

# EIE+LEIE+BYTTE+DELE

Norsk Planmøte 2014  
Lillestrøm Kulturhus

Sissel Engblom siv.ark.  
Fagansvarlig byutvikling Oslo

**Asplan Viak** 

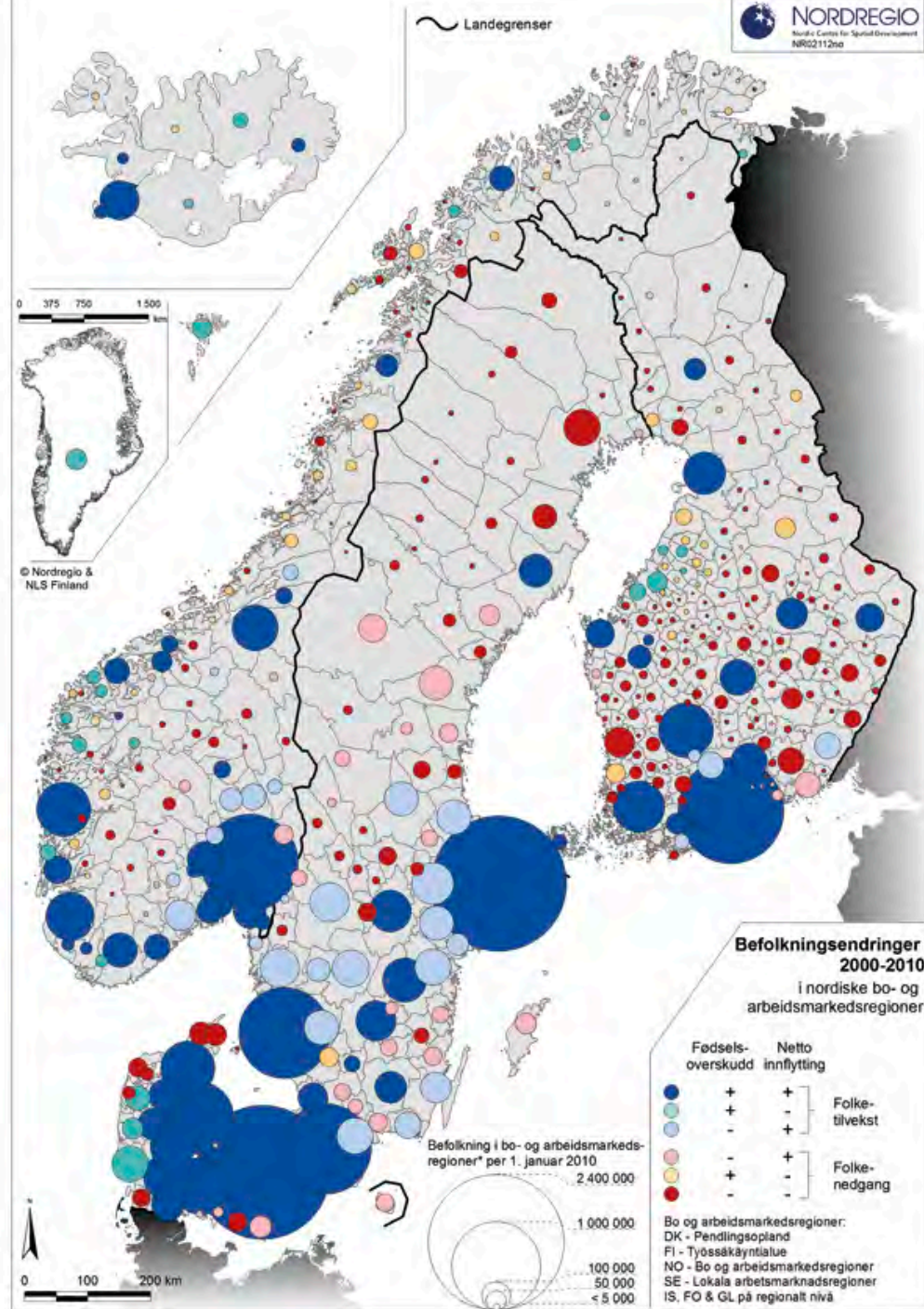
# En ny samtid = en ny retning

- Byutvikling er ikke eiendomsutvikling men samfunnsutvikling
- Samfunnsutvikling er for folket
- Den norske befolkning gjennomgår i dag store livsstilsendringer
- Fra en norsk rural / amerikansk etterkrigs bilbasert livsstil til morgendags globale verdensborger
- Fra eierstruktur som premiss for byplanlegging mot behov for større mangfold: eie+leie+bytte+dele = nye muligheter

