et gentrifiseringsperspektiv er forskyvning av lokale aktører uheldig.

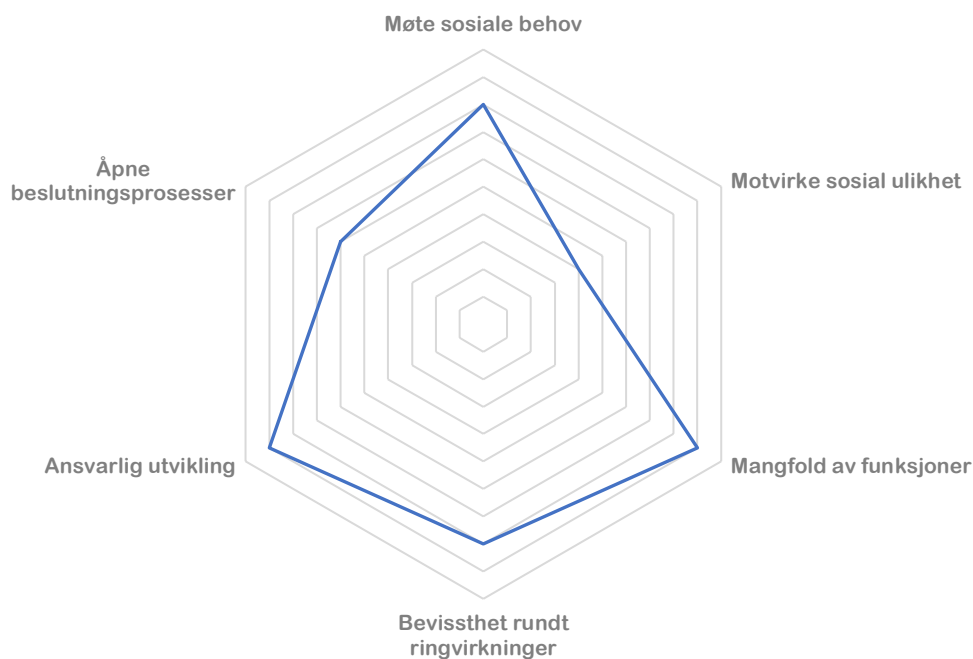
Ut ifra vårt rammeverk vurderer vi at utviklingen av Landbrukskvartalet, ikke i stor nok grad, har inkludert tiltak og tilpasning for å hindre gentrifisering og på den måten motvirke sosial ulikhet. Tilpasninger og virkemidler som kunne bidratt til å dempe gentrifiseringseffekten av utviklingen av Landbrukskvartalet er blant annet tiltak for rimeligere boliger eller leieavtaler for aktører med en lokal forankring. I byutvikling er det avgjørende å hensynta både den direkte og den indirekte gentrifiseringen som kan komme som konsekvens av utviklingen. Selv om utviklingen ikke skyver ut personer som bor i Landbrukskvartalet i dag, burde man ikke overse helheten i og ringvirkningene av områdeutvikling. Prosjektet bygges i skjæringspunktet mellom Bjørvika og Grønland – og et manglende fokus på å tilgjengeliggjøre boligene og næringsarealet vil kunne bidra til å drive personer med mindre økonomiske ressurser ut av indre by.

Til tross for at utviklingen av Landbrukskvartalet kan føre til gentrifisering, er det nødvendig med en oppgradering av kvartalet. Landbrukskvartalet er underutviklet, og det foreligger et stort potensial i videreutviklingen av kvartalet. Det er en krevende øvelse å gjennomføre byutvikling i områder med sosiale utfordringer, men det er nødvendig å påpeke at utviklingen av Landbrukskvartalet også vil skape et nytt nabolag og tilholdssted i Oslo indre øst. Klarer man å utvikle det til å bli et godt nabolag, kan det bidra til å styrke livskvaliteten til beboerne, og skape sosialt sammenbundne samfunn (Hofstad, 2021, s. 40). En sosialt inkluderende og funksjonsrik utvikling, som vier areal og ressurser til å bringe folk sammen på tvers av samfunnslag kan styrke området sine sosiale bærekraft og lokalbefolkningens sosiale mobilitet.

Derimot, selv om prosjektet vil lede til flere positive utfall er det nødvendig med et større fokus fra Aspelin Ramm på hvilke negative konsekvenser utviklingen kan ha, og hvordan man kan jobbe med å minimere risikoen for gentrifisering.

Oppsummert ivaretar Landbrukskvartalet en rekke forhold som er viktige for å ivareta sosial bærekraft, men har likevel betydningsfulle mangler. Figur 15 oppsummerer hovedtrekkene i vår analyse av Landbrukskvartalet.

Figur 15: Vurdering av Landbrukskvartalet etter sentrale forhold i sosial bærekraft



Radar-diagrammet gir en visuell fremstilling av hvordan vi vurderer de ulike forholdene nødvendige for å sikre sosial bærekraft i utviklingen av Landbrukskvartalet. Diagrammet baserer seg på numeriske verdier mellom 1-10, og selv om forholdene er krevende å gi en eksakt skår, opplever vi at figuren får frem et viktig visuelt poeng. Funksjonsmangfold og ansvarlig utvikling er svært godt ivaretatt, og Aspelin Ramm har skilt seg svært positivt ut på disse områdene. Likevel behøver Landbrukskvartalet spesielt flere tiltak for å motvirke sosial ulikhet og mer åpne beslutningsprosesser, dersom prosjektet skal innfri sosialt bærekraftig byutvikling, slik definert gjennom vårt rammeverk.

8 Konklusjon

Masterprosjektet har vist hvilke forhold som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter og vurdert funnene opp mot et reelt byutviklingsprosjekt. For å svare ut dette har vi gjort en gjennomgang av utvalgt samfunnsvitenskapelig teori, litteratur omkring sosial bærekraft og indikatorer for sosialt bærekraftig utvikling, et dypdykk i dokumenter tilknyttet Aspelin Ramm og utviklingen av Landbrukskvartalet og intervjuer med nøkkelinformanter. Prosjektet har understreket flere positive sider ved Aspelin Ramm sin tilnærming for utviklingen av Landbrukskvartalet, men fremhever også flere områder der det er behov for å strekke seg lenger dersom prosjektet skal innfri alle forholdene nødvendig for å sikre sosialt bærekraftig byutvikling.

I forskningslitteraturen er sosialt bærekraftig byutvikling operasjonalisert på en rekke ulike måter. Operasjonaliseringene av sosial bærekraft spriker i hva som prioriteres høyest, men inkluderer typisk elementer knyttet til sosial rettferdighet, sosialt samhold, tilgjengelighet, medvirkning, stedsspesifikke tilpasninger, arbeidsforhold og mangfold av både mennesker og funksjoner. Funnene fra akademisk litteratur har vi vurdert i lys av nasjonale og bransjespesifikke forhold gjennom dokumenter og intervjuer som utdyper fokusområder innen norsk byutvikling. Prosessen ledet til et rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling bestående av seks hovedkategorier: (1) åpne beslutningsprosesser, (2) ansvarlig utvikling, (3) bevissthet rundt ringvirkninger, (4) mangfold av funksjoner, (5) møte sosiale behov og (6) motvirke sosial ulikhet. Rammeverket er ment å være en tydeliggjøring av hvilke forhold vi mener må ivaretas for sosialt bærekraftig byutvikling, og kan bidra som en samlende operasjonalisering for bransjen. Videre er også rammeverket anvendt som analyseverktøy for å vurdere oppnåelsen og potensiale for sosial bærekraft i Landbrukskvartalet.

