

Mathias Håseth Skotheimsvik  
Hedda Kristine Kolås Øyesvold

## Utvikling av eiendom på restarealer

En casestudie om hvilke barrierer og muligheter som oppleves ved utvikling av eiendom på restarealer

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning  
Veileder: Morten Gjerde

Juni 2023



Mathias Håseth Skotheimsvik  
Hedda Kristine Kolås Øyesvold

## **Utvikling av eiendom på restarealer**

En casestudie om hvilke barrierer og muligheter som oppleves ved utvikling av eiendom på restarealer

Masteroppgave i Eiendomsutvikling og -forvaltning  
Veileder: Morten Gjerde  
Juni 2023

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



Kunnskap for en bedre verden



# Forord

Denne oppgaven er vår avsluttende oppgave på masterstudiet eiendomsutvikling og -forvaltning, et toårig studie på fakultetet for arkitektur og design ved Norges Teknisk-Naturvitenskapelige universitet (NTNU) i Trondheim. Bakgrunnen for valget av oppgaven var forankret i et behov om å utnytte eksisterende areal på en bærekraftig måte, med et formål om å imøtekomme fremtidige behov i byene i Norge. Det har vært både interessant og utfordrende å gjennomføre et dypdykk i dette fagfeltet, med mange lærdommer fra forskningsarbeidet. Masteroppgavens oppstart var den 9. januar 2023, og ble avsluttet den 13. juni 2023.

Vi ønsker å takke vår veileder Morten Gjerde som har utvekslet gode råd og diskusjoner med oss. I tillegg ønsker vi å takke våre informanter som har satt av tid til å bidra gjennom gode samtaler, og intervjuer mot oppgavens problemstilling.

Vi håper at oppgaven bidrar til økt interesse og videre forskning innenfor fagfeltet.

God lesning.

Trondheim, 13.06.2023



Mathias H. Skotheimsvik



Hedda Kristine K. Øyesvold

# Sammendrag

Verden opplever en økning i befolkningen, der verdens befolkning er estimert til å nå 10,8 milliarder mennesker innen år 2100. Innen 2050 er det estimert at 70 prosent av verdens befolkning bor urbant (FN-sambandet, 2021). I Norge forventes det også en økende befolkning, men med en saktere vekstfaktor. På tross av en lavere befolkningsvekst i Norge, oppleves det en økende urbaniseringstrend. Den økte tilflyttingen til byene, har økt fokuset på, og behovet for en bærekraftig byutvikling. Et tiltak for å oppnå en bærekraftig byutvikling er å effektivisere arealutnyttelsen. Dette kan eksempelvis gjøres gjennom fortetting og transformasjon av arealer. Helt spesifikt kan utvikling av restarealer være et fortettingstiltak, for å imøtekomme en bærekraftig byutvikling (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). Med dette som bakgrunn har oppgaven følgende problemstilling:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

Det har blitt utarbeidet tre forskningsspørsmål i arbeidet med problemstillingen. Hensikten med forskningsspørsmålene var å danne et grunnlag for å kunne svare på problemstillingen, og utdypes videre i tre forskningsspørsmål:

1. *Hvordan identifiseres restarealer i dag?*
2. *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?*
3. *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter fortetting gjennom utvikling av eiendom på restarealer?*

De teoretiske perspektivet i forskningen er innen bærekraftig byutvikling, eiendomsutvikling, teori om restareal, og gjeldende lovverk og offentlige retningslinjer. Bærekraftig byutvikling danner bakgrunnen for bedre utnyttelse av eksisterende arealer. Eiendomsutvikling fokuserer på utviklingsformål og de ulike prosessene i utvikling av eiendom. Gjeldende lovverk og offentlige retningslinjer belyser rammene en eiendomsutviklingsprosess må forholde seg til. Teorien om restareal har som formål å skape forståelse om det spesifikke arealet oppgaven forsker på. Teorien legger et grunnlag for forskernes ønske om å undersøke hvilke barrierer og muligheter som kan oppstå ved fortetting og utnyttelse av eksisterende arealer gjennom utvikling av eiendom.

Opgaven har et kvalitativt forskningsdesign i form av en casestudie, med et formål om å innhente kunnskap gjennom et dypdykk i oppgavens caser. Litteraturstudie og semistrukturerte intervjuer er brukt til datagenerering. Litteraturstudiet ble i hovedsak anvendt for å innhente oppgavens teoretiske grunnlag, samt forståelse for den eksisterende forskningen innen fagfeltet. Som en del av casestudiet ble det gjennomført ni semistrukturerte intervju, med relevante informanter mot forskningens tre caser. To caser befant seg i Trondheim og en case i Oslo. De ni intervjuene ble fordelt på tre roller eiendomsutvikler, arkitekt og det offentlige, for å innhente ulike perspektiver til casene. Den innsamlede dataen fra de semistrukturerte intervjuene ble analysert gjennom analysemetoden *kollektiv kvalitativ*

*analyse* (Eggebo, 2020). Funnene ble videre brukt til å belyse, samt besvare oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål. Oppgavens hovedfunn kan i korte trekk fremstilles slik:

Funnene belyser hvilke barrierer og muligheter som kan oppstå i forbindelse med utvikling restareal. De mest fremtredende mulighetene som kan oppstå ved utvikling av restareal, er *økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse, og økt attraktivitet og aktivitet*. Barrierene som er mest framtrædende er *vern, offentlige og tekniske krav, økonomi, samspill med eksisterende bebyggelse, bygningsvolum og arealets fysiske rammer*.

Det er tydelig at en utvikling av eiendom på restareal kan imøtekomme en befolkningsvekst, ved å fortette i bykjernen. Dette kan bidra til å skape helhet og positive effekter til den eksisterende bebyggelsen og samfunnet rundt. Enten gjennom utvikling av eiendom eller som støttefunksjoner, nye byrom og oppholdsrom, som bidrar til en økt attraktivitet og aktivitet. Men basert på barrierene, er utvikling av eiendom på restarealer svært krevende. Trolig må det etableres en aksept for løsninger som ikke tilfredsstillers dagens lover og krav. Det må også etableres en overordnet aksept i samfunnet for å bo og jobbe under disse forutsetningene.

# Abstract

The world is experiencing an increase in population, with the world population estimated to reach 10.8 billion people by the year 2100. By 2050, it is estimated that 70 percent of the world's population lives in urban areas (FN-sambandet, 2021). In Norway, there is also expected an increasing population, but with a slower growth factor. Despite the lower population growth, there is an increasing urbanization trend. The increased migration to the cities has increased the focus, and the need for, sustainable urban development. One measure to achieve sustainable urban development is to make land use more efficient. This can be done, for example, through densification and transformation of areas. Specifically, the development of leftover spaces can be a densification measure to accommodate sustainable urban development (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). With this as its background, the thesis has the following research question:

*"What barriers and opportunities are experienced in the development of property on leftover spaces?"*

Three secondary research questions have been developed in line with the main research question. The purpose of the secondary research questions was to form a basis for answering the main research question, and is further elaborated in the following three secondary research questions:

- 1. How are leftover spaces identified today?*
- 2. What is the intention behind the utilization of leftover spaces in real estate development?*
- 3. How do potential barriers and opportunities affect densification through property development on leftover spaces?*

The theoretical perspectives in the research are within sustainable urban development, real estate development, leftover space theory, and current legislation and public guidelines. Sustainable urban development forms the background for better utilization of existing areas. Real estate development focuses on development purposes and the various processes in property development. Current legislation and public guidelines shed light on the framework a real estate development process must adhere to. The leftover space theory aims to create an understanding about the specific area the thesis is researching. The theory provides foundation for the researchers' desire to investigate the barriers and opportunities that may arise from densification and utilization of existing areas through the development of property.

The thesis has a qualitative research design in the form of a case study, with the purpose of obtaining knowledge through a deep dive into the thesis cases. The literature study and semi-structured interviews are used for data generation. The literature study was mainly used to obtain the theoretical basis for the thesis, as well as an understanding of the existing research in the field. As part of the case study, nine semi-structured interviews were conducted with relevant informants in relation to the three cases of the research. Two cases were located in



Trondheim and one case in Oslo. The nine interviews were divided into three roles: property developer, architect, and the public sector, to obtain different perspectives from the cases. The collected data from the semi-structured interviews were analyzed using the *collective qualitative analysis* method (Eggebo, 2020). The findings were further used to clarify and answer the thesis main- and secondary research questions. In brief, the main findings of the thesis can be presented as follows:

The findings shed light on the barriers and opportunities that may arise in connection with leftover space development. The most prominent opportunities that may arise from the development of leftover spaces are increased *utilization of connections with existing buildings*, and *increased attractiveness and activity*. The barriers that are most prominent are *protection & conservation measures, public and technical requirements, finances, interaction with existing buildings, building volume and the physical framework of the area*.