Over 50% av verdens befolkning bor i tettbebyggelse  
Ifølge SSB Statestikkbanken 2012 bor

**80%**

av Norges befolkning i  
tettbebyggelse



Norge følger den globale urbaniseringstrenden



Tjener penger på å dele middag med ukjente

DN 081213



Vi har sjelden bruk for store privatbiler



## 85 prosent av alle bilseter i USA er til enhver tid tomme

Kunden bestiller gjennom en app på smarttelefonen. På kartet kan man følge bilen man har bestilt mens den nærmer seg.

Selskapet anbefaler at kunden setter seg i passasjeretsetet og ikke bak, fordi det ikke bare handler om transport, men om å knytte mennesker sammen.

Når turen er ferdig, dukker en «foreslått donasjon» opp på kundens telefon. Beløpet justerer kunden som han eller hun vil, og betaler med et trykk på skjermen. Sjåføren får ikke vite hvor mye den enkelte passasjerer har betalt, og ingen kontanter er involvert.



## BARTMOBIL

Da Gordon Gossage ble pensjonist, savnet han kontakten med mennesker. Så fikk han muligheten til å bli sjåfør for Lyft. Nå tilbringer han 50 timer i uken i en blå Toyota Prius med rosa bart.



# APPING

- **Airbnb**: Formidling av utleieboliger og -rom over hele verden. Nett: [airbnb.com](http://airbnb.com)  
Andre: [wimdu.com](http://wimdu.com), [homeaway.com](http://homeaway.com), [vrbo.com](http://vrbo.com), [couchsurfing.org](http://couchsurfing.org), [ficalaemcasa.com.br](http://ficalaemcasa.com.br)

- **RelayRides**: Formidler leie av privatbiler. Nett: [relayrides.com](http://relayrides.com)  
Andre: [flightcar.com](http://flightcar.com), [getaround.com](http://getaround.com)

- **Lyft**: Taxitjeneste levert av privatpersoner gjennom telefonapp. Nett: [lyft.com](http://lyft.com)  
Andre: [side.cr](http://side.cr)

- **Eatwith**: Betal for å spise middag hjemme hos andre mennesker. Nett: [eatwith.com](http://eatwith.com)  
Andre: [meetmeals.com](http://meetmeals.com), [grubclub.com](http://grubclub.com)

- Taskrabbit: Forum for kjøp og salg av tjenester, som å gå på butikken eller vaske huset. Nett: [taskrabbit.com](http://taskrabbit.com)  
Andre: [agentanything.com](http://agentanything.com), [jamexec.com](http://jamexec.com)

- Carpooling: Kobler mennesker som skal reise samme vei. Nett: [carpooling.com](http://carpooling.com)  
Andre: [zimride.com](http://zimride.com)

- **Jetlimo**: Fører sammen mennesker som skal reise samme vei, og ordner et privatfly. Nett: [jetlimo.com](http://jetlimo.com)

- Coursera: Tilbyr tusenvis av kurs i samarbeid med noen av USAs beste universiteter. Nett: [coursera.com](http://coursera.com)

- HubCulture: Globalt nettverk med 20.000 medlemmer som utveksler råd og tjenester gjennom den virtuelle valutaen ven. Har flere fysiske arbeidsplasser over hele verden. Nett: [hubculture.com](http://hubculture.com)

- DogVacay: Møteplass for hundeeiere og hundepassere, så hunden slipper å bo på kennel når eieren skal på ferie. Nett: [dogvacay.com](http://dogvacay.com) Andre: [rover.com](http://rover.com)

- **Zilok**: Utleie av alt fra snøfreser og strykejern til flyttebil og symaskin mellom privatpersoner. Nett: [zilok.com](http://zilok.com) Andre: [snapgoods.com](http://snapgoods.com), [rentoid.com](http://rentoid.com)

- GirlMeetsDress: Utleie av kjoler mellom privatpersoner til enhver anledning. Nett: [girlmeetsdress.com](http://girlmeetsdress.com)

- Zopa: Lån av penger mellom privatpersoner. Kutter vekk banken som mellomledd. Nett: [zopa.com](http://zopa.com)  
Andre: [lendingclub.com](http://lendingclub.com)