Aspelin Ramm sin operasjonalisering av sosial bærekraft er blitt vurdert gjennom selskapets bærekraftsrapport (Aspelin Ramm, 2022b) og intervjuer med ansatte i selskapet. De er i strategien tydelige på at de ser sosial bærekraft som et fenomen det er vanskelig å måle objektivt, men at det jobbes med relevante måleindikatorer som skal bidra til å holde fokus og rapportere på temaet over tid. Her fremheves møteplasser, funksjonsmangfold, tilgjengelighet, arbeidsvilkårene til ansatte og å tilføye verdi for den lokale konteksten som elementer Aspelin Ramm skal være bevisst i deres byutviklingsprosjekter. Gjennom masterprosjektet har det derimot ikke vært tydelig, gjennom dokumenter eller intervjuer,

hvordan de aktivt jobber med disse måleindikatorene i prosjektene sine, og hvordan de er implementert i arbeidet i ulike prosjekter. Informantene ansatt i Aspelin Ramm understreker også mangfold, medvirkning og å motvirke utenforskap som viktige innsatsområder for å oppnå sosialt bærekraftig byutvikling. Strategien må derfor revideres dersom Aspelin Ramm ønsker en operasjonalisering av sosial bærekraft i tråd med forskningslitteraturen og forståelsen til deres ansatte. Også målsetningene knyttet til utviklingen av Landbrukskvartalet krever videre arbeid. For at Landbrukskvartalet skal innfri kravene til et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet er prosjektet nødt til å levere på både kvalitative og kvantitative prosjektspesifikke målsettinger for sosial bærekraft (FutureBuilt, 2021, s. 2). Per dags dato, åtte år etter prosjektstart og syv år før forventet ferdigstilling, mangler fremdeles disse. Vi mener dette midtveispunktet i utviklingen av Landbrukskvartalet utgjør en ypperlig mulighet for at Aspelin Ramm kan tenke grundig gjennom hva slags sosial verdi prosjektet er ment å skape, og kanalisere dette inn i konkrete etterprøvbare mål.

Prosjektdokumenter hentet gjennom Saksinnsyn og tilsendt fra Aspelin Ramm, samt intervjuer med ansatte påkoblet prosjektet har informert vår vurdering av Landbrukskvartalet. Utviklingen av Landbrukskvartalet iverksetter flere positive grep for prosjektets sosiale bærekraft, slik som å styrke fremkommeligheten i kvartalet, arbeide for en attraktiv og mangfoldig funksjonsmiks, vie tid og ressurser til medvirkning, få eksterne vurderinger av arbeidet som gjøres og lage en nabolagsfunksjon med fokus på å få flere unge i arbeid. Selve operasjonaliseringen av sosial bærekraft i Landbrukskvartalet fokuserer på de positive sidene ved prosjektet og trekker ikke frem mangler. Dokumentene og intervjuene med nøkkelinformanter hos Aspelin Ramm beskriver i liten grad hvilke elementer som kunne hevet prosjektets sosiale bærekraft, men som foreløpig uteblir i planleggingen av Landbrukskvartalet.

Masterprosjektet har også identifisert flere faktorer som bidrar til å fremme sosialt bærekraftig byutvikling. Med utgangspunkt i Aspelin sitt arbeid med utviklingen av Landbrukskvartalet finner vi positive skildringer av størrelsen på selskapet og prosjektet, bredden i fagkompetanse, prosjektets langsiktige tidshorisont og en innarbeidet holdning om at god eiendomsutvikling også krever god by- og samfunnsutvikling. Aspelin Ramm er sitt ansvar bevisst og spiller aktivt på ulike parter av selskapet for å skape helhetlige prosjekter. Selskapet er verken så stort at de ansatte mister oversikt over kompetansen og rollen til

medarbeiderne, eller så lite at det mangler ressurser til å gjennomføre komplekse og tidkrevende reguleringsprosesser slik som Landbrukskvartalet har vist seg å være. Også Aspelin Ramm sitt økonomiske handlingsrom, og muligheten for å tenke langsiktig trekkes frem som en fremmede faktor i arbeidet opp mot sosial bærekraft. Størrelsen på planområdet i Landbrukskvartalet gjør også at Aspelin Ramm har mer spillerom og ikke er avhengig av at hver enkelt del av prosjektet munner ut i umiddelbar økonomisk gevinst. Transfaglighet gjør at byutvikleren kan se ulike bærekraftsutfordringer i sammenheng, og ta hensyn til både disse og arkitektoniske kvaliteter i sine prosjekter. Aspelin Ramm er fra tidlig fase bevisst behovet for å koble på ulike kompetanser og beholder de høye ambisjonene for prosjektet også etter ferdigstilling. De ansatte i Aspelin Ramm ønsker å være stolte av det de skaper og søker å etterlate seg en bedre by gjennom deres prosjekter.

Vi finner at økonomi og manglende økonomisk handlingsrom, sammen med saktegående tverssektorielle samarbeid, lange planprosesser, manglende systematisering av arbeidet og fraværende insentiver og krav fungerer som hemmende faktorer for den sosiale bærekraften i utviklingen av Landbrukskvartalet. Flere av disse faktorene er lite sannsynlige å være prosjektspesifikke og vil dermed kunne være relevant for sosialt bærekraftig byutvikling mer generelt. Planprosessen for komplekse reguleringsprosjekter og mangel på insentiver og krav fra offentlige instanser for å bygge sosialt bærekraftig er utfordrende å gjøre noe med for én enkelt byutvikler, men Aspelin Ramm har fremdeles rom for å i større grad synliggjøre den positive sammenhengen mellom sosial og økonomisk bærekraft og utarbeide en mer systematisk tilnærming til sosialt bærekraftige utviklingsprosjekter. Den byøkonomiske analysen bestilt for Landbrukskvartalet (NyAnalyse, 2023) vil kunne hjelpe selskapet, både internt og i dialog med offentlige samarbeidspartnere, å forstå verdien av ulike komponenter ved sosial bærekraft, og på Vulkan har Aspelin Ramm også et referanseprosjekt der en finner betydelig indirekte økonomisk avkastning gitt at en er villig til å investere tålmodig kapital. For å få en mer systematisk tilnærming til sosial bærekraft henviser oppgaven til HAV Eiendom (2022) og foreslår at selskapet selv definerer sentrale komponenter generelt, for så å fortolke dem i lys av kontekstuelle forhold og vurdere hva som er realiserbart i det konkrete prosjektet. Funnene i oppgaven er belyst ved en gjennomgang av ett konkret case, men vil ha overføringsverdi til andre byutviklere som ønsker å skape sosialt bærekraftige prosjekter.

