

Josefine Breiby

Hvordan skape attraktivitet i et tettsteds sentrum?

En kvalitativ casestudie av Skarnes i Sør-Odal kommune.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Gunnar Leikvam

Juni 2019

Josefine Breiby

Hvordan skape attraktivitet i et tettsteds sentrum?

En kvalitativ casestudie av Skarnes i Sør-Odal kommune.

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning
Veileder: Gunnar Leikvam
Juni 2019

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

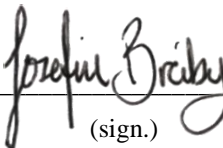


Oppgavens tittel: Hvordan skape attraktivitet i et tettsteds sentrum? - En kvalitativ casestudie av Skarnes i Sør-Odal kommune.	Dato: 08.06.19		
	Antall sider (inkl. bilag): 95		
	Masteroppgave	X	Prosjektoppgave
Navn: Josefine Breiby			
Faglærer/veileder: Gunnar Leikvam			

<p>Ekstrakt:</p> <p>Masteroppgaven skal besvare problemstillingen: Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted? For å besvare problemstillingen er det utformet tre forskningsspørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none">- Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?- Hvordan planlegge stedsutvikling?- Hvordan gjennomføre stedsutvikling? <p>Problemstillingen er besvart gjennom en casestudie av Skarnes sentrum, i Sør-Odal kommune. Det har blitt gjennomført kvalitative, fokuserte intervjuer med åtte informanter. Det har i tillegg blitt gjennomført eksterne litteratursøk samt dokumentanalyser.</p>

Stikkord:

1. Attraktivitet
2. Stedsutvikling
3. Samarbeid
4. Boligfortetting


(sign.)

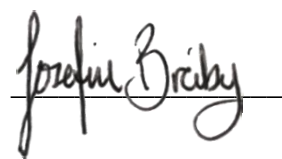
FORORD

Denne masteroppgaven markerer avslutningen av masterstudiet i Eiendomsutvikling og -forvaltning ved Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet i Trondheim. Oppgaven ble påbegynt høsten 2018 og ferdigstilt våren 2019, og utgjør 30 studiepoeng i emnet AAR4992.

Oppgavens tema er stedsutvikling av sentrum i mindre tettsteder, og er en casestudie av tettstedet Skarnes i Sør-Odal kommune. Bakgrunnen for dette temaet er at jeg de senere år har hatt en økende interesse for stedsutvikling, og har derfor fulgt med på hva som har blitt gjennomført av utviklingstiltak på Skarnes, spesielt etter jeg flyttet derfra. Denne interessen, kombinert med gode samtaler med veileder, førte til oppgavens tema og problemstilling.

Jeg ønsker å rette en stor takk til alle som har bidratt til denne masteroppgavens resultat. Det rettes først og fremst en stor takk til veileder Gunnar Leikvam for gode råd og innspill. Videre ønsker jeg å takke alle informantene som stilte til intervju, samt ansatte i Sør-Odal kommune som har vært behjelpelige med å samle inn nødvendige dokumenter til oppgaven. Tusen takk til farfar, for en full perm med interessante dokumenter, og takk til pappa, for mange gode diskusjoner. Sist men ikke minst, ønsker jeg å rette en stor takk til min bedre halvdel, Martin, for å være verdens beste støttespiller.

Trondheim, juni 2019

A handwritten signature in black ink, reading "Josefine Breiby". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Josefine Breiby

SAMMENDRAG

Globale og nasjonale mål har sammen med politikk bidratt til et større fokus og engasjement rundt begrepet bærekraft. Samtidig ønsker både byer og tettsteder å være attraktive for å tiltrekke seg nye innbyggere og virksomheter. En forutsetning for å skape samfunn som fokuserer på bærekraft og attraktivitet er god stedsutvikling. Det er imidlertid en tidkrevende og kompleks prosess som kan gjennomføres på mange ulike måter.

Intensjonen med oppgaven er å undersøke hvordan et sted kan lykkes med god stedsutvikling for å skape økt attraktivitet, med spesielt fokus på planlegging og gjennomføring. Følgende problemstilling er derfor valgt: *Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?* For å besvare problemstillingen er det utformet tre forskningsspørsmål som belyser attraktivitet, planlegging og gjennomføring av stedsutvikling.

De empiriske funnene er generert gjennom en casestudie av Skarnes, i Sør-Odal kommune. Det er gjennomført kvalitative, fokuserte intervjuer med åtte informanter som alle besitter relevante roller i utviklingen av Skarnes. En mengde dokumenter er også analysert. De mest interessante funnene fra intervjuene og dokumentanalysen ble deretter koblet opp mot litteraturgjennomgangen, og diskutert opp mot problemstillingen og forskningsspørsmålene. Det ble undersøkt om funnene fra denne oppgaven støttet, eller ikke støttet, den presenterte teorien. Dette dannet grunnlaget for oppgavens konklusjon.

Det finnes mange steder som kan sammenlignes med Skarnes. Funnene fra denne oppgaven vil trolig derfor kunne ha overføringsverdi til andre tettsteder. Ulikheter i forskjellige steder gjør det usikkert hvor mye som kan være overførbart, men via ytterligere studier av lignende tettsteders sentrum vil den eksterne validiteten øke. Resultatet kan føre til bedre forutsetninger for å løse utfordringer vedrørende stedsutvikling, spesielt i mindre tettsteders sentrum.

God stedsutvikling vil kunne øke sentrums attraktiviteten i et tettsted. Forutsetningen er at man vet hva attraktivitet er, hvordan man kan planlegge, og til syvende og sist hvordan gjennomføre stedsutvikling. Denne oppgaven har vist at en av de største utfordringene, er å ha tilstrekkelig kompetanse og ressurser i kommunen og et godt samarbeid mellom kommune og andre aktører, som for eksempel utbyggere og gårdeiere. Dersom disse forutsetningene ikke foreligger, vil stedsutviklingen bli utfordrende og tidkrevende, og vil kunne ødelegge for fremtidig vekst i stedets attraktivitet.

ABSTRACT

Together with politics, global and national goals have contributed to an increased focus and commitment around the concept of sustainability. At the same time, societies want to be attractive for new residents and businesses. A prerequisite for creating societies that focus on sustainability and attractiveness is city center development. However, it is a time consuming and complex process with many possible approaches.

The intention of this assignment is to investigate how a place, through the planning and execution process, can succeed with city center development in order to increase its attractiveness. The following research question has therefore been chosen: “How can a small town increase its attractiveness through city center development?” To answer the main research question, three minor research questions have been designed to address the concept of attractiveness, the planning and the execution of city center development.

The empirical findings were generated through a case study of Skarnes, in Sør-Odal municipality. Qualitative, focused interviews have been conducted with eight informants with relevant roles in the development of Skarnes. In addition, a lot of relevant documents have been analyzed. The findings have been compared with the presented literature and discussed with regards to the major and minor research questions. It was examined whether the findings did or did not support the presented literature. This formed the basis for this thesis conclusion.

There are many small towns that is comparable to Skarnes. Therefore, the findings from this thesis can potentially be transferable to other minor towns, and thereby add value. However, differences in the minor towns make it uncertain how much is transferable, but through further studies of similar towns the external validity can be increased. The result can lead to better conditions for solving challenges related to city center development.

City center development can increase the centers attractiveness. A prerequisite is to have sufficient knowledge about what attractiveness is, how to plan and how to execute city center development. This thesis has shown that a lack of sufficient competence and resources in the municipality and the lack of seamless cooperation between the municipality and other actors, such as builders and landlords, results in significant challenges. Under these circumstances, city center development will be challenging, time consuming and can negatively impact the future development of the place’s attractiveness.

INNHALDSFORTEGNELSE

FIGURLISTE	xi
1 INTRODUKSJON	1
1.1 Faglig bakgrunn.....	1
1.2 Personlig bakgrunn.....	2
1.3 Formål og problemstilling.....	3
1.4 Avgrensninger.....	3
1.5 Oppgavens oppbygging.....	4
1.6 Begrepsavklaringer.....	5
2 METODE	7
2.1 Identifisering av forskningsområde	7
2.2. Identifisering av litteratur og litteraturgjennomgang	8
2.3 Forskningsdesign	9
2.3.1 Casestudie	9
2.3.2 Intervju	10
2.3.3 Utvalg og representativitet.....	12
2.3.4 Dokumentanalyse.....	14
2.4 Evaluering av undersøkelser.....	15
2.5 Evaluering av eget arbeid.....	16
2.6 Oppsummering	17
3 TEORI	18
3.1 Attraktivitet	18
3.1.1 Hvor flytter man	18
3.1.2 Hvilke kvaliteter ser man etter	19
3.2 Overordnet om stedsutvikling	20
3.2.1 Stedsanalyse som et verktøy for stedsutvikling	20
3.2.2 Fortetting som strategi for stedsutvikling	21
3.3 Plan- og bygningsloven.....	22
3.3.1 Statlig planlegging.....	22
3.3.2 Regional planlegging.....	23
3.3.3 Kommunal planlegging	24
3.3.4 Byggesak	25
3.4 Samarbeid mellom offentlige og private	26

3.4.1 Viktigheten av et godt samarbeid.....	26
3.4.2 Tilvisningsavtale og tildelingsavtale.....	27
3.5 Oppsummering.....	28
4 EMPIRI OG ANALYSE.....	29
4.1 Innføring i prosjektområdet.....	29
4.2 Overordnet plansystem	31
4.2.1 Kommuneplan	31
4.2.2 Reguleringsplan	34
4.2.3 Visuell veileder	36
4.3 Attraktivitet i et tettsteds sentrum.....	37
4.3.1 Empiri.....	37
4.3.2 Analyse	41
4.4 Overordnet om stedsutvikling	43
4.4.1 Empiri.....	43
4.4.2 Analyse	51
4.5 Boligfortetting som strategi for stedsutvikling.....	54
4.5.1 Empiri.....	54
4.5.2 Analyse	60
4.6 Oppsummering.....	63
5 DISKUSJON	64
5.1 Attraktivitet	64
5.2 Stedsutvikling	65
5.2.1 Planlegging.....	65
5.2.2 Gjennomføring.....	66
5.3 Fortetting som strategi for stedsutvikling	67
5.4 Samarbeid.....	68
5.5 Oppsummering.....	70
KONKLUSJON	71
REFERANSER	73
VEDLEGG	81
Vedlegg 1: Intervjuguide gårdeiere	81
Vedlegg 2: Intervjuguide kommune	82
Vedlegg 3: Intervjuguide grenderåd og næringshage	83

FIGURLISTE

Figur 1 Overordnet struktur på oppgaven, og sammenhengen mellom de ulike delene (Olsson, 2015, s.14).....	4
Figur 2 Illustrasjon av informantene som stilte til intervju.	13
Figur 3 Hvordan lokalisering i sentrum kan bidra til økt attraktivitet (Hagen, Øksenholt og Tennøy, 2017, s.5). 21	
Figur 4 Det kommunale plansystemet (Kommunal – og moderniseringsdepartementet, 2018).	24
Figur 5 Sentrumskerne (indre sirkel) og sentrumssone (ytre sirkel) (Sør-Odal kommune, 2013b).	29
Figur 6 En liten innføring i Sør-Odal kommune.	30
Figur 7 Reguleringsplan Skarnes sentrum (Sør-Odal kommune, 1975).	35
Figur 8 Ordsky, beskrivelser av Skarnes.	39
Figur 9 NHOs Kommune-NM 2018 (NHO, u.å.).	40
Figur 10 Akse fra rådhuset til den ny storskolen (Sør-Odal kommune, 2014).	45
Figur 11 Plassering opprinnelig planovergang (1) og ny, midlertidig undergang (2) (Statens Vegvesen, u.å.).	45
Figur 12 Nye E16 Kløfta-Kongsvinger (Statens Vegvesen, u.å.).	46
Figur 13 Illustrasjon av det nyetablerte torget (Sør-Odal kommune, 2018c).	48
Figur 14 Prosjektet «Glomgløtt» sett mot øst (DNB Eiendom, u.å.).	55

1 INTRODUKSJON

Dette kapitlet presenterer masteroppgavens tema og innhold. Det vil først gis en faglig bakgrunn for valg av tema, deretter en personlig bakgrunn. Videre vil oppgavens formål, problemstilling og forskningsspørsmål presenteres. Avslutningsvis vil det gis en beskrivelse av oppgavens avgrensninger, oppbygging og en kort innføring i viktige begreper.

1.1 Faglig bakgrunn

De Forente Nasjoner (FN) vedtok i 2015 en arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. Denne arbeidsplanen består av 17 ulike mål, som sammen skal fungere som en felles global orientering for land, næringsliv og sivile samfunn. Mål nummer 11 handler om bærekraftige byer og samfunn, og lyder som følger: «gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige» (FN-sambandet, 2018). For å oppnå bærekraftige byer i henhold til dette målet er det behov for fortetting i norske byer og tettsteder. Dette gjelder spesielt rundt kollektivknutepunkter for å redusere behovet for biltransport (St.meld. 23. (2001-2002)).

Globale og nasjonale mål har sammen med politikk bidratt til et større fokus og engasjement rundt begrepet bærekraft. I forbindelse med dette har det de senere år blitt et større fokus på å forbedre miljøer i byer og tettsteder. Samtidig ønsker både byer og tettsteder å være attraktive for å tiltrekke seg nye innbyggere og virksomheter. Et spørsmål som ofte stilles er hvilke kvaliteter et sted må ha for å oppleves som attraktivt, og hvordan tilføre de kvalitetene stedene mangler for å være attraktive. En hovedforutsetning for attraktive steder er ifølge Hågøy (2015) at det er folk og liv i sentrum. Det er dermed tydelig at det er store fellestrekk mellom bærekraftige og attraktive samfunn.

Norske sentrumsområder er i stor grad tilrettelagt og bygd for biltrafikk. Dette har resultert i at mange sentrum er preget av veger, biler og parkeringsplasser (Berghei, 2017). Det er ofte få boliger i sentrum, da de fleste innbyggere i tettstedene bor i eneboliger utenfor sentrumskjernen. Dette har skapt store avstander mellom bolig, arbeid og handel, noe som har ført til at bilen er det foretrukne fremkomstmiddel for de aller fleste. Disse faktorene har igjen resultert i at sentrumsområdene oppleves som livløse, med lite folk og lite aktivitet.

God stedsutvikling er en forutsetning for å skape samfunn som fokuserer på bærekraft og attraktivitet. Det finnes flere måter å gjennomføre stedsutvikling. Hovedmålet er ofte likevel det samme; å sørge for kortere avstander mellom dagligdagse gjøremål, slik at det blir mer liv i sentrum og mindre behov for transport. En forutsetning for å skape liv i sentrum er at det må bo mennesker der, og følgelig at det finnes boliger i sentrumskjernen. Ved mangel av slike sentrumsboliger, er det sentralt at utviklere ønsker å erverve og utvikle tomtene i området. Ved erverv av tomter, er tomtens beliggenhet et kritisk punkt for suksess i eiendomsprosjekter (Leikvam og Olsson, 2014, s. 35). Dersom tomtens beliggenhet er innenfor et attraktivt nærmiljø, vil dette kunne gi attraktive områder å drive eiendomsutvikling i.

Gjennomføringen av stedsutvikling kan ifølge Vestby (2018) være både vanskelig og tidkrevende, det er omfattende lovverk som skal følges og forstås, og en rekke anbefalinger å ta hensyn til. Det er mange aktører som er involvert i stedsutviklingen, og Tennøy *et al.* (2014) peker blant annet på å få til dette samarbeidet som en utfordring. Resultatet av en vellykket stedsutvikling vil være et sted som har miljøvennlige løsninger og gode grøntområder, samtidig som det er liv og mangfold i gatene (St.meld. 24 (2000-2001)). Forskning viser at kortere avstander mellom dagligdagse gjøremål vil redusere behovet for bil som transportmiddel. Resultatet er mer gangtrafikk, som kan bidra til mer varierte nabolag med økt lokal handel (Berghei, 2017).

1.2 Personlig bakgrunn

Den 2-årige masteren i eiendomsutvikling og- forvaltning på NTNU, i kombinasjon med en bachelorgrad i eiendomsmebling fra BI, har dannet grunnlaget for en stor interesse innen eiendomsutvikling. Dette, i takt med økt kompetanse innen feltet, har bidratt til at ting som tidligere ble tatt som en selvfølge, nå stilles spørsmål ved. Dette har spesielt vært gjeldende for forfatterens hjembygd, og tettstedets sentrumsutvikling. Spørsmål som «hvorfor bygger de på denne tomten?», «skal de ha enda en butikk utenfor sentrumskjernen?» og «hvorfor bygges det ikke boliger innenfor sentrumskjernen?» har kvernet i hodet ved samtlige besøk. Det er i all hovedsak denne nysgjerrigheten som bidro til at temaet for oppgaven er sentrumsutvikling, og at stedet som er blitt undersøkt nærmere, er hjembygdas sentrum, Skarnes i Sør-Odal kommune.

1.3 Formål og problemstilling

Det er et faktum at norske byer og tettsteder må utvikles for å bli mer attraktive og bærekraftige. Det er imidlertid en tidkrevende og kompleks prosess, som kan gjennomføres på mange ulike måter. Det vil derfor være interessant å undersøke hvordan et sted kan lykkes med god stedsutvikling for å skape økt attraktivitet, med spesielt fokus på planlegging og gjennomføring.

På bakgrunn av dette er følgende problemstilling valgt:

- Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?

For å besvare problemstillingen vil det være nødvendig å ha kunnskap om hvilke kvaliteter et attraktivt sentrum har, hvordan man kan planlegge utvikling av tettstedets sentrum og hvordan man kan gjennomføre en slik stedsutvikling. På grunnlag av dette ble følgende forskningsspørsmål valgt:

- Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?
- Hvordan planlegge stedsutvikling?
- Hvordan gjennomføre stedsutvikling?

1.4 Avgrensninger

Oppgaven vil basere seg på utvikling av sentrum i mindre tettsteder. Hva som er et mindre tettsted kan diskuteres, men som en hovedforutsetning i denne oppgaven utelukker dette tettsteder med bystatus. Det må likevel påpekes at teori som omhandler sentrumsutvikling i byer, kan overføres til å være gjeldende også for sentrumsområder i mindre tettsteder. Denne antagelsen baseres på at gode sentrums kvaliteter kan gjøre seg gjeldende uavhengig av om sentrum befinner seg i en by eller i et mindre tettsted.

Eiendomsutvikling er et stort fagfelt, med flere aspekter innen henholdsvis organisatoriske, tekniske og økonomiske forhold (Leikvam og Olsson, 2014, s. 15). Denne oppgaven vil legge størst vekt på de organisatoriske forholdene.

1.5 Oppgavens oppbygging

Oppbyggingen av masteroppgaven deles inn i seks kapitler med tilhørende referanseliste og vedlegg. Nedenfor gis en kort beskrivelse av hvert kapittel.



Figur 1 Overordnet struktur på oppgaven, og sammenhengen mellom de ulike delene (Olsson, 2015, s.14).

Oppgavens første kapittel gir en kort innføring i oppgavens tematikk: stedsutvikling av tettsteders sentrum. Her presenteres også oppgavens problemstilling samt tre forskningsspørsmål. Kapittel to presenterer hvilke metoder som er benyttet i oppgaven, herunder en kombinasjon av ustrukturerte litteratursøk, dokumentanalyse og kvalitative intervjuer. Det tredje kapitlet presenterer resultatene fra de ustrukturerte litteratursøkene, som forsøker å belyse oppgavens problemstilling. Kapittel fire presenterer og analyser de empiriske funnene som er generert gjennom dokumentanalyse og kvalitative intervjuer av representanter fra det valgte prosjektområdet. Kapittel fem presenterer en diskusjon av de empiriske funn, satt opp mot den presenterte litteraturen fra kapittel to. Det avsluttende kapittel seks, presenterer oppgavens konklusjon. Oppgavens struktur er visuelt fremstilt i figur 1.

1.6 Begrepsavklaringer

Før litteraturgjennomgangen blir presentert, vil det noen sentrale begreper for oppgaven defineres. Begrepsavklaringer er ifølge Olsson (2015) hensiktsmessig å inkludere, slik at leseren får en bedre forståelse av den presenterte teorien.

Byggteknisk forskrift: Byggteknisk forskrift er ifølge Junker (2018b) en forskrift som «inneholder krav til utforming og gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningsloven for å ivareta hensynet til energi, miljø, helse og sikkerhet. For at et byggetiltak skal godkjennes, må kravene i TEK være oppfylt (eller unntatt kravet gjennom dispensasjon).»

Byggesaksforskrift: Byggesaksforskriften skal ifølge Junker (2018a) «utfylle plan- og bygningslovens regler på ulike områder, og sikre at utforming og behandlingen av søknader skjer i tråd med lovens formål.» Dersom reglene i forskriften er brutt, kan det medføre saksbehandlingsfeil og medføre at vedtaket blir ugyldig (Junker, 2018a).

Eiendomsutvikling: «Å transformere et stykke areal fra én tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning» (Leikvam og Olsson, 2014, s. 16).

Fortetting: Fortetting defineres som «økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder» (Fortetting, 2014).

Kommuneplan: En kommuneplan skal vedtas av kommunestyret, og skal bestå av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen skal ta stilling til kommunens langsiktige utfordringer, mål og strategier. Arealdelen angir hovedtrekk i kommunens arealdisponering, samt rammer og betingelser for ny arealbruk og nye tiltak (Fladmark, 2017).

Plan- og bygnings loven: Loven er ifølge (Solvik, Fred og Falkanger, 2017) den «viktigste loven for forvaltning og bruk av arealer i Norge. Lovens overordnede målsetting er å fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Bestemmelsene om

byggesaksbehandling skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.»

Reguleringsplan: En reguleringsplan skal vedtas av kommunestyret, og er en bindende plan for fremtidig bebyggelse og arealbruk av et bestemt område. Planen består av et kart med tilhørende bestemmelser. En reguleringsplan kan utarbeides som en områderegulering for flere eiendommer, eller som en detaljregulering for mindre områder eller enkelttiltak (Reguleringsplan, 2017).

Tettsted: Statistisk sentralbyrå definerer et tettsted som «en hussamling skal registreres som et tettsted dersom det bor minst 200 personer der, og avstanden mellom husene normalt ikke overstiger 50 meter» (Thorsnæs, 2018a).

Det er nå gitt en innføring i oppgavens tema og innhold. Det neste kapitlet vil presentere hvilke metoder som har blitt benyttet for å besvare den valgte problemstillingen, hvorfor disse ble valgt og hvordan de har blitt gjennomført.

2 METODE

Dette kapitlet presenterer hvilke metoder som har blitt benyttet for å besvare den valgte problemstillingen. Det vil presenteres en overordnet begrunnelse for hva som er gjort under arbeidet, og hvordan relevant informasjon er samlet inn. Dette er gjort for at andre som forsker på samme område skal ha innsikt i hvordan arbeidet med denne oppgaven er gjennomført. Det er videre et formål om at leseren skal kunne ha mulighet til å vurdere oppgavens kvalitet. Kapitlet vil forklare valget av en kvalitativ strategi i kombinasjon med en casestudie. Det vil videre beskrives hvilke etiske hensyn som har blitt hensyntatt ved gjennomføring av de ulike metodene, spesielt med hensyn til de kvalitative intervjuene.