It is clear that development of property on leftover spaces can accommodate a population growth, by densifying the city center. This can contribute to creating coherence and positive effects for the existing buildings and the surrounding community. Either through the development of property, or as support functions, new urban spaces and living areas, which contribute to increased attractiveness and activity. But based on the barriers, developing property on leftover spaces is very demanding. It is likely a need to establish an acceptance for solutions that do not satisfy current laws and requirements. An overall acceptance must also be established in the society for living and working with these conditions.

## Tabell liste

Tabell 1: Ulike definisjoner av restareal .....	24
Tabell 2: Fremstilling av representanter .....	34
Tabell 3: Sammenligning av funn for eiendomsutviklere.....	57
Tabell 4: Sammenligning av funn for arkitekter.....	58
Tabell 5: Sammenligning av funn for det offentlige .....	59
Tabell 6: Mest fremtredende barrierer og muligheter .....	60

## Figurliste

Figur 1: Urbanisering over 500år, fra år 1700 til 2016 .....	2
Figur 2: Antall mennesker i urbane og landlige områder i verden .....	3
Figur 3: Antall mennesker som bor i urbane og landlige områder i Norge .....	4
Figur 4: Leikvam & Olssons « <i>iterative fasemodell med tilbakekoblingsløyfer</i> » .....	12
Figur 5: Lysholmbygget «Plassen» .....	35
Figur 6: Lysholmbygget .....	35
Figur 7: Flyfoto av Lysholmbygget i 1937 .....	36
Figur 8: Flyfoto av Lysholmbygget i 1971 .....	36
Figur 9: Flyfoto av Lysholmbygget i 2018.. .....	36
Figur 10: Flyfoto av Krambugata 2 i 1937 .....	41
Figur 11: Flyfoto av Krambugata 2 i 1971 .....	41
Figur 12: Flyfoto av Krambugata 2 i 2022 .....	41
Figur 13: Krambugata 2, DIGS-bygget fra Peters Egges plass .....	42
Figur 14: Flyfoto av Parkveien 5 b-c i 1956 .....	49
Figur 15: Flyfoto av Parkveien 5 b-c i 2020 .....	49
Figur 16: Parkveien 5 b-c bakside .....	50
Figur 17: Parkveien 5 b-c framside .....	50

## Vedleggsliste

Vedlegg 1. Godkjent behandling av personopplysninger	
Vedlegg 2. Intervjuguide Eiendomsutvikler og arkitekt	
Vedlegg 3. Intervjuguide Det offentlige	
Vedlegg 4. Informasjonsskriv m/samtykkeerklæring	

# Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning .....	1
1.1 Internasjonal og nasjonal utvikling av befolkningsvekst.....	1
1.1.1 Migrasjon og internmigrasjon.....	2
1.2 Internasjonal og nasjonal urbaniseringstrend.....	2
1.3 Imøtekomme byenes fremtidige behov.....	4
1.4 Bedre bruk av eksisterende arealer .....	5
1.5 Problemstilling.....	6
1.5.1 Avgrensning.....	6
1.6 Oppgavens oppbygning .....	7
2.0 Teori.....	8
2.1 Bærekraftig byutvikling .....	8
2.1.1 Urbanisering.....	9
2.1.2 Fortetting og kompakte byer .....	9
2.3 Eiendomsutvikling .....	12
2.3.1 Eiendomsutviklingens fremgangsmåte .....	12
2.3.2 Nærmere om faseinndeling og de fire fasene i eiendomsutvikling.....	13
2.3.3 Interessenthåndtering .....	15
2.3.4 Tidsperspektiv i eiendomsutvikling.....	15
2.4 Lovverk og offentlige retningslinjer .....	16
2.4.1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling - Plan- og bygningsloven .....	16
2.4.2 Forskrift om tekniske krav til byggverk - Byggteknisk forskrift (TEK17) .....	17
2.4.3 Veileder for grad av utnytting.....	17
2.4.4 Kommunale planer og strategier .....	19
2.5 Restareal.....	21
2.5.1 Generelt om restarealer .....	21
2.5.2 Ulike definisjoner i litteraturen.....	23
2.5.3 Oppgavens definisjon av restareal .....	25
2.6 Oppsummering av teorikapittelet.....	26
3.0 Metode .....	27
3.1 Litteraturstudiet.....	28
3.2 Casestudie .....	28
3.3 Semistrukturerte intervjuer .....	29

3.3.1 Intervjuguide .....	30
3.4 Dataanalyse .....	30
3.5 Metodisk troverdighet.....	31
3.5.1 Gyldighet.....	31
3.5.2 Pålitelighet .....	32
3.5.3 Overførbarhet.....	33
4.0 Resultater .....	34
4.1 Trondheim.....	35
4.1.1 Case 1: Lysholmbygget.....	35
4.1.2 Funn Case 1.....	36
4.1.3 Case 2: DIGS-Bygget .....	41
4.1.4 Funn Case 2.....	42
4.1.5 Offentlige perspektiv i Trondheim.....	45
4.1.6 Funn Offentlig perspektiv Trondheim .....	46
4.2 Oslo.....	49
4.2.1 Case 3: Parkveien 5 b-c.....	49
4.2.2 Funn Case 3.....	50
4.2.3 Offentlige perspektivet i Oslo.....	54
4.2.4 Funn Offentlig perspektiv Oslo .....	54
4.3 Sammenligning .....	57
4.3.1 Eiendomsutvikler .....	57
4.3.2 Arkitekt .....	58
4.3.3 Offentlig.....	59
4.3.4 Sammenligning av alle roller .....	60
5.0 Diskusjon .....	61
5.1 Hvordan identifiseres restarealer?.....	61
5.1.1 Hva er restarealer? .....	61
5.1.2 Behovet for en felles definisjon .....	63
5.1.3 Identifisering av restarealer.....	64
5.2 Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling? .....	65
5.3 Mulighetene som oppleves ved utviklingen av restareal .....	66
5.4 Barrierene som oppleves ved utvikling av restareal .....	68
5.4.1 Krav og lovverk .....	68

5.4.2 Økonomi og bygningsvolum .....	70
5.4.3 Arealets fysiske rammer og samspill med eksisterende bebyggelse .....	71
5.4.4 Overførbarhet og kompetanseheving .....	72
5.5 Hvilken påvirkning har barrierene og mulighetene på fortetting gjennom utvikling av eiendom på restareal? .....	73
6.0 Konklusjon .....	75
6.1 Forslag til videre arbeid .....	78
6.2 Refleksjon over eget arbeid .....	78
7.0 Kilder .....	80
8.0 Vedlegg .....	

# 1.0 Innledning

Innledningen til masteroppgaven er i stor grad basert på et eksisterende forarbeid. Forarbeidet ble skrevet og levert av oppgavens forskere høsten 2022, som en del av et innledende emne (*AAR4874 Teori og metoder for masteroppgaver*) til masteroppgaven. Det vil derfor kildehenvises til Øyesvold & Skotheimsvik etter endt avsnitt der teksten er basert på, eller sitert fra dette forarbeidet.

## 1.1 Internasjonal og nasjonal utvikling av befolkningsvekst

I 2022 ble verdens befolkning estimert til omtrentlig åtte milliarder mennesker. Innen år 2100 estimeres verdens befolkning til å nå 10,8 milliarder mennesker, med utgangspunkt i en middels befolkningsvekst. Dette viser at verden har, og vil i en lengre fremtid, ha en økende befolkning. I generelle trekk var verdens befolkningsvekst størst på 1900-tallet, hvor veksten har sunket pr. år 2022 (United Nations Department of Economic and Social Affairs, 2022; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Med hensyn til befolkning er Norge et lite land. Det er pr. 2023 omtrent fem og en halv million innbyggere i Norge, med en befolkningstetthet på 15 innbyggere pr. kvadratkilometer. Sett i sammenheng med verden er dette en liten befolkning, med en lav tetthet. Eksempelvis har Sverige og Danmark en tetthet på 25 innbyggere og 137 innbyggere pr. kvadratkilometer (FN-sambandet, u.å.; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022)

I Statistisk sentralbyrå (2022) sine nasjonale befolkningsframskrivninger forventes det tilnærmet lik befolkningsvekst i Norge frem mot år 2060, gitt at man baserer seg på statistisk sentralbyrå sitt hovedalternativ. De siste ti årene har Norge opplevd en nedgang i befolkningsveksten fra én prosent til 0,6 prosent. Nedgangen begrunnes som en følge av mindre innvandring (Christiansen, 2022). Men selv om befolkningsveksten har sunket, har Norge opplevd en økende urbaniseringstrend, med mer tilflytning til byene, både gjennom migrasjon og intern migrasjon (Christiansen, 2022; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