- ThredUP: Markeds plass for brukte klær. Nett: [thredup.com](http://thredup.com) Andre: [liketwice.com](http://liketwice.com), [threadflip.com](http://threadflip.com), [poshmark.com](http://poshmark.com)

- **Landshare**: Møteplass for mennesker som eier jord og dem som ønsker å dyrke frukt og grønnsaker. Nett: [landshare.net](http://landshare.net) Andre: [sharedearth.com](http://sharedearth.com)

- **Parkatmyhouse**: Utleie av parkeringsplass mellom privatpersoner – korttid og langtid. Nett: [parkatmyhouse.com](http://parkatmyhouse.com) Andre: [parkingpanda.com](http://parkingpanda.com)

- **Sharemystorage**: Folk med plass til overs, leier den ut til lagring av eiendeler. Nett: [sharemystorage.com](http://sharemystorage.com)

- Vayable: Sightseeing med lokale turguider. Nett: [vayable.com](http://vayable.com) Andre: [rentallocalfriend.com](http://rentallocalfriend.com)

- Dagens Næringsliv 081213: NOEN SELSKAPER BYGGET PÅ DELING



EIE

leie + bytte + dele



70-talls drømmen er utdatert  
Etterkrigstidens vekst ble løst ved å importere den amerikanske  
drømmen om den bilbaserte suburbia i McMansions ( R. Florida)  
– dread spread praktiseres fremdeles i de fleste norske kommuner



Det er et sammenheng  
mellom tetthet og  
utdannelsesnivå

høyere gjennomsnitt på utdannelsesnivå i områder med høyere tetthet ( byer)  
Næring i kluster tiltrekker seg de mest ambisiøse som vil kunne velge mellom flere  
innom samme bransje. Det er dessuten en kjønnsforskjell i preferanse for urbanitet -  
menn med lav utdanning er minst urbane, kvinner med høyutdanning mest urbane .  
En kommune som tilbyr usentrale eneboliger til barnefamilier vil ha liten effekt på  
gruppen høyt utdannede kvinner.

Edward Glaeser « The triumph of the city»

Bo-01 Västra Hamnen i Malmö



# Go Dutch case: Almere

## Introducing 'The right to build'

- A political programme: 'IkbouwmijnhuisinAlmere' (I build my home in Almere)
- Aim: 'Empower people to make the city'
- The people are given the first right to buy building land (instead of corporations and developers). It's a shift towards (more) private investments and smaller landlords.

## Policy for affordable (self-build) housing

- For people with an income between €20.000 and €36.000 a year.
- Coproduction between the municipality of Almere and corporation De Key.
- Self-builder pays what is possible (based on so-called 'NHG norm'), which is at least 52% of the total costs.
- VOF Almere / De Key funds the remaining costs.
- Maximum costs are €185.000, from which €120.000 is the contract price and €33.000 is the commercial land price.

ecades (as an integral

- Rehabilitation of the original urban structure.
- New, different identities: Almere Pampus in the west, Almere Centrum-Weerwater in the centre, Almere Oosterwold in the east of the city.



# Dutch Parliament on 16 April 1998: 'introduce a policy for Self Building'

**Tweede Kamer der Staten-Generaal** **2**

25 100  
No. 01

**Partiële herziening Planologische Kernbeleiding Nationaal Ruimtelijk Beleid**

**GEWIJZDE MOTIE VAN HET LID DUINVEELEN C.K., TER VERVANGING VAN DE GEDRUKT ONDER NR. 5**  
Voorzitterd 16 april 1998

De Kamer,  
gehoord de beraadslaging,  
overwegende

- dat de regering in de Woonverkenningen 2000 de contouren heeft gepresenteerd waarbij de toekomstige woonwettelijke kaders worden omschreven;
- dat de regering in haar inleiding opmerkt: «de toekomst kan geland noch gemaakt worden, maar inspirerende en innovatieve gedachten brengen een schakel vooruit. Wat we zoeken zijn vernieuwende ideeën en een verbeelding waarmee we de toekomstige mogelijkheden beter kunnen beschrijven»;
- dat in de uitvoering van de Woon-verkenningsovereenkomst, het is noodzaak de bestuurlijke marktpartijen (projectontwikkelaars, beleggers en aannemers) zijn die burgers vooral beschouwen als opdrachtgevers;
- dat binnen deze opvatting maar zeer beperkt inhoud wordt gegeven aan de eerder genoemde gewenste diversiteit in woonwettelijke en de burger niet of nauwelijks ruimte krijgt om zelf vorm en inhoud te geven aan het eigen woning, de particulier opdrachtgevers e.g. opdrachtgevers;
- dat deze vorm van plannen en bouwen nu juist de in de woonverkenningen 2000 genoemde groeiende kansenrijke van individuen (eigen en marginaal).