Metode kommer av det greske ordet *methodos*, som betyr «å følge en bestemt vei mot et mål» (Johannessen, Tuft og Christoffersen, 2017, s. 25). Det er vanlig å skille mellom kvalitative og kvantitative metoder. Dette er to forskjellige, men likestilte måter å innhente informasjon på. Svært forenklet, sier Johannessen, Tuft og Christoffersen (2017, s. 95) at «kvantitativ forskning kartlegger *at* noe skjer, mens kvalitativ forskning avdekker *hvorfor* det skjer». Ifølge Tjora (2017) må de valgte metodene reflektere hva man ønsker å undersøke, herunder bestemmer problemstillingen hvilke metoder som skal velges. Videre vil også tilgjengelige ressurser som tid og penger sette begrensinger for hvilke metoder som kan velges, og i hvor stor grad disse kan gjennomføres (Johannessen, Tuft og Christoffersen, 2017).

For å besvare en problemstilling fra flere vinkler kan ulike metoder kombineres gjennom det som kalles metodetriangulering. Ved å benytte ulike metoder kan dette ifølge Olsson (2015) bidra til å avdekke skjevheter, ufullstendigheter eller direkte feil.

2.1 Identifisering av forskningsområde

En forskningsprosess bør ifølge Bryman (2016) starte med utarbeidelse av en problemstilling. Årsaken til dette er at problemstillingen vil danne et utgangspunkt for forskningsdesignet, og bidrar til å avgrense litteratursøk og datainnsamling. Ifølge Olsson (2015, s.25) bør en problemstilling «utformes som et eller flere spørsmål som man ønsker å besvare». Arbeidet med å formulere problemstillingen starter etter tema for oppgaven er valgt, og det finnes en rekke kriterier som skal oppfylles ved utarbeidelse av en problemstilling. Den skal være avgrenset, entydig og faglig relevant (Olsson, 2015).

Identifisering av forskningsområde, som igjen la føringer før valg av problemstilling, startet allerede i august 2018, etter første forelesning i faget AAR4874 Teori og metoder for masteroppgaver. Etter refleksjoner rundt interessante temaer, ble stedsutvikling raskt bestemt som et overordnet tema. Bakgrunnen for dette valget er tidligere beskrevet i 1.3 *Formål og problemstilling*. Forskningsområdet ble nærmere utviklet etter samtaler med veileder, Gunnar Leikvam, i henholdsvis september og november. Høsten 2018 ble det utarbeidet en prosjektoppgave innen dette forskningsområdet, med følgende problemstilling:

Hvordan bruke eiendomsutvikling for å skape attraktivitet i et tettsted?

Formålet med prosjektoppgaven var å gjennomføre en litteraturgjennomgang for å få en god forståelse og innsikt i det valgte forskningsområdet, og på den måten danne et godt grunnlag for innhenting og analyse av empiri til denne masteroppgaven. På bakgrunn av prosjektoppgaven, ble problemstillingen revidert til følgende:

Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?

2.2. Identifisering av litteratur og litteraturgjennomgang

Etter forskningsområde og problemstilling for prosjektoppgaven var bestemt, ble det gjennomført eksterne søk for utforskning av litteratur, i kombinasjon med «snøballmetoden». Med snøballmetoden refereres det til en metode hvor man starter med et utvalg publikasjoner innenfor forskningsområdet, og bruker dette som et utgangspunkt for å finne andre publikasjoner innenfor temaet som det blir referert til i utgangspunktlitteraturen (Bryman, 2015). I kombinasjon med dette ble det utført ustrukturerte søk i Google og Google Scholar. Litteratur som ble ansett som interessant omfattet blant annet stedsutvikling, sentrumsutvikling og stedsanalyse. Omfanget av disse temaene var omfattende, og dannet et bredt grunnlag og god forståelse innen den valgte tematikk. Litteraturen som ble utpekt som mest relevant var artikler publisert av den norske regjeringen, samt rapporter fra by- og regionforskningsinstituttet (NIBR). Følgende litteratur bidro til å dykke dypere inn i temaer som blant annet hvorfor folk flytter, hva som er attraktivt og hvordan man kan skape attraktive steder. Oppgavens problemstilling viste seg raskt å være svært omfattende, og det ble derfor brukt mye tid på å innhente relevant teori. Det viste seg å være få kilder som ga store utslag i oppgaven, og dette har resultert i mange småkilder. Det forhåndsbestemte

pensumet i faget AAR4874, ble i stor grad benyttet for å utforme oppgavens metodekapittel. Bøkene «Kvalitative forskningsmetoder – i praksis» av Aksel Tjora, og «Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode» av Johannessen, Tufte og Christoffersen ble begge benyttet som oppslagsverk under oppgaveskrivingen. Bøkene har flere overlappende tema, og det viste seg å være nyttig å kunne se på begge for å danne en god helhetlig forståelse for de ulike metodene. Etter tilbakemelding av veileder, Gunnar Leikvam, ble boken «Praktisk rapportskrivning» av Nils Olsson, anbefalt. Boken viste seg å være til stor nytte for oppgavens oppbygging og struktur, og ga flere praktiske tips innen rapportskrivning.

2.3 Forskningsdesign

Forskningsdesign er ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017, s. 69) «alt som knytter seg til en undersøkelse, herunder hva og hvem som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsen skal gjennomføres». Ved valg av forskningsdesign er det essensielt om undersøkelsen skal være ekstensiv (gå i bredden) eller intensiv (gå i dybden). For å undersøke den valgte problemstilling ble det ansett som nødvendig å gå i dybden for å kartlegge forholdet mellom individ og kontekst, og et intensivt forskningsdesign ble derfor det mest hensiktsmessige valg (Jacobsen, 2015).

2.3.1 Casestudie

En type for forskningsdesign kan være en casestudie. En casestudie handler om å undersøke et objekt eller et fåtall utvalgte objekter gjennom flere ulike datakilder. Målet er å få innsikt og forståelse av en enkelt case, for eksempel en organisasjon eller et nærmiljø. Det er vanlig at en casestudie baserer seg på kvalitative data, men kvantitative data kan også være aktuelle (Olsson, 2015). Ifølge Yin (2014) kan det være en fordel å kombinere ulike metoder for å innhente mye og detaljerte data. Det er i casestudier vanlig å gjennomføre kvalitative tilnærminger som observasjoner, intervjuer, dokumenter eller fotografier, men også kvantitative data og metoder som eksisterende statistikk og strukturerte spørreskjemaer kan benyttes (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017).

For å undersøke den valgte problemstillingen ble det valgt å gjennomføre en casestudie av et mindre tettsteds sentrum, for å få god innsikt og forståelse av hvordan stedsutviklingen har blitt, eller blir planlagt og gjennomført. Det er ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017) ingen fasit på hvordan slike casestudier skal gjennomføres, og man kan med fordel

benytte forskjellige metoder. Selv om casestudier byr på mulighet for både kvalitative og kvantitative datainnsamling virket det mest hensiktsmessig å gjennomføre en overvekt av kvalitative data i form av intervjuer for denne masteroppgaven.

2.3.2 Intervju

Intervjuer kan i likhet med andre metoder, deles inn i kvalitative og kvantitative. De kvalitative intervjuene søker å komme i dybden av problemstillingen, og hvilke personer som intervjues er ikke tilfeldig. Informantene velges etter relevans og interesse ut fra den valgte problemstilling. Dette er en stor motsetning til kvantitative intervjuer, hvor informanter velges tilfeldig (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). Det finnes flere former for intervjuer, blant annet dybdeintervjuer, fokusgrupper og fokuserte intervjuer (Tjora, 2017). Kort fortalt, handler fokusgrupper om å samle flere informanter til å diskutere ett eller flere tema, mens dybdeintervjuer foregår en-til-en, for å studere meninger, holdninger og erfaringer. Fokuserte intervjuer er en kortere form for dybdeintervju, hvor formålet er det samme. Dette er en effektiv form for intervju, med det forbehold om at tema er godt avgrenset på forhånd (Tjora, 2017).

Basert på den valgte problemstilling ble sistnevnte form for intervju; fokuserte intervjuer, valgt som best egnet for masteroppgaven. Kvalitative intervjuer egner seg godt for å studere meninger og erfaringer, og passer følgelig godt til oppgavens problemstilling. Det er derfor blitt gjennomført kvalitative, fokuserte intervjuer i denne masteroppgaven.

Intervjuene kan videre ha ulik grad av struktur, dette handler om hvor tilrettelagt de er på forhånd. Dette kan ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017, s. 147) deles inn i fire kategorier; ustrukturerte, semistrukturerte, strukturerte og strukturerte intervjuer med faste svaralternativ. Et semistrukturert intervju er kjennetegnet ved at man bruker en overordnet intervjuguide, hvor rekkefølge på spørsmål og tema kan variere (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2016). Objektet står også relativt fritt i sine svar, og det skal være enkelt å stille oppfølgingsspørsmål (Bryman, 2016). Et slikt intervju vil kunne gi god dybde innen et spesielt tema. Det ble videre antatt at de utvalgte intervjuobjektene kunne ha ulik oppfattelse og tilnærming til oppgavens problemstilling, og at de semistrukturerte intervjuene dermed kunne bidra til å samle informasjon på en god måte. Av ovennevnte årsaker, ble semistrukturerte intervjuer benyttet.

I forkant av intervjuene bør det ifølge Tjora (2017) utformes intervjuguider, og det bør utvikles ulike intervjuguider for de ulike informantene som skal intervjues. En intervjuguide består gjerne av spørsmål, til en viss grad utformet gjennom stikkord (Tjora, 2017). Guiden skal hjelpe intervjueren slik at alle relevante spørsmål og tema blir dekket (Bryman, 2016). Det ble i tråd med dette utviklet intervjuguider i forkant av intervjuene, og de ble tilpasset de ulike personene som skulle bli intervjuet. Se oppgavens vedlegg for de ulike intervjuguidene som ble benyttet.

Under intervjuene ble det i tråd med retningslinjene til Olsson (2015) først gitt en overordnet presentasjon av intervjueren, en beskrivelse av de spørsmål som skulle gjennomgås og problemstillingen ble presentert. Det ble videre opplyst om hvordan anonymitet vil bli håndtert, og hvordan opplysningene som ble gitt ville bli behandlet (Olsson, 2015). For å unngå påvirkning av andre, ble intervjuobjektene intervjuet alene. For å få med seg alt som ble sagt i intervjuene, ble det som anbefalt av Tjora (2017) benyttet lydopptak for å samtidig kunne holde konsentrasjon og kommunikasjon oppe i intervjuene. For å gjøre dette ble det bedt om tillatelse på forhånd, samtidig som det ble gitt informasjon om hvordan opptakene ville bli oppbevart og brukt. Det ble også gitt informasjon om når opptakene skal slettes, i tråd med Tjoras (2017) anbefaling.

I ettertid av intervjuene ble det i tråd med Gundersen, Johansen og Bjerkestrand (2018) anbefaling ansett som hensiktsmessig å transkribere materialet. Å transkribere vil si å overføre tale til lydskrift, i denne sammenheng betyr dette at man lytter til opptakene fra intervjuene og samtidig skriver ned alt som blir sagt. Muntlig språk er ikke det samme som skriftlig språk, og det kan derfor være nødvendig å transkribere mer enn antatt nødvendig (Tjora, 2017).

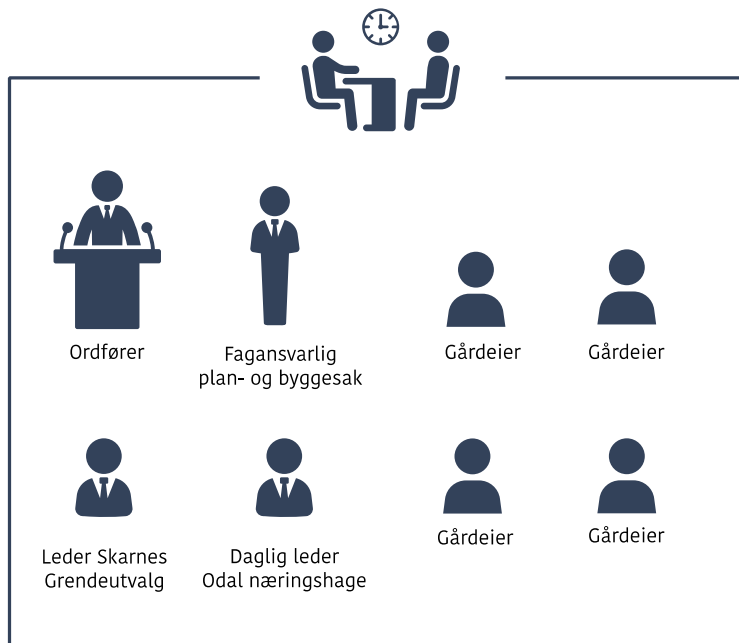
Etter samtlige intervjuer var ferdig transkribert, startet arbeidet med å analysere funnene. De transkriberte intervjuene ble først renskrevet, og omskrevet fra dialekt til bokmål. Ord som «ø», «ehm» og lignende ble også fjernet. De åtte intervjuene som alle varte i cirka femti minutter hver, resulterte i 60 sider transkribering. For videre analyse var det ønskelig å kategorisere innholdet i intervjuene. Hvert intervju ble gjennomlest på nytt, for å kategorisere innholdet i kategorier. Eksempler på slike kategorier er: attraktivitet, planlegging, gjennomføring, fortetting, samarbeid, trafikk og parkering. For å få en mer spisset analyse ble de mest relevante funnene hentet ut av de ulike intervjuene. De opprinnelige 60 sidene med

transkriberte intervjuer ble i denne runden kortet ned til 21 sider. Etter flere runder med ulik vinkling og drøftelse med veileder ble funnene igjen kortet ned og spisset mot oppgavens problemstilling. På grunnlag av dette har kun den aller mest relevante empirien blitt presentert i oppgaven, og deler av det som var irrelevant for den valgte problemstillingen har blitt fjernet.

Etter å ha trukket ut de viktigste funn fra empirien, ble funnene analysert og satt mot hverandre. Det ble spesielt lagt vekt på likheter og/eller ulikheter i funnene, og hvordan funnene fra intervjuene samsvarte med dokumenter fra den gjennomførte dokumentanalysen som er beskrevet senere i dette kapitlet (delkapittel 2.3.4). Etter analysen ble de empiriske funnene forsøkt koblet opp mot litteraturgjennomgangen, og diskutert opp mot den valgte problemstilling og forskningsspørsmål. Det ble undersøkt om funnene fra denne oppgaven støttet, eller ikke støttet, den presenterte teorien. Dette danner grunnlaget for oppgavens konklusjon.

2.3.3 Utvalg og representativitet

Utvalget som skal intervjues vil naturlig avgrenses gjennom casets omfang, samtidig som antallet må være stort nok til at problemstillingen kan belyses (Kruzel, 1999). Utvalgets relevans vil ha større betydning enn antallet representanter (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). Når det skal velges informanter til en casestudie er det naturlig å søke etter informanter som antas å ha kunnskap eller interesse for den valgte problemstillingen (Tjora, 2017).



Figur 2 Illustrasjon av informantene som stilte til intervju.

For masteroppgaven ble det hensiktsmessig å intervjuere personer som sitter med kunnskap og/eller stor interesse innen stedsutviklingen av Skarnes. Dette ville naturlig være informanter innen kommune, gårdeiere, næringsliv og innbyggere. For sistnevnte gruppe ble det ansett som hensiktsmessig å intervjuere leder for Skarnes Grendeutvalg, da dette utvalgets hensikt er å representere innbyggernes ønsker for stedet. Det ble også ansett å være interessant å intervjuere ordfører i Sør-Odal kommune, samt avdelingsleder med fagansvar på plan- og byggesak, heretter referert til som fagansvarlig plan- og byggesak. Denne personen har hovedansvar for alle byggesaker i kommunen, og sitter derfor på verdifull informasjon innen den valgte problemstilling. Videre har denne personen vært en frontfigur i utviklingen av Skarnes sentrum, og fremstod derfor som en svært viktig person å intervjuere. For å belyse utviklingen av sentrum sett fra næringslivet ble det ansett som aktuelt å intervjuere daglig leder i Odal næringshage. For å kunne belyse problemstillingen fra de som eier tomtene i sentrum sitt ståsted, ble det ønskelig å intervjuere flere gårdeiere. Det ble spurt fem gårdeiere om de ønsket å stille til intervju, av disse takket fire ja. Av de andre ovennevnte, forespeilede intervjuobjektene, takket samtlige ja. Det ble dermed avholdt totalt åtte intervjuer, med henholdsvis ordfører i Sør-Odal kommune, avdelingsleder med fagansvar på plan- og byggesak i Sør-Odal kommune, leder i Skarnes Grenderåd, daglig leder i Odal Næringshage og fire gårdeiere. Se figur 2 for en illustrasjon av hvilke informanter som stilte til intervju.

Forvaltningsloven sier at all informasjon som kan føres tilbake til én person, skal være taushetsbelagt, og anonymisert. Videre må informasjon som kan tilbakeføres til denne personen ikke formidles (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). Med de valgte intervjuobjektene har det vært utfordrende å sikre anonymitet siden det kun finnes én person innenfor de aktuelle rollene til flere av intervjuobjektene. Ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017) kan anonymitet i slike tilfeller sikres gjennom å bruke pseudonymer, eller ved å endre opplysninger som for eksempel alder, kjønn og stilling. Det har i denne oppgaven blitt valgt å referere til de ulike intervjuobjektene ved bruk av deres stillingstittel. Det ble følgelig spurt om tillatelse til dette i forkant av intervjuene, og det fremstod som uproblematisk av samtlige informanter. Det kan likevel tenkes at dette kan ha påvirket svarene som ble avgitt. For de fire gårdeierne vil de bli omtalt som «gårdeier», og anonymitet er dermed sikret i mye større grad for denne gruppen av informanter.

2.3.4 Dokumentanalyse

I kombinasjon med innhenting av egne data, kan det være hensiktsmessig å gjøre litteraturstudier samt analyse eksisterende dokumenter (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). Dokumentanalyse vil være viktig for å finne relevant informasjon de om forholdene som ønskes nærmere studert (Grønmo, 2004). En dokumentanalyse benyttes ofte som bakgrunnsdata, for å supplere annen innhentet data. Eksisterende dokumenter kan gi informasjon om enkelte saksforhold med ulike formål, nedtegnet på bestemte tider og steder (Tjora, 2017, s, 183).

Ved å bruke dokumenter som kilde, er det ifølge Tjora (2017) viktig å undersøke når de er skrevet, av hvem, for hvilke lesere og formål og hvorfor dokumentene er relevant for oppgaven. Det er i stor grad problemstillingen som vil være avgjørende for hvilke dokumenter som skal analyseres, og hvordan de blir analysert (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). På bakgrunn av den valgte problemstilling, ble det gjennomført analyse av en rekke dokumenter. Dokumentanalysen bidro som et supplement til datainnsamlingen fra de kvalitative intervjuene. Dokumentene som ble analysert bestod av blant annet kommuneplaner, reguleringsplaner, næringsplaner, avisoppslag og referater fra møter om sentrumsutviklingsprosjektet på Skarnes. Noe av dokumentene er funnet på nett, andre er mottatt fra intervjuobjektene samt ansatte i Sør-Odal kommune. Avisoppslag, referater fra møter og lignende ble funnet i en stor perm med et hundretalls dokumenter. Dokumentene er

tatt vare på av en gårdeier, som i forbindelse med denne oppgaven lånte ut permen til undertegnede. Dokumentene går helt tilbake til nittitallet, og samtlige dreier seg om sentrumsutvikling på Skarnes.

2.4 Evaluering av undersøkelser

Reliabilitet er ifølge Olsson (2015, s. 41) «et mål på om man måler på rett måte». Hvor god reliabiliteten er, kan testes ved å gjennomføre undersøkelsen flere ganger under samme forhold. Dersom resultatene blir de samme, er det god reliabilitet (Olsson, 2015). For kvantitative undersøkelser er reliabilitet kritisk, mens det for kvalitative undersøkelser vil være mindre hensiktsmessig. For å styrke reliabiliteten i de kvalitative undersøkelsene vil det være nødvendig å gi leseren en grundig beskrivelse av konteksten og ved å legge vekt på kriterier som er valgt for evaluering (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017).

Validitet er ifølge Olsson (2015, s. 41) «et uttrykk for om man måler de rette tingene». Han sier videre at validitet retter seg til studiens gyldighet, og hvor godt datamaterialet illustrer den valgte problemstillingen. Det er vanlig å skille mellom to typer validitet, intern- og ekstern validitet. Intern validitet kan ifølge Johannessen, Tufte og Christoffersen (2017, s. 232) beskrives som «måler vi det vi tror vi måler?». En måte å styrke oppgavens interne validitet kan være å benytte seg av metodetriangulering, som tidligere beskrevet i kapitlet. En annen fremgangsmåte for å styrke den interne validiteten, er å tilbakeføre resultatene til informantene for å bekrefte resultatene (Johannessen, Tufte og Christoffersen). For å styrke den interne validiteten i denne oppgaven ble problemstillingen angrepet fra flere vinkler, gjennom både dokumentanalyse og intervjuer.

Ekstern validitet kan forklares som «hvorvidt det lykkes å etablere beskrivelse, begreper, fortolkninger og forklaringer som er nyttige på andre områder enn det som studeres» (Johannessen, Tufte og Christoffersen, 2017). Funnene fra denne oppgaven vil forhåpentligvis kunne ha overføringsverdi til andre steder. Det finnes mange små tettsteder i Norge, som kan sammenlignes med Skarnes i både størrelse og utviklingspotensial. Her kan mye trolig være likt som på Skarnes, men også mye kan være ulikt. Det er derfor usikkert hvor mye som kan være overførbart, men via ytterligere studier av lignende tettsteders sentrum vil den eksterne validiteten øke. Resultatet av dette kan være at det blir bedre forutsetninger for å løse dagens

utfordringer rundt planlegging og gjennomføring av stedsutvikling, spesielt i mindre tettsteders sentrum.

2.5 Evaluering av eget arbeid

Dette delkapitlet vil presentere en kort evaluering av eget arbeid samt personlige refleksjoner rundt masteroppgaven. På grunn av dette falt det seg naturlig å skrive i jeg-form, til forskjell fra all resterende tekst i oppgaven.

Som masterstudent har jeg begrenset med erfaring fra forskningsarbeid, og har aldri tidligere gjennomført et så omfattende forskningsarbeid som i denne masteroppgaven. Oppgaven bærer nok derfor preg av hvilket erfaringsnivå jeg innehar. Jeg har i forbindelse med tidligere fag på NTNU gjennomført intervjuer i forbindelse med skoleoppgaver, men disse har vært av mye mindre omfang og har aldri blitt gjennomført alene. Å holde intervjuer viste seg å være mer krevende enn først antatt, og jeg ser i ettertid at jeg til tider lot intervjuobjektene styre intervjuene i for stor grad. Resultatet av dette ble at intervjuene tok lenger tid å gjennomføre enn nødvendig.

At jeg er oppvokst i prosjektområdet, Skarnes, kan ha påvirket oppgavens resultat på flere måter. Siden det er lite sted, vet samtlige intervjuobjekter hvem jeg er, eller kjenner andre i familien min. Dette kan følgelig ha påvirket hva som ble sagt under intervjuene, og dermed også hatt påvirkning på oppgavens resultat. Etter å ha bodd i området i mange år kan jeg også ha blitt formet av meninger allerede før jeg begynte å forske på temaet, som ikke nødvendigvis kommer til uttrykk i denne oppgaven. På en annen side har mitt kjennskap til stedet sørget for at det å arbeide med oppgaven har vært ekstra spennende og gitt økt motivasjon for å jobbe med temaet.

Arbeidet med denne oppgaven har gått over et helt semester. Siden jeg har jobbet alene, har det til tider vært en krevende og noe ensom prosess. Å jobbe alene har likevel sørget for at dette har vært en svært lærerik prosess, da jeg har gjennomført alle ledd i oppgaven på egenhånd.