For å gjøre Landbrukskvartalet mer sosialt bærekraftig kunne Aspelin Ramm strukket seg lenger ved en mer åpen informasjons- og kunnskapsdeling og mer aktivt oppsøke underrepresenterte grupper. De bør også jobbe videre med konkrete planer for hvordan nabolaget skal gagnes under utbygging og hvordan sluttresultatet på bygulvet skal bli sosialt inkluderende, konstruere flere gjennomtenkte sosiale rom og ta i bruk alternative eiemodeller eller utforske andre løsninger for å skape rimelige boliger. Strategi for og resultater av medvirkningsprosesser bak utviklingen av Landbrukskvartalet kan tilgjengeliggjøres offentlig dersom selskapet i større grad vil vise de involverte partene hva deres bidrag munnar ut i. Sosial bærekraft er et tema mange i bransjen er opptatt av, men sliter med å finne velfungerende og helhetlige løsninger på, så også i relasjon til bransjekolleger vil økt transparens kunne bidra til kunnskapsdeling rundt sosialt inkluderende praksis. I rekrutteringen til medvirkningsprosesser savner vi prosesser for å sikre bred lokal representasjon og dokumentasjon av grepene. Med aktive verksteder som arbeider med konkrete deler av prosjektet er det en naturlig begrensning på totalt antall deltakere, men tiltaket burde ikke utelukke andre løsninger for å få inkludert perspektivene til større deler av lokale innbyggere og arbeidstakere. Enkelte innbyggere og arbeidstakere i området er funnet å være noe skeptiske til utviklingen, med frykt for gentrifisering, og et viktig motgrep i så henseende vil være å ta i bruk grep for å skape et sosialt inkluderende bygulv. Aspelin Ramm har vært tydelige på ambisjonen om funksjonsmangfold, men det er foreløpig uklart hvordan dette vil gagne virksomheter med lokal forankring i dag.

Et annet initiativ med potensial for å gagne lokalbefolkningen er å etablere lærlingplasser tilknyttet utbyggingen av prosjektet. Denne diskusjonen har funnet sted i Aspelin Ramm og det å sette handling bak ordene vil styrke prosjektets sosiale bærekraft. Når det gjelder prosjektets sosiale arenaer vurderes nabolagsfunksjonen som et godt grep og det er flere interessante ideer som er skissert i bygulvsstrategien. For å styrke lokalbefolkningens sosiale kapital og møte områdets sosiale behov er det fremdeles nødvendig med flere eksempler på gjennomtenkt sosial infrastruktur. Oppgaven har også synliggjort behovet for rimelige boliger dersom Landbrukskvartalet skal bli et prakt eksempel på sosialt bærekraftig byutvikling. Oslo kommune har ettertrykkelig poengtert målsettingen om å fremskaffe flere boliger til en overkommelig pris, noe som også kan bidra til å forklare PBE sitt fokus på boligandel gjennom planprosessen. Heller enn å produsere flere boliger på bekostning av funksjonsmangfoldet og helheten i prosjektet kan Aspelin Ramm sørge for at noen av

boligene som er del av reguleringen for Landbrukskvartalet skal gå til personer som opplever utfordringer med å etablere seg på det ordinære boligmarkedet. Selv om det er mange stemmer som etterspør rimelige boliger er det færre eksempler på slike løsninger i praksis i private utviklingsprosjekter, og mye tyder på at det vil være behov for regelendringer og nye insentiver fra det offentlige for å få dette på plass.

Gjennom analyser av arbeidet med sosial bærekraft i Aspelin Ramm og i utviklingen av Landbrukskvartalet, har vi belyst hvilke forhold det er som må ivaretas for å sikre sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter, og hvordan dette er jobbet med i praksis. Casestudiet har tydeliggjort hvilke forhold det er lettere å jobbe med, og hvor det krever ytterligere arbeid og tiltak for å styrke den sosiale bærekraften.

Det gjenstår fremdeles arbeid med å skape en helhetlig forståelse av sosialt bærekraftig byutvikling. Videre forskning kan utforske hvordan andre byutviklingsprosjekter kan vurderes etter rammeverket foreslått i denne oppgaven og/eller bidra inn i en diskusjon rundt hvordan rammeverket kan forbedres. Vårt masterprosjekt understreker et behov for å identifisere sentrale komponenter ved sosialt bærekraftig byutvikling, som så kan fortolkes inn i en prosjekt- og stedsspesifikk kontekst. For å lykkes med slike tilpasninger vil det også være nødvendig å videreutvikle metodikker for å svare ut de ulike sidene ved sosial bærekraft. Vi håper at denne oppgaven vil hjelpe et stykke på vei, men anerkjenner at det fremdeles er en vei å gå i utviklingen av fremgangsmåter for å sikre sosialt bærekraftig byutvikling.

9 Referanser

A-lab. (2022) *Bygulvsstrategi. Landbrukskvartalet*. Oslo: A-lab. Internt dokument.

Ahmad, T. og Thaheem, M.J. (2017) Developing a residential building-related social sustainability assessment framework and its implications for BIM, *Sustainable Cities and Society*, 28, s. 1-15. DOI: 10.1016/j.scs.2016.08.002.

Andersen, B. og Brattbakk, I. (2020) Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag for strategier og tiltak, *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), s. 130-147. DOI: 10.18261/issn.2535-5988-2020-02-03.

Andersen, B. og Skrede, J. (2021) Medvirkningsideologiens inntog i byplanleggingen—en invitasjon til grubling, *Kart og plan*, 114(1-2), s. 7-21. DOI: 10.18261/issn.2535-6003-2021-01-02-02.

Angell, E. og Grimsrud, G.M. (2017) *Attraktiv og bærekraftig? Småbyers erfaring med nasjonale retningslinjer for by- og tettstedsutvikling*. Bergen: Uni Research Rokkansenteret.

Arnstein, S.R. (1969) A ladder of citizen participation, *Journal of the American Institute of planners*, 35(4), s. 216-224. DOI: 10.1080/01944366908977225.

Aspelin Ramm. (2021) *Utvikling av nabolagsfunksjon i Landbrukskvartalet. Tilbakemelding fra 2 workshops til styret i Landbrukskvartalet*. Oslo: Aspelin Ramm. Internt dokument.

Aspelin Ramm. (2022a) *Årsrapport 2021*. Tilgjengelig på: <https://www.aspelinramm.no/wp-content/uploads/aspelin-ramm-arsrapport-2021.pdf> (Hentet: 19.01.2023).

Aspelin Ramm (2022b) *Bærekraftsrapport 2021*. Tilgjengelig på: <https://www.aspelinramm.no/wp-content/uploads/aspelin-ramm-baerekraftsrapport-2021.pdf> (Hentet: 19.01.2023).

Aspelin Ramm. (u.å.a) *Våre sanser skjerpes av områder i forandring*. Tilgjengelig på: <https://www.aspelinramm.no/> (Hentet: 28.02.2023).

Aspelin Ramm. (u.å.b) *Prosjekter*. Tilgjengelig på: <https://www.aspelinramm.no/prosjekter/>
(Hentet: 19.01.2023).

Atanda, J.O. (2019) Developing a social sustainability assessment framework, *Sustainable cities and society*, 44, s. 237-252. DOI: 10.1016/j.scs.2018.09.023.

Atkinson, R. (2000) The hidden costs of gentrification: Displacement in central London, *Journal of Housing and Build Environment*, 15, s. 307-326. DOI: 10.1023/A:1010128901782.

Atkinson, W. (2015) *Class*. Cambridge: Polity.

Baumgärtner, S. og Quaas, M. (2010) What is sustainability economics?, *Ecological Economics*, 69(3), s. 445-450. DOI: 10.1016/j.ecolecon.2009.11.019.