is van oordeel, dat reeds in de huidige Woon-periode tot 2000 de mogelijkheden moeten worden verrijkt om diversiteit en individualiteit als essentieel uitgangspunt te introduceren, eveneens op basis van daarop gericht - nieuwe - onderzoek en de kennisoverdracht daarvan, en anderszels via een stimulering van het individuele opdrachtgeverschap.

Verzoekt de regering

- door middel van een door het rijk op te zetten stimuleringsprogramma, in samenwerking met vertegenwoordigers van de andere overheden, het bedrijfsleven, de woonconsumenten, en de corporaties, dit naar onderzoek naar vernieuwende verstedelijkingsvormen en de rol van de woonconsument als opdrachtgever daartoe te starten;
- te bevorderen dat in de huidige Woon-periode een groter aantal van de nieuwbouw door middel van eigen opdrachtgeverschap kan worden gerealiseerd;
- er naar te streven dat, voor de periode van de Actualisering Woon, het landelijk via individueel opdrachtgeverschap te realiseren woningen zijn te stimuleren door: «nieuwe benodigde van de te realiseren bouwprogramma's»; en
- namens van dit keuzevergaderende streven in de tekst van de PKB, via toevoeging aan hoofdstuk R.2, onder punt k. (Zie 11, PKB-tekst).

en gaat over tot de orde van de dag.

Duinveelen  
Gaber  
Vennet-Schmitz  
Verburg

“Noting that within our current housing-system there are hardly possibilities for people to shape their own home and living environment, as self builders or as housing producers (...) **we request the government** to aim that the share of self-building will be approximately one third of the housing task.”



January 2011







# Dutch lead the way on self-build communities

As the UK government promotes self-build as localism's answer to the housing crisis, Elizabeth Hopkirk reports from the Dutch town conducting

**Living in a community**

These new flats are intended for people who want to build a house with a community.

The owner of these new self-build flats has a concept of 'self-build' that is different from the traditional building (the house) and a building (right) forward.

It creates a community with a building and every thing (community) is made as fast as possible in the same way as in traditional communities. The process is fast (and) is small (community) buildings.

**Living in a community**

The owner of these new self-build flats has a concept of 'self-build' that is different from the traditional building (the house) and a building (right) forward.

It creates a community with a building and every thing (community) is made as fast as possible in the same way as in traditional communities. The process is fast (and) is small (community) buildings.

## Self build housing

- starts with vision and entrepreneurship
- is possible for everyone
- generates greater diversity and quality
- leads to a bottom up economy
- requires patience; cherish slowness

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

**Living in a community**

The plan shows a central green space surrounded by residential blocks. The plan is designed to be a self-build community.

LEIE

eie + bytte + dele



Med leierett som tradisjon: Hyresrätt i Sverige

# Fullriggaren Malmö



Nu är vi färdiga med vårt tredje projekt, Fullriggaren, där hållbarhetsidéerna har utvecklats vidare. I Fullriggaren finns bostäder, kontor, förskola, LSS-boende och parkeringshus. Av de drygt 600 lägenheterna är ca 75 % att hyresrätter. Malmö stad driver hållbarhetsfrågorna starkt i Västra Hamnen. En anledning är att staden är en stor markägare och därmed har möjlighet att ställa krav på dem som köper marken.



Mange nordmenn kjøper bolig for å leie ut, viser tall fra Skattedirektoratet. FOTO: JARL FR. ERICHSEN/NTB SCANPIX

# Stadig flere eier for å leie ut

Det blir stadig flere nordmenn som kjøper en bolig nummer to for å leie den ut. På Frogner i Oslo er fire av ti boliger eid av andre enn dem som bor der. De fleste av disse leies ut.

annonse

NTB

Oppdatert: 17. apr. 2013 06:46



Fra 2012 til 2013 har antall sekundærboliger, altså boliger som eies av personer som eier eller bor i en annen bolig fra før, økt med 3,4 prosent, skriver Dagens Næringsliv.