2.6 Oppsummering

Det er i denne oppgaven blitt gjennomført en litteraturgjennomgang basert på ustrukturerte søk og snøballmetoden. Basert på litteraturgjennomgangen ble det valgt å gjennomføre en casestudie av prosjektområdet Skarnes i Sør-Odal kommune. Innsamling av data har foregått gjennom kvalitative, fokuserte intervjuer og dokumentanalyser.

Det ble gjennomført totalt åtte intervjuer med henholdsvis ordfører i Sør-Odal kommune, fagansvarlig plan- og byggesak, leder i Skarnes Grendeutvalg, daglig leder i Odal Næringshage og fire gårdeiere. Det ble benyttet lydopptak under intervjuene, og intervjuene ble i ettertid transkribert. Etter å ha trukket ut det viktigste fra empirien, ble funnene analysert og satt mot hverandre. Etter analysen ble de empiriske funnene forsøkt koblet opp mot litteraturgjennomgangen, og diskutert opp mot den valgte problemstilling og forskningsspørsmål. Det ble undersøkt om funnene fra denne oppgaven støttet, eller ikke støttet, den presenterte teorien. Dette danner grunnlaget for oppgavens konklusjon.

Under innsamling av data ble også en stor mengde dokumenter analysert. Dokumentene bestod av blant annet reguleringsplaner, kommuneplaner og næringsplaner. Det ble også mottatt en perm fra en gårdeier med et hundretalls dokumenter, bestående av eldre avisoppslag, møteinnkallelser og møtereferater datert helt tilbake til nittitallet.

Det finnes mange små tettsteder som kan sammenlignes med Skarnes. Funnene fra denne oppgaven vil derfor kunne ha overføringsverdi til andre steder. På grunn av ulikheter er det derimot usikkert hvor mye som kan være overførbart, men via ytterligere studier av lignende tettsteders sentrum vil den eksterne validiteten øke. Resultatet kan føre til bedre forutsetninger for å løse utfordringer vedrørende stedsutvikling, spesielt i mindre tettsteders sentrum.

Det er nå gitt en innføring i hvilke metoder som har blitt benyttet for å besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Før den innsamlede empirien presenteres og analyseres, vil oppgavens litteraturgjennomgang presenteres i det neste kapitlet.

3 TEORI

Dette kapitlet presenterer oppgavens litteraturgjennomgang. Teorien er relatert til problemstillingen «Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?», og de tre forskningsspørsmålene som er presentert i 1.3 *Formål og problemstilling*. For å undersøke hva som er et attraktivt sted, er det gitt en kort innføring i hvor folk flytter og hvilke bokvaliteter som er ettertraktet, da dette er nært relatert til hva som blir oppfattet som attraktivt. For å undersøke hvordan stedsutvikling kan planlegges, er det gitt en innføring i relevant lovverk og anbefalinger, samt hvilke strategier man kan benytte seg av i planleggingen. Avslutningsvis gir kapitlet en innføring i hvordan stedsutviklingen kan gjennomføres, med fokus på blant annet gjeldende lovverk, fortetting og samarbeid som strategi i stedsutvikling.

3.1 Attraktivitet

Tidligere baserte bosetting seg på hvor man kom fra, og hvor man vokste opp. I dag derimot, er det flere faktorer som vurderes når valget om hvor man skal bosette seg skal tas. Bomiljø og nabolag betyr mye når man skal flytte, og helst skal stedet man velger oppleves som attraktivt (Ruud *et al*, 2014). Hva som betegnes som attraktivt kan variere fra sted til sted, person til person. Det foreligger imidlertid en hovedforutsetning for at et sted skal betegnes som attraktivt, og det er at det er folk og liv i sentrum (Hågøy, 2015).

3.1.1 Hvor flytter man

Ute i distriktene er det fortsatt eneboliger som er den foretrukne boligtype, spesielt hos yngre og nyetablerte familier. Det finnes flere årsaker til dette, men det mest fremtredende er at de lokale er født og oppvokst til tanken om at det er slik man bor. Tidligere bosted har dermed stor påvirkning i valg av nytt bosted (Gutsveen, 2018). Videre finnes det få leiligheter i distriktene, og det vil følgelig gjøre valget om en enebolig mer fremtredende (Ruud *et al*, 2014). Dette bidrar til at de fleste innbyggerne i tettstedene velger å bo i eneboliger utenfor sentrumskjernen. Bilen blir dermed ofte det foretrukne fremkomstmiddelet og sentrumsområdene bærer preg av dette (Berghei, 2017). Slike sentrumsområder har ofte blitt betegnet med ordet *sentrumsdød*, hvor noen også skylder på økt netthandel for hvorfor flere ikke besøker sentrumsområdene (Vestby, 2018).

Statistikk fra SSB (2015) viser at 49 % av alle nordmenn bor i enebolig, et tall som må reduseres i henhold til en bærekraftig utvikling. For å oppnå et mer bærekraftig, levende sentrum er derfor et større og mer variert boligmarked ønskelig, kombinert med at folk må åpne øynene for andre boligtyper enn kun det man er vant til (Ruud og Skogheim, 2018).

De aller fleste kommuner har et mål om å være attraktive for å tiltrekke seg nye innbyggere og virksomheter (Vestby, 2018). For å oppnå et attraktivt sted foreligger det en rekke forutsetninger, men hovedprinsippet ligger som nevnt i å etablere en levende sentrumskjerne (Vestby, 2018). Den primære forutsetningen for å skape liv i sentrum, handler om at det må bo mennesker i sentrum. Med flere boliger i sentrum vil derfor sentrumskvalitetene forbedres (Hågøy, 2015).

Det er nå gitt en innføring i hvor folk flytter, og det neste som vil undersøkes er hvilke kvaliteter folk ser etter når de skal kjøpe seg ny bolig. Dette er viktigste faktorer for å kunne utvikle et sted i en mer attraktiv retning, og følgelig tilby de kvaliteter som er ettertraktet.

3.1.2 Hvilke kvaliteter ser man etter

Norsk Standard (2015) definerer kvalitet som «i hvilken grad en samling av iboende egenskaper oppfyller behov eller forventning som er angitt, vanligvis underforstått eller obligatorisk». Ved å rette kvalitet mot boliger, snakker vi ofte om bokkvalitet eller boligkvalitet. Guttu (2003) definerer bokkvalitet som «egenskaper ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi». Mens boligkvalitet kun handler om kvaliteter ved boligen, inkluderer altså bokkvalitet også kvaliteter ved boligens omgivelser (Schmidt, 2014).

Det er gjennomført flere undersøkelser på hvilke bokkvaliteter boligkjøpere verdsetter høyt. Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) og Schmidt (2014) lister opp følgende fire kvaliteter som gjentakende blir verdsatt høyest:

- *Godt kollektivtilbud*
- *Nærhet til trivelige gater, plasser og uteareal*
- *Nærhet til handel, service, kulturtilbud, jobb og skole*
- *Trafikksikker tilgjengelighet*

Undersøkelsene viser dermed at bokkvalitetene som boligkjøperne verdsetter høyest, gjelder kvaliteter ved omgivelsene, og i mindre grad av kvaliteter ved selve boligen. I en spørreundersøkelse som kun spurte etter boligkvaliteter, var god planløsning og funksjonalitet de viktigste kvalitetene (Schmidt, 2015). Å fokusere på en helhetlig, god utvikling av et sted er dermed essensielt for å tiltrekke seg innbyggere. Det som er attraktivt er svært ofte også miljøvennlig, og omvendt. Ved å utvikle steder, gjennom helhetlig stedsutvikling, vil sentrumsområder bli både attraktive og samtidig mer bærekraftig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015).

3.2 Overordnet om stedsutvikling

Gjennom god stedsutvikling kan kommuner tiltrekke seg nye innbyggere og nye virksomheter. Den faktiske gjennomføringen av stedsutvikling kan være vanskelig, og er ofte en svært tidkrevende prosess. For sentrumsområder vil det være mange aktører som har interesse i utviklingen av stedet, dette kan blant annet være handels- og næringsdrivende, gårdeiere, kommunen og innbyggere (Vestby, 2018). Det er vanlig at stedsutvikling utformes som et forløp hvor ulike aktører samarbeider og involveres i prosjektet.

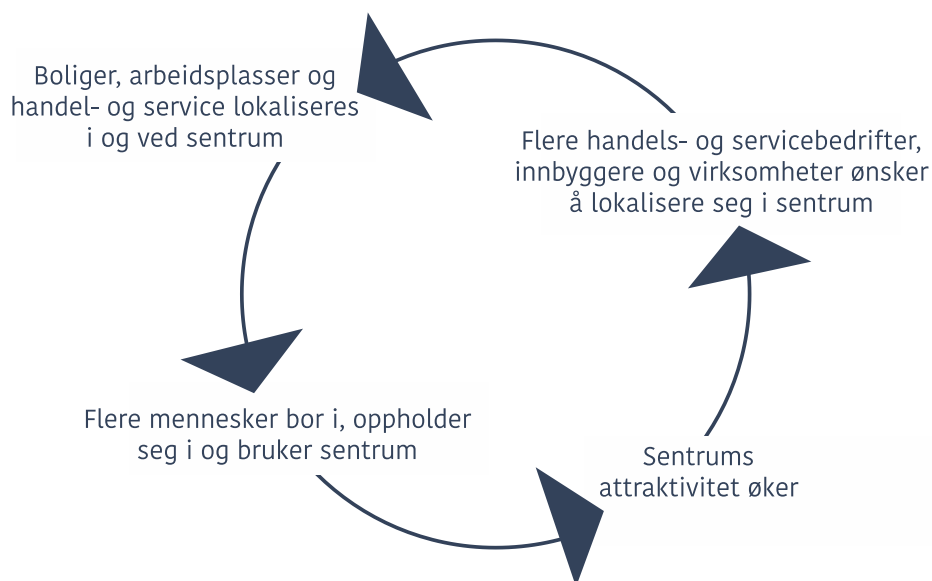
3.2.1 Stedsanalyse som et verktøy for stedsutvikling

Mange kommuner i dag mangler både planer og politikk for utvikling av sentrumsområder (Norsk Sentrumsutvikling, u.å.). For å gjennomføre en god stedsutvikling må det følgelig legges planer og gjennomføres tiltak, og dette er spesielt viktig for områdets fremtidige opplevelse av trivsel og trygghet, ivaretagelse av miljøhensyn, kulturminner og kulturmiljøer (Hvorfor stedsanalyser, 2015). Første steg i stedsutviklingen vil være å kartlegge stedets historie og forutsetninger, gjerne gjennom en stedsanalyse. En stedsanalyse vil gi et viktig grunnlag for det fremtidige arbeidet med stedsutvikling. Analysen baseres på innhenting av informasjon om stedet, herunder den historiske utviklingen, dagens situasjon og potensielle fremtidsmuligheter (Stedsanalyser, 2015). Analysen skal som nevnt kartlegge den historiske utviklingen, men også natur og landskap, bebyggelsens organisering, samt bygninger og andre enkeltelementer skal kartlegges (Miljøverndepartementet, 1993).

All stedsutvikling skal være bærekraftig, og tilrettelegge for minst mulig transportbehov (Stedsanalyser, 2015). Et av prinsippene i en slik utvikling, er fortetting. Fortetting defineres som «økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder» (Fortetting, 2014).

3.2.2 Fortetting som strategi for stedsutvikling

Bruk av fortetting som strategi i stedsutviklingen vil bidra til å skåne landbruksområder og dyrket mark (Miljøverndepartementet, 1998). Gjenbruk av lokaler i stedet for nybygg skåner miljøet og samlokaliseringer i sentrum kan redusere bilbruk. Samtidig legger dette forutsetninger om at kollektivtilbud må forsterkes, samtidig som det må tilrettelegges i større grad for fotgjengere og syklister (Miljøverndepartementet, 1998). Økt befolkning i sentrum vil videre sørge for en mer variert befolkning og en økt trygghetsfølelse i form av at flere ferdes i sentrum, også på kveldstid (Næringsutvikling, 2015).



Figur 3 Hvordan lokalisering i sentrum kan bidra til økt attraktivitet (Hagen, Øksenholt og Tennøy, 2017, s.5).

Et utbredt prinsipp etter denne tankegangen er *Nærhetsbyen*, også kalt *10-minutters byen*. Prinsippet i nærhetsbyen går ut på at man ikke trenger bil som fremkomstmiddel. Byen er godt planlagt, slik at det foretrukne valg for mennesker er gange- eller sykling. Dette bidrar igjen til at folk oppholder seg mer i gatene, noe som forsterker trygghetsfølelsen i byen. Mennesker i gatene vil også kunne bidra til bedre handels- og servicetilbud, da det blir

enklere for folk å handle i nærheten av der man ferdes. Dette skaper en selvforsterkende effekt med en positiv spiral hvor den ene faktoren har en positiv påvirkning på den neste. Dette er illustrert i figur 3. Nærhetsbyen bygger på følgende fem kriterier; brukbarhet, nærhet, sammenkobling, kvalitet og bynatur (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016).

Det er nå gitt en innføring i hva som er attraktivt, og hvordan boligbygging i sentrum kan bidra til attraktive steder med gode kvaliteter. Det neste som må undersøkes er hvordan man kan lykkes med denne attraktive utviklingen av sentrumskjerner. Først og fremst, må planleggingen gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven.

3.3 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven inneholder regler for planlegging og byggesaksbehandling i Norge. Lovens formål er først og fremst å sørge for en bærekraftig utvikling, samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Loven skal sikre medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter, åpenhet og forutsigbarhet. Langsiktige løsninger skal vektlegges og miljø- og samfunnsmessige konsekvenser skal beskrives. I planleggingen skal det tas hensyn til universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetikk (Plan- og bygningsloven, 2008).

3.3.1 Statlig planlegging

«Statlige planretningslinjer og planvedtak har til formål å ivareta nasjonale eller regionale interesser i planleggingen. Dette omfatter nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging, statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlig arealplan». (Plan- og bygningsloven §3-5, 1.ledd, 2008)

I henhold til plan- og bygningsloven skal Kongen ha ansvar og ledelse for den nasjonale planleggingen. Videre skal departementet ha det administrative hovedansvaret, og arbeide for at de nasjonale vedtak blir fulgt opp i regional og kommunal planlegging (Plan- og bygningsloven, 2008).

Kongen skal, etter plan- og bygningsloven (2008) § 6-1 utarbeide et dokument med nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging hvert fjerde år. Nye nasjonale forventninger ble vedtatt og presentert 14. mai 2019. Forventningene skal følges av

fylkeskommuner og kommuner, gjennom arbeid med planer og planstrategier. Regjeringen ønsker at planleggingen skal baseres på åpen dialog mellom alle parter, inkludert staten. Gjennom de nye nasjonale forventningene presenteres fire store utfordringer vi står ovenfor (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019, s. 3).

- *Å skape et bærekraftig velferdssamfunn*
- *Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning*
- *Å skape et sosialt bærekraftig samfunn*
- *Å skape et trygt samfunn for alle*

Det viktigste verktøyet kommunen har for å håndtere disse utfordringene, er gjennom planlegging. Planer og beslutninger i henhold til disse skal bygge på et godt kunnskapsgrunnlag, hvor ansvaret for plankompetansen ligger hos fylkeskommunene og kommunene selv (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2019).

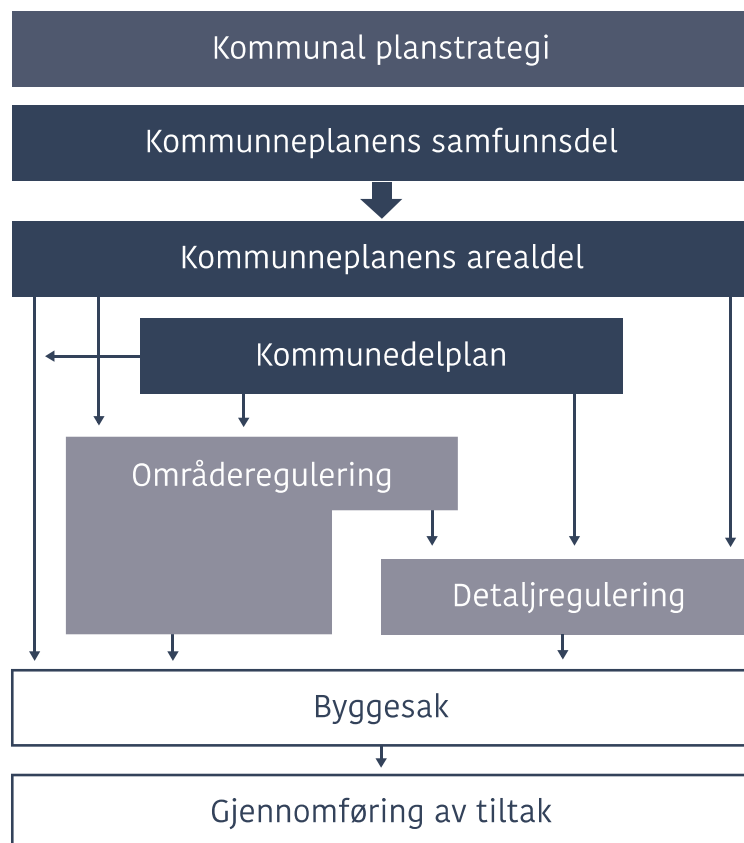
3.3.2 Regional planlegging

«Regional planlegging har til formål å stimulere den fysiske, miljømessige, helsemessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i en region» (Plan- og bygningslovens §3-4, 1. ledd, 2008).

I henhold til plan- og bygningsloven skal regional planmyndighet (Fylkestinget) vedta regional planstrategi, regionale planer og regional planbestemmelse. Ansvaret for å utarbeide disse kan ikke overføres til andre, og Fylkestinget skal selv sørge for å nødvendig planfaglig kompetanse (Plan- og bygningsloven, 2008). I henhold til lovens §7-1 skal planstrategien utarbeides i samarbeid med kommuner, statlige organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt av planarbeidet. Planstrategien skal utarbeides minst én gang i hver valgperiode. Strategien skal inneholde en oversikt over prioriterte planoppgaver, hvordan disse skal følges opp og hvordan medvirkning i planarbeidet skal foregå. Regionale planer skal utarbeides for å utdype den regionale planstrategien, sammen med et handlingsprogram for gjennomføring av planen (Plan- og bygningsloven, 2008).

3.3.3 Kommunal planlegging

«Kommunal planlegging har til formål å legge til rette for utvikling og samordnet oppgaveløsning i kommunen gjennom forvaltning av arealene og naturressursene i kommunen, og ved å gi grunnlag for gjennomføring av kommunal, regional, statlig og privat virksomhet» (Plan- og bygningsloven §3-3, 1.ledd, 2008).



Figur 4 Det kommunale plansystemet (Kommunal – og moderniseringsdepartementet, 2018).

I henhold til plan- og bygningsloven skal kommunestyret vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan. En illustrasjon over det kommunale plansystemet er gitt i figur 4. For enkelte områder kan det også utarbeides kommunedelplaner. Planene må være i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, og det er kommunestyrets ansvar at det er tilgang på nødvendig planfaglig kompetanse innad i kommunen. Gjennom all planlegging legges det vekt på at barn og unges interesser skal ivaretas (Plan- og bygningsloven, 2008).

Den kommunale planstrategien skal i henhold til plan- og bygningsloven (2008) §10-1 utarbeides og vedtas minst én gang i hver valgperiode. Den skal drøfte kommunens strategiske valg knyttet til langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorens virksomhet og en

vurdering av kommunens planbehov. Det skal legges til rette for bred medvirkning og allmenn debatt, og det skal innhentes synspunkter også fra statlige og regionale organer og nabokommuner.

Kommunen skal i tillegg til den kommunale planstrategien utarbeide en kommuneplan bestående av en samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel. Planen skal etter plan- og bygningsloven (2008) ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanens samfunnsdel skal presentere strategier, mål og utfordringer knyttet til kommunen som helhet og kommunen som organisasjon. Den skal danne et grunnlag, og gi retningslinjer for hvordan mål og strategier skal gjennomføres. Kommuneplanens arealdel skal vise sammenheng mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Den skal gi rammer og betingelser for nye tiltak, angi hovedtrekk i arealdisponeringen og angi viktige hensyn som må ivaretas. Kommuneplanens arealdel skal bestå av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse (Plan- og bygningsloven, 2008).

I de områder hvor det følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, skal kommunestyret sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan. En reguleringsplan er et plankart over et bestemt areal, med tilhørende bestemmelser. Denne planen angir etter plan- og bygningsloven (2008) § 12-1 arealets bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. En reguleringsplan kan utformes som en større områderegulering, eller som mindre detaljreguleringer. Det er kommunestyret som fatter de avgjørende vedtak av reguleringsplaner, i henhold til plan- og bygningsloven (2008) § 12-12.

3.3.4 Byggesak

I henhold til plan- og bygningsloven (2008) er ethvert tiltak som omfattes av lovens § 20-1 søknadspliktig. Tiltak som faller inn under denne bestemmelsen kan være oppføring av ny bygning, fasadeendring, varig eller tidsbestemt bruksendring og lignende. Søknad, prosjektering og utførelse av slike tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett i henhold til §20-3. Søknaden må oppfylle lovens bestemmelser, og skal sendes kommunen når den er fullstendig. For å utfylle plan- og bygningslovens bestemmelser, samt sørge for at søknader er utformet og blir behandlet korrekt, er det utformet en byggesaksforskrift (SAK10) som også

må følges (Junker, 2018a). Det er kommunen som vil godkjenne eventuelt ikke godkjenne den innsendte søknad (PBL §21-4). For å få godkjent et byggetiltak, må også kravene i byggt teknisk forskrift (TEK17) være oppfylt (Junker, 2018b).

Hovedansvaret for planlegging ligger dermed hos de ulike kommunene, og de har myndighet til å planlegge og vedta nye planer etter plan- og bygningsloven. Planmyndighetene kan gjennom regionale og kommunale arealplaner legge føringer for hvordan sentrum skal utvikles, herunder om områdene skal avsettes for eksempelvis bolig-, handel- eller sentrumsformål. Det anbefales at kommunene benytter sin myndighet til å sette sentrum på den politiske dagsorden, og i den forbindelse utarbeide en sentrumsplan. Det er viktig at sentrumstiltak blir prioritert, og at det blir utformet en egen boligpolitikk for sentrum. Hovedansvar for prosess og fremdrift ligger følgelig hos kommunene, men de må også samarbeide tett med andre aktører (Hagen, Øksenholt og Tennhøy, 2017). En forutsetning for å lykkes med planleggingen, er ifølge Tennøy *et al.* (2014) å få alle de involverte partene til å samarbeide.

3.4 Samarbeid mellom offentlige og private

For å få til et godt samarbeid i stedsutviklingen må også næringsliv og gårdeiere øke sine bidrag til sentrum for å sammen oppnå attraktive steder (Miljøverndepartementet, 1998). En utfordring blir dermed å få alle aktørene til å samarbeide, da dette er en forutsetning for å styrke sentrum (Tennøy *et al.*, 2014).

3.4.1 Viktigheten av et godt samarbeid

God stedsutvikling forutsetter åpenhet og tidlig medvirkning. Da kommunen alene ikke kan løse alle problemer, kan medvirkning være en metode for å styrke involvering og engasjement. For å skape engasjement og entusiasme blant innbyggere kan et folkemøte være en god løsning for tidlig involvering. Dette gjelder også for foreninger, næringsliv, grunneier og flere. At disse lokale partene blir involvert vil kunne føre til bedre ambassadører for stedet, samtidig som tilliten til myndighetene vil øke (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a).