Biermann, F., Kanie, N. og Kim, R.E. (2017) Global governance by goal-setting: the novel approach of the UN Sustainable Development Goals, *Current Opinion in Environmental Sustainability*, 26, s. 26-31. DOI: 10.1016/j.cosust.2017.01.010.

Brattbakk, I. mfl. (2017) *På sporet av det nye Grønland. Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo*. AFI Rapport 04. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttet.

Brattbakk, I. og Andersen, B. (2017) *Oppvekststedets betydning for barn og unge*. Oslo: Arbeidsforskningsinstituttet.

Brattbakk, I. og Wessel, T. (2013) Long-term Neighbourhood Effects on Education, Income and Employment among Adolescents in Oslo, *Urban Studies*, 50(2), s. 391-406. DOI: 10.1177/0042098012448548.

Brattbakk, I. og Wessel, T. (2017) Nabolagets effekt: Hva er problematisk med geografisk ulikhet?, i Ljunggren, J. (red.) *Oslo – ulikhetenes by*. Oslo: Cappelen Damm akademis, s. 337-358.

Brundtland, G.H. (1987) Our common future—Call for action, *Environmental conservation*, 14(4), s. 291-294.

Byantropologene. (2022) *Dokumentasjon på medvirkning i Landbrukskvartalet*. Oslo: Byantropologene. Internt dokument.

Byrådsavdeling for byutvikling. (2022) *Schweigaards gate 34 A-F m.fl. - Vi ber om et alternativ 3*. Tilgjengelig på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022112768&fileid=10393196> (Hentet: 28.02.2023).

Bystyret, Oslo kommune. (2023) *Møtebok fra møte i Bystyret: Onsdag 01.03.2023. kl. 09:30*. Tilgjengelig på: https://einnsyn-fillager-api.api.oslo.kommune.no/fil?virksomhet=976819853&filnavn=2e554324bd644ce1b3deae270c8e040f_7a9c9a243b9111fe1ceb69eefba9c4d5.pdf (Hentet: 06.03.2023).

Børrud, E. (2017) Profesjonsdanning ved tverrfaglig læring, *Kart og plan*, 77, s. 209-218. UDR: <http://www.kartogplan.no/Artikler/KP3-2017/Profesjonsdanning%20ved%20tverrfaglig%20laering.pdf>.

Castiglione, D., Van Deth, J.W. og Wolleb, G. (2008) *The handbook of social capital*. New York: Oxford University Press Inc.

Chetty, R., Hendren, N. og Katz, L.F. (2016) The effects of exposure to better neighborhoods on children: New evidence from the moving to opportunity experiment, *American Economic Review*, 106(4), s. 855-902. DOI: 10.1257/aer.20150572.

Christiansen, I.M. og Kjærås, K. (2021) Kampen om en tredje boligsektor i Oslo: De kommersielle og ikke-kommersielle alternativene, *Tidsskrift for boligforskning*, 4(1), s. 28-45. DOI: 10.18261/issn.2535-5988-2021-01-03.

Cornwall, A. (2002) Locating Citizen Participation, *IDS Bulletin*, 33, s. 1-10. DOI: 10.1111/j.1759-5436.2002.tb00016.x.

Cornwall, A. (2008) Unpacking 'Participation': models, meanings and practices, *Community development journal*, 43(3), s. 269-283. DOI: 10.1093/cdj/bsn010.

Dahlgren, K. og Ljunggren, J. (2010) *Klassebilder: Ulikhet og sosial mobilitet i Norge*. Oslo: Universitetsforlaget.

Davidson, M. og Lees, L. (2005) New-build "gentrification" and London's riverside renaissance, *Environment and planning A*, 37, s. 1165-1190. DOI: 10.1068/a3739.

De forente nasjoner [FN]. (2021) Bærekraftig utvikling. Tilgjengelig på: <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling> (Hentet: 07.03.2023).

De forente nasjoner [FN]. (2023a) *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig på: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal> (Hentet: 02.02.2023).

De forente nasjoner [FN]. (2023b) *Anstendig arbeid og økonomisk vekst*. Tilgjengelig på: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/anstendig-arbeid-og-oekonomisk-vekst> (Hentet: 13.02.2023).

De forente nasjoner [FN]. (2023c) *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Tilgjengelig på: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn> (Hentet: 27.02.)

Dempsey, N. mfl. (2011) The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability, *Sustainable development*, 19(5), s. 289-300. DOI: 10.1002/sd.417.

Desiderio, E. mfl. (2022) Social sustainability tools and indicators for the food supply chain: A systematic literature review, *Sustainable Production and Consumption*, 30, s. 527-540. DOI: 10.1016/j.spc.2021.12.015.

Design og arkitektur Norge [DOGA]. (u.å.) *Folketråkk-veilederen. Hvorfor medvirkning*. Tilgjengelig på: <https://doga.no/verktoy/folketrakk/folketrakk-veilederen/hvorfor-medvirkning/> (Hentet: 21.02.2023).

Doughnut Economics Action Lab. (2020) *Creating City Portraits Methodology*. Tilgjengelig på: <https://doughnuteconomics.org/Creating-City-Portraits-Methodology.pdf> (Hentet 21.02.2023).

Doughnut Economics Action Lab. (2021) *A City Portrait Canvas for Workshops*. Tilgjengelig på: <https://doughnuteconomics.org/tools/76> (Hentet: 21.02.2023).

Drucker, P.F. (1992) Organizations, *Harvard business review*, 20(7), s. 281-293. URL: <https://hbr.org/1992/09/the-new-society-of-organizations>.

Eiendom Norge. (2023) *Sykepleierindeksen 2022*. Tilgjengelig på: <https://eiendomnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-2022> (Hentet: 16.02.2023).

Eiendom Norge, Finn.no og Eiendomsverdi. (2023) *Eiendom Norges boligprisstatistikk. Januar 2023*. Oslo: Eiendom Norge.

Eizenberg, E. og Jabareen, Y. (2017) Social sustainability: A new conceptual framework, *Sustainability*, 9(1), 68, s. 1-16. DOI: 10.3390/su9010068.

Fainstein, S.S. (2014) *The Just City*. Ithaca: Cornell University Press.

Ferd. (2020) *Sterk medvirkning for Lyst*. Tilgjengelig på: <https://ferd.no/ferdmagasinet/2020/utgave-3-2020/sterk-medvirkning-for-lyst/> (Hentet: 13.04.2023).

Field, J. (2008) *Social capital*. Abingdon: Routledge

Flemmen, M.P. (2020) Om hva klasse er, og hvordan det virker, *Tidsskrift for samfunnsforskning*, 61(1), s. 71-75. DOI: 10.18261/issn.1504-291X-2020-01-09.

Fremtidens Byggenæring. (2022) *Fem sosiale bærekraftsutfordringer i byggebransjen*. Tilgjengelig på: <https://www.fremtidensbygg.no/fem-sosiale-baerekraftsutfordringer-i-byggebransjen/> (Hentet: 13.02.2023).

FutureBuilt. (2021) *FutureBuilt kriterier for sosial bærekraft*. Oslo: Futurebuilt.

FutureBuilt. (2023) *Om oss*. Tilgjengelig fra: <https://www.futurebuilt.no/Om-oss> (Hentet: 16.1.2023).

Gaining by Sharing. (u.å.) *We develop sustainable housing and concepts based on communal ways of living*. Tilgjengelig på: <https://gainingbysharing.no/> (Hentet: 08.03.2023).