I sammenheng med utviklingen av befolkningsveksten, har ulike problemstillinger dukket opp. Tidligere handlet dette om hvorvidt verden hadde tilstrekkelig med ressurser til å imøtekomme befolkningsveksten. I dag stilles det mer overordnede spørsmål rundt problemstillinger knyttet til bærekraftig utvikling (FN-Sambandet, 2021; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). En bærekraftig utvikling vil si en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge for at fremtidige generasjon skal få dekket sine (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987, s. 42)

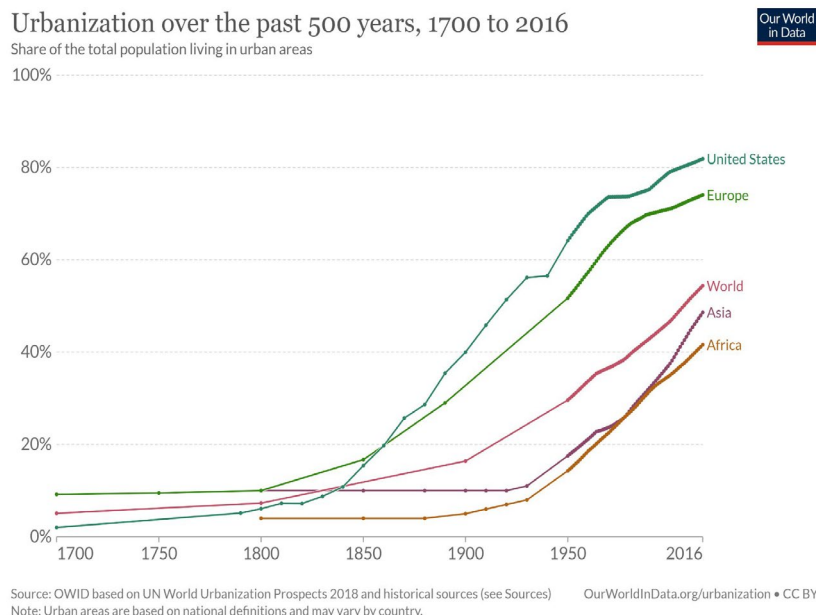
### 1.1.1 Migrasjon og internmigrasjon

Migrasjon forstås som når mennesker flytter, enten frivillig eller ufrivillig, over landegrenser (Norsk Utenrikspolitisk Institutt, u.å.). Mennesker flytter også innenfor landegrenser, en så kalt intern migrasjon. Her skjer forflytningen ofte fra rurale strøk til byene.

Migrasjon ansees som en av de største driverne til befolkningsvekst i den urbane befolkningen (United Nations Department of Economic and Social Affairs, 2019, s. 11). FN-sambandet (2021) estimerer at nærmere 70 prosent av verdens befolkning bor urbant innen år 2050, og ved en økende intern migrasjon, øker behovet for å ivareta en bærekraftig byutvikling (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

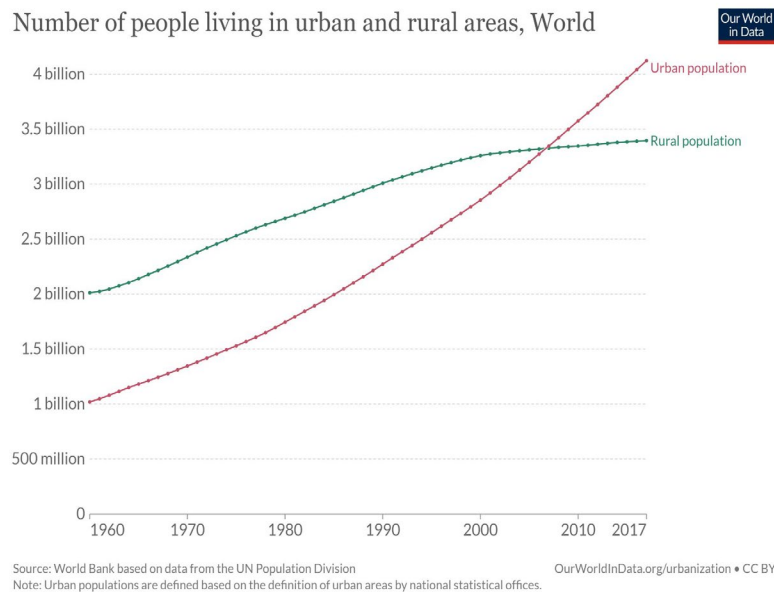
## 1.2 Internasjonal og nasjonal urbaniseringstrend

I samspill med en økende befolkning, som vist i kapittel 1.1 *Internasjonal og nasjonal utvikling av befolkningsvekst*, har graden av urbanisering økt. Urbanisering anses som forholdsvis nytt, både som begrep, men også historisk. Det er delte meninger om hvordan urbanisering bør defineres (Ritchie & Roser, 2019). I oppgaven vil urbanisering ses på som en sentralisering av befolkningen, der befolkningen flytter og bosetter seg i byer eller i bysentrum (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). Urbanisering, slik oppgaven definerer det, har i større grad pågått i omtrentlig 200 år, med få indikasjoner på å avta i nyere tid (se *Figur 1. Urbanisering over 500 år, fra år 1700 til 2016*) (FN-Sambandet, 2021).



Figur 1: Urbanisering over 500 år, fra år 1700 til 2016. Hentet fra (Ritchie & Roser, 2019).

I kapittel 1.1 *Internasjonal og nasjonal utvikling av befolkningsvekst*, ble det trukket frem at FN-sambandet (2021) forventer at 70 prosent av verdens befolkning bor urbant innen 2050. I 2018 var det estimert at omtrent 50 prosent av verdens befolkning bodde urbant (Se *Figur 2. Antall mennesker som i urbane og landlige områder i verden*).



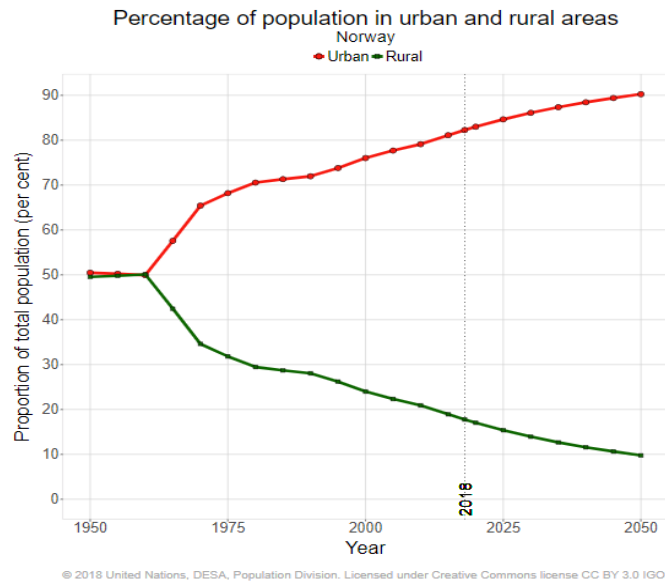
Figur 2: Antall mennesker i urbane og landlige områder i verden. Hentet fra (Ritchie & Roser, 2019).

Figur 2. Antall mennesker som i urbane og landlige områder i verden, illustrer økningen av urbanisering tydelig, og viser kryssningspunktet mellom antall mennesker boende ruralt og urbant i år 2007 (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Urbaniseringen av Norge økte i takt med en begynnende industrialisering på 1840-tallet. Men selv om Norge har hatt, og har en økende grad av urbanisering, har Norge den laveste urbaniseringsgraden i Norden. Dette skyldes politiske intensiver, hvor norsk politikk har hatt et større fokus på regional utvikling. Et slikt politisk fokus har bidratt til at urbaniseringsgraden har forholdt seg lav (NOU 2015:1, s. 127). På 70-tallet opplevde Norge en stor økonomisk vekst. Denne veksten har hatt stor innflytelse på graden av urbanisering i Norge. Bloom et al. (2008) anser sammenhengen mellom økonomisk vekst og urbanisering, som tydelig. Men til tross for den økende urbaniseringen, har befolkningstettheten i Norge forholdt seg lav (se kapittel 1.1 *Internasjonal og nasjonal utvikling av befolkningsvekst*) (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Hvis en tar hensyn til utviklingsprognosene i Figur 3. Antall mennesker som bor i urbane og landlige områder i Norge, antas det en urbaniseringsvekst på rund syv prosent fra 2018 til 2050. Det vil si at nærmere 90 prosent av Norges befolkning bor urbant innen år 2050 (United Nations, 2018; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). Det betyr at «befolkningen i Norge migrerer til byene, og behovet for bosteder og arbeidsplasser vil trolig øke. Byene vil måtte utvikle seg for å imøtekomme fremtidige behov» (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022, s. 5).





Figur 3: Antall mennesker som bor i urbane og landlige områder i Norge. Hentet fra (United Nations, 2018).