Som tidligere nevnt er kommunene avhengig av samarbeid med andre aktører i nærområdet for å oppnå attraktive steder. Tidligere har slike samarbeid vært basert på frivillighet fra de

næringsdrivende, men manglende finansiering har vanskeliggjort dette den senere tiden (Kristiansen, 2016). Det er på bakgrunn av dette utviklet en rekke ulike samarbeidsformer innen offentlig planlegging, koordinering og styring. En av disse formene for samarbeid er kalt Offentlig private samarbeid (OPS), også kalt Public private partnership (PPP). KPMG (2003) definerer OPS som: «*En offentlig tjeneste som utvikles og/eller drives av private (eller sammen med det offentlige) etter forespørsel fra det offentlige, og der risiko fordeles mellom privat og offentlig sektor.*»

3.4.2 Tilvisningsavtale og tildelingsavtale

Husbanken har utviklet en form for OPS, en strategi for samarbeid mellom kommune og private aktører. Denne strategien baseres på avtaler, henholdsvis tilvisningsavtale og/eller tildelingsavtale. Begge avtaletypene baseres på et samarbeid mellom kommune, utbygger og Husbanken.

Tilvisningsavtale

En tilvisningsavtale er en avtale som kan benyttes i prosjekter hvor noen av boligene skal være forbeholdt vanskeligstilte i boligmarkedet. Avtalen inngås mellom kommunen og en privat aktør (utleier). Gjennom avtalen får kommunen en tilvisningsrett på inntil 40 % av boligene som gir kommunen rett til å henvise boligsøkere direkte til boligene. Dette er en fleksibel avtale for begge parter, og kommunen har ingen plikt til å benytte tilvisningsretten. Dersom kommunen ikke benytter seg av denne, kan utleier leie ut boligen på det åpne markedet, på lik linje med de leilighetene som kommunen ikke har tilvisningsrett på. Leiekontrakt signeres mellom boligeier og boligsøker, uavhengig av tilvisningsretten. For prosjekter med tilvisningsavtale kan det søkes grunnlån i Husbanken, med låneutmåling på inntil 85 % (Husbanken, 2019).

Tildelingsavtale

En tildelingsavtale er en avtale som kan benyttes i prosjekter hvor alle boligene skal være forbeholdt vanskeligstilte i boligmarkedet. Kommunen har tildelingsrett til alle boligene, og dersom denne retten ikke benyttes, må utleier likevel påse at kun vanskeligstilte leier boligene. For prosjekter med tildelingsavtale kan det søkes en kombinasjon av grunnlån og tilskudd i Husbanken, på inntil 85 % (Husbanken, 2019).

3.5 Oppsummering

Ifølge Vestby (2018) har de fleste kommuner et mål om å være attraktive. Hovedprinsippet for et attraktivt sted er i følge Vestby (2018) at stedet har en levende sentrumskerne og kvaliteter som nærhet til trivelige gater, plasser og uteareal og nærhet til handel, service, kulturtilbud, jobb og skole (Schmidt, 2014; Hagen, Øksenholt og Tennøy, 2017).

En måte å bringe disse kvalitetene til et sted er gjennom stedsutvikling. Gjennom stedsutvikling må man først og fremst følge det gjeldende lovverk, men også ta hensyn til en rekke anbefalinger. Det anbefales at stedsutviklingen starter med en stedsanalyse og at det bør satses på fortetting for å sikre bærekraftig utvikling. Fortetting i sentrum vil ifølge Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) føre til flere mennesker i sentrum, som igjen kan bidra til økt attraktivitet.

Ifølge Norsk Sentrumsutvikling (u.å.) er det derimot mange kommuner som mangler planer for utvikling, og Vestby (2018) poengterer at gjennomføringen av stedsutviklingen ofte er utfordrende og tidkrevende. En forutsetning for å lykkes, er ifølge Tennøy *et al.* (2014) å få til gode samarbeid. I den forbindelse har blant annet Husbanken (2019) utviklet ulike avtaleformer for å sikre et godt samarbeid, henholdsvis tilvisningsavtale og tildelingsavtale. Ved å utvikle steder, gjennom helhetlig stedsutvikling, vil sentrumsområder bli både attraktive og samtidig mer bærekraftig (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2015).

Det er nå gitt en presentasjon av oppgavens litteraturgjennomgang basert på den valgte problemstilling og forskningsspørsmål. Det neste kapittel vil presentere oppgavens empiri og en analyse av denne.

4 EMPIRI OG ANALYSE

Dette kapitlet presenterer og analyserer oppgavens mest relevante empiriske funn. Kapitlet er delt inn i fem delkapitler; innføring i prosjektområde, overordnet plansystem, attraktivitet i et tettsteds sentrum, overordnet om stedsutvikling og fortetting som strategi for stedsutvikling. Før de empiriske funnene blir presentert og analysert vil det gis en kort innføring i det valgte prosjektområdet.

4.1 Innføring i prosjektområdet

Sør-Odal kommune er den nest største kommunen i Hedmark fylke. Kommunen ligger sørvest i fylket, og grenser mot Akershus i vest. Norges lengste elv, Glomma, renner gjennom både kommunesenteret Skarnes og flere grender. Bosettingen i kommunen er fordelt på de åtte grendene: Skarnes, Ulleren, Oppstad, Slåstad, Disenå, Finnholt, Galterud og Sander (Sør-Odal kommune, 2018a).

Kommunen har en stigende befolkningsutvikling, og forventer at denne fortsetter. For å møte den forventede veksten i innbyggertall vil det være behov for 30 nye boenheter hvert år, og etterspørselen er størst på Skarnes (Thorsnæs, 2018b).



Figur 5 Sentrumskjerne (indre sirkel) og sentrumssone (ytre sirkel) (Sør-Odal kommune, 2013b).

Kommunesenteret Skarnes er det største tettstedet i kommunen, med omtrent 2400 innbyggere (Thorsnæs, 2018b). Sentrum av Skarnes er inndelt i en sentrumskjerne og en sentrumssone, se figur 5. Tettstedet har flere fysiske barrierer som kan være utfordrende for stedsutvikling, spesielt på grunn av Glomma som deler sentrumssonen i to og toglinjen som deler sentrumskjernen i to.

SØR-ODAL KOMMUNE

- en liten innføring -

Areal

516,8 kvm²

Innbyggere
Per 1. kvartal 2019

7893

UT 82 INN 77

Vekst i
befolkningen
1. kvartal
2019

14
personer



3245
Eneboliger



107
Leiligheter



2,13
Beboere per
husholdning

Aldersfordeling

[per 1. januar 2018]

100 år eller eldre

90-94 år

80-84 år

70-74 år

60-64 år

50-54 år

40-44 år

30-34 år

20-24 år

10-14 år

0-4 år

400

300

200

100

0

100

200

300

400

Figur 6: En liten innføring i Sør-Odal kommune (Statistisk sentralbyrå, 2019).

4.2 Overordnet plansystem

Dette delkapitlet presenterer funn fra den gjennomførte dokumentanalysen, herunder det overordnede plansystem som kommunen må forholde seg til ved planlegging og gjennomføring av stedsutvikling.

4.2.1 Kommuneplan

Kommuneplanen er det overordnede styringsdokumentet for hvordan Sør-Odal skal styres, og legger langsiktige føringer for kommunens utvikling. Dokumentet skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver. Kommuneplanen er delt i to deler, en samfunnsdel og en arealdel. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyret 22.11.2018. Dokumentet viser satsningsområder og målsetninger, samt presenterer en langsiktig arealstrategi. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i kommunestyret 29.10.2013, og består av plankart, konsekvensutredninger, bestemmelser og planbeskrivelser. Sammen fungerer dokumentene som et verktøy for å gjennomføre de strategier og mål som er vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel. Det vil nå presenteres de mest relevante funn fra kommuneplanens samfunnsdel og arealdel.

I kommuneplanen er det valgt tre satsningsområder som skal vies ekstra oppmerksomhet og ressurser for den gjeldende perioden. Disse satsningsområdene er:

- Vekst i befolkning og næringsliv
- Oppvekstvilkår barn og unge
- Folkehelse

Satsningsområdet som er mest nærliggende utviklingen av Skarnes sentrum er «Vekst i befolkning og næringsliv», og «folkehelse». Kommunen har basert sin strategi for økt befolkningsvekst, på Richard Floridas teorier. Denne teorien handler blant annet om at det er viktigere å rette attraktivitet mot mennesker enn mot bedrifter og at man må fokusere på territorielle kvaliteter. Dette er kvaliteter som er spesielle for det enkelte stedet, og som ikke enkelt kan kopieres fra andre (Sør-Odal kommune, 2013b).

Kommuneplanen presenterer strategiske mål og målbilder. Sistnevnte presenterer et ønsket scenario av hvordan fremtiden vil bli. Nedenfor presenteres de mål som er mest nærliggende for utviklingen av Skarnes sentrum.

Et av de strategiske målene lyder som følger: «kommunen skal være en fremtidsrettet og attraktiv kommune i vekst». Bakgrunnen for dette målet er at attraktive steder trekker til seg nye innbyggere, bedrifter og arbeidsplasser. Utviklingen av kommunesenteret Skarnes er derfor svært viktig for kommunens attraktivitet. For å utvikle Skarnes i retningen av økt attraktivitet skal det blant annet opparbeides møteplasser og grøntarealer i sentrum, og det skal satses på boligfortetting innen sentrumssonen og sentrumskjernen. For å nå målene om utvikling av Skarnes skal gjennomføring av tiltak prioriteres fremfor planutarbeidelse (Sør-Odal kommune, 2018b).

Det vil nå gis en nærmere presentasjon av de målsetninger, relatert til stedsutviklingen av Skarnes, som er satt i kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel. For enkelthets skyld, er de delt inn i følgende tre kategorier:

- Bolig
- Service og næring
- Møteplasser og grøntområder

Boliger

Kommunens overordnende mål er å skape et levende og attraktivt sentrum.

Noen av verktøyene for å nå dette målet er å jobbe med stedsutvikling og tilrettelegge for boligbygging.

Målbilde 2030: «Kommunen har oppnådd en årlig befolkningsvekst over landsgjennomsnittet i planperioden gjennom helhetlig jobbing med stedsutvikling, tilrettelegging for differensiert boligbygging i Skarnes-området og gjennom å skape bomiljøer med ulike kvaliteter i grendene».

(Sør-Odal kommune, 2018b, s. 9).

Kommunen skal nå dette målbildet ved å utvikle attraktive bomiljøer, skape bolyst gjennom stedsutvikling og satse på boligfortetting innenfor sentrumssonen. Flere boliger i sentrum vil kunne bidra til å skape mer aktivitet og ferdsel, også utenfor de normale åpningstider for butikkene. Med kortere avstander mellom boliger og butikker vil også transportbehovet reduseres, og dermed også kunne bidra til å redusere samfunnets energibehov. Det skal derfor prosjekteres for å oppføre leiligheter i øvre etasjer ved etablering av nye service- og næringsbygg i sentrumskjernen (Sør-Odal kommune, 2013b). Kommunen skal samarbeide

med private utbyggere for å skape utvikling av avsatte områder, og være en pådriver i dette arbeidet. Ved planlegging av nye bygg skal ny bebyggelse tilpasses eksisterende bebyggelse, ha universell utforming og vektlegge gode bomiljøer. Dette inkluderer blant annet nærhet til friluftsområder, gode lekeplasser og trafiksikkerhet (Sør-Odal kommune, 2018b).

Ved etablering av boliger i sentrum stilles det minstekrav til blant annet støy og uteareal. Hver leilighet skal ha uteareal på minimum 25 m². Dette kravet kan likevel kompenseres ved utvikling av andre felles møteplasser i sentrumskjernen. For gul sone er grenseverdiene 55-65 dBA. Vedrørende støykravene kan ikke utendørs oppholdsareal for bolig ligge innenfor gul sone. Innenfor gul sone må det også dokumenteres at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere støynivå enn gul sone på stille side. I rød sone kan det ikke etableres boliger uten at området samtidig skjermes slik at støynivået blir lavere enn rød sone. Det følger av kommuneplanen at det kan vurderes oppføring av bebyggelse i rød støysone ved jernbanestasjonen. For rød sone er grenseverdiene >65 dBA. Kravene for å gjøre unntak er at grenseverdiene for innendørs støy i TEK ikke overskrives, og at boligene er gjennomgående og har en «stille side» (Sør-Odal kommune, 2013b).

Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelse og estetikk, både i henhold til materialvalg, fasade, takvinkel og utforming. Material på vegg skal være tre eller tegl, og farger kan være hvit/antikkhvitt, rød, grå, okergul eller grønn (Sør-Odal kommune, 2018b).

Service og næring

Kommunen ønsker å arbeide for å bli en attraktiv etableringskommune, med årlig vekst i antall arbeidsplasser. For å nå dette målet må blant annet sentrumsattraktiviteten økes, og samarbeid mellom næringsliv og kommune styrkes (Sør-Odal kommune, 2018b).

Målbilde 2030: «Kommunen har en årlig netto vekst på 50 arbeidsplasser» og «Kommunen er kjent som en attraktiv etableringskommune med sentral beliggenhet og gode kommunikasjonsmuligheter».

(Sør-Odal kommune, 2018b, s. 10).

Det skal arbeides for et mer tilgjengelig handelssentrum, og en økt sentrumsattraktivitet. Sentrumskjernen skal tydelig defineres, og det skal legges vekt på å lokalisere detaljvarehandel innenfor dette området. Fasader i sentrumskjernen skal ha direkte inngang

fra bakkeplan, være åpne og publikumsrettede. Det skal ikke etableres kjøpesentre utenfor sentrum, men mindre samlokaliseringer innenfor sentrumskjernen kan tillates (Sør-Odal kommune, 2013b).

Det skal tilrettelegges for næringsutvikling og nyetablering, og støtte opp om lokale initiativ. Samarbeidet mellom næringsliv og kommune er svært viktig, og dette må styrkes. Det må jobbes med raske, løsningsorienterte beslutninger og en mer åpen dialog (Sør-Odal kommune, 2018b).

Møteplasser og grøntareal

Kommunen ønsker å tilføre mer grøntareal til Skarnes sentrum, samt etablere flere møteplasser.

Målbilde 2030: «Kommunen har et stedegent og funksjonelt sentrum med attraktive og universelt utformede møteplasser og grøntområder».

(Sør-Odal kommune, 2018b).

En del av utviklingen av Skarnes handler om å tilføre sentrum hyggelige elementer i form av blant annet grøntområder og møteplasser. Det skal i den forbindelse etableres hyggelige, universelt utformede møteplasser. Det ønskes videre å åpne opp området mot Glomma og samtidig ruste opp gangbrua. Det skal tilrettelegges for turstier, og strandpromenaden skal videreutvikles. Det er også viktig å skape gode ferdselsarealer med blant annet trygg skolevei gjennom sentrum. «Slik tilrettelegging vil igjen bidra til økt trivsel og bedre folkehelse gjennom mer fysisk aktive innbyggere». Det er ønskelig å utvikle gatene til å bli attraktive, og etablere møteplasser for å skape arenaer som vil ønske å benytte seg av. Dette er grunnleggende for å skape et attraktivt sentrum med folkeliv (Sør-Odal kommune, 2018b).

4.2.2 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan, med tilhørende bestemmelser for Skarnes sentrum ble vedtatt i 1975. Følgende bestemmelser legger føringer for ny bebyggelse og ny arealbruk (Sør-Odal kommune, (1975):

- *Nybygg skal tilpasses «det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø».*

- «Parkeringsplasser skal skaffes enten på egen tomt eller i offentlig regulert parkeringsområde, etter bygningsrådets skjønn»
- «For ervervsvirksomheter skal det skaffes en biloppstillingsplass pr. 50 m² etasjeareal
- «For nye leiligheter kan bygningsrådet dessuten kreve at det skaffes en biloppstillingsplass pr. Leilighet».
- «I alle områdene kan bygningsrådet tillate at det innredes leiligheter eller hybelleiligheter i toppetasjen».



Figur 7 Reguleringsplan Skarnes sentrum (Sør-Odal kommune, 1975).

Reguleringsplanen for Skarnes sentrum er vist i figur 7. Det arbeides med nye reguleringsplaner for store deler av Skarnes. Sentrumsområdet har blitt delt inn i tre nye reguleringsplaner: Skarnes sentrum sør, Skarnes sentrum vest del 1, og Skarnes sentrum vest del 2. Sistnevnte reguleringsplan ble vedtatt i 2012. I tillegg til denne inndelingen har området rundt planovergangen ved jernbanen blitt trukket ut som en egen detaljregulering «Sentrumspassasjen». Denne er også fortsatt under arbeid (Sør-Odal kommune, 2014).

Arbeidet med de nye reguleringsplanene har foregått over en lang periode, og er som tidligere nevnt fortsatt ikke ferdig. Kommunen har gjennom den kommunale planstrategien 2016-2019, uttrykket at de per dags dato ikke har ressurser til å utarbeide reguleringsplaner og at de er avhengig av samarbeid med private aktører og utbyggere for å kunne realisere områder avsatt til boligformål (Sør-Odal kommune, 2017).

4.2.3 Visuell veileder

Det ble i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner for Skarnes sentrum vedtatt å utarbeide en visuell veileder. Veilederen ble utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS, og skal fungere som et hjelpemiddel i utviklingen av sentrum. I forbindelse med utarbeidelse av den visuelle veilederen ble det gjennomført en stedsanalyse. Hovedfunn fra analysen viste at Skarnes sentrum har viet for mye plass og fokus på bilene, med blant annet brede veier og store parkeringsplasser som flyter inn i hverandre. Det er stor variasjon i både arkitektur og møblering, hvor sistnevnte også virker svært tilfeldig. Det fremgår videre av analysen at for at Skarnes skal kunne konkurrere med andre steder må forretningene samles slik at det blir kortere avstand mellom dem. På denne måten tilpasses sentrum menneskene, og sørger med dette for å skape hyggeligere miljøer og byrom (ØRP, 2011). Øvre Romerike Prosjektering (2011, s.5) gir følgende konklusjon fra stedsanalysen:

«Med utgangspunkt i en godkjent arealplan må det utarbeides et program for lyssetting, møblering, fortau- og gatebelegg, skilting og reklame med sikte på et miljø som kan styrke stedets ro og betydning.»

Med utgangspunkt i denne konklusjonen fra stedsanalysen ble den visuelle veilederen utformet. Veilederen gir forslag til blant annet materialbruk på bygninger, møblering i sentrum og anbefalt dekke på bakkeplan. Den er ikke i seg selv juridisk bindende, men hovedelementer er tatt inn i reguleringsbestemmelsene og må dermed følges. Når det gjelder nye bygningers arkitektoniske utforming skal uttrykket harmonere med den gamle bebyggelsen. Av materialer skal man bruke tre eller tegl, og fargene skal være hvit/antikkhvitt, rød, grå, okergul eller grønn (ØRP, 2011).

4.3 Attraktivitet i et tettsteds sentrum

For å besvare forskningsspørsmålet: «Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?» er det først og fremst viktig å undersøke hva som oppleves som attraktivt. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal Sør-Odal kommune være en attraktiv kommune i vekst, en attraktiv etableringskommune, det skal være et attraktivt sentrum med attraktive møteplasser og grøntområder (Sør-Odal kommune, 2018b). Det vil derfor også være interessant å undersøke hvordan Skarnes oppleves i dag, og om dette samsvarer med hva som anses som attraktivt.

4.3.1 Empiri

Dette delkapitlet presenterer de empiriske funn knyttet til henholdsvis hva som er attraktivt i et tettsteds sentrum og hvordan Skarnes sentrum oppleves i dag.

Attraktivitet i et tettsteds sentrum

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel (2018, s. 10) skal Sør-Odal kjennetegnes som en attraktiv kommune innen 2030, og det skal i den forbindelse arbeides for blant annet «økt sentrumsattraktivitet og et mer tilgjengelig handelssentrum.». For å utvikle Skarnes i retning av økt attraktivitet, er det essensielt å vite hva som betegnes som attraktivt. Det er ikke gitt en beskrivelse i kommuneplanen av hva attraktivitet er, men det er listet opp en rekke tiltak og handlinger som skal gjennomføres for å bidra til utviklingen av sentrum. Dette tolkes dermed som kommunens tiltak og verktøy for å rette utviklingen mot økt attraktivitet. Dette består av blant annet: god fordeling av boliger, næring, handel/service og offentlige bygg, definere en tydelig sentrumskerne, bevare lokal arkitektur, tilrettelegge for myke trafikanter og etablere universelt utformede møteplasser (Sør-Odal kommune, 2018b, s. 26).

Kommuneplanen presenterer dermed ingen definisjon for attraktivitet. Hva som oppleves som attraktivt kan variere mellom ulike personer, noe som ble svært tydelig under de gjennomførte intervjuene. Informantene utrykte stor variasjon i hva som ble opplevd som attraktivt. For to av gårdeierne handlet attraktivitet om stedets beliggenhet, at det er kort vei til alle nødvendige dagligdagse gjøremål og aktiviteter, samt at det er kort vei til flyplass, hovedstad og andre større byer.

«Det må jo være at det er attraktivt med tanke på beliggenhet, at det er kort vei til alt ting.»

(Gårdeier)

De to andre gårdeierne mente at et aktivt forhandlernet, med et mangfold av ulike butikker og arbeidsplasser, var det som gjorde et sted attraktivt.

«Attraktive butikker - at man får det man trenger og at man har alle bransjer der. Det er absolutt en fordel - at du slipper å reise noe sted.»

(Gårdeier)

På en annen side mener leder i grendeutvalget at attraktivitet handler om at det bor mennesker i sentrum, og at det finnes trivelige møteplasser både innendørs og utendørs.

«Det må bo folk i sentrum. Det skal være et sentrum der både barn, unge og voksne kan oppholde seg på en aktiv måte, og det skal være trivelig å møtes der.»

(Leder i Skarnes grendeutvalg)

Denne oppfattelsen av attraktivitet er nærliggende hva de resterende informantene forteller: Leder i Odal Næringshage vektlegger bilfrie sentrum med gågater og møteplasser som det aller viktigste. For begge informantene i kommunen handler attraktivitet om møteplasser, boliger i sentrum, fremkommelighet, tilgjengelighet og miljøskapende elementer.

«Bilfritt sentrum med kaffestopp, sted å sitte, kan se på folk og se på trafikk samtidig som du ikke er redd for å bli kjørt ned.»

(Daglig leder, Odal næringshage)

Nåsituasjon på Skarnes

For å nå kommunens målsetning om å gjøre Skarnes mer attraktivt er det viktig å se på dagens situasjon. Det ble derfor undersøkt hvordan Skarnes blir beskrevet av de ulike informantene, og om de mener at Skarnes er attraktivt sånn det er i dag.

Det gis ikke en tydelig beskrivelse av hvordan Skarnes oppleves som sted gjennom kommuneplanens arealdel eller samfunnsdel. Kommunen har likevel utarbeidet en situasjonsanalyse, som kommer frem i næringsplanen for Sør-Odal kommune (Sør-Odal kommune, 2018d, s. 18-19). Analysen er basert på hele Sør-Odal kommune, ikke kun Skarnes

sentrum. Beskrivelser av stedet som trekkes frem er blant annet stedets beliggenhet, et konsentrert næringsliv og et delt sentrum.

«Kommunen grenser til Akershus og ligger kun en time fra hovedstaden. Nærhet til Sverige og Hamar. Kort vei til flyplass. Gode pendlermuligheter».

(Sør-Odal kommune, 2018d, s. 18-19)



Figur 8 Ordsky, beskrivelser av Skarnes.