Giddens, A. og Sutton, P. (2017) *Sociology*. 8 utg. Cambridge: Polity Press.

Graff, H.J. (2016) The “problem” of interdisciplinarity in theory, practice, and history, *Social Science History*, 40(4), s. 775-803. DOI: 10.1017/ssh.2016.31.

Grum, B. og Grum, D.K. (2020) Concepts of social sustainability based on social infrastructure and quality of life, *Facilities*, 38(11/12), s. 783-800. DOI:10.1108/F-04-2020-0042.

Grønmo, S. (2016) *Samfunnsvitenskapelige metoder*. 2 utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Haklay, M., Jankowski, P. og Zwoliński, Z. (2018) Selected modern methods and tools for public participation in urban planning—a review, *Quaestiones Geographicae*, 37(3), s. 127-149. DOI: 10.2478/quageo-2018-0030.

Harsvik, R.B., Tandberg, I.E. og Pettersen, G.R. (2020) Sosial bærekraft – den gjemte dimensjonen, i Arkitektur- og designskolen i Oslo (red.) *Hvor sosialt? En studie av sosial bærekraft i byutviklingen på Hamar*. Oslo: AHOs urbane utredninger 2020, s. 10-31.

HAV Eiendom. (2022) *Rapporten «Doughnut Economics in Grønlikaia» (DEiG) er nå lansert*. Tilgjengelig på: <https://haveiendom.no/deig-rapport/> (Hentet: 21.02.2023).

Helen & Hard. (u.å.) *Vindmøllebakken*. Tilgjengelig på: <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/> (Hentet: 08.03.2023).

Hjorthol, R. og Bjørnskau, T. (2003) *Byutvikling og arbeidsreiser – gentrifisering og reurbanisering som miljøfaktor*. Oslo: Transportøkonomisk institutt.

Hofstad, H. (2021) *Sosialt bærekraftige lokalsamfunn – en litteraturstudie*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR.

Hofstad, H. (2022) *Defining and operationalizing key concerns and dilemmas of community social sustainability*. By- og regionsforskningsinstituttet NIBR, OsloMet. Upublisert.

Hvinden, B. og Gissinger, R. (2005) *Sosial kapital*. Bærum: Norges forskningsråd.

Janssen, C. og Basta, C. (2022). Are good intentions enough? Evaluating social sustainability in urban development projects through the capability approach, *European Planning Studies*, s. 1-22. DOI: 10.1080/09654313.2022.2136936.

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

Johannessen, L.E, Rafoss, T.W. og Rasmussen, E.B. (2018) *Hvordan bruke teori? Nyttig verktøy i kvalitativ analyse*. Oslo: Universitetsforlaget.

Millstein, M. (2017) Styresett og deltagelse, i Jordhus-Lier, D. og Stokke, K. (red) *Samfunnsgeografi: en innføring*. Oslo: Cappelen Damm Akademisk, s. 191-203.

Karji, A. mfl. (2019) Assessment of social sustainability indicators in mass housing construction: a case study of Mehr housing project, *Sustainable Cities and Society*, 50(101697), s. 1-9. DOI: 10.1016/j.scs.2019.101697.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet [KMD]. (2014) *Veileder, medvirkning i planlegging*. Tilgjengelig på:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf (Hentet: 07.02.2023).

Kurtz, J.C., Jackson, L.E. og Fisher, W.S. (2001) Strategies for evaluating indicators based on guidelines from the Environmental Protection Agency's Office of Research and Development, *Ecological indicators*, 1(1), s. 49-60. DOI: 10.1016/S1470-160X(01)00004-8.

Kvale, S. og Brinkmann, S. (2019) *Det kvalitative forskningsintervju, 3. utg.* Oslo: Gyldendal Norsk forlag.

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS]. (2020a) *Et konsept for sosial bærekraft*.

Tilgjengelig på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020058567&fileid=9026742> (Hentet: 24.02.2023).

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS]. (2020b) *Planforslag til politisk behandling*.

Landbrukskvartalet, Schweigaards gate 34 A-F, Hollendergata 5 og 7. Tilgjengelig på:

<https://www.landbrukskvartalet.no/uploads/documents/Planforslag-til-politisk-behandling-april-2020.pdf> (Hentet: 01.03.2023).

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS]. (2021) *Kortversjon: Planforslag for*

Landbrukskvartalet. Tilgjengelig på: <https://www.landbrukskvartalet.no/filer> (Hentet: 27.01.2023).

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS]. (u.å.a) *Om prosjektet*. Tilgjengelig på:

<https://www.landbrukskvartalet.no/om-prosjektet> (Hentet: 21.02.2023).

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS]. (u.å.b) *Nytt nabolagsprosjekt i*

Landbrukskvartalet. Tilgjengelig på: <https://www.landbrukskvartalet.no/nyheter/nytt-nabolagsprosjekt-i-landbrukskvartalet> (Hentet: 07.03.2023).

Landbrukskvartalet Utvikling AS [LUAS], Forandringshuset Norge [FoN] og Kirkens Bymisjon Oslo [KB]. (2022) *Landbrukskvartalet. Intensjonsavtale*. Oslo: Kirkens Bymisjon. Internt dokument.

Medved, P. (2017) Leading sustainable neighbourhoods in Europe: Exploring the key principles and processes, *Urbani izziv*, 28(1), s. 107-121. DOI: 10.5379/urbani-izziv-en-2017-28-01-003.

Missimer, M., Robèrt, K.H. og Broman, G. (2017) A strategic approach to social sustainability – Part 1: exploring the social system, *Journal of Cleaner Production*, 140, s. 32-41. DOI: 10.1016/j.jclepro.2016.03.170.

Murphy, K. (2012). The social pillar of sustainable development: a literature review and framework for policy analysis, *Sustainability: Science, practice and policy*, 8(1), s. 15-29. DOI: 10.1080/15487733.2012.11908081.

Norsk Eiendom. (u.å.) *Fremtidens boliger kan bidra til økt sosial bærekraft*. Tilgjengelig på: <https://www.norskeiendom.org/opptak/fremtidens-boliger-kan-bidra-til-okt-sosial-baerekraft> (Hentet: 16.01.2023).

Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects. (2019) *Håndbok for bærekraftig stedsutvikling*. Tilgjengelig på: https://byggalliansen.no/wp-content/uploads/2019/09/191205_H%C3%A5ndbok_B%C3%A6rekraftig_stedsutvikling_web.pdf (Hentet: 16.01.2023).

NyAnalyse. (2023) *Byøkonomisk analyse: Landbrukskvartalet, alternativ 3*. Oslo: NyAnalyse.

Obrecht, A. mfl. (2021) *Achieving the SDGs with biodiversity*. Bern: Swiss Academy of Sciences (SCNAT).

Oslo kommune. (2010) *Kommunedelplan for torg og møteplasser*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685-1553524507/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2017%3A%20Torg%20og%20m%C3%B8teplasser.pdf> (Hentet: 13.04.2023).

Oslo kommune. (2018) *Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13325532-1558347273/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Byutvikling/Kunnskapsgrunnlag%20for%20en%20kommunal%20boligpolitikk.pdf> (Hentet: 19.01.2023).