### 1.3 Imøtekomme byenes fremtidige behov

Trenden som har blitt presentert i de foregående kapitlene, viser til at de eksisterende byene i Norge vil bli større og mer befolket (se Figur 3: Antall mennesker som bor i urbane og landlige områder i Norge). Dette skaper nye og flere behov for å ivareta en bærekraftig byutvikling (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Det er økende enighet om at byer underbygger utvikling på flere måter. Eksempelvis ved at de skaper møteplasser for samhandling, som underbygger innovasjon i sin helhet. Byer gir flere muligheten til å leve gode liv, og utvikle seg som mennesker. Men byer står også for nærmere 75 prosent av verdens klimagassutslipp, og ved en dårlig utvikling av eksisterende byer kan de ende opp som slumområder. Begge er motsatt effekt av hva som er ønskelig ved en utvikling (FN-sambandet, 2022; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Ifølge Norges regjering er det tre hovedprinsipper som kjennetegner bærekraftige byer «*de skal være tette og urbane, med levende sentrumsområder, de skal være mangfoldige og de skal være «grønne» i vid forstand*» (Miljøverndepartementet, 2013, s. 11).

Regjeringen anser fortetting og transformasjon, gjennom effektivisert bruk av bebygde arealer, som et virkemiddel for bærekraftig byutvikling. Fortetting forstås som høyere utnyttelse av eksisterende bebygde områder, og kan eksempelvis utføres ved at nye bygg oppføres innimellom eksisterende bebyggelse (Regjeringen, 2022a; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). I en analyse gjennomført av Asplan Viak (2014), trekker de frem at knutepunkter i byområder har en lav tetthet og utnyttelse. Spesielt med hensyn til boligformål på knutepunktene. Dette underbygger behovet for en bedre bruk av eksisterende arealer gjennom fortetning (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

## 1.4 Bedre bruk av eksisterende arealer

Fortetting og transformasjon av bebygde arealer trekkes frem som et virkemiddel, med mål om å effektivisere arealutnyttelse, og kan bidra til en bærekraftig utvikling (Regjeringen, 2022a). Oppgavens forskning vil derfor handle om arealer som pr. dags dato er lite utnyttet, og er titulert som restarealer videre i oppgaven. I oppgaven forstås restarealer som:

*«lite eller dårlig utnyttet areal, som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealet gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse»*  
(Egendefinert)

Som nevnt i kapittel 1.3 *Imøtekomme byens fremtidige behov*, trakk Asplan Viak (2014) frem i sin rapport at det er lav tetthet og utnyttelse av knutepunkter i byområder. I oppgaven antas det som sannsynlig at det er flere arealer med utviklingspotensialer som står ubrukt i Norges byer. For å imøtekomme det antatte behovet for areal, er det interessant å se på hva som hindrer et restareal i å utvikle seg, samt hvilke muligheter disse arealene kan gi til en by ved utvikling. Studiet ønsker derfor å undersøke hva som hindrer utvikling av eiendom på restarealene, og hvilke muligheter en slik utvikling kan eller vil gi, sett i perspektiv av et ønske, og behov for fortetting (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

## 1.5 Problemstilling

Oppgaven skal undersøke og forsøke å besvare problemstillingen:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

Problemstillingen er forankret i bakgrunnen som er presentert kapittel 1.0 *Innledning*. Den skal bidra til å undersøke hvorvidt restarealer kan brukes i utvikling av eiendom, og hvilke hindringer som kan oppstå i en slik utviklingsprosess. Videre undersøkes tre forskningsspørsmål, med hensikt å underbygge problemstillingen.

Problemstillingen utdypes i følgende tre forskningsspørsmål:

1. *Hvordan identifiseres restarealer i dag?*
2. *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?*
3. *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter fortetting gjennom utvikling av eiendom på restarealer?*

Første forskningsspørsmål skal styrke forståelsen av restarealer, og hvordan slike arealer pr. i dag identifiseres. Hensikten er å undersøke om de ulike rollene har en fremgangsmåte for å kartlegge restarealer, og om det er en felles forståelse vedrørende utvikling av restarealer (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Andre forskningsspørsmål skal kartlegge den enkelte rolles intensjon ved utvikling av restareal. Hensikten er å se om rollenes intensjon påvirker viljen til å gjennomføre en slik utvikling.

Tredje forskningsspørsmål skal koble sammen eventuelle funn med oppgavens bakgrunn. Hensikten er å se på hvordan oppgavens funn påvirker muligheten til å imøtekomme det fremtidige fortetningsbehovet, gjennom utvikling av eiendom på restarealer.

### 1.5.1 Avgrensning

Forskningen kommer ikke til å lage et design, eller et endelig konsept for bruk eller utvikling av restarealer. Fokuset i oppgaven er å finne potensielle barrierer og muligheter som oppleves i utvikling av restareal (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Verdisetting, lønnsomhet og andre forfallende økonomiske spørsmål vil ikke bli gjort rede for gjennom utgreiende økonomiske analyser. Men forfallende økonomiske spørsmål vil bli trukket frem, og drøftet i løpet av oppgaven hvor dette viser seg nødvendig (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Restarealer avgrenses til å omhandle areal som er lokalisert i bymiljøer. Bakgrunnen er at forskningen har avgrenset restareal til bymiljø. En lav befolkningstetthet kan implisitt forstås som mye ledige arealer, og hvis forskningen skulle sett på alle arealer i Norges distrikter ville trolig studiets hensikt forsvinne. Dermed er det viktig å trekke et skille mellom de landlige arealene og bymiljøene, da de har ulike kvaliteter som begge er av betydning. Det er i bymiljøet at behovet for utnyttelse av eksisterende areal vil øke, basert på en økende migrasjonstrend (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

## 1.6 Oppgavens oppbygning

**Kapittel 1.0 Innledning.** Innledningen legger grunnlaget for oppgavens relevans, ved å belyse bakgrunnen for problemstillingen, før tilhørende teori og metodekapittel presenteres.

**Kapittel 2.0 Teori.** Legger frem oppgavens teoretiske bakgrunn. Hensikten er å vise hvilken faglig forståelse forskerne har hatt gjennom arbeidet, og legger grunnlaget for senere diskusjon av resultater.

**Kapittel 3.0 Metode.** Presenterer oppgavens metodiske tilnærming. Kapitlet tar for seg valg av metode, forskningsdesign og metodisk gjennomføring. Avslutningsvis blir metodens troverdighet drøftet.

**Kapittel 4.0 Resultater.** Oppgavens resultater blir presentert i dette kapitlet. Kapitlet er delt inn i tre deler. En del knyttet til casestudiene i Trondheim, en for casestudiet i Oslo og en avsluttende sammenligning. Resultatene fra hver enkelt case, med tilhørende roller, blir trukket frem. Sammenligning av casene blir gjort gjennom de ulike rollene. Det blir først gjort en sammenligning av roller tilhørende respektive casene, før alle roller sammenlignes. Hensikten er å først se på det enkelte case, før alle casene blir sammenlignet. Slik at funn fra de enkelte casene kan styrkes.

**Kapittel 5.0 Diskusjon.** Oppgavens diskusjon trekker frem alle tre casene, hvor funnene fra sammenligningen blir knyttet opp mot eksisterende teori og drøftet. Hensikten er å belyse ulike perspektiver, både fra funn og teori, slik at videre konklusjoner trekkes med en tydelig forankring.

**Kapittel 6.0 Konklusjon.** Konklusjonskapitlet vil sammenfatte delkonklusjoner presentert gjennom diskusjonen. Hensikten er å vise hvordan forskningen har besvart oppgavens problemstilling og tilhørende tre forskningsspørsmål. Kapitlet vil også ta for seg forskernes forslag til videre arbeid, og en refleksjon over det arbeidet som har blitt utført.

## 2.0 Teori

Kapittelet presenterer hvilket teoretisk grunnlag oppgaven har, og danner et fundament for forskernes forståelse for problemstillingen. Hensikten er å styrke eventuelle funn gjennom teori, slik at gyldige konklusjoner kan trekkes. Noen deler av dette kapittelet er basert på samme forarbeid nevnt i *kapittel 1.0 Innledning*. Det vil derfor kildehenvises til Øyesvold & Skotheimsvik etter endt avsnitt, der teksten er basert på eller sitert fra dette forarbeidet.

### 2.1 Bærekraftig byutvikling

Fokuset på bærekraftig byutvikling er et resultat av Brundtlandkommisjonens sluttrapport «*Our Common Future*» (1987). Rapporten tar opp prinsippet om å imøtekomme dagens behov, uten å ødelegge mulighetene for kommende generasjoner (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling, 1987). Interessen etter rapporten var et springbrett for en politisk og faglig debatt på hva dette faktisk betyr i praksis, også innenfor by- og tettstedsutviklingen i Norge. Spesielt i et rikt land, som eksempelvis Norge, ble spørsmålet om miljøbelastningen vektlagt. Det ble anerkjent at rike land, som Norge, hadde et stort forbruk av ressurser som førte til en negativ påvirkning og belastning på miljøet. Rettferdighetsprinsippet ble trukket fram, som tilsa at rike land skulle jobbe med å redusere ressursbruken og miljøbelastningen. Denne tankegangen dannet bakteppet for diskusjon rundt bærekraftig byutvikling i Norge på 1980-tallet (Hanssen et al., 2015, s. 36-37).