Informantene ble bedt om å oppgi tre ting de mener er beskrivende for Skarnes. Figur 8 viser en ordsky bestående av de beskrivelsene informantene ga av Skarnes. De største ordene er de beskrivelsene som ble nevnt av flest informanter, og de minste ordene ble nevnt færrest antall ganger. Majoriteten av informantene, hele seks av åtte informanter nevnte beliggenhet med nærhet til «alt». Flere beskrev Skarnes som et sted med potensial, hvor potensialet for utvikling i stor grad baserte seg på stedets beliggenhet.

«Skarnes har utviklingspotensial i og med at det ligger nære Gardermoen.»

(Gårdeier)

Flere av informantene fortalte, på ulike måter, at de anså Skarnes som et hyggelig tettsted (fint sted, hyggelig småby og lignende). Også klatt-planlegging og ulike byggeskikker ble trukket frem av flere informanter som kjennetegn på Skarnes.

«En hyggelig plass, som bærer preg av å ha hatt klatt-planlegging i alle år gode planer i mange hjørner men ingen som egentlig spiller så veldig godt sammen.»
(Fagansvarlig plan- og byggesak).

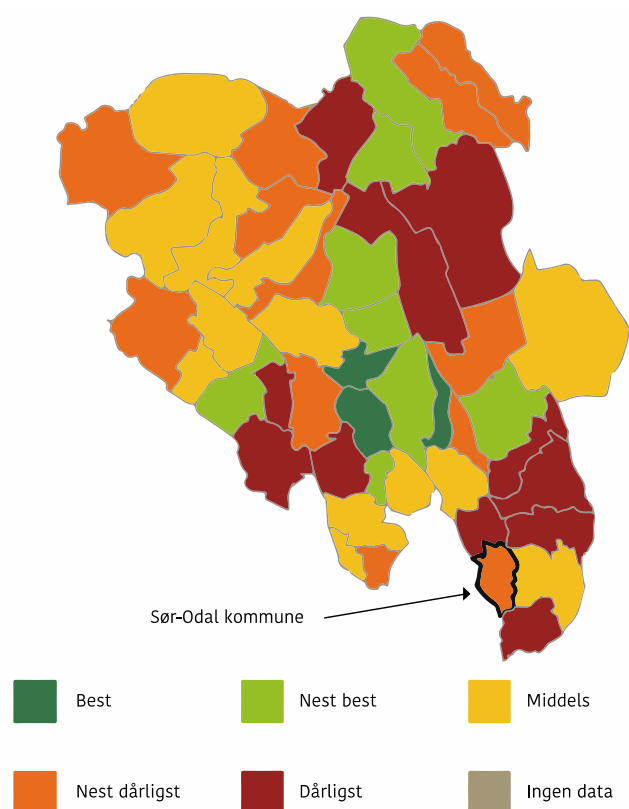
At jernbanen og elva deler tettstedet i to ble også trukket frem av to av informantene. Andre kjennetegn som ble nevnt handlet om at sentrum kun består av matbutikker og at det er et rotete sentrum.

«Rotete, lite system men stort potensial til å bli et trivelig sted. per i dag er det rotete, rett og slett».

(Leder, Skarnes Grendeutvalg)

«Det som kjennetegner Skarnes i dag er jo først og fremst at sentrum er delt, og det er jo i påvente av en jernbaneundergang som gjør at sentrumsidentiteten og møteplasser og det er mer eller mindre fraværende.»

(Daglig leder, Odal Næringshage)



Figur 9 NHOs Kommune-NM 2018 (NHO, u.å.).

Under temaet attraksjonskraft i næringsplanen til Sør-Odal kommune gis følgende beskrivelse: «dyr bokommune med et delt sentrum» (Sør-Odal kommune, 2018d, s.19). Et svar som kan tyde på at det ikke er fullt så attraktivt. Dette samsvarer med Sør-Odal sin rangering i NHOs Kommune-NM 2018, hvor Sør-Odal ble rangert som kommune nr. 327 av 422 på landsbasis, se figur 9. Rangeringen er basert på attraktivitet og lokal vekstkraft, basert på blant annet arbeidsmarked, kompetanse, kommunal økonomi og næringsliv (NHO, u.å.).

På spørsmål om Skarnes blir oppfattet som attraktivt, svarte samtlige av informantene at Skarnes ikke er attraktivt, eller ikke attraktivt nok.

«Det positive med Skarnes er at det er gratis parkering».

(Gårdeier)

«Det å finne ting som er unikt for Skarnes sammenlignet med andre steder, det er ikke lett.»

(Gårdeier)

Til og med det som ble nevnt som en positiv ting ved Skarnes, beliggenheten, ble sett på som en av tingene som heller ikke er «attraktivt nok»

«Setter du en passer på Oslo og setter liksom en times kjøring så treffer du mange steder»

(Gårdeier)

4.3.2 Analyse

Dette delkapitlet presenterer en analyse av de empiriske funn knyttet til henholdsvis hva som er attraktivt i et tettsteds sentrum og hvordan Skarnes sentrum oppleves i dag.

Attraktivitet i et tettsteds sentrum

Av svarene de ulike informantene gir skiller gårdeierne seg fra de resterende informantene. Gårdeierne er opptatt av stedets beliggenhet, kombinert med et aktivt forhandlernet som gjør at Skarnes kan tilby «alt du trenger». Det kan derfor virke som at gårdeierne assosierer attraktivitet med god handel, og at man slipper å reise langt for å få tak i det man trenger. At

gårdeierne har dette fokuset kan ha en sammenheng med at de i tillegg til å være gårdeiere, også er næringsdrivende - og at det er sistnevnte rolle som er dominerende. Det er mulig denne rollen som næringsdrivende gjør at gårdeierne har et smalere perspektiv angående hva som anses som attraktivt enn andre.

Mens gårdeierne vier oppmerksomheten mot butikker og beliggenhet, er de resterende informantene opptatt av blant annet boliger i sentrum, trivelige møteplasser og fremkommelighet. Disse kvalitetene samsvarer med de «handlingene» kommunen skal satse på i henhold til kommuneplanens samfunnsdel, hvor blant annet møteplasser og boligfortetting er listet opp som viktige tiltak. Årsaken til de ulike svarene mellom gårdeiere og de resterende informantene kan være at sistnevnte gruppe blir intervjuet for rollen de har i henholdsvis grenderåd, næringshage og kommune, og at svarene dermed kan bli mer informative og «offentlige» enn personlige. Til motsetning av gårdeierne, har ingen av disse informantene fysisk eierskap til en butikk eller en bygning, og har dermed ingen risiko for personlig tap. Dette kan være en av årsakene til at de har et bredere, mer åpent perspektiv på attraktivitet. En annen mulig årsak er at de i forbindelse med sine offentlige roller har lest mye om temaet stedsutvikling og attraktivitet, grunnet et ønske om å være kompetente innen fagfeltet.

Nåsituasjonen på Skarnes

Informantene ble bedt om å gi tre beskrivelser av Skarnes sentrum. Til å kunne svare hva som helst er det overraskende mange som nevner de samme tingene. Spesielt stedets beliggenhet blir nevnt ofte, faktisk av seks av totalt åtte informanter. Det interessante med dette, er at beliggenheten ikke er knyttet opp til forhold ved stedet, som for eksempel beliggenhet ved Glomma, men beliggenhet i forhold til andre steder. Dette gjelder blant annet nærhet til Oslo, Gardermoen og svenskegrensa. Satt litt på spissen er dermed beliggenheten til Skarnes positiv på grunn av Oslo by sin beliggenhet, ikke beliggenheten til Skarnes i seg selv.

Av svarene som blir gitt, er det en god fordeling av positive og negative svar hos samtlige informanter. Det er et godt tegn at man klarer å belyse stedet fra flere vinkler, og se på både fordeler og ulemper, og dermed også hvilket potensiale stedet har.

Det hersker full enighet om at Skarnes må bli mer attraktivt. Samtlige informanter uttrykker at Skarnes har visse attraktive kvaliteter, men at det totalt sett er langt fra attraktivt nok.

4.4 Overordnet om stedsutvikling

For å undersøke de to forskningsspørsmålene «Hvordan planlegge stedsutvikling?» og «Hvordan gjennomføre stedsutvikling?» er det nødvendig å undersøke hvordan Skarnes har lagt mål og planer for utviklingen, og hvordan de har gjennomført de vedtatte planene. Et av Sør-Odal kommunes strategiske mål er som tidligere nevnt å være en fremtidsrettet og attraktiv kommune i vekst. Dette målet skal nås gjennom blant annet helhetlig stedsutvikling, hvor utviklingen av Skarnes sentrum er et viktig satsningsområde (Sør-Odal kommune, 2018b).

4.4.1 Empiri

Dette delkapitlet presenterer de empiriske funn knyttet til hvordan stedsutviklingen på Skarnes har blitt planlagt og hvordan disse planene har blitt gjennomført.

Planlegging

Stedsutviklingen av Skarnes sentrum har i lengre tid stått på den kommunale agendaen. Det ble avholdt idédugnad for sentrumsutvikling av Skarnes allerede 09. juni 1997, hvor et sentrumsutviklingsprosjekt for Skarnes ble satt i gang. Dette prosjektet skulle sørge for at Skarnes ble et enda mer attraktivt og interessant sted, og skulle bidra til at flere folk ville bosette seg i Sør-Odal, men også at de som allerede bodde der skulle trives og bli boende. I invitasjonen datert 09.06.97 utsendt av daværende ordfører i Sør-Odal kommune, Henning Myrvang, står følgende:

«Kommunesenteret ønsker å bidra med tilrettelegging og dra i gang en utviklingsprosess for å sikre en funksjonell, miljøvennlig og estetisk utvikling av sentrum. Men kommunens administrasjon klarer ikke å gjøre dette alene. Ved hjelp av felles innsats kan vi skape ny utvikling.»

Innkallelsen ble avsluttet med et ønske om at både handelsstand, og næringsdrivende, de som eier eiendom, lag og foreninger, og hele befolkningen engasjerer seg. Det ble i etterkant av møtet om sentrumsutviklingsprosjektet for Skarnes utsendt et stikkordsreferat av ordføreren, datert 03.07.97. Ifølge referatet ble det etter møtet med sentrumsutviklingsprosjektet etablert en bred sammensatt prosessgruppe som skulle arbeide for sentrumsutviklingen på Skarnes.

Det er funnet lite dokumentasjon fra sentrumsutviklingsprosjektet i perioden fra idédugnaden i 1997 fram til år 2007. I en liste over møter i forbindelse med sentrumsutviklingen for Skarnes, datert 23.05.2011 av Sør-Odal kommune er det i tidsperioden 11.12.2007-11.05.2011 55 oppføringer. Oppføringene består av møter i prosessgruppen, møter mellom kommunen og statens vegvesen, innbyggermøter og lignende.

Samtlige gårdeiere forteller at det har blitt benyttet mye tid og ressurser på møter opp i gjennom de senere år, men at svært lite av disse planene har blitt gjennomført. Daglig leder i Odal næringshage er enig i det gårdeierne sier, og sier selv at det har vært uttalelige møter opp igjennom. Hun forteller videre om tykke permer med flotte planer, som aldri har sett dagens lys.

«Sier litt spøkefullt at det eneste resultatet jeg ser er fire blomsterurner plassert på ulike steder i sentrum»

(Daglig leder, Odal Næringshage)

I 2008 ble det påbegynt arbeid for en helhetlig sentrumsplan for Skarnes, bestående av 3 nye reguleringsplaner: Skarnes sentrum sør, Skarnes sentrum vest del 1, og Skarnes sentrum vest del 2. Av disse er kun en av planene, Skarnes sentrum vest del 2, vedtatt. Denne planen omfatter ikke det som i denne oppgaven defineres som sentrumskjernen i Skarnes sentrum. I 2013 ble sentrumspassasjen og stasjonsområdet trukket ut som en egen reguleringsplan. Også denne planen er fortsatt under arbeid (Sør-Odal kommune, 2014).

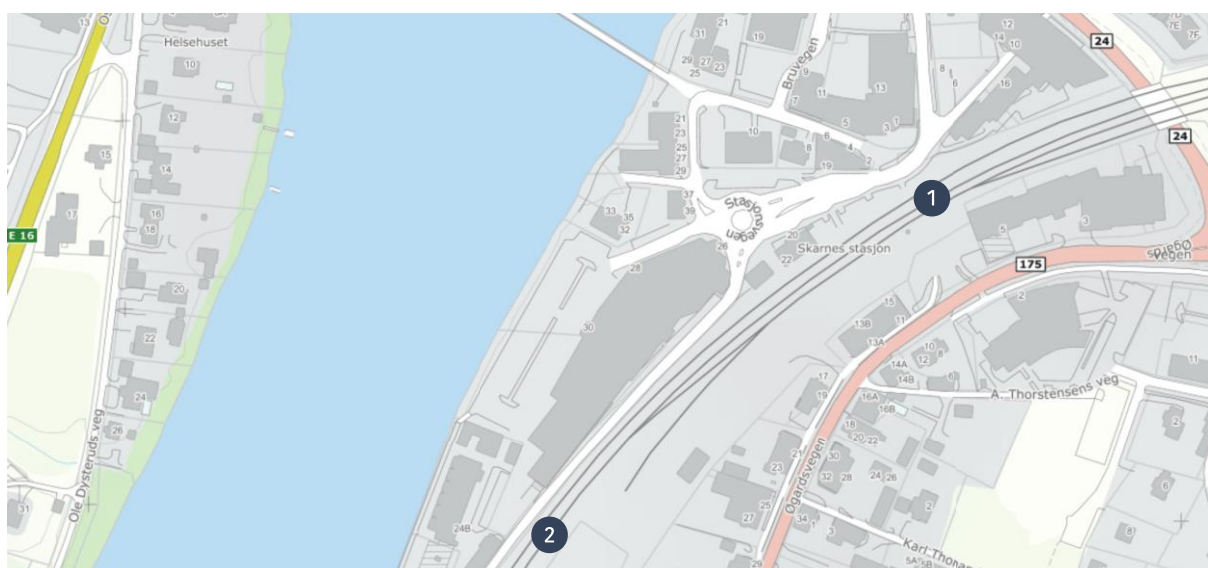
«Vi har vel egentlig ikke kommet så langt med den utviklinga som vi skulle ønske vi hadde gjort som kommune.»

(Fagansvarlig plan- og byggesak)



Figur 10 Akse fra rådhuset til den ny storskolen (Sør-Odal kommune, 2014).

Bakgrunnen for at sentrumspassasjen og stasjonsområdet ble trukket ut som en egen detaljregulering er at det skal opparbeides stasjonspark der det er rundkjøring i dag, samtidig som det skal bygges ny undergang på det samme stedet hvor det tidligere var planovergang. Undergangen skal sørge for bedre sammenheng og fremkommelighet i sentrumskjernen og er spesielt viktig siden dette også vil fungere som skolevei for svært mange elever. Det vil i den forbindelse etableres en såkalt akse, se figur 10, fra rådhuset, gjennom sentrumspassasjen og det som skal bli gågate forbi torget, over brua og bort til den nyetablerte storskolen i Sør-Odal (Sør-Odal kommune, 2014).



Figur 11 Plassering opprinnelig planovergang (1) og ny, midlertidig undergang (2) (Statens Vegvesen, u.å.).

Den opprinnelige planovergangen ble av sikkerhetsmessige årsaker stengt av Jernbaneverket i oktober 2016. Årsaken til dette var basert på observasjoner av farlige kryssinger av togsporet, alvorlige ulykker og nestenulykker, samt at det vil komme lengre godstog på Kongsvingerbanen som vil medføre lengre sperringer av planovergangen. Samtidig ble det bygget en ny, midlertidig undergang, slik at denne kunne tas i bruk når planovergangen ble stengt. Den midlertidige undergangen er plassert cirka 300 meter fra der den tidligere planovergangen lå, se figur 11 (Bane NOR, 2016).

«Den stengte planovergangen er veldig skadelig for sentrum, og der venter vi jo på den nye undergangen sånn at vi kan fortsette med utvikling og planer for Skarnes.»
(Fagansvarlig plan- og byggesak)



Figur 12 Nye E16 Kløfta-Kongsvinger (Statens Vegvesen, u.å.).

Kommunen opplyser om at i tillegg til at de venter på den nye undergangen, avventer man også avklaring om hvor den nye E16 vil gå. Ifølge kommunen er begge disse uavklarte planene til hinder for videre planlegging av utviklingen av Skarnes sentrum. Statens vegvesen har gjennom mange år planlagt og bygd ut ny E16 mellom Kløfta og Kongsvinger. Første trasé, mellom Kløfta og Nybakk, ble åpnet for trafikk allerede i oktober 2007. Traseen mellom Nybakk og Slomarka, se figur 12, er fortsatt under planlegging, og det er dermed enda ikke avgjort hvor E16 vil gå forbi Skarnes (Statens Vegvesen, u.å.). Som en følge av den

nye veien vil plasseringen av avkjøringen til Skarnes kunne ha stor betydning for stedet. Ifølge kommunen har dette vært, og er fortsatt, et stort hinder for videre planlegging av Skarnes sentrum.

Flere av gårdeierne uttrykker usikkerhet knyttet til de ovennevnte hindrene for utviklingen av sentrum. Det planlegges mye, men dukker til stadighet opp hendelser som gjør at utvikling må avventes, og som ofte fører til at planer legges på is. Gårdeierne forteller videre om vanskelige kår i detaljvarebransjen, og at tiden for utvikling er nå, ikke senere.

«Er lagt nye planer som er litt «drømmeverden». Kan bli fint, men spørsmålet er hvor mye som er igjen på Skarnes når dette er klart.

(Gårdeier)

Denne holdningen støttes av leder for Skarnes Grendeutvalg, som også påpeker at kommunen ofte velger å sette alt på vent i påvente av vedtak for enkeltplaner.

«Det som kanskje mangler på Skarnes sentrum er en helhetstenkning, at man tror at ting stopper fordi man venter på noe. For jeg mener jo at man kunne gjort noe mens man ventet på den nye sentrumspassasjen under jernbanen blant annet.»

(Leder, Skarnes Grendeutvalg)

Gjennomføring

Som nevnt ovenfor har det blitt gjennomført mange møter angående utviklingen av Skarnes sentrum. Det virker likevel, ut fra det informantene forteller, at det har vært få gjennomførte tiltak i henhold til disse planene.

«Det eneste kommunen er flinke til det er snørydding og den biten der, gjøre sentrum kjørbart. Det er de flinke til. Men når det gjelder sentrumsutvikling så har de jo ikke fokusert så mye.»

(Gårdeier)

Kommunen er til dels enig, hvor Ordfører forklarer at det gjerne skulle vært mulig å bruke mer tid og ressurser på utvikling av Skarnes sentrum, men at det handler om prioritering.

«Vi har vel noe sånt som litt over 600 millioner å rutte med i inntekter og da er det aller vesentligste skal gå til tjenester til innbyggerne, så da står det ikke ofte mye igjen til å drive med utvikling»

(Ordfører i Sør-Odal kommune)



Figur 13 Illustrasjon av det nyetablerte torget (Sør-Odal kommune, 2018c).

Når informantene blir spurt om hvilke tiltak som kommunen har gjennomført den seneste tiden, nevner samtlige etablering av det nye torget i sentrumskjernen. Se illustrasjon av torget i figur 13. Den nye møteplassen fikk tildelt midler etter vedtak fra budsjettbehandling i 2017, og ble påbegynt høsten 2019. Det er nylig bevilget ytterligere 380.00 kroner til å fullføre arbeidet som ble påbegynt i fjor. Plassen er midlertidig, da store deler av området må graves opp i forbindelse med den planlagte, nye jernbaneundergangen (Sør-Odal kommune, 2018c). Stedet hvor torget nå er etablert har vært regulert til torg helt siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 1975. Det er likevel først nå at plassen blir brukt til sin tiltenkte bruk, da den tidligere år har blitt benyttet som parkeringsplass for nærliggende butikker og virksomheter.

Isolert sett, er samtlige av informantene positive til etableringen av denne nye møteplassen i sentrum. Det er likevel stor variasjon hos de ulike informantene om andre nærliggende forhold knyttet til det nye torget. Det er et klart skille mellom gårdeierne, og de resterende informantene, hvor sistnevnte er utelukkende positive til tiltaket. Gårdeierne derimot,

uttrykker misnøye knyttet opp mot det nye kjøremønsteret som torget har medført. Tidligere gikk det en bilvei gjennom dette området, og stengingen av denne gjennomfartsåren har ifølge dem ført til farlige trafikksituasjoner, og nedgang i kundeporteføljen hos enkelte butikker. Mellom de ulike gårdeierne, er det de som har butikker i direkte nærhet til den stengte gjennomfartsåren, som er mest negativ til det nye kjøremønsteret.

«Skarnes som allerede er så oppdelt med jernbanen og elva, og nå skal de lage enda et skille midt i sentrum så bilen ikke får passert. Tilbakemeldinger fra kunder er jo hårreisende. Klart vi venner oss til forandringer, men du ser det praktiske i det at det fungerer ikke noe særlig.»

(Gårdeier)

Flere av gårdeierne uttrykker også misnøye i henhold til involveringen i slike sentrumstiltak. De føler seg i liten grad involvert, og føler at de har svært liten påvirkningskraft. En av gårdeierne forteller blant annet at veien ved torget har vært stengt én gang tidligere, og at det heller ikke den gang fungerte. Veien ble da åpnet igjen etter en liten periode. Gårdeieren forteller videre at han gjerne skulle hatt mulighet til å diskutere slike ting med kommunen, før vedtak ble tatt, slik at man sammen kunne funnet bedre løsninger.

«Alle tiltak som blir gjort så er det avgjort på forhånd i kommunen også innkaller dem til informasjonsmøte/dialog. Så legger du frem og lager en slags dialog men avgjørelsen er tatt før møtet. Det er det samme som skjedde nå sist ved det nyetablerte torget foran Ukkestad.»

(Gårdeier)

Torget ble åpnet rett før julen 2018. I den forbindelse skulle området pyntes opp, blant annet med ny vinterbelysning i nærliggende trær. En gårdeier forteller at han tok kontakt med kommunen angående den nye belysningen, med spørsmål om hvorfor det ikke var belysning i flere av trærne. Han fikk til svar at budsjettet var brukt opp. Gårdeieren foreslo dermed å bidra økonomisk, slik at arbeidet ble fullført. Resultatet ble at to gårdeiere bidro økonomisk, og til slutt ble vinterbelysningen komplett.

«Kommunen burde jo gått ut med det tidlige. Hadde de gjort det på en ordentlig måte og at man kunne se at pengene blir brukt fornuftig så tror jeg flere gårdeiere ville bidratt økonomisk på sånne ting.»

(Gårdeier)

Trafikk og parkering

Etter at planovergangen ved jernbanen ble stengt har det ifølge samtlige informanter blitt større utfordringer med parkering i sentrum. Det er tilsynelatende alltid fullt, og flere av gårdeierne forteller at kunder sliter med å finne ledig parkeringsplass. Samtlige informanter uttrykker under intervjuene at pendlerne opptar for mange av parkeringsplassene i sentrumskjernen, og at de må begynne å parkere der de skal, på penderparkeringen på andre siden av jernbanen.

«Når det store problemet kom når de stengte jernbaneovergangen og lagde den nye undergangen da burde det blitt gitt klare direksjoner til de som pendler, at de ikke får lov til å parkere i sentrum.»