Oslo kommune. (2021). *Programplan for Områdeløft Grønland og Tøyen*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13428252-1638455047/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Bydeler/Bydel%20Gamle%20Oslo/Politikk%20Bydel%20Gamle%20Oslo/Lokalstyret%20for%20omr%C3%A5del%C3%B8ft%20Gr%C3%B8nland%20og%20T%C3%B8yen/2021/21-12-09/Sak%2021-33%20Orientering%20om%20oversendelse%20av%20programplan%202022/Sak%2021-33%20Vedlegg%20%20Programplan%20for%20omr%C3%A5del%C3%B8ft%20Bydel%20Gamle%20Oslo%202022.pdf> (Hentet: 19.01.2023).

Oslo kommune. (2022a) *Bydelsfakta. Gamle Oslo*. Tilgjengelig på: <https://bydelsfakta.oslo.kommune.no/bydel/gamleoslo/alder> (Hentet: 06.02.23).

Oslo kommune. (2022b) *Statistikkbanken*. Tilgjengelig på: <https://statistikkbanken.oslo.kommune.no/webview/> (Hentet: 27.01.2023).

Oslo kommune. (u.å.a) *Oslomodellen*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/forvare-leverandorer/krav-til-leverandorer/oslomodelen/#gref> (Hentet: 23.01.2023).

Oslo kommune. (u.å.b) *Områdepolitikk i Oslo*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/byutvikling/omradesatsingene-i-oslo/omradepolitikken-i-oslo/> (Hentet: 27.02.2023).

Oslo kommune (u.å.c) *Lanserer nytt boligselskap – Oslobolig*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/for-pressen/pressemeldinger-fra-byradet/lanserer-nytt-boligselskap-oslobolig#gref> (Hentet 17.02.2023).

OsloBolig. (u.å.) *Om Oslobolig*. Tilgjengelig på: <https://oslobolig.no/om-oslobolig/> (Hentet: 14.03.2023).

Oslo S Utvikling AS [OSU]. (u.å.) *Byguly. Vi skaper byliv i Bjørvika!* Tilgjengelig på: <https://osu.no/prosjekter/byguly> (Hentet: 24.02.2023).

Owens, S., Petts, J. og Bulkeley, H. (2006) Boundary work: knowledge, policy, and the urban environment, *Environment and Planning C: Government and Policy*, 24(5), s. 633-643. DOI: 10.1068/c0606j.

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2015) *Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker*. Tilgjengelig på: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1385200-1447746669/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Byggesaksveiledere%2C%20normer%20og%20skjemaer/Stedsanalyser%20-%20Veileder%20for%20plan-%20og%20byggesaker.pdf> (Hentet: 13.04.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2017a) *Detaljregulering med konsekvensutredning: Forslag til fastsatt planprogram*. Tilgjengelig på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017162289&fileid=7538158> (Hentet: 24.02.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2017b) *Samledokument bemerkninger ved offentlig ettersyn av forslag til planprogram*. Tilgjengelig på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018001135&fileid=7216243> (Hentet: 23.02.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2018) *Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet), Grønland. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering med konsekvensutredning*. Tilgjengelig på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018044994&fileid=7843331> (Hentet: 24.02.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2019) *Referat fra dialogmøte – FutureBuilt – Schweigaards gate 34 A-F*. Tilgjengelig på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018150276&fileid=8233142> (Hentet: 21.02.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2022) *Reguleringsbestemmelser Byrådets alternativ 3*.

Tilgjengelig på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022119918&fileid=10453953> (Hentet: 23.02.2023).

Plan- og bygningsetaten [PBE]. (2023) *Presisering fra forslagsstiller av andel og størrelse på allment tilgjengelige byrom*. Tilgjengelig på:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2023020789&fileid=10640613> (Hentet: 11.05.2023).

Prosser, S. (2020) Den tredje boligsektor: Hva det kan bli, og hvorfor vi trenger det, *Tidsskrift for boligforskning*, 3(2), s. 180-192. DOI: 10.18261/issn.2535-5988-2020-02-06.

Purvis, B., Mao, Y. og Robinson, D. (2019) Three pillars of sustainability: in search of conceptual origins, *Sustainability science*, 14(3), s. 681-695. DOI: 10.1007/s11625-018-0627-5.

Regjeringen. (2018) *Reguleringsplanveileder*. Tilgjengelig på:

https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf (Hentet: 17.01.2023).

Regjeringen. (2022) *By- og stedsutvikling: Ansvar og roller*. Tilgjengelig på:

https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/by_stedsutvikling/id2907562/?expand=facebook2907569 (Hentet: 17.01.2023).

Ruud, M.E. (2010) *Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR. URL: <https://hdl.handle.net/20.500.12199/2317>

Sampson, R.J. (2012) *Great American city: Chicago and the enduring neighborhood effect*. Chicago: University of Chicago Press.

Scherer, L. mfl. (2018) Trade-offs between social and environmental Sustainable Development Goals, *Environmental science & policy*, 90, s. 65-72. DOI: 10.1016/j.envsci.2018.10.002.

Schmidt, L. (2014) *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*. Oslo: By- og regionforskningsinstituttet NIBR.

Shirazi, M.R. og Keivani, R. (2019) The triad of social sustainability: Defining and measuring social sustainability of urban neighbourhoods, *Urban Research & Practice*, 12(4), s. 448-471. DOI: 10.1080/17535069.2018.1469039.

Stanitsas, M., Kirytopoulos, K. og Leopoulos, V. (2021) Integrating sustainability indicators into project management: The case of construction industry, *Journal of Cleaner Production*, 279(123774), s. 1-14. DOI: 10.1016/j.jclepro.2020.123774.

Statistisk sentralbyrå [SSB]. (2021) *Nå bor over 1 million nordmenn alene*. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/befolkning/barn-familier-og-husholdninger/statistikk/familier-og-husholdninger/artikler/na-bor-over-1-million-nordmenn-alene> (Hentet: 13.02.2023).

Statistisk sentralbyrå [SSB]. (2023) *Inntekt for husholdninger*. Tilgjengelig på: <https://www.ssb.no/statbank/table/06944/> (Hentet: 24.02.2023).

Steffen, W., Rockström, J. og Costanza, R. (2011) How Defining Planetary Boundaries Can Transform Our Approach to Growth, *Solutions: For A Sustainable & Desirable Future*, 2(3), s. 59-65. URL: <http://archives.pdx.edu/ds/psu/8764>.

Stephens, N.M., Markus, H.R. og Phillips, L.T. (2014). Social class culture cycles: How three gateway contexts shape selves and fuel inequality, *Annual review of psychology*, 65, s. 611-634. DOI: 10.1146/annurev-psych-010213-115143.

Stock, P. og Burton, R.J. (2011) Defining terms for integrated (multi-inter-trans-disciplinary) sustainability research, *Sustainability*, 3(8), s. 1090-1113. DOI: 10.3390/su3081090.

Tjora, A. (2012) *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Transborder Studio. (2018) *Landbrukskvartalet. Undersøkelser av Planalternativ. Tema 02: By- og Stedsutvikling*. Tilgjengelig på:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018041986&fileid=7828738> (Hentet: 13.02.2023).

Toft, M. og Ljunggren, J. (2016) Geographies of class advantage: The influence of adolescent neighbourhoods in Oslo, *Urban Studies*, 53(14), s. 2939-2955. DOI: 10.1177/0042098015601770.

Union M2. (2022) *Analyseportal Leiemarkedet*. Tilgjengelig på:
<https://m2.union.no/leiemarked> (Hentet: 24.02.2022).