Bærekraftig byutvikling har som hensikt «å dekke de behov og ønsker innbyggere har, uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine» (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 5). Dette innebærer en kobling mellom de økonomiske, sosiale og miljømessige behovene. I et byutviklingsperspektiv handler dette om å skape en god by for alle innbyggerne, samt fremme verdien av å bo bymessig gjennom deling av felles arealer og andre offentlige rom (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 5).

I Norge har byveksten vært økende, der en intern migrasjon med tilflytting til byer har vært en trend over en lengre periode (Christiansen, 2022). Den økende tetthet og mangfold i byene kan bidra til utslippskutt gjennom fortetting av bykjernen, og gode løsninger for kollektivtransport. For å kunne imøtekomme en slik omstillingsprosess vil det være viktig med god planlegging og styring av byutvikling (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 5).

Å planlegge for gode byer innebærer blant annet at eksisterende bebyggelse eller areal ikke blir stående tomt, fraflyttes eller rives. Det må heller tilrettelegges for å ta i bruk slike arealer gjennom ombygging ved gjenbruk, samt ved fortetting ved transformasjon (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 13). Regjeringen trekker fram fokuset på bærekraftig arealbruk gjennom fortetting og bruk av kompakte byer med korte avstander til ulike gjøremål (Regjeringen, 2022b).

Norges regjering har lagt til grunn tre hovedprinsipper som kjennetegner bærekraftige byer, at *«de skal være tette og urbane, med levende sentrumsområder, de skal være mangfoldige og de skal være «grønne» i vid forstand»* (Miljøverndepartementet, 2013, s. 11).

Spredning av byenes bebyggelse må derfor begrenses, og byene som allerede er etablert må ivaretas. Avstanden mellom boligene må bli kortere, slik at det kan dannes et høyt nok økonomisk grunnlag for kollektivtransport og handel. Nøkkelen er å finne en balanse mellom en bærekraftig utnyttelse av eksisterende areal, tilstrekkelig med boligbygging og en transport av personer, varer og tjenester som er effektiv (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 12).

### 2.1.1 Urbanisering

Jevnlig kommer det rapporter fra FN-sambandet og ulike organisasjoner i forbindelse med byvekst og urbanisering. Terje Wessel (2022) trekker fram to hovedretninger for hvordan man kan identifisere byer. En retning tar utgangspunkt i målinger fra den fysiske avstanden mellom bygningene. Den andre retningen ser på hvordan den funksjonelle sammenhengen, slik som bolig- og arbeidsmarkedet (Wessel, 2022, s. 3). Overordnet kan en definere by eller bykjerne som *«en møteplass for mennesker, et senter for handel og andre tjenesteytende næringer»* (Thorsnæs & Solerød, 2021).

Urbanisering handler om den utviklingen som foregår enten i byer eller i byregioner, sett opp mot den utviklingen som finner sted på et nasjonalt eller internasjonalt område (Davis, 1965, referert i Wessel, 2022, s. 118). Kjennetegnet til strukturen til byregionene er tett bosetting, ansamling av offentlig makt, økonomisk spesialisering og variasjon, sosiale kontraster og demografisk mangfold. Den indre bykjernen består av en kompakt struktur, i motsetning til sonene utenfor byregionen, som vil bestå av mindre tetthet (Wessel, 2022, s. 120-121). Wessel (2022) forteller at kjernen i urbaniseringskomplekset er økonomisk agglomerasjon (Wessel, 2022, s. 124). Agglomerasjon omfatter enkelte fordeler som kan oppstå ved at bedrifter og konsumenter er lokalisert i nærheten til hverandre (Idsø, 2022; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

### 2.1.2 Fortetting og kompakte byer

Fortetting *«er økning i arealutnyttelsen i eksisterende bebyggelse, vanligvis i byer og andre tettbygde områder»* (Anderssen, 2021). Siden 1990-tallet har fortetting vært et mål for å oppnå en mer bærekraftig byutvikling (Hanssen et al., 2015, s. 161). Fortetting og en konsentrasjon av flere funksjoner kan bidra til en arealøkonomisering og vitalisering av byrom (Hanssen et al., 2015, s. 13), og ses samtidig på som *«et virkemiddel for å oppnå en bærekraftig arealutvikling»* (Børrud, 2018, s. 24).

Prinsippet bak fortetting handler om at man ønsker å bygge høyere og tettere innenfor et område, der tilgjengeligheten på nye arealer er minimal. Med tetthet menes områder der det er en bebyggelse med funksjonsblanding, som har en høy tomteutnyttelse i bebyggelsen

(Hanssen et al., 2015, s. 161). Fortetting er et prinsipp som ofte brukes ved etablering av nærings- og boligbygg, nær og i sentrum eller rundt kollektivknutepunkter (Asplan Viak, u.å.).

Fortetting kan skje på tre ulike måter, ved en transformasjon, intensivering eller ved en ekspansjon. Ved en transformasjon vil dette innebære en omskaping av for eksempel et industriområde eller et næringsområde, som blir til boligområder og som gjerne har tilhørende servicenæring som er mindre arealkrevende (Hanssen et al., 2015, s. 16).

Hvis en fortetting skal skje ved en intensivering vil dette skje ved bruk av areal innenfor tettsteds grensen. Intensivering kan skje ved følgende:

- En innfylling blant eksisterende og tett bebyggelse
- Ved å bygge i høyden og dybden, kan det oppnås en bedre utnyttelse av etablerte bystrukturer
- Ved en intensivering i nabolag som har en spredning  
(Hanssen et al., 2015, s. 17)

Den siste måten å drive fortetting på er ved en ekspansjon, og dette kan skje ved en utbyggelse av ubebygde mark som befinner seg innenfor tettsteds grensen (Hanssen et al., 2015, s. 17).

### ***Fortetting med kvalitet***

Det er også viktig å trekke frem hvilke konsekvenser og utfordringer fortetting kan medføre, slik at det er mulig å gjøre forebyggende tiltak. En fortettingsprosess kan medføre et press på et bysentrums grønne soner, felles utearealer, bokvalitet og bomiljø. I sammenheng med bokvalitet og bomiljø, ligger fokuset spesielt på støy, forurensing og mindre tilgang på grønne arealer for beboere. Dette kan resultere i sosiale ulikheter (Hanssen et al., 2015, s. 22-23). Når vi snakker om fortetting, vil det derfor være et stort fokus på hvordan man kan drive fortetting med kvalitet.

For omkring 20 år siden ble det fremstilt fem suksesskriterier for hvordan kommuner kan planlegge og arbeide med fortetting med kvalitet. Elin Børrud (2018) trekker frem en revisjon av de ovennevnte fem suksesskriterier for å lykkes med fortetting og kvalitet i planlegging: «*Relevante planer, større metodebevissthet i kunnskapsproduksjon og beslutningsprosess, strategisk bruk av lov og virkemidler, økt fokus på design og transdisiplinære beslutninger, integrasjon og inkludering er like viktig som deltakelse og informasjon*» (Børrud, 2018, s. 25-27)

### ***Kompakte byer***

Det er viktig å skille mellom fortetting som en prosess, og den kompakte by som et resultat av den prosessen (Børrud, 2018, s. 24). Kompakte byer har, etter Brundtlandkommissjonens sluttrapport «*Our Common Future*» (1987), blitt symbolet for hvordan en bærekraftig byutvikling kan gjøres i praksis. Dette kommer av at den kompakte byen har som formål å balansere sosialt, økonomisk og miljømessig utvikling, for å sikre at dagens generasjon får

dekket sine behov uten at det også går utover den kommende generasjonens behov (Hanssen et al., 2015, s. 13).

Kjennetegnet til en kompakt by er at den består av en tett bebyggelse (fortetting) med en tydelig avgrensning mot landlige arealer (Hanssen et al., 2015, s. 13). Bebyggelsen i byer har endret seg de to siste tiårene fra å være *tett*, til *konsentrert* og til slutt bli *kompakt* (Børrud, 2018, s. 24). Formålet bak kompakte byer er å skape en tett byutvikling med nærhet til det som befinner seg i bysentrum. Her kan det foreligge en samlokalisering av butikker, bosteder, arbeidsplasser og andre fasiliteter. Med et slikt formål kan dette danne et grunnlag for et samfunn som har et mer bærekraftig perspektiv. Ved å ha nærhet til ulike tjenester, arbeidsplasser og andre dagligdags behov, kan dette redusere behovet for transport (Norland & Holden, 2005, s. 54-55). Ahlfeldt & Pietrostefani (2017) oppsummerer kompakte byer i tre hovedtrekk: *økonomisk tetthet*, *morfologisk tetthet* og *blandet arealbruk* (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2017, s. 1).