## Flest i store byer

Tallene fra Skattedirektoratet viser at 15 prosent av landets boliger er eid av noen som eier bolig fra før. Da er ikke fritidsboliger regnet med.

De fleste av sekundærboligene er i de største byene. En del av boligene er kjøpt av foreldre som vil hjelpe barna sine inn på boligmarkedet, men de



Flyttkedjorna framhåvs ofta som lösningen på bostadsbristen bland unga. Vi blev nyfikna på varför bostadsbristen bland unga inte har blivit bättre trots att strategin tillämpats under så många år. Därför samlade jagvillhabostad.nu under 2011 ihop forskningsstudier och andra rapporter som finns angående flyttkedjor och dess effekter.

Jagvillhabostad.nu

## Kortfattat blev slutsatsen

Flyttkedjor är bra, men de kommer inte ensamt lösa bostadsbristen bland unga. Det finns för lite forskning om flyttkedjan för att basera bostadspolitik på den. Flyttkedjans förespråkare har blandat ihop två olika syften – att få in unga på bostadsmarknaden och att skapa rörelse på bostadsmarknaden. Båda syftena är viktiga, men de har inte samma lösning. För att bostadsmarknaden ska fungera bättre behövs det byggas mer, och det behöver byggas bostäder unga har råd att efterfråga.



\*Flyttkedjor kan skapa rörelse på bostadsmarknaden, men det finns litet stöd i forskningen för att för att de bostäder som byggs kommer bli tillräckligt på bostadsmarknaden tillräckligt. Tillom därför inte att bygga bostäder unga har råd att efterfråga. För mer information, klicka här.





# SNABBA HUS



Svenska bostäder:

Svenska Bostäder och organisationen jagvillhabostad.nu presenterar ett nytt sätt att bygga som kan ge upp till 1000 nya lägenheter för unga vuxna i Stockholm under de närmsta åren. Konceptet går under namnet SNABBA HUS.

SNABBA HUS innebär att platser som förbereds för nya bostäder eller av annan anledning inte används, får tidsbegränsade bygglov för mobila lägenheter. Konceptet har utvecklats tillsammans med unga vuxna utifrån deras behov med fokus på att man bygger med bra kvalitet som ger god boendestandard i en trygg och trevlig omgivning.

**Hun har doktorgrad i økonomi og jobber 70 timer i uken**



**Nordea-toppene bor fortsatt i en leid leilighet på 29 kvm**

**Thina Saltvedt,**  
senioroljeanalytiker  
Nordea Markets om  
den store  
holdningsendringen  
som vil komme:

«Oljeindustrien vil ikke være den som driver den frem. Men vi ser nå en merkbart bevegelse i flere sektorer samtidig. Forbrukerne og investorene begynner å stille krav. Ansvarlige investeringer kommer. Grønne obligasjoner øker.»