Vandermeulen, V. og van Huylbroeck, G. (2008) Designing trans-disciplinary research to support policy formulation for sustainable agricultural development, *Ecological Economics*, 67(3), s. 352-361. DOI: 10.1016/j.ecolecon.2008.05.016.

Antall ord: 36 643

10 Vedlegg

Vedlegg 1: Godkjenning meldeskjema Sikt

Meldeskjema for behandling av personopplysninger

07.01.2023, 11:16



[Meldeskjema](#) / [Masteroppgave](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
636391

Vurderingstype
Automatisk

Dato
07.01.2023

Prosjekttittel
Masteroppgave

Behandlingsansvarlig institusjon

Universitetet i Oslo / Det samfunnsvitenskapelige fakultet / Institutt for sosiologi og samfunnsgeografi

Prosjektansvarlig

Lars Klemsdal

Student

Nora Hustvedt Mathiesen

Prosjektperiode

03.01.2023 - 30.05.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

Samtykke (Personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a)

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 30.05.2023.

[Meldeskjema](#)

Grunnlag for automatisk vurdering

Meldeskjemaet har fått en automatisk vurdering. Det vil si at vurderingen er foretatt maskinelt, basert på informasjonen som er fylt inn i meldeskjemaet. Kun behandling av personopplysninger med lav personvernulempe og risiko får automatisk vurdering. Sentrale kriterier er:

- De registrerte er over 15 år
- Behandlingen omfatter ikke særlige kategorier personopplysninger;
 - Rasemessig eller etnisk opprinnelse
 - Politisk, religiøs eller filosofisk overbevisning
 - Fagforeningsmedlemskap
 - Genetiske data
 - Biometriske data for å entydig identifisere et individ
 - Helseopplysninger
 - Seksuelle forhold eller seksuell orientering
- Behandlingen omfatter ikke opplysninger om straffedommer og lovovertridelser
- Personopplysningene skal ikke behandles utenfor EU/EØS-området, og ingen som befinner seg utenfor EU/EØS skal ha tilgang til personopplysningene
- De registrerte mottar informasjon på forhånd om behandlingen av personopplysningene.

Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde

<https://meldeskjema.nsd.no/63b7e5b9-deed-4b9f-84c3-73e45cfe4dde/vurdering>

Side 1 av 2

- Den behandlingsansvarliges identitet og kontaktopplysninger
- Kontaktopplysninger til personvernombudet (hvis relevant)
- Formålet med behandlingen av personopplysningene
- Det vitenskapelige formålet (formålet med studien)
- Det lovlige grunnlaget for behandlingen av personopplysningene
- Hvilke personopplysninger som vil bli behandlet, og hvordan de samles inn, eller hvor de hentes fra
- Hvem som vil få tilgang til personopplysningene (kategorier mottakere)
- Hvor lenge personopplysningene vil bli behandlet
- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

Vi anbefaler å bruke vår [mal til informasjonsskriv](#).

Informasjonssikkerhet

Du må behandle personopplysningene i tråd med retningslinjene for informasjonssikkerhet og lagringsguider ved behandlingsansvarlig institusjon. Institusjonen er ansvarlig for at vilkårene for personvernforordningen artikkel 5.1. d) riktighet, 5. 1. f) integritet og konfidensialitet, og 32 sikkerhet er oppfylt.

Vedlegg 2: Intervjuguide

1: Innledning

Før intervjuet starter vil informanten trygges på at de kun er forventet å svare etter beste evne og at det ikke er noen forventning om at alle spørsmålene skal svares ut komplett. Alle direkte sitater vil sendes for sitatsjekk og tekst basert på informantens bidrag vil sendes før publisering. Det vil til enhver tid være i orden å trekke seg fra intervjuet eller be om en pause.

- Hva heter du og hvor jobber du?
- Hvilken stilling har du?
- Hva innebærer din rolle?

2: Landbrukskvartalet (*disse spørsmålene er kun tiltenkt informantene fra Aspelin Ramm*)

- Hva er din rolle i utviklingen av Landbrukskvartalet?
- Hvilke ambisjoner har dere for prosjektet?

3: Sosial bærekraft i egen organisasjon

- Hva betyr sosial bærekraft for deg og din organisasjon?
- Anser du sosial bærekraft som viktig?
 - I så fall hvorfor?
- Hvordan kan konkrete byutviklingsprosjekter bidra til å realisere sosial bærekraft?
- Hvordan systematiseres dere arbeidet med sosial bærekraft?

4: Initiativet bak arbeidet

- Hvordan startet dere arbeidet med sosial bærekraft?
 - Kan du peke på noen årsaker til hvorfor dere satt i gang arbeidet?
- Hva eller hvem er drivkreftene for det nåværende arbeidet med sosialt bærekraftig byutvikling?
- Har dere noen inspirasjonskilder dere ser til når det kommer til sosial bærekraft?
 - Eksempelvis forbildeprosjekter eller andre organisasjoner

5: Betingelser for sosialt bærekraftig byutvikling

Hva styrker arbeidet?

- Hva må være på plass for at byutviklingsprosjekter skal være sosialt bærekraftige?
- Hvordan påvirker økonomiske faktorer deres ambisjoner om sosial bærekraft?
- Hvilken rolle spiller følgende faktorer i å realisere sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter:
 - Støtte og driv fra ledelsen
 - Organisasjonsstørrelse (vil økt størrelse gjøre det enklere å gjennomføre sosialt bærekraftige prosjekter)

- Profesjonssammensetning blant de involverte aktørene
- Økonomi (vil økt kapitaltilgang gjøre det enklere å gjennomføre sosialt bærekraftige prosjekter)
- Er det andre faktorer du vil trekke frem som spesielt betydningsfulle?
- Er det noen eksterne organisasjoner eller verktøy som bidrar til styrke arbeidet med sosial bærekraft?

Hva svekker arbeidet?

- Hvilke faktorer innad i organisasjonen opplever du at hemmer/begrenser/hindrer arbeidet med sosial bærekraft?
- Er det noen faktorer utenfor deres organisasjon som bidrar til å begrense arbeidet med sosial bærekraft?
- Hvordan jobber dere for sosial bærekraft i byggeprosessen?

6: Evaluering

- Er det mange sosialt bærekraftige byutviklingsprosjekter i Oslo og på Grønland?
 - Hvilken retning går utviklingen?
- Kan du fortelle litt om området Landbrukskvartalet befinner seg i?
- Hvilke hensyn må man ta når man har ansvaret for et utviklingsprosjekt på Grønland?
- Hvilke indikatorer bruker dere får å vurdere den sosiale påvirkningen til prosjektene deres (både kvalitative og kvantitative)?
- Hvordan jobber dere med sosial bærekraft utviklingen av Landbrukskvartalet?
- Er det noen ideer for sosial bærekraft i utviklingen av Landbrukskvartalet som har måttet vike til fordel for andre hensyn?

- Hvilke kriterier for sosial bærekraft oppleves mest utfordrende å møte?
 - *Her legges FutureBuilts kriterier for sosialt bærekraftig byutvikling til grunn og vil vises informanten.*
- Har du noe du ønsker å legge til?

- Bonus: Hvis målet er å styrke kapasiteten for sosialt bærekraftig byutvikling og du har full frihet til å gjøre de endringene som trengs: Hvilke initiativer ville du i så fall iverksatt?