(Gårdeier)

Leder i Skarnes Grendeutvalg og daglig leder i Odal næringshage peker dessuten på at også ansatte må parkere utenfor sentrumskjernen. Det finnes en parkeringsplass like utenfor sentrumskjernen som er tiltenkt ansattparkering. Ifølge en av gårdeierne har parkeringsplassen har vært der i lang tid, men at det er først nå nylig at kommunen har gått ut og informert om dette. Gårdeieren forteller at det er vanskelig å overbevise sine ansatte om å parkere der når «ingen andre gjør det», og kommunen ikke har gitt påbud om det. Han forteller videre at om dette skal skje, må kommunen kreve det av alle – og at dette ansvaret ligger hos kommunen, ikke på gårdeierne. Sånn som det er i dag finnes det ingen reglement over parkering på Skarnes, det er hverken tidsbegrensning eller betalingsplikt.

«Ansatte og pendlere må parkere ut av sentrum. Men da må kommunen ta grep, innføre parkometer eller noe sånn. I hvert fall innføre korttidsparkering.»

(Leder Skarnes Grendeutvalg)

4.4.2 Analyse

Dette delkapitlet presenterer en analyse av de empiriske funn knyttet til hvordan stedsutviklingen på Skarnes har blitt planlagt og hvordan disse planene har blitt gjennomført.

Planlegging

Som flere av informantene forteller har det vært mange møter om utvikling av Skarnes sentrum de siste 10-20 årene. Mange forteller om haugevis med planer, hvor svært lite har blitt gjennomført. Det kan virke som at ting har tatt mye lenger tid enn hva som er normalt, og en kan stille spørsmål til hva dette skyldes. Det kan trolig skyldes kommunen har manglende ressurser og/eller kompetanse. På en annen side kan det også tenkes at både innbyggere og gårdeiere kunne bidratt og tatt initiativ i større grad.

Av de tiltak som er blitt gjennomført den senere tiden, er samtlige midlertidige. Det er en midlertidig undergang og et midlertidig torg. De har begge til felles at de ble planlagt for mange, mange år siden. Når man endelig iverksetter tiltak som dette, virker det merkelig at tiltakene må etableres som midlertidige løsninger, og ikke varige. Den midlertidige undergangen kan til dels forklares ved at planovergangen var direkte farlig, da den skapte flere ulykker – og nestenulykker. Ved å stenge denne overgangen, og etablere en midlertidig undergang i påvente av «sentrumspassasjen» skulle det bli mye tryggere å komme fra den ene siden av jernbanen til den andre. En kan likevel stille spørsmål til om sikkerheten har blitt bedre. Den midlertidige undergangen skaper cirka 300 meter ekstra gangvei. Dette har ført til at flere personer har hoppet over gjerdene, og krysset jernbanen. Spesielt har dette vært gjeldene for de som skal rekke toget, og har dårlig tid.

Etableringen av torget er som tidligere nevnt også en midlertidig løsning, som kommunen forklarer ved at store deler av dekket må graves opp i forbindelse med «sentrumspassasjen». Nok en ting å vente på i påvente av ny undergang. Det kan virke som om «alt» må settes på pause eller stoppe opp mens man venter på at den nye undergangen skal komme – som per dags dato ikke har noen bestemt dato for hverken oppstart eller ferdigstillelse. Som leder i Skarnes grendeutvalg sier: «Må være mulig å utvikle selv om noen ting avventer vedtak?». Når det gjelder avklaring om hvor den nye E16 vil gå, forteller kommunen at dette setter en brems i utviklingen av Skarnes. Sentrumskjernen av Skarnes er liten og tydelig definert, og vil ikke direkte påvirkes av den nye E16. Det virker derfor spesielt at utviklingen i

sentrumskjernen må avvendes på grunn av en avkjøring som uansett ikke vil plasseres innenfor dette bestemte området.

På en annen side kan de midlertidige løsningene virke positivt ved at folk ser at ting skjer. Så selv om man venter på enkelte vedtak, gjør man faktisk noe i mellomtiden. Dette er en tilsynelatende stor endring fra tidligere. Hva som har fått kommunen til å gjennomføre tiltak nå er vanskelig å si, men det kan virke som det er en felles forståelse om at det er på tide å handle, å få ting til å skje. Det som likevel virker urovekkende med valgene om midlertidige løsninger og avventing av planer, er at det alltid vil være noe man kan vente på. Hvis man alltid skal vente på andre avklaringer før man kan igangsette utviklingstiltak, kan det stilles spørsmålsteget om forholdene noensinne vil ligge til rette for at utvikling. Som en av gårdeierne sier: «dette kan jo bli fint og flott, men spørsmålet er hvor mye som er igjen når det er på plass.».

Kommunen sier selv at de ikke har kommet så langt med utviklingen som de ønsker, og at det skorter litt på både kompetanse og ressurser. Det kan virke som at utvikling er vanskeligere i en liten kommune. Kommunen har ikke tid og ressurser nok, så enkelte ting må bli nedprioritert. Og da er det jo ikke vanskelig å forstå at for eksempel eldreomsorg, skole og helsetjeneste blir prioritert foran sentrumstiltak.

Gjennomføring

En av måtene å nå målet om et «stedegent og funksjonelt sentrum med attraktive og universelt utformede møteplasser og grøntområder» i henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal være å etablere gode og universelt utformede møteplasser (Sør-Odal kommune, 2018b). Etableringen av det midlertidige torget samsvarer med denne målsetningen om å etablere flere møteplasser, og kommunen viser med dette gjennomføringsevne i henhold til målsetningene i kommuneplanen.

Selv om kommunen har startet å vise gjennomføringsevne, kan det som en av informantene påpeker, være for sent. Mindre steder som Skarnes er som tidligere nevnt avhengig av gode samarbeid og ildsjeler, og det kan tenkes at Skarnes har mistet for mange av disse gjennom de tidkrevende prosessene med utviklingen av sentrum. Det er med andre ord etterlengtet, og så absolutt på tide at gjennomføringen av de vedtatte planene faktisk settes i gang.

At samtlige informanter uttrykte positivitet til det nyetablerte torget, kan tyde på at det var etterlengtet hos samtlige å få etablert en hyggelig møteplass i sentrum. Misnøyen som gårdeierne uttrykte handlet som tidligere nevnt ikke om torget i seg selv, men det endrede kjøremønsteret. Det er naturlig at de som er nærmest blir mest påvirket og bevisst av det endrede kjøremønsteret, og dermed også lar seg mest engasjere. Det kan også være skummelt med endringer, både for kunder, ansatte og eiere. Siden stengingen av veien er en relativt ny endring, kan det helt enkelt handle om at man ikke har rukket å vende seg til den nye løsningen.

En av gårdeierne nevnte at gjennomfartsåren ved torget har vært stengt en gang tidligere, men at det etter kort tid ble åpnet for trafikk igjen. Hvis det ikke fungerte den gangen, kan man jo stille seg spørsmål om hvorfor man forsøker igjen. Det bør antas at man ville lært av tidligere feil, og ikke begått de samme på nytt. Samtidig kan det ha vært endrede forhold ved situasjonen som gjør at tiltaket kan fungere i dagens situasjon selv om det ikke gjorde det på et tidligere tidspunkt. Ser man på den gjeldende reguleringsplanen fra 1975 har det aldri vært tiltenkt at man skulle kunne kjøre gjennom dette området. En kan jo undre seg over hvorfor det, ifølge gårdeierne, ikke fungerer når det er slik det er planlagt helt fra starten av. En av årsakene til dette kan være at på tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt i 1975, hadde man ingen idé om hvor mange biler det kom til å bli, eller hvor viktig bilen skulle bli. Det kan også være av betydning at veien hele tiden (med et lite unntak) har vært åpen for trafikk, og at folk dermed har blitt vant til dette kjøremønsteret. Det er som tidligere nevnt vanskelig å gjøre endringer og tilpasse seg noe nytt. Det kan derfor vurderes om det burde blitt etablert bedre løsninger for dagens trafikksituasjon før det nye torget ble etablert.

Det ble også nevnt misnøye til i hvilken grad gårdeierne hadde blitt involvert i prosessen rundt etableringen av møteplassen. Informantene uttrykker misnøye med tanke på kommunens involvering av gårdeierne i sentrum. Dette kan tyde på at kommunens målsetning om et bedre samarbeid med næringsdrivende i henhold til kommuneplanen, ikke er oppfylt. I hvert fall oppleves det ikke sånn for gårdeierne.

Trafikk og parkering

Angående parkeringssituasjonen på Skarnes tok samtlige informanter opp dette temaet som svært problematisk for sentrumskjernen. I tillegg til de nevnte problemene rundt torget, ble det snakket mye om parkeringssituasjonen i sentrum. Det ble spesielt lagt vekt på at

parkeringsplassene skal være for kundene, og at pendlere og ansatte tar opp alt for mange av disse plassene. Kommunen har opparbeidet dedikerte plasser for både ansatte og pendlere, men likevel er problemet stort i sentrumskjernen. Som en av gårdeierne påpeker, må det strengere reguleringer til fra kommunens side, for at hans ansatte vil parkere på de dedikerte områdene.

Sånn situasjonen er i dag, parkerer begge disse gruppene så nær sin destinasjon som mulig. Med den nye undergangen under jernbanen, har dette som tidligere nevnt resultert i cirka 500 meter lang vei å gå for pendlerne. Dette er trolig en av hovedårsakene til hvorfor flere pendlere parkerer på plasser i sentrumskjernen nå enn tidligere. Disse plassene ligger nærmere jernbanestasjonen enn den dedikerte pendler-parkeringen. De samme prinsippene gjelder for de ansatte som parkerer rett utenfor arbeidsplassen sin. Det er mulig man har blitt for godt vant til at man alltid kan parkere rett utenfor døren til alle dagligdagse gjøremål. Det er likevel ikke vanskelig å forstå at både pendlere og ansatte parkerer som de ønsker, når det uansett ikke får noen juridiske eller økonomiske konsekvenser.

Dersom kommunen innførte for eksempel tidsbegrensing på parkeringsplassene i sentrumskjernen, og kun tillatte langtidsparkering på de dedikerte plassene, vil både pendlere og ansatte bli nødt til å parkere på de dedikerte områdene. Dersom disse områdene blir for små, kan det være en idé å etablere for eksempel parkeringskjeller.

4.5 Boligfortetting som strategi for stedsutvikling

For å undersøke de to forskningsspørsmålene «Hvordan planlegge stedsutvikling?» og «Hvordan gjennomføre stedsutvikling?» ble det i forrige delkapittel undersøkt hvordan dette er gjort på Skarnes. Som beskrevet i 3.2.1 *Stedsanalyse som et verktøy for stedsutvikling*, skal all stedsutvikling være bærekraftig, og fortetting er en strategi for å få til dette. Det ble derfor nødvendig å undersøke hvordan fortetting blir implementert i stedsutviklingen av Skarnes.

4.5.1 Empiri

Dette delkapitlet presenterer de empiriske funn knyttet til hvordan fortetting blir brukt som strategi for stedsutviklingen av Skarnes sentrum.

Som tidligere nevnt skal kommunen gjennom stedsutvikling skape et attraktivt og levende sentrum ved blant annet å satse på boligfortetting i sentrum. Det skal derfor prosjekteres for å oppføre leiligheter i øvre etasjer ved etablering av nye service- og næringsbygg i sentrumskjernen. Ved planlegging av nye bygg skal bygningen tilpasses eksisterende bebyggelse, ha universell utforming og vektlegge gode bomiljøer (Sør-Odal kommune, 2018b).

Samtlige av de åtte informantene uttrykte stor positivitet til å etablere flere boliger i sentrum. Under intervjuene ble det gjentakende gitt svar om at boliger i sentrum skaper mer liv til stedet, også etter «stengetid», og at dette er av mangelvare på Skarnes.

«Flere boliger i sentrum er veldig bra, det har vi etterlyst i mange år. Flere folk gir mere liv. Det har jo nesten ikke bodd folk her omtrent.»

(Gårdeier)



Figur 14 Prosjektet «Glomgløtt» sett mot øst (DNB Eiendom, u.å.).

Det nyeste prosjektet i sentrum, Glomgløtt, ferdigstilles våren 2019. Se figur 14 for illustrasjon av prosjektet. Prosjektet består av 12 leiligheter, beliggende på toppen av det som i dag er et butikkssenter bestående av matbutikk, vinmonopol og apotek. Alle leilighetene ble solgt før byggestart, og det til tross for det som må anses for å være høye priser for området (Odalsportalen, 2018). Prosjektet ble av den ene gårdeieren uttrykt som en overraskelse at kommunen godkjente.

«Det har jo omtrent vært byggestopp i sentrum i mange år, ingen som har fått lov til å utvide. Så at de fikk lov til å bygge oppover på Potten det ble jeg veldig overrasket over.»

(Gårdeier)

Med unntak av prosjektet Glomgløtt, forteller flere av gårdeierne at de imidlertid opplever at det ikke legges til rette for boligbygging i sentrum. To av gårdeierne forteller om vanskelige og tidkrevende søknadsprosesser, hvor søknader som blir sendt til kommunen svært ofte kommer i retur.

«Du sender inn en søknad eller går i et forberedende møte og du får i grunn bare greie på at du kan jo søke men du får det i retur og da har du jo ikke innfridd paragraf ditt og paragraf datt.»

(Gårdeier)

De samme gårdeierne opplever at kommunen er lite imøtekommende, og mener man burde bli møtt med en helt annen holdning når man forsøkte å tilføre noe nytt til stedet. Spesielt når det handler om utvikling av Skarnes.

«Det som jeg har sagt i årevis at hvis noen går inn dørene i kommunehuset og sier at de har et prosjekt på gang eller sier de har lyst til å starte butikk eller hva som helst så burde de få fanfare og rulle ut rød løper».

(Gårdeier)

På en annen side opplyser fagansvarlig plan- og byggesak at kommunen ønsker å være informative, og bidra til hjelp i den grad de har mulighet og lov til. Deres anbefaling er blant annet at det tas kontakt med en ansvarlig søker og prosjekterende som kan bistå, grunnet byggesakers kompleksitet. Han forteller videre at han tror årsaken til at det ofte stopper her, er at det blir et kostnadsspørsmål med tanke på å bruke profesjonell hjelp, og at dette ikke er av interesse hos gårdeierne.

«Det vi jobber veldig aktivt med nå er å være informative i starten, men som en offentlig etat har vi ikke lov til å blande oss inn i søknadsbiten, men vi kan jo gi veiledning og råd.»

(Fagansvarlig plan- og byggesak)

Til tross for det gårdeierne opplyser som byggestopp de senere årene, har det blitt etablert to nye næringsbygg i sentrumskjernen. Disse ble oppført i henholdsvis 2015 og 2018. Byggene er lokalisert på hver sin side av jernbanen, og består av én etasje hver. Ingen av disse

næringsbyggene har etablert boliger i øvrig etasje. Flere av gårdeierne nevner dette under intervjuene, og stiller spørsmålstegn til kommunens involvering i de nevnte byggesakene.

«Kommunen burde forlange boliger over næringsbygg for å få et levende sentrum.»

(Leder, Skarnes grendeutvalg)

Kommunen mener imidlertid at årsaken til at dette ble rene næringsbygg, og ikke kombinasjonsbygg med boliger i de øvrige etasjer, skyldes flere faktorer. De nevner kravene som er satt i gjeldende reguleringsplan og kommuneplan, med hensyn til støysoner, uteareal og parkeringsplasser. Det blir også nevnt usikkerhet om hvorvidt det er bra eller ikke å etablere boliger over matbutikker.

«De lærde strides jo litt om det å ha boliger oppå matbutikker.»

(Fagansvarlig plan- og byggesak)

Som fagansvarlig plan- og byggesak nevner, er det krav i henhold til kommuneplan og reguleringsplan til både parkering, uteareal og støy som beskrevet i 4.2 *Overordnet plansystem*. Det må også tas hensyn til byggegrense for bolig, som er 20 meter fra nærmeste togspor.

«Politikerne har visjoner om at det skal bygges oppå taket på butikker og det skal gjøres om til leiligheter men det er jo ikke gjennomførbart så lenge de har et slikt reglement.»

(Gårdeier)

Fagansvarlig plan- og byggesak forteller videre at byggesaker er kompliserte, og at det kreves både høy kompetanse og kapasitet. Han forteller videre at små kommuner ofte har vanskelig for å få tak i kompetente folk.

«Trenger økt kompetanse og kapasitet på byggesiden og planleggingssiden. Det er for liten kapasitet og for få folk som jobber med det. Dermed skorter det litt på gjennomføringen og et helhetsperspektiv.»

(Fagansvarlig plan- og byggesak)

En annen utfordring ved boligfortetting i sentrum, er ifølge en av gårdeierne, den økonomiske situasjonen til de som eier bygningene i sentrum. Dette utdypes med at svært mange av gårdeierne på Skarnes også er næringsdrivende, og driver butikk i samme bygning som de eier. Gårdeieren forteller videre at det kan være vanskelig å tjene nok penger til at man tør å legge masse penger i utvikling av egen eiendom.

«De fleste tjener ikke nok penger til å investere. De fleste må jo ta opp lån, og det må jo også forsvares.»

(Gårdeier)

Dersom nye bygninger skal etableres, skal de i henhold til kommuneplanens samfunnsdel, i kombinasjon med den visuelle veilederen, tilpasses eksisterende bebyggelse og estetikk. Nærmere beskrivelse av den visuelle veilederen er gitt i 4.2.3 *Visuell veileder*.

«Kommunen har ikke fokusert så mye på utvikling. De tar saker som er interessante isolert sett, men glemmer å se på helheten. Ser du på bygningsmasse, struktur og konstruksjon blir du ikke klok. Det er kommunen som tross alt godkjenner dette.»

(Gårdeier)

Under intervjuene forteller en av gårdeierne at det i forbindelse med bygging av det nye næringsbygget til Rema 1000 i 2018, i utgangspunktet var vedtatt at en bygning på tomten måtte rives. Denne bygningen huset en malerforretning, hvor eieren av forretningen kort fortalt ønsket å beholde bygningen. Kommunen skal, ifølge gårdeieren, ha godkjent forslaget, med forbehold om at den eksisterende bygningen måtte tilpasses det estetiske uttrykket til den nyoppførte Rema 1000 bygningen.

«Det er jo litt morsomt da at når Rema 1000 bygger der borte så er det liksom det som skal sette standard for det visuelle uttrykket på Skarnes.»

(Daglig leder, Odal næringshage)

Den visuelle veilederen var kjent hos informantene fra kommunen, leder i Grendeutvalget, daglig leder i Næringshagen og hos to av gårdeierne. De to andre gårdeierne hadde ikke hørt om den visuelle veilederen før den ble nevnt under intervjuene. Ifølge daglig leder i Odal

Næringshage, ble veilederen først kjent for de fleste for cirka seks måneder siden. Det til tross for at den ble utarbeidet for mange år siden.

«Nei, jeg ante ikke at det fantes noe sånn. Tror ikke den er brukt så mye heller, ser ikke noe prosjekter på Skarnes som kan ha fulgt det der».

(Gårdeier)

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel (Sør-Odal kommune, 2018b, s. 27) skal kommunen «være en pådriver for å skape utvikling av avsatte områder i kommuneplanenes arealdel i samarbeid med private utbyggere.» Et tydelig eksempel på et slikt samarbeid finnes i prosjektet Saga Brygge. Saga Brygge er et prosjekt fra 2004, beliggende helt sør i sentrumskjernen av Skarnes. Prosjektet består av en boligblokk på totalt fem etasjer. I henhold til planene skulle det bygges en blokk til, kalt Saga Brygge 2. Boligblokken er planlagt til å være en forlengelse av Saga Brygge 1, med likt antall etasjer og et totalt antall leiligheter på 37. Utbygger opplyser om antall leiligheter og størrelse på blokka er basert på krav kommunen har satt, i henhold til god utnyttelsesgrad av tomten.

Kommunen har gått til utbygger og gitt garanti om kjøp av inntil fem leiligheter i det nye prosjektet. I tillegg til kommunens garanti, har prosjektet fått 12 interessenter gjennom De Eldres Boligspareklubb (DES) i Odalen. Det er til tross for dette, fortsatt usikkert om utvidelsen av prosjektet på Saga Brygge vil bli realisert (Fogelstrand, 2019).

«Vi mener at det har med utbygger å gjøre, ikke med Skarnes. Vi ønsker jo sånne type leiligheter. Den type garanti vi har stilt der er jo også noe vi kunne gjort til andre prosjekter dersom behovet for leiligheter fortsetter.»

(Ordfører i Sør-Odal kommune)

4.5.2 Analyse

Dette delkapitlet presenterer en analyse av de empiriske funn knyttet til hvordan fortetting blir brukt som strategi for stedsutviklingen av Skarnes.

Leiligheter over næring

I henhold til kommuneplanens arealdel skal det prosjekteres for å oppføre leiligheter ved etablering av nye service- og næringsbygg i sentrumskjernen (Sør-Odal kommune, 2013). Dette er også i samsvar med kommunens strategi om boligfortetting i sentrumssonen, som også støttes av samtlige informanter. Likevel, ble det både i 2015 og i 2018 oppført nye næringsbygg uten leiligheter i øvrige etasjer. Det er kommunen som har godkjent disse byggesøknadene, og med hensyn til kommuneplanen virker det rart at de har godkjent to rene næringsbygg i sentrumskjernen. Som leder i Skarnes Grendeutvalg sier, burde kommunen forlange boliger over næringsbygg i sentrum. Årsaken, ifølge kommunen, er at det er vanskelig å tilfredsstille kravene som er satt til uteareal, parkeringsplasser og støysoner. Kommunen virker dermed til å være motstridende i sine ønsker om fortetting, da de selv har bestemt kravene til parkering og uteareal, som fremgår av reguleringsplan og kommuneplan. Normalt ville man søkt om dispensasjon i slike i tilfeller, og ofte ville bygningsetaten godkjent disse, spesielt når det er en målsetning om å fortette i området. Det kan likevel virke som at kommunen i dette tilfellet ser mer svart/hvitt på de vedtatte minstekravene.

Angående kravet til uteareal på minimum 25 m², virker dette å være høyt, spesielt hvis målet er å kunne fortette i sentrumskjernen. Skarnes sentrum er lite, og beliggende på landet, så du trenger ikke bevege deg spesielt langt fra sentrumskjernen før du er omringet av skog og friluft. Det er selvsagt større utfordringer knyttet til både støy og byggegrense mot jernbane, men man skulle anta at det fantes løsninger for å imøtekomme de kravene som er satt. For eksempel er det ikke etablert støyskjerming rundt jernbanen, noe som vil kunne bidra til lavere støysoner. Det finnes også flere eksempler på andre steder som har etablert boliger i nærhet til jernbane og jernbanestasjon, og da skulle man anta at dette også var en mulighet for Skarnes sentrum.

Saga brygge

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel (Sør-Odal kommune, 2018b, s. 27) skal kommunen «være en pådriver for å skape utvikling av avsatte områder i kommuneplanenes arealdel i samarbeid med private utbyggere.» Et tydelig eksempel på et slikt samarbeid finnes i prosjektet Saga Brygge, hvor kommunen har gått ut og gitt garanti på inntil fem av 37 leiligheter i prosjektet. Kommunen har dermed vist at de ønsker boligbygging, og at de til og med kan stille garanti dersom det er nødvendig. Selv om kommunen har stilt garanti til dette prosjektet, er prosjektet altså ikke igangsatt. Det er ifølge kommunen merkelig at utbygger ikke har startet utbyggingen. En årsak kan være at utbyggeren holder til på Lillestrøm, og dermed har andre prosjekter i områder rundt Oslo og Gardermoen. Det er uten tvil høyere kvadratmeterpriser i disse områdene enn på Skarnes, og det kan derfor være økonomiske årsaker til at utbyggeren velger å heller prioritere utbygging av tomter i disse områdene.