Ahlfeldt & Pietrostefani (2017) forteller at konseptet kompakte byer, i et globalt perspektiv, har blitt en av de mest fremtredende urbane konseptene. Samtidig påpeker de at det er utfordrende å underbygge de teoretiske verdiene ved konseptet kompakte byer, med praktiske bevis (Ahlfeldt & Pietrostefani, 2017, s. 1; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

I norsk sammenheng ble prosjektet NAMIT, Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling, starten på arbeidet mot en kompakt by som en miljøvennlig byutvikling (Næss, 1992). NAMIT-prosjektet startet omkring ett år etter Brundtlandskommisjonens sluttrapporten «*Our Common Future*» (1987) ble utgitt, og varte fram til 1992. Prosjektets deltagere, undersøkte problemstillinger som hvordan Brundtlandskommisjonens anbefalinger kunne påvirke by- og boligplanlegging, hvordan ulike utviklingsmønstre samstemte med de bærekraftige utviklingskriteriene, og om en byutvikling, som ivaretok det globale miljøperspektivet, kunne bidra til å skape gode lokale miljøer (Hanssen et al., 2015, s. 37).

Ulike byutviklingsstrategier ble utviklet og analysert, der ønsket var å belyse hvordan strategiene påvirket aspekter av miljø- og livskvalitetsmål. Prosjektet viste at ved å erstatte byspredning med en kompakt byutvikling, ville det kunne føre til store miljøgevinster. Gjennom å undersøke byens konsentrerte utbyggingsmønstre, drive fortetting i områder med større tekniske inngrep og utnytte hver byggetomt på en effektiv måte, kunne resultere i færre naturinngrep og mindre miljøbelastninger for byene (Hanssen et al., 2015, s. 38-39).

En by som klarer å redusere transportbehovet gjennom arealeffektivitet, vil ha et potensial for å redusere utslipp av skadelige klimagassutslipp, fordi både behov for biltransport og avstandene mellom start og mål for reisene vil reduseres (Hanssen et al., 2015, s. 17). Kompakte byer kan derfor ses på som en strategi for handling av globale miljøproblemer og som et tiltak for de tre bærekraftsdimensjonene. Fortetting må derfor ikke bare inneholde en bymessig tetthet med folk og nærhet til ulike funksjoner, men dette må kombineres med god tilgang på kollektivknutepunkter og samtidig skape omgivelser som er attraktive for gang- og sykkeltrafikk (Børrud, 2018, s. 25).



## 2.3 Eiendomsutvikling

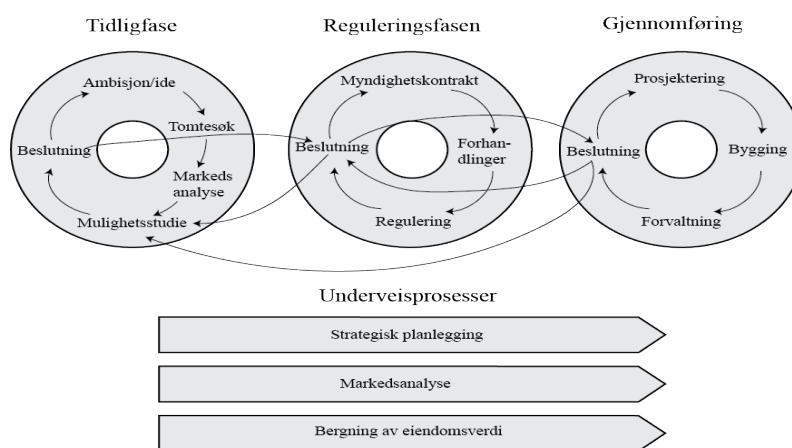
Eiendomsutvikling kan oppfattes som mindre definert enn andre fagområder innen eiendom. Kapittelet introduseres derfor med en definering av eiendomsutvikling, slik at en felles forståelse av fagområdet blir etablert. Eiendomsutvikling er i stor grad en tverrfaglig prosess og omfatter eksempelvis organisatoriske, juridiske, politiske, tekniske og økonomiske forhold. (Leikvam & Olsson, 2022, s. 13; Ness & Øyasæter, 2018, s. 11). Juridisk, deles eiendom inn i tre kategorier fast eiendom, løsøre og immaterielle rettigheter (Eriksen, 2019). Fast eiendom er i hovedsak av interesse for eiendomsutvikling (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Helt grunnleggende kan eiendomsutvikling forstås som arbeidet med «å transformere et stykke areal fra en tilstand til en annen» (Leikvam & Olsson, 2022, s. 13). Denne forståelsen av eiendomsutvikling omfavner ikke verdiskapning, altså hvilke økonomisk- og samfunnsmessige verdier en slik transformasjon bør gi (Leikvam & Olsson, 2022, s. 14; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). Videre forstås eiendomsutvikling som arbeidet med å:

*«å transformere areal fra en tilstand til en annen, slik at arealet gis en verdiøkning i seg selv, eller i form av løpende avkastning»*  
(Leikvam & Olsson, 2022, s. 14)

### 2.3.1 Eiendomsutviklingens fremgangsmåte

Eiendomsutviklingsprosessen er preget av risiko, ofte i form av endringer underveis i arbeidet, som skaper et behov for fleksibilitet, testing og tilpasning av eiendomsutviklingsprosessen i iterasjoner (Leikvam & Olssons, 2022; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022). For å danne en forståelse for prosessene i eiendomsutvikling, legges Leikvam & Olssons (2022) og Ness & Øyasæter (2018) sin faseinndeling som grunnlag.



Figur 4: Leikvam & Olssons «iterative fasemodell med tilbakekoblingsløyper». Hentet fra (Leikvam & Olsson, 2022, s. 28).

### 2.3.2 Nærmere om faseinndeling og de fire fasene i eiendomsutvikling

Som vist i *Figur.4 Leikvam & Olssons «iterative fasemodell med tilbakekoblingsløyfe»*, deler Leikvam og Olssons (2022) eiendomsutviklingsprosessen inn i fire faser, men denne prosessen deles inn på forskjellige måter, ut fra perspektivet den ansvarlige sitter med (Ness & Øyasæter, 2018, s. 11). Ofte baseres inndelingen på det som oppleves hensiktsmessig i den enkelte situasjonen (Samset, 2015, s. 46).

Ser man på en prosjektprosess med et rent prosjektledelsesperspektiv, vil det være vanlig å dele prosjektprosessen inn i de tre hoveddelene *tidlig*, - *gjennomførings*, - og *driftsfase*. Disse tre hoveddelene kan også deles inn i underkategorier, som ikke er hensiktsmessige å utdype videre i oppgaven (Samset, 2015, s. 46). En kan også kalle eiendomsutviklingsprosessen for en byggeprosess. Det vil nok være kjent for flere, og inndeles forholdsvis likt som Leikvam og Olssons (2022) faseinndeling.

For å best mulig forstå eiendomsutviklingsprosessen i perspektiv av oppgaven, deles prosessen inn i tidlig,- regulerings,- gjennomførings,- og driftsfase.

#### ***Fase 1: Tidligfase***

Tidligfasen i et prosjekt strekker seg fra idé til endelig beslutning om gjennomføring. Fasen handler i stor grad om det konseptuelle. Overordnede rammer for prosjektet blir lagt i denne fasen, både for konsept, plan og budsjett. Samset (2015) skiller mellom konseptutvikling og planlegging i denne fasen. Konseptutvikling dreier seg om å avklare hensiktsmessige premisser, karakteristika og målsettinger, basert på ulike alternative konsepter. Planlegging dreier seg om den mer detaljerte utarbeidelsen av omfang, tidsbruk, kvalitet og budsjett. Overordnet gir konseptutviklingen en helhetlig beskrivelse av prosjektet, men planleggingen viser hvordan konseptet kan gjennomføres (Samset, 2015, s. 47). Leikvam og Olssons (2022) ser på idégenerering, tomtesøk, markedsanalyse, mulighetsstudie, strategisk planlegging og en beslutning om gjennomføring som deler av en tidligfase i en eiendomsutviklings prosess.

Muligheten for å gjøre endringer og påvirke prosjektet med betydelig effekt, er størst i tidligfasen (Ness & Øyasæter, 2018, s. 20). Jo flere avgjørelser som fastsettes, jo mer krevende blir det å gjøre endringer. I denne sammenhengen dreier det seg om økte merkostnader ved endring i senere faser. Det er derfor viktig å kartlegge muligheter og risikoer grundig i tidligfasen for å sørge for suksess i et prosjekt (Samset, 2019, s. 46-48; Leikvam & Olsson, 2022, s. 28).