BYTTE

eie + leie + dele

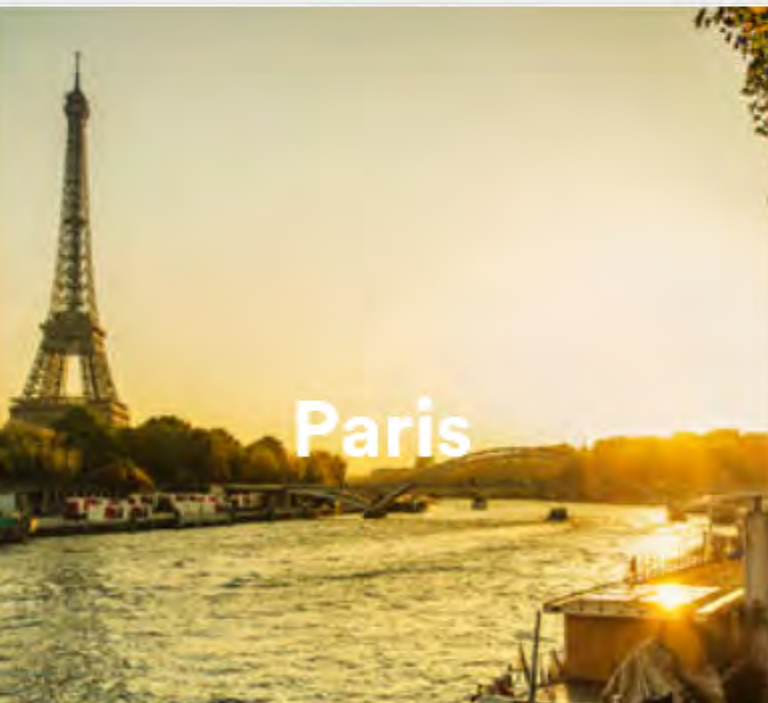


**Susans hjem**  
New York

2015 kr

# AIRBNB

## New York



## Paris



## London



## Drag på fisketur i Bergen

# Hva slags bytte leter du etter?



**Romantisk**  
11,284 Profiler



**Ski**  
2,855 Profiler



**Family Fun**  
21,391 Profiler



**Beach & Surf**  
11,638 Profiler

# Medlemmer som leter etter boliger i ditt område



**Small-town charm: Cobb...**  
📍 6950 Ringkøbing, Dan...



**Spanish vacation**  
📍 Torrevieja, Alicante, Sp...



**Simplicity cottage--Vaca...**  
📍 Anna Maria, Florida, A...



**Lovely home in Rome wi...**  
📍 Roma, Italia

Få mest mulig ut av BoligBytte



# byt**bostad**

ENKLARE BOSTADSBYTEN PÅ NÄTET

[Hem](#)[Registrera dig](#)[Om BytBostad](#)[Hyra / Hyra ut?](#)[Kontakta oss](#)

En gratistjänst för bostadsbyten

Registrera din lägenhetsannons redan idag »

Vill du byta ...



... en bostad mot en



... en bostad mot två



... två bostäder mot en

Fortsätt



## En helt kostnadsfri bytestjänst

BytBostad är gratis att använda för privatpersoner. Vi tycker att det är hög tid att det finns en kostnadsfri, seriös och lättanvänd bostadsbyttjänst i Sverige.

Med tanke på all positiv feedback verkar vi inte ensamma om denna åsikt, och vi hoppas därför kunna driva tjänsten annonsbaserad istället.

På BytBostad hittar du endast **aktuella annonser**, då vi med automatik inaktiverar annonser där annonsören ej varit inloggad på 6 månader. Detta gör vi för att erbjuda en så relevant tjänst som möjligt. Hoppas ni gillar det!

» [Kom ikåna - lägg in din annons redan idag!](#)