Glomgløtt

Det nyeste boligprosjektet i sentrum, Glomgløtt, viser at det er betalingsvilje for leiligheter også på Skarnes, og at det finnes etterspørsel etter sentrumsnære leiligheter også på “landet”. At leilighetene omtrent ble revet vekk fra markedet kan også tyde på at tilbudet for slike boliger er for lavt i tettstedets sentrum. Man kan derfor stille seg spørsmål om hvorfor ikke flere tørr å satse på utvikling av sine gårder eller tomter. Nå er riktignok dette prosjektet det første i rekken, og kan forhåpentligvis ha gjort at flere har fått opp øynene for investering i eiendom. Spesielt positivt kan dette være, siden det er en av gårdeierne på Skarnes som har gjennomført prosjektet, og ikke en profesjonell utbygger. Kanskje ser de andre gårdeierne at også de kan få til noe lignende. Det kan likevel være et problem, som kommunen påpeker, at flere gårdeiere kvier seg for å bruke penger på prosjektet i en tidlig fase, for eksempel ved å finne ut hva som er mulig å gjennomføre på eiendommen. Med mange tidligere søknader som har blitt avslått, tørr man ikke bruke penger eller tid på det nok en gang, for å motta samme avslaget til slutt. En annen utfordring er som nevnt den kombinerte rollen som gårdeier og næringsdrivende. Som flere av gårdeierne påpeker vil alltid butikken gå i første rekke, og utvikling av eiendom i neste. En kan lure på om disse rollene burde vært adskilt. Men på en annen side, er det ikke sikkert butikkene ville hatt råd til å leie de lokalene de holder til i, hvis de måtte betalt per kvadratmeter.

Visuell veileder

Den visuelle veilederen ble utarbeidet for å bidra til et mer sammensatt, helhetlig uttrykk av sentrum. Den ble publisert for åtte år siden, men ble først allment kjent for ca. seks måneder siden, og det er fortsatt mange som ikke vet om den. To av de fire gårdeierne fortalte at de ikke hadde hørt om den. Det er synd at det som isolert sett kan være et godt verktøy, ikke får den oppmerksomhet den fortjener. Det kan virke som kommunen burde fått ut denne informasjonen på en bedre måte, og på et tidligere tidspunkt, slik at flere var klar over at den visuelle veilederen fantes. På en annen side, er det godt mulig at gårdeierne kunne vært mer oppdatert, og fulgt bedre med i de ulike informasjonskanalene. Veilederen handler jo ikke kun om veiledning til store endringer som etablering av nye bygg eller oppgradering av fasade, men også om små endringer som nye skilt og markiser. Av denne grunn er det desto viktigere at alle gårdeiere vet om den, slik at både små og store tiltak blir gjennomført i henhold til veilederen, slik at Skarnes kan få et helhetlig visuelt uttrykk.

Det eneste prosjektet som har benyttet den visuelle veilederen, som er kjent, er den gamle bygningen på tomten til den nye Rema 1000 bygningen. Det er svært positivt at veilederen ble benyttet, slik at bebyggelsen skulle bli helhetlig, men her virker det rett og slett som at den visuelle veilederen har blitt misforstått og gitt et litt bakvendt resultat. Ifølge veilederen skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende. I dette tilfellet, ble den nye bebyggelsen oppført, for så at den eksisterende bygningen måtte endre sin fasade for å passe til det nye bygget. Eieren måtte derfor ut med masse penger for å endre det som allerede var en flott og godt vedlikeholdt bygning.

Det er vanskelig å peke på årsaker til hvorfor den visuelle veilederen ble benyttet på en sann måte, men hovedansvaret for hvordan veilederen er tolket ligger åpenbart hos de som godkjenner byggesøknadene; kommunen. I henhold til kommuneplanens samfunnsdel var det kommunen selv som ønsket at en visuell veileder skulle bli utarbeidet, med den hensikt at det estetiske uttrykket på Skarnes skulle bevares og gjøres helhetlig. Det virker derfor merkelig at når den visuelle veilederen først blir benyttet, så virker den altså mot sin hensikt. En mulig årsak kan være manglende kunnskap og kompetanse fra kommunens side.

4.6 Oppsummering

Et av de strategiske målene i kommuneplanen til Sør-Odal kommune, er at kommunen skal være en fremtidsrettet og attraktiv kommune i vekst. Utviklingen av Skarnes sentrum er følgelig svært viktig for kommunens attraktivitet, og det skal derfor opparbeides møteplasser, grøntarealer og satses på boligfortetting (Sør-Odal kommune, 2018b).

For å undersøke forskningsspørsmålet «Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?» ble det undersøkt hva som oppleves som attraktivt. Gårdeierne mente det handler om beliggenhet og et aktivt forhandlernet. De resterende informantene nevnte blant annet mennesker i sentrum, møteplasser og fremkommelighet. En årsak til at de har et bredere perspektiv enn gårdeierne, kan være at ingen av disse informantene har fysisk eierskap til en butikk eller en bygning, og dermed ikke har noen risiko for personlig tap.

For forskningsspørsmålene «Hvordan planlegge stedsutvikling?» og «Hvordan gjennomføre stedsutvikling?» ble det undersøkt hvordan Skarnes har lagt planer for utviklingen og hvordan disse er gjennomført. Informantene forteller at det har vært mange møter, men at svært lite er gjennomført. Kommunen opplyser om at avventende avklaringer på ulike tiltak er til hinder for utviklingen av Skarnes, og at det skorter litt på både kompetanse og ressurser.

Sør-Odal kommune skal skape et attraktivt sentrum ved blant annet å satse på boligfortetting. Informantene påpeker at kravet til minimum 25 kvm uteareal per bolig (Sør-Odal kommune, 2018b) gjør det vanskelig. Dette virker motstridende med kommunens eget ønske om fortetting. Videre skal nye bygg utformes i henhold til den visuelle veilederen. Det virker derimot som at veilederen kan misforstås og gi et bakvendt resultat. En mulig årsak kan være manglende kompetanse hos kommunen. For å realisere flere byggeprosjekter, skal kommunen, i henhold til kommuneplanen, samarbeide med private utbyggere (Sør-Odal kommune, 2018b). Kommunen har forsøkt dette, ved å tilby utbygger kjøpsgaranti i prosjektet Saga Brygge. Utbyggingen har til tross for dette, enda ikke blitt igangsatt. En årsak kan være at utbyggeren holder til på Lillestrøm, og dermed har mer gunstige prosjekter i andre områder.

Det er nå gitt en innføring i oppgavens empiri og analyse. Funnene fra dette kapitlet vil i det neste kapittel settes opp mot litteraturgjennomgangen fra kapittel tre, og presentere denne masteroppgavens diskusjon.

5 DISKUSJON

Dette kapitlet presenterer en drøftelse av oppgavens tidligere kapitler. I et drøftelseskapittel skal ifølge Olsson (2015) oppgavens empiri diskuteres sett opp i mot funnene fra litteraturgjennomgangen. Som tidligere nevnt er denne oppgavens problemstilling: «Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?» og forskningsspørsmålene «Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?», «Hvordan planlegge stedsutvikling?» og «Hvordan gjennomføre stedsutvikling?». Dette kapitlet vil derfor presentere de viktigste funnene i henhold til attraktivitet og stedsutvikling fra den innsamlede empirien, og sette disse opp mot funnene fra litteraturgjennomgangen som presenteres kapittel 3 *Teori*.

5.1 Attraktivitet

Den innsamlede empirien støtter i stor grad mye av litteraturen som presenteres i 3.1 *Attraktivitet*. Ifølge Hågøy (2015) og Vestby (2018) er en hovedforutsetning for at et sted skal betegnes som attraktivt, at det er folk og liv i sentrum. For at dette skal skje, må stedet ifølge Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) og Schmidt (2014) ha et godt kollektivtilbud, nærhet til trivelige gater, plasser og uteareal, nærhet til handel, service, kulturtilbud, jobb og skole og trafikksikker tilgjengelighet. Det er dermed tydelig at for at et sted skal oppleves som attraktivt, er det en rekke forhold og kvaliteter som må være tilstede og oppfylles.

Under intervjuene oppga informantene samlet sett kvaliteter som beliggenhet, kort vei til alt, et aktivt forhandlernet, trivelige møteplasser, boliger i sentrum, fremkommelighet og tilgjengelighet. Det er dermed et overraskende godt samsvar mellom den presenterte litteraturen og den innsamlede empirien. Spesielt hos leder i Skarnes Grenderåd, daglig leder i Odal Næringshage og de to informantene fra kommunen var kvalitetene de oppga som attraktivt svært sammenfallende med teorien. De listet også opp en større andel av de ulike kvalitetene fra den teoretiske tilnærmingen til attraktivitet enn hva gårdeierne gjorde. Denne gruppen av informanter hadde dermed et bredere syn på betegnelsen av attraktivitet, som i større grad sammenfaller med teorien. Størst samsvar med teorien var hos de to informantene i kommunen, som nevnte flest av de samme kvalitetene som Hågøy (2015) og Vestby (2018) listet opp. Som tidligere nevnt var gårdeiernes syn rettet mot handel og næring, og i mindre grad mot andre kvaliteter. Så selv om deres syn var mer ensidig enn hos de andre informantene, var likevel deres svar sammenfallende med en av kvalitetene som Hågøy

(2015) og Vestby (2018) oppgir. Hva man opplever som attraktivt varierer ifølge Hågøy (2015) fra person til person, noe som viste seg å være svært gjeldende. Mye kan tyde på at ved å jobbe med et bestemt fag blir man ekstra bevist på dette og anser det derfor som viktigere enn andre med et annet yrke.

5.2 Stedsutvikling

Som presentert i 3.3.3 *Kommunal planlegging*, skal kommunestyret vedta kommunal planstrategi, kommuneplan og reguleringsplan i henhold til plan- og bygningsloven. Sør-Odal kommune har utarbeidet, og vedtatt samtlige planer i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser. Gjeldende reguleringsplan er imidlertid fra syttitallet, og bør erstattes med en ny reguleringsplan. Denne er, blant flere andre reguleringsplaner, under arbeid.

5.2.1 Planlegging

Ifølge Norsk Sentrumsutvikling (u.å.) mangler mange kommuner i dag både planer og politikk for utvikling av sentrumsområder. Dette er ikke gjeldende for Sør-Odal kommune. Kommunen har gjennom svært mange år lagt planer for utviklingen av Skarnes sentrum. Første steg i stedsutvikling i henhold til anbefalinger å kartlegge stedets historie og forutsetninger gjennom en stedsanalyse, for å gi et viktig grunnlag for det fremtidige arbeidet med stedsutvikling (Hvorfor stedsanalyser, 2015). Dette var et av de første tiltakene Sør-Odal kommune gjorde i arbeidet med utviklingen av Skarnes sentrum, helt i tråd med regjeringens anbefaling. Stedsanalysen dannet også grunnlaget for utarbeidelse av en visuell veileder. Dette sammenfaller med plan og bygningslovens bestemmelser som beskrevet i 3.3 *Plan- og bygningsloven*, som sier at det også skal tas hensyn til estetikk under planlegging av stedsutvikling. Stedsanalysen skal som beskrevet i 3.2.1 *Stedsanalyse som et verktøy for stedsutvikling*, baseres på innhenting av informasjon om stedet, herunder den historiske utviklingen, dagens situasjon og potensielle fremtidsmuligheter (Stedsanalyser, 2015). Kommunen har dermed vist en gjennomføring av planleggingen som sammenfaller med det teoretiske rammeverket; å skape det beste grunnlaget for fremtidig utvikling av Skarnes sentrum.

Sør-Odal kommune har dermed et godt grunnlag for utvikling av Skarnes sentrum, med blant annet vedtatt kommuneplan og en visuell veileder som utgangspunkt. Innhentet empiri som beskrevet i 4.4 *Overordnet om stedsutvikling*, viser også at det har vært etablert en egen prosessgruppe for sentrumsutvikling, det har blitt gjennomført mange møter og lagt enda flere planer.

5.2.2 Gjennomføring

Det som derimot har vist seg å være vanskelig, er å gjennomføre de vedtatte planene. Dette samsvarer med Vestby (2018) som sier at den faktiske gjennomføringen kan være vanskelig, og ofte er svært tidkrevende. Som beskrevet i 4.4 *Overordnet om stedsutvikling*, var sentrumsutvikling av Skarnes hovedtema for et møte som ble avholdt i 1997. Angående ny reguleringsplan for sentrumskjernen av Skarnes, ble arbeidet med denne, samt flere, påstartet allerede i 2008. Planen er fortsatt under arbeid, og det er derfor åpenbart at dette har vært en tidkrevende prosess. Gjennom den innsamlede empirien er det tydelig at kommunen er bevisst denne problematikken, og at de ønsker å snu trenden. Som beskrevet i 4.2.1 *Kommuneplan*, skal det i henhold til kommuneplanens samfunnsdel i perioden 2018-2030 prioriteres gjennomføring av tiltak fremfor planutarbeidelse (Sør-Odal kommune, 2018b).

En av årsakene til at utviklingen frem til nå har vært tidkrevende, som beskrevet i 4.4 *Overordnet om stedsutvikling*, er ifølge kommunen at de har måttet vente på avklaringer for blant annet ny E16 og ny undergang under jernbanen før de har kunnet fortsette med utviklingen av Skarnes. Det vil som tidligere nevnt alltid finnes uklarheter eller vedtak man kan vente på. Det er vanskelig å se for seg hva slags utvikling som vil kunne finne sted, hvis alt må være avklart på forhånd.

Som beskrevet i 3.3.3 *Kommunal planlegging*, er det i henhold til plan- og bygningsloven kommunestyrets ansvar at det er tilgang på nødvendig planfaglig kompetanse innad i kommunen. Både ordfører og fagansvarlig plan- og byggesak forteller i intervjuene at det dessverre er manglende ressurser og kompetanse på stedsutvikling i Sør-Odal kommune. Denne stadige avventingen på vedtak om nærliggende tiltak, virker til å være et synlig bevis på mangler i kommunen og kan samtidig være hovedårsaken til at prosessen har vært så tidkrevende.

Sør-Odal kommune startet som tidligere nevnt med de riktige forberedelsene til stedsutviklingen, da de utarbeidet den visuelle veilederen for Skarnes. Veilederen skal som beskrevet i 4.2.3 *Visuell veileder*, fungerende som en hjelpende hånd for å skape en helhetlig utvikling av Skarnes når det gjelder alt fra endring av fasade, plassering av skilt og etablering av nye bygninger. Hovedbudskapet for nye bygninger er at ny bygningsmasse skal tilpasses den eksisterende bygningsmassen. Det har vist seg at denne ordlyden kan misforstås. Det ene eksemplet som finnes hvor den visuelle veilederen har blitt tatt i bruk, beskrevet i 4.5 *Fortetting som strategi for stedsutvikling*, er ved etablering av ny Rema 1000 butikk. I dette tilfellet ser det ut til at veilederens ordlyd ble mistolket, og at i stedet for at ny bygningsmasse skal tilpasses den eksisterende, måtte eksisterende bygningsmasse tilpasses den nye. Veilederen ble benyttet for første gang, noe som isolert sett er svært bra, men den endte dessverre opp med å fungere mot sin hensikt. Dette viser igjen til at det kan være mangel på kompetanse og eventuelt ressurser i kommunen. Det er som tidligere nevnt kommunestyrets ansvar at det er tilgang på nødvendig planfaglig kompetanse i henhold til plan- og bygningsloven, og det kan diskuteres om dette er overholdt. Her ser vi at det er samsvar med det Vestby (2018) sier at gjennomføring kan være vanskelig.

5.3 Fortetting som strategi for stedsutvikling

Som beskrevet i 3.2 *Overordnet om stedsutvikling*, skal all stedsutvikling være bærekraftig, og et av prinsippene for slik utvikling er fortetting (Fortetting, 2014). Dette sammenfaller med kommunens målsetning som beskrevet i 4.2.1 *Kommuneplan*, om at det skal defineres en tydelig sentrumskerne for Skarnes sentrum og at det skal satses på boligfortetting og detaljvarehandel innen den definerte kjernen. Dette vil ifølge Vie (2014) og Tennøy *et al.* (2014) skape et mer kompakt sentrum med kortere avstander, i tråd med bærekraftig stedsutvikling. Dette er også nærliggende de fem kriterier som Nærhetsbyen bygger på, presentert i 3.2.2 *Fortetting som strategi for stedsutvikling*; brukbarhet, nærhet, sammenkobling, kvalitet og bynatur (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). Sammenligner vi Nærhetsbyens kriterier med den innsamlede empiri, er det stort samsvar med dens kriterier og det intervjuobjektene har oppgitt som kvaliteter ved attraktivitet, presentert i 4.3 *Attraktivitet i et tettsteds sentrum*.

En strategi for boligfortetting i sentrum, beskrevet i 4.2.1 *Kommuneplan*, er at kommunen skal samarbeide med private utbyggere og være en pådriver i dette arbeidet. Det følger videre av kommuneplanens arealdel at det skal prosjekteres for å oppføre leiligheter i øvre etasjer ved etablering av nye service- og næringsbygg i sentrumskjernen (Sør-Odal kommune, 2013a). Målene, og planene for en bærekraftig stedsutvikling i henhold til den presenterte teorien er dermed oppfylt. Det er likevel innsamlet empiri som kan tyde på at det ikke satses på fortetting i praksis. Som beskrevet i 4.5 *Fortetting som strategi for stedsutvikling*, forteller flere gårdeiere under intervjuene om vanskelige søknadsprosesser som har resultert i avslag på søknader. Årsaken til avslagene, er ifølge dem, for strenge krav til blant annet uteareal. Kravene som følger av kommuneplanens arealdel er at ved etablering av boliger skal hver leilighet ha et uteareal på minimum 25 m² (Sør-Odal kommune, 2013a). Som beskrevet i 4.2.1 *Kommuneplan*, kan dette likevel kompenseres ved utvikling av andre felles møteplasser i sentrumskjernen. Det er som tidligere nevnt i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser kommunen som vil godkjenne eller eventuelt ikke godkjenne den innsendte søknad. Det virker derfor motstridende at dette har vært et problem i de innsendte søknadene. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel skal det satses på fortetting, men likevel gjør kravene i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan det omtrent umulig å fortette. Som nevnt kan kravet til utearealet kompenseres ved etablering av felles møteplasser i sentrum, og det var dette som ble gjennomført ved etableringen av de nye boligene i prosjektet Glomgløtt. Det virker likevel spesielt at en lignende løsning ikke har kunnet bli gjennomført i andre byggeprosjekter, eller at det ikke kan søkes om dispensasjon. Under samtlige intervjuer ble de nevnte kravene til uteareal (og støy) beskrevet som ufravikelige krav fra kommunens side, og samme oppfattelse var å finne hos gårdeierne.

Kommunen har i dette arbeidet, i likhet med den generelle stedsutviklingen, lagt gode mål og planer for en fortetting i sentrumskjernen. Det viser seg likevel nok en gang at i likhet med Vestby (2018) sine funn, er gjennomføringen utfordrende.

5.4 Samarbeid

Som beskrevet i 3.4 *Samarbeid mellom offentlige og private*, ligger hovedansvaret for stedsutvikling hos kommunene, men de må også samarbeide tett med andre aktører (Hagen, Øksenholt og Tennhøy, 2017). En forutsetning for god stedsutvikling er ifølge Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a) åpenhet og medvirkning. Ifølge Tennøy *et al.* (2014) er

en annen forutsetning å få alle de involverte aktørene til å samarbeide. Flere av gårdeierne påpekte under intervjuene at ingen av disse forutsetningene foreligger på Skarnes per dags dato. De uttrykker misnøye i henhold til involvering, og føler de har lite påvirkningskraft. De mener også at det er lite åpenhet i kommunen, og forteller at de først blir innkalt til møter etter at vedtak allerede er tatt. Dette er motstridende til den vedtatte kommuneplan, beskrevet i 4.2.1 *Kommuneplan*, der det skal jobbes med en mer åpen dialog for å styrke samarbeidet mellom næringsliv og kommune (Sør-Odal kommune, 2018b). Den presenterte litteraturen oppgir to forutsetninger for å gjennomføre en god stedsutvikling. Det kan se ut til at begge disse forutsetningene er krevende å få på plass, og at de ikke er tilstede per dags dato på Skarnes.

Som beskrevet kommer det til uttrykk i kommuneplanens samfunnsdel (2018) at Sør-Odal kommune er avhengig av samarbeid med private aktører. Det er som nevnt ovenfor krevende å få til gode samarbeid, og det er i den forbindelse utviklet ulike avtaler for offentlig-private samarbeid som kan bidra til å gjøre slike samarbeid bedre. En slik type samarbeidsform har blitt benyttet på Skarnes, mellom Sør-Odal kommune og en privat utbygger. Samarbeidet gjelder utbyggingen av Saga brygge, nærmere beskrevet i 4.5 *Fortetting som strategi for stedsutvikling*. Utbyggingsavtalen kan minne om samarbeidsformen som teorien snakker varmt om; en tilvisningsavtale som beskrevet i 2.4.2 *Tilvisningsavtale og tildelingsavtale*. Forskjellen fra tilvisningsavtalene er at kommunen i dette tilfellet har stilt garanti for å kjøpe noen av leilighetene i prosjektet, ikke bare for å leie dem. Kommunen har dermed tatt på seg et mye større ansvar og risiko enn i en normal tilvisningsavtale. Til tross for dette har ikke prosjektet blitt gjennomført eller i det hele tatt blitt startet opp. Dette kan tyde på at det er flere faktorer som spiller inn på avgjørelsen til utbyggeren og at slike garantier som kommunen har stilt ikke er nok. Eller så er ikke samarbeidsformen så gunstig som det kommer til uttrykk for i Husbankens (2018) avtalebeskrivelse som beskrevet i 2.4.2 *Tilvisningsavtale og tildelingsavtale*. Det er ikke enkelt å si noe utover dette, da det ikke har blitt gjennomført intervjuer med utbygger, og saken er derfor kun presentert fra kommunens side. Dette er likevel et tema som kan være interessant for andre å undersøke videre.

5.5 Oppsummering

Et attraktivt sted må ifølge Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) og Schmidt (2014) ha et godt kollektivtilbud, trivelige gater, folk i sentrum, uteareal, handel, kulturtilbud, jobb og skole og trafikksikker tilgjengelighet. Disse kvalitetene samsvarer i stor grad med oppgavens funn.

Ifølge Norsk Sentrumsutvikling (u.å.) mangler mange kommuner planer for utvikling av sentrumsområder. Dette er derimot ikke gjeldende for Sør-Odal kommune. De fulgte regjeringens anbefaling om å utarbeide en stedsanalyse, som igjen resulterte i en visuell veileder (Hvorfor stedsanalyser, 2015). Kommunen har dermed vist en planlegging som sammenfaller med det teoretiske rammeverket. Studien viser derimot at gjennomføringen av stedsutvikling kan være vanskelig, og ofte svært tidkrevende, noe som er i tråd med Vestby (2018) sine funn. Det er også tilfeller hvor verktøy har blitt misforstått, som med den visuelle veilederen. Dette, kombinert med stadig avventing, kan være et tegn på at kommunen mangler ressurser og kompetanse. Det er deres ansvar at det er tilgang på nødvendig kompetanse i henhold til plan- og bygningsloven, og det kan diskuteres om dette er overholdt.

Et av prinsippene for bærekraftig stedsutvikling er fortetting (Fortetting, 2014). Dette sammenfaller med kommunens målsetning om fortetting. Det virker derimot som at kravene til blant annet uteareal er for strenge. Kravet blir beskrevet som nærmest ufravikelig fra kommunens side, og samme oppfattelse er å finne hos gårdeierne. Det virker motstridende at det ifølge kommuneplanen skal satses på fortetting, men at kravene i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan nærmest umuliggjør fortetting.