En vellykket tidligfase vil være en avgjørende faktor for prosjektets videre utvikling og suksess (Leikvam & Olsson, 2022, s. 26). Selv om Samset (2015) snakker om tidligfasen generelt i prosjekter, er det like overførbart til tidligfasen i et eiendomsutviklingsprosjekt.

### ***Fase 2: Reguleringsfase***

Reguleringsfasen utspiller seg parallelt med flere prosesser i tidligfasen. Det er verdt å skille den ut som en egen fase, på grunn av fasens potensial for verdiøkning, samt risiko med hensyn til verditap eller -økning. Reguleringsfasen anses som å være den mest tids- og ressurskrevende fasen i en eiendomsutviklingsprosess (Leikvam & Olsson, 2022, s. 69; Ness & Øyasæter, 2018, s. 20-21).

Som vist i *Figur.4 Leikvam & Olssons «iterative fasemodell med tilbakekoblingsløyfe»*, vil en reguleringsfase stort sett innebære myndighetskontakt, rammeavklaring, forhandlinger og avtaleinngåelser, og selve reguleringen. Reguleringsfasen vil alltid finne sted ved utvikling av ny eiendom (Leikvam & Olsson, 2022, s. 28).

Overordnet er en reguleringsplan et plankart over et areal med ulike tilhørende bestemmelser, som vern, bruk og utforming av omgivelsene på det aktuelle arealet. Den blir brukt for å styre utvikling lokalt i en kommune. Formålet er å ivareta samfunnsmessige verdier og interesser, som i større grad gir krav og premisser til byggeprosjekter. Dette vil i stor grad ha konsekvenser for byggeprosjekters kostnad, framdrift og egenskaper (Hansen, 2019, s. 172-176). En reguleringsplan er et juridisk bindende dokument, og fungerer som en avtale mellom grunneier/utbygger, kommune, statlige og regionale myndigheter og andre interessenter. Reguleringsplaner utarbeides med bakgrunn i statlige og rikspolitiske bestemmelser, regionplaner og arealdelplan eller som individuell planprosess (Hansen, 2019, s. 176).

Leikvam og Olssons (2022) ser på reguleringsfasen som den aller viktigste delen av en eiendomsutviklingsprosess. Det er både svært tidkrevende i form av lovpålagte prosesser og dokumentering gjennom plan- og bygningsloven, og har en økonomisk kostnad gjennom behandlingsgebyrer. Det har blitt gjort et overordnet estimat på at i år 2020 for prosjekter gjennomført i større bykommuner, var det uvanlig å gjennomføre en planprosess under to millioner kroner (Leikvam & Olsson, 2022, s. 69).

Politikk og politiske føringer vil også ha stor betydning for denne fasen, da det er politikernes som tar endelige avgjørelser i behandlingen av reguleringsplaner. Politikk kan være utfordrende, spesielt i forhold til ivaretagelse av interessenter. Dette kan være helt avgjørende for et prosjekts fremtid, og en eiendomsutvikler bør være godt kjent med politikken og dens påvirkning (Leikvam & Olsson, 2022, s. 63-64; Ness & Øyasæter, 2018, s. 20).

### ***Fase 3: Gjennomføringsfase***

Gjennomføringsfasen innebærer alt som skjer etter at tidligfaseprosessene er ferdig og beslutning om finansiering og igangsettelse er tatt. Prosjektet skal gjennomføres i henhold til valgene som ble tatt i tidligfasen, og gjøres gjennom prosjektering, før selve byggingen starter (Hansen, 2019, s. 108). Det kan ses på som slutten for en eiendomsutviklingsprosess (Leikvam & Olsson, 2022, s. 108).

#### ***Fase 4: Driftsfase***

Driftsfasen starter når bygget er ferdigstilt og tas i bruk av byggets brukere. Det er i denne fasen at den faktiske verdiskapningen skjer. Derfor bør tenkt fremtidig bruk av et bygg ligge til grunn for å igangsette et prosjekt (Hansen, 2019, s. 122). Som nevnt kan eiendomsutviklingsprosessen anses som ferdigstilt i gjennomføringsfasen, men det avhenger av om eiendomsutvikleren selger prosjektet eller sitter med eierskapet etter ferdigstillelse. Sitter eiendomsutvikler med videre eierskap vil prosessen med videre drift være essensielt for verdiskapningen.

#### **2.3.3 Interessenthåndtering**

Kompleksiteten i eiendomsutvikling er ofte høy. Kompleksiteten kommer gjerne av utfordrende tekniske forhold vedrørende bygget som utvikles, samt et bredt spekter av ulike deltakende aktører. Denne kompleksiteten vil variere ut fra hvilke type prosjekt som gjennomføres, og dets omfang. Utover deltakende aktører vil det alltid være et større spekter av interessenter i et prosjekt. Skilnaden mellom aktør og interessenter, er at en interessent omfatter en bredere gruppering. Fellesnevnerne for interessenter er at de kan påvirke eller påvirkes av gjennomføring eller leveransen av et prosjekt (Skyttermoen & Vaagaasar, 2017, s. 265). Interessenter kan dermed bringe økt kompleksitet i mange tilfeller, spesielt når interessentene har motstridende interesser i forhold til eiendomsutvikler. Slike forhold kan skape hindringer i en prosjektprosess, samtidig kan en god forankring av interessenter i prosessen øke verdiskapningen. Dermed er håndteringen av interessenter en kritisk suksessfaktor i en eiendomsutviklings prosess (Leikvam & Olsson, 2022, s. 18-21; Ness & Øyasæter, 2018, s. 36-37).

#### **2.3.4 Tidsperspektiv i eiendomsutvikling**

I en eiendomsutviklingsprosess, vil tid være en av de mest kritiske parameterne. Hva som påvirker tidsbruk i en eiendomsutviklingsprosess, vil være sammensatt av flere faktorer. Men det er gjentakende at offentlige prosesser er tidkrevende. Leikvam & Olson (2022) trekker frem at politiske endringer, reguleringsplan, byggesaksbehandling og annet med betydning for det offentlig er tidkrevende prosesser. Det anses dermed som vanlig med svært langsomme prosesser, hvor det ikke er uvanlig med tidsperspektiver på 10 år. Gjerne kan tidsperspektivet være enda lenger, om omfanget og kompleksiteten er stor i prosjektet. Lange prosjektførløp øker også gradvis usikkerheten i prosjekter, ved at påvirkningsfaktorer forandrer seg (Leikvam & Olsson, 2022, s. 39; Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

Selv om de offentlige prosessene trekkes frem som svært langsomme prosesser, vil de i et eiendomsutviklingsprosjekt, inneha svært stor grad av innflytelse på et prosjekt (Se kapittel 2.3.2 *Nærmere om faseinndeling og de fire fasene i eiendomsutvikling*). Spesielt i forhold til føringer som prosjektet må forholde seg til. Det offentlige innehar makt til å stanse prosjekter som enten strider mot eksisterende planverk, eller som oppfattes som ikke gjennomførbare (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).

## 2.4 Lovverk og offentlige retningslinjer

### 2.4.1 Lov om planlegging og byggesaksbehandling - Plan- og bygningsloven

Lov om planlegging og byggesaksbehandling, forkortet Plan- og bygningsloven - pbl, er den viktigste lovgivningen Norge har innen bruk og forvaltning av areal. Innledningsvis i lovteksten forklares plan- og bygningsloven som en lov som setter bestemmelser for hvordan Norges areal skal brukes og reguleres på en effektiv og rasjonell måte. Videre forklares loven med en todelt inndeling, en plandel og en byggesaksdel. Plandelen tar for seg hvordan de ulike planverkene skal behandles, og deres nåværende og fremtidige virkning.

Byggesaksdelen tar for seg behandlingen av byggesaker og sørger for å ivareta de ulike krav og plikter som utløses i en slik prosess. Plan- og bygningsloven tar også for seg hvilke ansvar ulike roller har i et tiltak og byggearbeid (Plan- og bygningsloven, 2008). Loven gir også hjemmel til byggtekniske forskrifter, som stiller krav til det:

*«minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge»*  
(Direktoratet for byggkvalitet, 2017)

Det overordnede formålet til plan- og bygningsloven presenteres i kap.1 fellesbestemmelser:

*«loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner»*  
(Plan- og bygningsloven, 2008, §1-1)

Videre trekkes frem formål om samordning av statlige, regionale og kommunale oppgaver, med hensikt om å skape grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Formålet er å sikre at tiltak er i samsvar med lov, forskrifter og planvedtak, samt sørge for åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Fokuset er på langsiktige løsninger, miljø og samfunnet rundt, og at loven ivaretar prinsippet om universell utforming i de enkelte tiltak (Plan- og bygningsloven, 2008, §1-1).