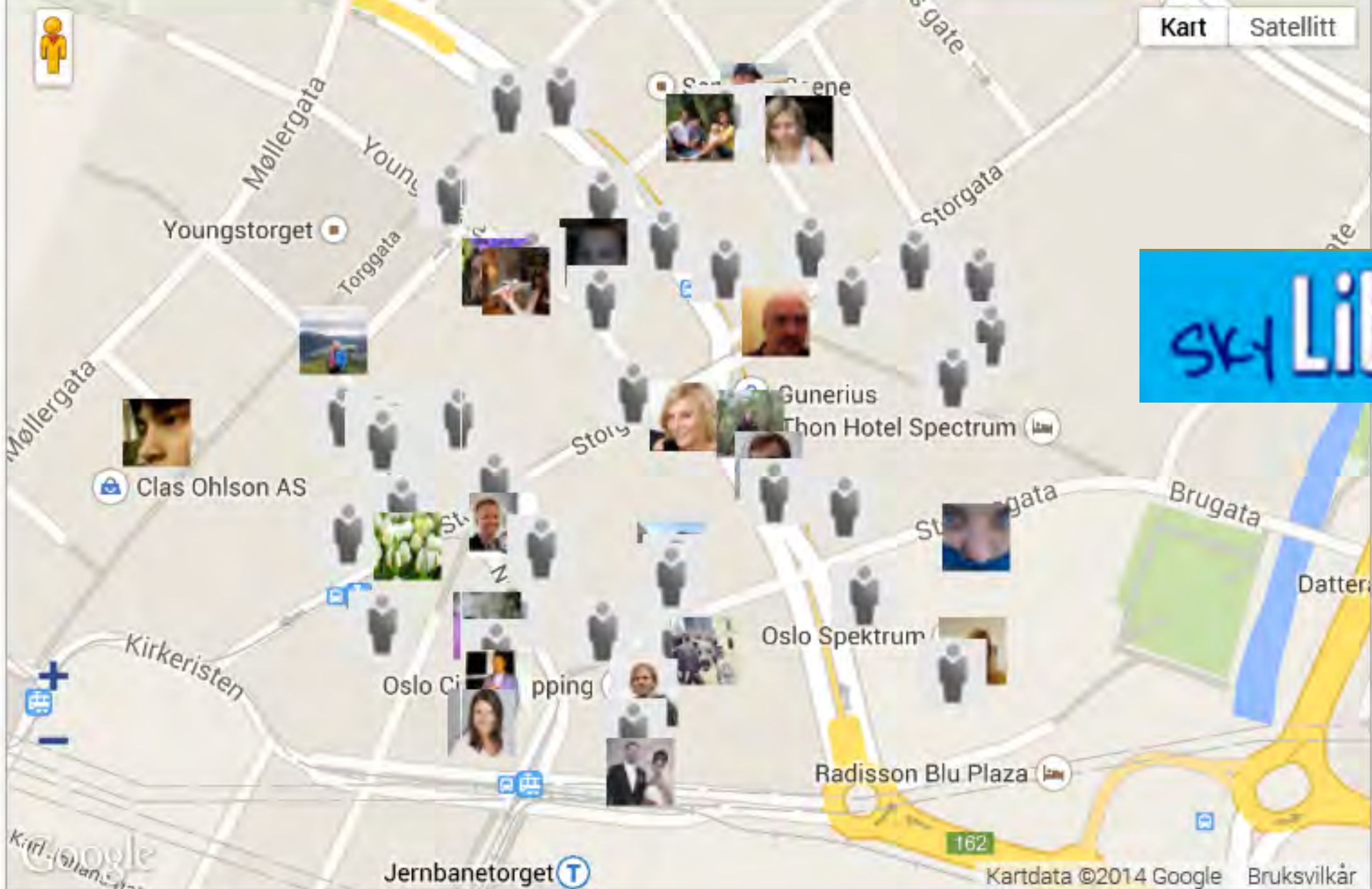




**TRENGER TO JORDKLODER:** Hvis forbruksveksten i verden fortsetter, vil vi trenge én jordklode til innen 2030, ifølge miljøorganisasjonen WWF. Både verdens befolkning og forbruket vokser, noe som øker presset på økosystemer og sårbare ressurser. Foto: NASA/AFP PHOTO/REUTERS/SCANPIX

Flyter over av brukte materielle ting  
loppemarkeder osv.  
Vi drukner i ting  
trenger en ny jordklod  
oppsving på Finn.no





Avgrens til kategori:

Ikke valgt

[Baby og småbarn](#)

[Forretningsvirksomhet](#)

[Kontorutstyr](#)

[Programvare](#)

[Byggevarer](#)

[og industri](#)

[Kunst & Underholdning](#)

[Reiseeffekter](#)

[Dyr](#)

[Helse og skjønnhet](#)

[Leker og spill](#)

[Sportsutstyr](#)

[Elektronikk](#)

[Hjem og hage](#)

[Media](#)

[Annet](#)

[Fartøy og deler](#)

[Kameraer og optikk](#)

[Møbler](#)

[Klær og tilbehør](#)

Vis ting som:

Lånes ut

Selges

Gis bort



**Beginning Android 3**

0 km unna deg



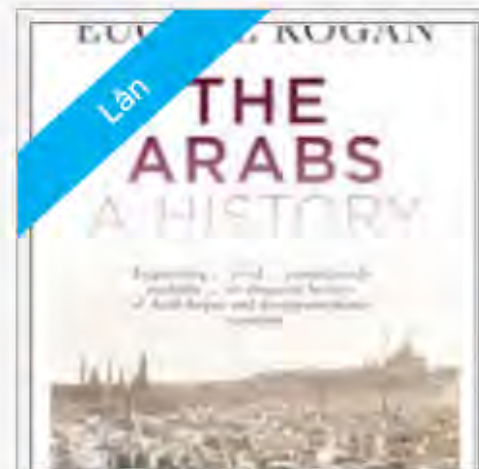
**Spade**

0.1 km unna deg



**Faust: En tragedie**

0.1 km unna deg



**The Arabs: A History**

0.1 km unna deg

Bytter partner og familier oftere og derfor også boliger  
Men om etterkrigs Norge er bygget med usentrale eneboliger så  
kan vel barnefamiliene flytte dit? Eller?