Ifølge Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) ligger hovedansvaret for stedsutvikling hos kommunene, men de må også samarbeide tett med andre aktører. Nøkkelen til god stedsutvikling er ifølge Tennøy *et al.* (2014) å få til dette samarbeidet. I henhold til kommuneplanen skal kommunen jobbe med å styrke samarbeidet mellom næringsliv og kommune (Sør-Odal kommune, 2018b). Kommunen har vist at de ønsker slike samarbeid ved å ha tilbudt en form for tilvisningsavtale etter Husbankens (2019) anbefalinger. Til tross for dette har utbygger ikke startet prosjektet.

Det er nå gitt en presentasjon av oppgavens drøftelse, hvor den innsamlede empirien er forsøkt knyttet opp mot den presenterte litteraturgjennomgangen. Basert på de foregående kapitler vil neste og avsluttende kapittel presentere oppgavens konklusjon.

KONKLUSJON

Formålet med dette kapitlet er å oppsummere oppgaven og besvare problemstillingen:

Hvordan bruke stedsutvikling for å øke sentrums attraktiviteten i et tettsted?

For å undersøke problemstillingen ble den delt inn i følgende tre forskningsspørsmål: hva er attraktivt i et tettsteds sentrum, hvordan planlegge stedsutvikling og hvordan gjennomføre stedsutvikling.

Hva er attraktivt i et tettsteds sentrum?

Den innsamlede empirien viste at kvaliteter som et aktivt forhandlernet, korte avstander, liv i sentrum og møteplasser er med på å skape et attraktivt sted. Dette sammenfaller med litteraturgjennomgangen, hvor et sted ifølge Hagen, Øksenholt og Tennøy (2017) og Schmidt (2014) må ha en rekke kvaliteter for å oppleves som attraktivt. Hva som oppleves som attraktivt varierer derimot noe fra person til person, i tråd med funnene til Hågøy (2015).

Hvordan planlegge stedsutvikling?

Før man legger planer for stedsutvikling er det nødvendig å ha et mål man ønsker å oppnå. Det er gitt en rekke anbefalinger fra regjeringen, og under planleggingen er det nødvendig å ta hensyn til det omfattende lovverket. Det er med andre ord mye å ta hensyn til under planleggingen av stedsutvikling.

Sør-Odal kommune har et mål om å skape et attraktivt sted som vil føre til befolkningsvekst. Planene er utformet etter plan- og bygningslovens bestemmelser, og flere av regjeringens anbefalinger er fulgt. Som et ledd i planleggingen har det blitt utformet en stedsanalyse, sammen med forslag til flere nye reguleringsplaner. Ifølge Norsk Sentrumsutvikling (u.å.) er det mange kommuner som ikke har planene i orden. Dette er dermed ikke tilfellet for Sør-Odal kommune som har utviklet en rekke planer for en bærekraftig og attraktiv utvikling. Ifølge kommunen er det derimot svært utfordrende og en tidkrevende prosess fordi de ser det nødvendig å vente på diverse avklaringer om tiltak som er utenfor deres kontroll. Dette har resultert i at kommunen har blitt stående fast i planleggingsfasen i deler av utviklingsarbeidet i mange år. Dette sammenfaller med Vestby (2018) som sier at stedsutvikling ofte kan være en svært tidkrevende prosess.

Hvordan gjennomføre stedsutvikling?

For å oppnå målene og gjennomføre planene er det ifølge kommunen nødvendig å få hjelp fra private aktører. Det er derimot utfordrende å følge planene, lovverket og veilederne på riktig måte når kommunen har begrenset med ressurser og kompetanse.

Prosjektet Glomgløtt samsvarer med kommunens mål om fortetting, og støtter samtidig den presenterte litteraturgjennomgangen med hensyn til hovedprinsippene for en bærekraftig stedsutvikling (Stedsanalyser, 2015 og Fortetting, 2014). Den innsamlede empirien peker likevel på at selv om Glomgløtt lot seg realisere, har det vært vanskelig å få gjennomslag på andre prosjekter på grunn av strenge krav til uteareal. Det virker motstridende at en kommune som ønsker fortetting, utarbeider strenge krav til ny bebyggelse som de ikke er tilbøyelige til å fravike. Det har også vist seg å være utfordrende og tidkrevende å gjennomføre de planlagte tiltakene for utviklingen av sentrum. Manglende kompetanse kan ha ført til at de utarbeidede planene ikke er i samsvar med ønsket mål eller at planene og veiledere har blitt brukt på en feil måte. Dette sammenfaller med Vestby (2018) som sier at den faktiske gjennomføringen av stedsutvikling kan være vanskelig.

Kommunen er avhengig av samarbeid med andre aktører for å oppnå attraktive steder, og har gjennomført en slik tilnærming hvor de har stilt garanti til utbygger. I dette tilfellet en form for tilvisningsavtale etter Husbankens (2019) anbefalinger, hvor kommunen har gitt kjøpsgaranti i stedet for en tilvisningrett og dermed tatt på seg større risiko enn normalt. At utbygger fortsatt ikke har startet prosjekter er svært interessant, og bør forskes videre på.

Avsluttende konklusjon

God stedsutvikling vil kunne øke sentrums attraktiviteten i et tettsted. Forutsetningen er at man vet hva attraktivitet er, hvordan man kan planlegge, og til syvende og sist hvordan gjennomføre stedsutvikling. Denne oppgaven har vist at en av de største utfordringene, er å ha tilstrekkelig kompetanse og ressurser i kommunen og et godt samarbeid mellom kommune og andre aktører, som for eksempel utbyggere og gårdeiere. Dersom disse forutsetningene ikke foreligger, vil stedsutviklingen bli utfordrende og tidkrevende, og vil kunne ødelegge for fremtidig vekst i stedets attraktivitet.

REFERANSER

Aure, M., og Grimsrud, G.M. (2013). *Tilflytting for enhver pris?* (Ideas2evidence rapport 4:2013). Bergen: Ideas3evidene. Tilgjengelig fra: <http://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2013/06/tilflytting-for-en-hver-pris.pdf> (Hentet 14. november 2013).

Bane NOR (2016). *Mer om prosjektet*. Tilgjengelig fra: <https://www.banenor.no/Prosjekter/prosjekter-old/ferdige-prosjekter/skarnes-ny-kryssing/innhold/mer-om-prosjektet/> (Hentet 20. april 2019)

Berghei, J-T. (2017). *Bilen, byen og landet*. Tilgjengelig fra: <https://blogg.hioa.no/byer/2017/12/22/bilen-byen-landet/> (Hentet: 13. november 2018).

Bryman, A. (2016). *Social research methods*. 5. utgave. Oxford: Oxford University Press.

Crabtree B.F. og Muller, W. 2. utgave. Thousand Oaks: Sage.

DNB Eiendom (u.å.). *Salgsoppgave – Bruvegen 15*. Tilgjengelig fra: <https://bud.dnbeiendom.no/prospect?id=66a32988-da97-4a15-08ca-08d64490841a> (Hentet: 28. november 2018)

Fladmark, H. F. (2017). *Kommuneplan, Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/kommuneplan> (Hentet 20. mai 2019)

Fogelstrand, L. (2019). *Vurderer å skrinlegge leilighetsprosjekt, Glomdalen.no*. Tilgjengelig fra: <https://www.glomdalen.no/boligbygging/sentrumsutvikling/skarnes/vurderer-a-skrinlegge-leilighetsprosjekt/s/5-19-585925?access=granted> (Hentet 15. mars 2019)

Fortetting (2014). *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/fortetting> (Hentet: 29. november 2018)

FN-Sambandet (2018). *FNs bærekraftsmål*. Tilgjengelig fra: <https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal> (Hentet 13. november 2018)

Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget

Gundersen, D., Johansen, P. Og Bjerkestrand N. E. (2018). Transkripsjon, *Store Norske Leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/transkripsjon> (Hentet: 27. november 2018)

Gutsveen, E. (2018). *Etterspurte bokvaliteter blant barnefamilier i indre by som grunnlag for eiendomsutvikling*. Masteroppgave. NMBU. Tilgjengelig fra: <https://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/2558901> (Hentet: 30. november 2018).

Hagen, O.H., Øksenholt, K.V. og Tennøy, A. (2017). *Kunnskap og virkemidler for byutvikling og fortetting*. (TØI-Rapport 1612/2017). Oslo: TØI. Tilgjengelig fra: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=46871> (Hentet 20. november 2018)

Hvorfor stedsutvikling (2015). Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/om/stedsutvikling-mellomside/id2362955/> (Hentet 29. oktober 2018).

Husbanken (2019). *Forskjellen på tilvisningsavtale og tildelingsavtale*. Tilgjengelig fra: <https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/fremskaffe-og-forvalte-boliger/tilvisningsavtaler-kommunalt-disponerte-utleieboliger/forskjellen-pa-tilvisningsavtale-og-tildelingsavtale> (Hentet 10. mai 2019).

Jacobsen D.I. (2015). *Hvordan gjennomføre undersøkelser: innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Cappelen Damm.

Johannessen, A., Tufte, PA., og Christoffersen, L. (2017). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag

Junker, E. (2018a). Byggesaksforskriften (SAK), *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/Byggesaksforskriften_\(SAK\)](https://snl.no/Byggesaksforskriften_(SAK)) (Hentet 27.mai)

Junker, E. (2018b). Byggteknisk forskrift, *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: [https://snl.no/Byggteknisk_forskrift_\(TEK\)](https://snl.no/Byggteknisk_forskrift_(TEK)) (Hentet 27. mai 2019)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a). *Medvirkning i planlegging*. Veileder utgitt i 2014. Tilgjengelig fra:

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf (Hentet: 29. oktober 2018)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014b). *Kommunal planlegging*. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-byggningsloven/plan/kommunal-planlegging/kommuneplanlegging/id418034/> (Hentet 10. mai 2019)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2015). *Stedsutvikling: Attraktive byer og tettsteder fremmer livskvalitet, bosetting og næringsutvikling*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by--og-stedsutvikling/stedsutvikling-2/id476451/> (Hentet 29. oktober 2018).

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2016). *Byrom – en idéhåndbok: hvordan utvikle byromsnettverk i byer og tettsteder*. Brosjyre/veiledning utgitt 20.12.16. Tilgjengelig fra:

https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcdbbd92a/byrom_idehandbok.pdf (Hentet: 15. oktober 2018)

Kommunal – og moderniseringsdepartementet (2018). *Reguleringsplanveileder*.

Brosjyre/veiledning. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec1> (Hentet 10. mai 2019)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Brosjyre/veiledning. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/contentassets/cc2c53c65af24b8ea560c0156d885703/nasjonale-forventninger-2019-bm.pdf> (Hentet 15. mai 2019)

KPMG (2003). *Kartlegging og utredning av former for offentlig privat samarbeid (OPS) – en KPMG-rapport til Nærings- og Handelsdepartementet*. Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/nhd/bro/2003/0003/ddd/pdfv/180133-rapport2.pdf> (Hentet 10. mai 2019).

Kristiansen M.S. (2016). *Business Improvement District*. Tilgjengelig fra: <http://nftr.no/fagartikler/2016/02/business-improvement-district-bid-0> (Hentet 9. desember 2018)

Kruzel, A. (1999). *Sampling in qualitative inquiry*. I *Doing qualitative research*, red.

Leikvam, G. Og Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Miljøverndepartementet (1993). *Stedsanalyse – innhold og gjennomføring*. Veileder utgitt i 1993. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/vedlegg/veiledninger20og20brosjyrer/stedsanalyser/t986_stedsanalyse_innhold_og_gjennomforing_1993.pdf (Hentet: 15. oktober 2018)

Miljøverndepartementet (1998). *T-1267 Fortetting med kvalitet*. Veileder utgitt i 1998. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/4ca3568a7fc143049f6809e70fe34bab/6107-fortet.pdf> (Hentet: 15. oktober 2018)

Norsk Sentrumsutvikling (u.å.) *Norsk Sentrumsutvikling*. Tilgjengelig fra: <https://www.norsk-sentrumsutvikling.no/wp-content/uploads/2017/12/Sentrumsutvikling-Innholdselementer.pdf> (Hentet 25. oktober 2018).

NHO (u.å). *NHOs Kommune-NM 2018: Sør-Odal*. Tilgjengelig fra: <https://www.nho.no/tema/offentlig-sektor-og-naeringslivet/kommune-nm/> (Hentet: 07.mai 2019)

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra: <https://brage.bibsys.no/xmlui/bitstream/handle/11250/277581/Oppgaven.onsdag2.pdf?sequence=1> (Hentet 14. november 2018)

NOU 2014: 8 (2014). *Tolkning i offentlig sektor – et spørsmål om rettssikkerhet og likeverd*. Oslo: Barne- og likestillingsdepartementet.

Næringsutvikling (2015). Tilgjengelig fra:

<https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/naringsutvikling/id678736/> (Hentet: 25. oktober 2018)

Odalsportalen (2018). Tilgjengelig fra: <http://odalsportalen.no/Nyheter/2018/02/20/Glomglott> (Hentet: 27. november 2018).

Olsson, N. (2015). *Praktisk rapportskrivning*. Bergen: Fagbokforlaget

Plan- og bygningsloven (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (Hentet 22. april 2019)

Reguleringsplan (2017). *Store norske leksikon*. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/reguleringsplan> (Hentet 27. mai 2019)

Ruud, E.R. og Skogheim, R. (2018). *Vitalisering av sentrum*. (NIBR-Rapport 2018:1). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/Om-OsloMet/Senter-for-velferds-og-arbeidslivsforskning/NIBR/Publikasjoner/Vitalisering-av-sentrum> (Hentet 28. oktober 2018).

Ruud, E.R., Schmidt, L., Sørli, K., Skogheim, R. og Vestby, G.M. (2014). *Boligpreferanser i distriktene*. (NIBR-Rapport 2014:1). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: <http://distriktssenteret.no/wp-content/uploads/2014/02/Boligpreferanser-i-distriktene.pdf> (Hentet 28. oktober 2018).

Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*. (NIBR-Rapport 2014:12). Oslo: NIBR. Tilgjengelig fra: <http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2014-12-web.pdf> (Hentet: 8. desember 2018)

Standard Norge (2015). NS-EN ISO 9001:2015. *Ledelsessystemer for kvalitet – Krav*. Tilgjengelig fra:

<https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=773201> (Hentet 13. november 2018)

Statistisk Sentralbyrå (2015). *Boforhold, levekårsundersøkelsen*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/statbank/table/09765/tableViewLayout1/> (Hentet 9. november 2018).

Statistisk Sentralbyrå (2019). *Kommunefakta: Sør-Odal – 0419 (Hedmark)*. Tilgjengelig fra: <https://www.ssb.no/kommunefakta/sor-odal> (Hentet 20. mai 2019)

Statens vegvesen (u.å.). *E16 Kløfta-Kongsvinger*. Tilgjengelig fra: <https://www.vegvesen.no/Europaveg/e16kloftakongsvinger> (Hentet 20. april 2019).

St.meld. 23 (2001-2002) (2002). *Bedre miljø i byer og tettsteder*. Oslo: Klima- og miljødepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2001-2002-/id196048/sec1> (Hentet: 14. november 2018).

St.meld. 24 (2000-2001) (2001). *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Oslo: Klima – og miljødepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-24-2000-2001-/id194202/sec1> (Hentet: 25. oktober 2018)

Stedsanalyser (2015). Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-prosess-og-verktoy/stedsanalyser/id524610/> (Hentet 29. oktober 2018)

Sør-Odal kommune (1975). *Reguleringsplan for Skarnes med tilhørende reguleringsbestemmelser*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 17.09.75. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2012). *Kommuneplan 2012-2024: Samfunnsdel*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 31.01.12. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2013a). *Kommuneplan 2013-2024: Bestemmelser og retningslinjer*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 29.10.2013. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2013b). *Kommuneplan 2013-2024: Arealdel – Planbeskrivelse*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 29.10.13. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2014). *Detaljregulering Stasjonsområdet og Sentrumspassasjen i Skarnes Sentrum*. Tilgjengelig fra: (Hentet 15. mars 2019)

Sør-Odal kommune (2017). *Kommunal planstrategi 2016-2019*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 06.02.17. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2018a). *Om Sør-Odal kommune*. Tilgjengelig fra: <https://www.sor-odal.kommune.no/tjenester/fakta-om-sor-odal-kommune> (Hentet 27. november 2018)

Sør-Odal kommune (2018b). *Kommuneplan 2018-2030: Samfunnsdel – planprogram*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 12.4.18. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Sør-Odal kommune (2018c). *Slik blir den nye møteplassen*. Tilgjengelig fra: <https://www.sor-odal.kommune.no> (Hentet 27. november 2018)

Sør-Odal kommune (2018d). *Næringsplan for Sør-Odal kommune*. Vedtatt av Sør-Odal kommunestyre 21.05.18. Sør-Odal kommune, Skarnes.

Tennøy, A., Midtskog, O., Øksenholth, K.V, og Nore, N. (2014). *Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?* (TØI-rapport 1334/2014). Oslo: TØI. Tilgjengelig fra: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=37141> (Hentet: 7. desember 2018).

Thorsnæs, G. (2018a). Tettsted, Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/tettsted> (Hentet: 29. november 2018)

Thorsnæs, G. (2018b). Skarnes, Store Norske Leksikon. Tilgjengelig fra: <https://snl.no/Skarnes> (Hentet 27. november 2018)

Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder - i praksis*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag

Vestby G.M. (2018). Fra sentrumsdød til sentrumsglød. (NIBR-rapport 2018:6). Oslo: NIBR.
Tilgjengelig fra: <https://doga.no/globalassets/fra-sentrumsdod-til-sentrumsglod-nibr-rapport-2018-6.pdf> (Hentet 14. november 2018)

Vie, H.K. (2014). Stedsidentitet i forstaden - et casestudie av Indre Arna. Masteroppgave.

Yin, R.K (2003). Case Study Research: Design and Methods. Thousand Oaks, CA/London/Dehli: Sage.

Øvre Romerike Prosjektering (2011). *Visuell veileder for Skarnes sentrum sør og vest*.
Tilgjengelig fra: <https://www.sor-odal.kommune.no/planer-og-prosjekter/visuell-veileder-for-skarnes-sentrum> (Hentet 20. mars 2019)

VEDLEGG

Vedlegg 1: Intervjuguide gårdeiere

1. Introduksjon
 1. Presentasjon av oppgave og forfatter
 2. Anonymitet
 3. Lydopptak

2. Bakgrunnsinformasjon
 1. Stilling/Rolle

3. Attraktivitet
 1. Kan du beskrive Skarnes med 3 ord?
 2. Hvilke kvaliteter mener du gjør et sentrum attraktivt?
 3. Anser du Skarnes som et attraktivt sted?
 4. Hvilke kvaliteter ville gjort Skarnes mer attraktivt?

4. Sentrumsutvikling
 1. Hva er dine tanker om sentrumsutviklingen på Skarnes?
 2. Hvilken rolle har du i sentrumsutviklingen av Skarnes?
 3. Hvilken betydning har sentrumsutviklingen for deg som gårdeier og/eller næringsdrivende?
 4. Hvilke ønsker har du/dere til sentrumsutviklingen?
 5. Hva tenker du om fortetting av boliger i sentrum?
 6. Hva mener du er de største barrierene/utfordringer for sentrumsutviklingen på Skarnes?

5. Samarbeid/medvirkning
 1. Som gårdeier på Skarnes, føler du deg godt involvert i utviklingen av Skarnes?
 2. Tar du del eller kunne tenke deg å bidra med sentrumsutviklingen?
 3. Tror du at et større samarbeid kunne gitt raskere og bedre resultater?
 4. Har du et eksempel på et samarbeid mellom gårdeiere og kommunen som har fungert godt? og/eller ikke godt?
 5. Hva mener du er de største barrierene for å oppnå et godt samarbeid?
 6. Kunne du vært villig til å bidra økonomisk i sentrumsutviklingen?
 7. Hvordan ser du for deg et fremtidig Skarnes sentrum?

6. Avsluttende
 1. Har du noe å tilføye?
 2. Hvis det er noe mer jeg lurer på, kan jeg ta kontakt med deg igjen?
 3. Takke for meg

Vedlegg 2: Intervjuguide kommune

Overordnet

1. Introduksjon
 1. Presentasjon av oppgave og forfatter
 2. Anonymitet
 3. Lydopptak
2. Bakgrunnsinformasjon
 1. Stilling/Rolle
3. Attraktivitet
 1. Kan du beskrive Skarnes med tre ord?
 2. Hvilke kvaliteter gjør et sentrum attraktivt?
 3. Anser du Skarnes som et attraktivt sted? Per dags dato.
 4. Hvilke kvaliteter ville gjort Skarnes mer attraktivt?
4. Sentrumsutvikling
 1. Hvilken rolle har du i sentrumsutviklingen av Skarnes?
 2. Er det utarbeidet en helhetlig sentrumsplan for Skarnes?
 3. Hvilken betydning har sentrumsutviklingen for kommunen?
 4. Hva tenker du om fortetting av boliger i sentrum?
 5. Hva mener du er de største barrierene/utfordringene for sentrumsutviklingen på Skarnes?
5. Samarbeid/medvirkning
 8. I hvilken grad består sentrumsutviklingen av samarbeid mellom kommune og private aktører/gårdeiere.
 9. I hvilken grad blir gårdeiere medvirket i utviklingen av Sentrum?
 10. Kunne et større samarbeid gjort utviklingen raskere og bedre/mer vellykket?
 11. Har du eksempel på slike samarbeid som har fungert godt, evt ikke godt?
 12. Hva mener du er de største barrierene for å oppnå et godt samarbeid?
 13. Oppfatter du at innbyggere, næringsliv og gårdeiere er positiv eller negativ til utvikling av sentrum?
 14. Hvordan ser du for deg et fremtidig Skarnes sentrum?
6. Avsluttende
 4. Har du noe å tilføye?
 5. Hvis det er noe mer jeg lurer på, kan jeg ta kontakt med deg igjen?
 6. Takke for meg

Vedlegg 3: Intervjuguide grenderåd og næringshage

1. Introduksjon
 1. Presentasjon av oppgave og forfatter
 2. Anonymitet
 3. Lydopptak
2. Bakgrunnsinformasjon
 1. Stilling/Rolle
3. Attraktivitet
 1. Kan du beskrive Skarnes med 3 ord?
 2. Hvilke kvaliteter mener du gjør et sentrum attraktivt?
 3. Anser du Skarnes som et attraktivt sted?
 4. Hvilke kvaliteter ville gjort Skarnes mer attraktivt?
4. Sentrumsutvikling
 1. Hvilken rolle har du i sentrumsutviklingen av Skarnes?
 2. Hva er dine tanker om sentrumsutviklingen på Skarnes?
 3. Hvilken betydning har sentrumsutviklingen for kommunen?
 4. Hvilke ønsker har du til sentrumsutviklingen?
 5. Hva tenker du om fortetting av boliger i sentrum?
 6. Hva mener du er de største barrierene for sentrumsutviklingen på Skarnes?
5. Samarbeid/medvirkning
 1. Syns du samarbeidet med kommunen fungerer godt?
 2. Kunne et større samarbeid gjort utviklingen raskere og bedre/mer vellykket?
 3. Har du et eksempel på et samarbeid som har fungert godt? og/eller ikke godt?
 4. Hva mener du er de største barrierene for å oppnå et godt samarbeid?
 5. Hvordan ser du for deg et fremtidig Skarnes sentrum?
6. Avsluttende
 7. Har du noe å tilføye?
 8. Hvis det er noe mer jeg lurer på, kan jeg ta kontakt med deg igjen?
 9. Takke for meg