Vedlegg 3: Informasjonsskriv og samtykkeskjema

Informasjonsskriv – OLA 4090

Deltakelse i forskningsprosjekt angående sosial bærekraft i byutviklingsbransjen

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke hvordan byutviklingsbransjen jobber med sosial bærekraft, og hvordan særlig Aspelin Ramm jobber med sosial bærekraft i prosjektet «Landbrukskvartalet». I dette skrivet gis informasjon om målene for prosjektet, og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Prosjektet er en del av masteroppgaven ved masterprogrammet Organisasjon, ledelse og arbeid ved Universitet i Oslo. Prosjektets problemstilling er: *Hvordan kan sosial bærekraft operasjonaliseres i byutvikling? Og hvilke faktorer preger Aspelin Ramm sitt arbeid med å gjøre Landbrukskvartalet til sosialt bærekraftig?* Opplysningene som samles inn gjennom intervjuene vil benyttes i kombinasjon med funn fra dokumentanalyse for å svare ut problemstillingen.

Hvem er ansvarlig for studiet?

Det er instituttet for sosiologi og samfunnsgeografi (ISS) ved Universitet i Oslo, og undertegnede som er ansvarlig for studien. Kontaktinformasjon til de ansvarlige partene står oppført mot slutten av skrivet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Vi ønsker å snakke med personer som kan bidra til å belyse masteroppgavens problemstilling. Etersom Landbrukskvartalet og temaet fremdeles er i utvikling, vil det være nyttig å snakke med aktører som aktivt jobber med prosjektet og tematikken. På den måten vil vi kunne få tak i informasjon og kunnskap som per dags dato ikke er nedskrevet.

Hva innebærer det for deg å delta?

Du vil bli invitert til et intervju som vil vare mellom 30 og 60 minutter. Intervjuet vil bli tatt opp på en kryptert diktafon, og vil senere bli transkribert. Transkripsjonen vil bli lagret på en sikker lagringstjeneste godkjent av UiO. Etter transkribering vil lydopptaket slettes.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle dine personopplysninger vil da bli slettet. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregleverket.

Vi ønsker å kunne knytte sitater til organisasjonen du jobber for i masteroppgaven. Det er derfor en risiko for at du som enkeltperson vil kunne bli gjenkjent. Alle sitater, samt

oppgaven i sin helhet vil bli sendt til gjennomlesing før publisering. Du vil her kunne gi tilbakemelding på om du ønsker uttalelser endret eller tatt bort.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 30. mai 2023. Ved prosjektslutt vil alle personopplysninger og opptak bli slettet.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag for Universitet i Oslo har NSD – Norsk senter for forskningsdata, vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Dine rettigheter

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene
- å få rettet personopplysninger om deg
- å få slettet personopplysninger om deg
- å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvor kan jeg finne ut mer?

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Student, Nora Hustvedt Mathiesen på epost: norahm@uio.no eller telefon: 46945393
- Student, Idar Henrik Seem på epost: idarhs@uio.no eller telefon: 957 77 030
- Veileder, Gro Sandkjær Hanssen på epost: groha@oslomet.no
- Ansvarlig for prosjektet Lars Klemsdal på epost: lars.klemsdal@sosgeo.uio.no

Med vennlig hilsen

Nora Hustvedt Mathiesen og Idar Henrik Seem

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjonen om prosjektet, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at intervjuet blir tatt opp på kryptert diktafon
- at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet
- at opplysninger og sitater publiseres slik at jeg og min arbeidsgiver kan gjenkjennes i masteroppgaven

(Prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg 4: Dokumenter fra Saksinnsyn og bystyret (Oslo kommune), utvalg av artikler, bokkapitler og rapporter, dokumenter fra byutviklingsbransjen og dokumenter fra Aspelin Ramm

Forfatter og årstall	Tittel
Asplan Viak, 2016	Detaljregulering
Byrådsavdelingen for oppvekst og kunnskap, 2016	Vurdering av barnehagekapasitet
Byrådet, 2023	Schweigaards gate 34 A-F m.fl. - Landbrukskvartalet, Grønland - Detaljregulering med konsekvensutredning - Bydel Gamle Oslo
Diverse, 2017 (PBE i referanseliste)	Samledokument bemerkninger ved offentlig ettersyn av forslag til planprogram
Diverse, ulike årstall	Eposter fra befolkning og sameier, brukt i analyse av medvirkning
LUAS, 2023	Reguleringsbestemmelser, alternativ 1
PBE, 2016	Område- og prosessavklaring
PBE, 2016	Referat fra oppstartsmøte
PBE, 2017	Detaljregulering med konsekvensutredning: Forslag til fastsatt planprogram
PBE, 2018	Schweigaards gate 34 A-F (Landbrukskvartalet), Grønland. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering med konsekvensutredning
PBE, 2019	Referat fra møte med FutureBuilt
PBE, 2021	Planforslag til politisk behandling
PBE, 2022	Reguleringsbestemmelser Byrådets alternativ 3
Transborder Studio, 2016	Skisse til byplangrep
Transborder Studio, 2016	Stedsanalyse
Transborder Studio, 2018	Undersøkelse av planalternativ – Tema 02: By og stedsutvikling

Forfatter og årstall	Artikkel
Harsvik, R.B., Tandberg, I.E. og Pettersen, G.R., 2020	Hvor sosialt? En studie av sosial bærekraft i byutvikling på Hamar
Andersen, B. og Brattbakk, A., 2020	Områdesatsinger i Norge. Et skjørt kunnskapsgrunnlag for strategier og tiltak
Baffoe, G. og Mutisya, E., 2015	Social sustainability: A review of indicators and empirical application
Brattbakk, I. mfl., 2017	På sporet av nye Grønland, sosiokulturell stedsanalyse av Grønland i Bydel Gamle Oslo
Brattbakk, I., og Andersen, B., 2017	Oppvekststedets betydning for barn og unge. Nabolaget som ressurs og utfordring.
Dempsey mfl., 2011	The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability
Grum, B. og Grum, D.K., 2020	Concepts of social sustainability based on social infrastructure and quality of life
Hofstad, H. 2021	Sosialt bærekraftige lokalsamfunn-en litteraturstudie
Karji A. mfl., 2019	Assessment of social sustainability indicators in mass housing construction: a case study of Mehr housing project
Magee, L., Scerri, A. og James, P., 2012	Measuring social sustainability: A community-centred approach
Ruud, E. 2010	Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder
Narvestad, R., Støa, E. og Nielsen, B.F., 2022	På vei mot en sosialt bærekraftig tredje boligsektor: Medvirkning og sosial miks i to pilotprosjekter i Boligstiftelsen i Trondheim
Stanitsas, M., Kirytopoulos, K., og Leopoulos, V., 2021	Integrating sustainability indicators into project management: The case of construction industry

Forfatter og årstall	Tittel
FutureBuilt, 2021	FutureBuilt kriterier for sosial bærekraft
Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014	Medvirkning i planlegging: Hvordan legge til rette for økt deltakelse og innflytelse i kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven
Norsk Eiendom, 2022	Mangfold i eiendomsbransjen
Norsk Eiendom, Grønn byggallianse og Grape Architects, 2019	Håndbok for bærekraftig stedsutvikling
Oslo kommune, 2018	Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk

Vedlegg 5: Rammeverk for sosialt bærekraftig byutvikling