There is a connection  
between density and level  
of education

Høyere gjennomsnitt på utdanningsnivå i områder med høyere tetthet ( byer)  
Næring i kluster tiltrekker seg de mest ambisiøse som vil kunne velge mellom flere  
innom samme bransje. Det er dessuten en kjønnsforskjell i preferanse for urbanitet -  
menn med lav utdanning er minst urbane, kvinner med høyutdanning mest urbane .  
En kommune som tilbyr usentrale eneboliger til barnefamilier vil ha liten effekt på  
gruppen høyt utdannede kvinner.  
Edward Glaeser « The triumph of the city»

DEELE

eie + leie + bytte



**LYKKELIGE SAMMEN:** Pressebildet fra boligkonseptet Doyén viser ordentlige beboere i den gamle husmorskolen på Eidsvoll som huser godt voksne folk, fermedeles lystne på livet. (FOTO: DOYÉN)

### **Lange Eng**

Lange Eng er et nyere bofellesskap med 54 eierboliger i ulike størrelser i Albertslund, Danmark. Boligene og et felleshus omkranser en stor grønn fellesgård med terrasser, frukttrær og lekearealer. Felleshuset inneholder kjøkken og spisesal hvor det er fellesbepising 6 dager i uken. I tillegg inneholder huset lekehjørne, 20 seters kino, multisal og finverksted med symaskiner og annet utstyr.

Arkitekt: Dorte Mandrup

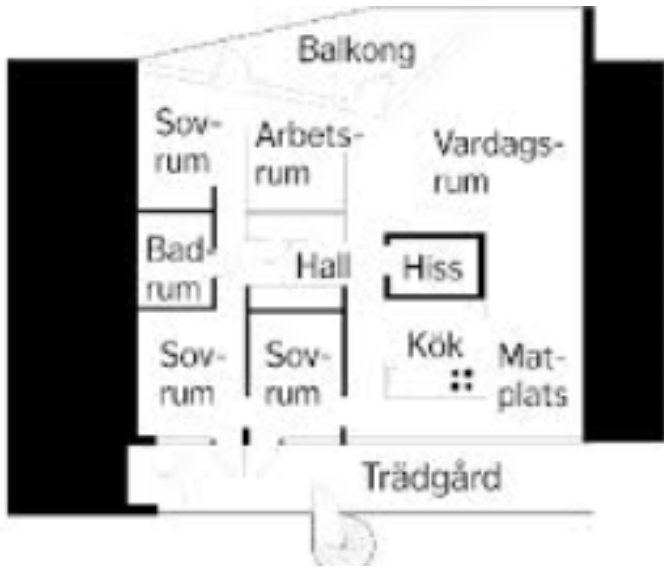




Urbana Villor får Kasper Salin-priset



# Gemeinschaftsbau









Urbana villor Malmö – 5 familier

Nye boliger i København: Porcelæns haven  
av Juul & Frost – felles have





**BYLIV** DER

**BETALER** SIG

NATURSTYRELSEN • BY & HAVN • AARHUS KOMMUNE • KILDEBJERG RY A/S





"What attracts people most,  
it would appear, is other people."  
- William H. Whyte

PPS – Project public space New York

Bykjerner trenger mennesker i kontakt med hverandre  
- uten panser og hjelm





=



Tilbake til byens gater som oppholdsrom

Vi deler mer på jobb  
ABW kontor

Asplan Viak  
Hovedkontor  
Kjørbo  
Powerhouse

Aktivitetsbasert  
arbeidsplass





«The new climate economy  
– better growth better climate»  
FN klimarapporten september 2014

Ifølge Jens Stoltenberg vil klodens  
byplanleggere være frontsoldatene  
i kampen mot klimakrisen.



En ny global  
generasjon viser fingern  
( og dropper bilsertifikat)



# Fra det rurale til det urbane – er den norske identiteten i krise?

- **Må det være i naturen? Å lese på telefonen er jo også å melde seg på i verden?**

- Poenget er å finne det rommet, lete etter balanse i livet, mellom seg selv og folk rundt oss. Mellom natur og kultur.

- **Hva betyr det?**

- Å kjenne at du er en del av verden du fysisk er i. Filmen handler også om frykt for å bli distansert, for ikke å være til stede der du er. Ved å være alene kan man finne ut hvem man er. Og hva man ønsker.

A child wearing a bright green bucket hat and a green dress with white polka dots is seen from behind, climbing a rope bridge. The bridge has a wooden plank deck and is surrounded by a safety net made of thick ropes with wooden beads. In the distance, another child in a blue and yellow striped shirt is walking across the bridge. The scene is set outdoors on a sunny day, with buildings and trees visible in the background.

Fremtidsbyen  
er uten  
aldersgrense