Plan og bygningsloven er gjeldende for alle typer virksomhet tilkoblet fast eiendom, og er gjeldende for hele Norge og for alle tiltak, med mindre annet er bestemt (Plan- og bygningsloven, 2008, §1-2). Tiltak presiseres som: *«oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom»* (Plan- og bygningsloven, 2008, §20-1). Annet bruk av areal som strider med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner, anses også som tiltak (Plan- og bygningsloven, 2008, §1-6). Det er noen tiltak som er unntatt loven, eksempelvis anlegg knyttet til energiproduksjon. Disse unntakene reguleres av egne lover (Plan- og bygningsloven, 2008, §1-3).

## 2.4.2 Forskrift om tekniske krav til byggverk - Byggteknisk forskrift (TEK17)

Byggteknisk forskrift skal sørge for at tiltak som utføres planlegges, prosjekteres og utføres med vekt på god, visuell kvalitet og universell utforming. I tillegg til at de oppfyller de tekniske kravene som er satt til sikkerhet, miljø, helse og energi (Byggteknisk forskrift, 2017, §1-1). Ethvert bygg må tilfredsstillte tekniske krav, eller oppnå en dispensasjon, for å bli godkjent (Ness & Øyasæter, 2018, s. 272-273; Plan- og bygningsloven, 2008, §19-2; Plan- og bygningsloven, 2008, §29-5).

Hovedformålet med forskriften er, som sitert i kapittel 2.4.1 *Lov om planlegging og byggesaksbehandling – Plan- og bygningsloven*, å sørge for at byggverk har et minimum av egenskaper for å sikre god kvalitet. Disse kravene er bestemt i, eller har medhold i plan- og bygningsloven, forskrifter og arealplaner. Forskriften har som oftest ikke krav til bestemte løsninger, men heller funksjonskrav. Det vil si at endelige løsninger kan være ulike, så lenge den bestemte funksjonen i forskriften tilfredsstilles (Direktoratet for byggkvalitet, 2017). Byggteknisk forskrift bidrar også til en forutsigbarhet både for virksomheter og brukere (Junker, 2023).

Forskriften er delt inn i 18 paragrafer, som setter krav innenfor ulike områder, og er viktige for tiltak som gjennomføres. Det er ikke hensiktsmessig å gå igjennom alle paragrafene hver for seg. Oppsummert tar forskriften for seg «*visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, inneklima og helse, og energi*» (Direktoratet for byggkvalitet, 2017).

## 2.4.3 Veileder for grad av utnyttning

I oppgaven er det valgt å utdype byggteknisk forskrift §5 *Grad av utnyttning videre*. Kortfattet kan grad av utnyttning forstås som en ramme for hvor mye det kan bygges på et areal, altså hvor mye av arealet som kan utnyttes til et spesifikt formål. Ifølge veilederen for grad av utnyttning ses dette på som et av de viktigste styringsmidlene man har i arbeidet med å forme ny bebyggelse, både på ubebygde mark, men også ved fortetting. Grad av utnyttning skal angis i respektive reguleringsplaner, men kan også angis i kommuneplanens arealdel (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Den nåværende veilederen tar utgangspunkt i en eldre byggteknisk forskrift (TEK10), enn den oppgaven har tatt utgangspunkt i (TEK17).

Formålet med å sette krav til grad av utnyttning er å regulere bygningens totale volum og areal opp mot bygningens omgivelser, infrastruktur og andre behov som uteoppholdsarealer og parkering. Direktoratet for byggkvalitet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet har i sine veiledninger til §5-1 i TEK17 og TEK10 oppsummert at grad av utnyttelse av et område kan fastsettes etter hvordan det:

- *«innvirker på områdets og omgivelsenes infrastruktur, kommunaltekniske anlegg, skoler, barnehager, sykehjem mv.»*
- *«ivaretar offentlige og allmenne hensyn som friluftsliv, kulturminner, jordvern, hensyn til barn og unge, universell utforming mv.»*
- *«påvirker de nære omgivelser og naboer i forhold til bygningsvolum og høyder, bevaring av terreng og vegetasjon»*
- *«ivaretar god fjernvirkning og sammenheng med landskapet»*
- *«ivaretar kvalitet og helhetlige løsninger for bolig og arbeidsmiljø, estetikk, plassering av bebyggelse og gode utearealer»*
- *«ivaretar viktige miljøhensyn»*  
(Direktoratet for byggkvalitet, 2017, §5-1; Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s.18)

Det er flere ulike interesser som balanseres i fastsettelsen av grad av utnyttelse. Hensikten er at næringslivet skal kunne holde seg konkurransedyktig, samtidig som samfunnsmessige og sosiale behov dekkes (Direktoratet for byggkvalitet, 2017; Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 18).

I veilederen fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet trekkes det frem et eksempel på en slik interessekonflikt. Eksempelet påpeker at grunneier ofte ønsker høy utnyttelse av sin eiendom, siden høy utnyttelse ofte er lik høy verdi. Men samfunnet ønsker bokvalitet, helhet og hensyn til omgivelsene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 19). Veileder nevner også kort at nye utbygninger i byer ofte går utover grøntarealer, eller områder som ikke oppleves som funksjonelle for lek eller opphold. Veilederen viser til undersøkelser hvor befolkningen etterspør både privat og felles uteareal og grøntområder, men kildehenviser ikke videre til disse undersøkelsene. Den påpeker også at kommunene bør prioritere arealene som befolkningen etterspør, fremfor eksempelvis parkering (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 32).

Faktorer som påvirker utforming av bygg og området rundt, trekkes frem i veilederen. Disse er høyder, fasader, tak, visuelle kvaliteter, estetisk utforming, boligtyper, plassering av bebyggelse og bebyggelsesstruktur, tomtstruktur, terreng, bokvalitet, grøntområder, uteoppholdsareal, universell utforming og lekeplasser (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 10-16). Ikke alle faktorene påvirker utnyttelse av tomten direkte, men det påvirker helheten til det bygget som skal bygges.

## 2.4.4 Kommunale planer og strategier

### ***Kommuneplanens arealdel, KPA***

Kommuneplanens arealdel, forkortet til KPA, er kommunens overordnede styringsinstrument. Den legger til rette for den langsiktige utviklingen av en kommune. Hensikten med Kommuneplanens arealdel er å ivareta kommunens egne interesser, samt mål og oppgaver både nasjonalt og regionalt. Kommuneplanens arealdel er inndelt i to hoveddeler, en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen tar for seg hvilke mål og strategier kommunen som en organisasjon og kommunesamfunnet som en helhet har, og kommunens økonomi og investeringer. Arealdelen fungerer som et overordnet verktøy for kommunen, og skal sørge for styring av arealer innad i kommunen. Funksjonen til planen er å fastsette hvilke områder eller arealer som kan utbygges, samt hvilke rammer og prinsipper som er grunnlaget for en detaljert planlegging av kommunens utviklingsprosjekter. Det er kommunen som avgjør i hvilken grad planen skal detaljeres, da i forhold til planbestemmelser, hensynsoner og andre arealformål. Den ivaretar også vern og bruken av disse arealene. Kommuneplanens arealdel er en juridisk bindende plan hvis den er vedtatt (Leikvam & Olsson, 2022, s. 153; Ness & Øyasæter, 2018, s. 112).

### ***Kommunens områdeplan***

En områdeplan er en plan som inneholder rammer for planlegging og en klargjøring for utbygging av større områder. Når et område innehar ulike eiere, vil det være viktig å ha en langsiktig plan for kommunens utvikling. Hvis det er stilt krav til en områdeplan i kommunens arealdel eller at kommunen mener at det er et behov for en slik plan, skal den tas i bruk av kommunen. Det er kommunen som har ansvar for å utarbeide områdeplaner, samt fremme disse for behandling. I praksis kan det også inngås avtaler mellom private aktører og kommunen vedrørende utarbeidelse av planforslag, som kan fremmes for videre behandling. Det er ingen nedre grense eller krav til nivådetaljering av en områdeplan (Leikvam og Olsson, 2022, s. 155; Ness & Øyasæter, 2018, s. 129).

### ***Kort oppsummering av byutviklingsstrategi for Trondheim, strategi for areal- og transportutvikling fram mot 2050***

Som en del av Kommuneplanens arealdel for 2022-2034, ble det vedtatt en byutviklingsstrategi for Trondheim mot 2050. Den gir retning for byutviklingen i Trondheim de neste 30 årene (Trondheim kommune, u.å.). Kort oppsummert beskriver strategidokumentet hvordan Trondheim by kan legge opp til en mer kompakt byutvikling. Fokusområdet er på *boligutvikling*, *kollektivknutepunkt* og *lokale sentrum* (Trondheim kommune, 2020b, s. 1).

I byutviklingsstrategien påpekes det at en tettere og kompakt by krever en strategi med mer intensiv bruk av eksisterende infrastruktur, dette gjelder den tekniske og den sosiale infrastrukturen. Et slikt tankesett vil kreve mer gjennomtenkte løsninger, med en god opparbeiding og godt vedlikehold. Derfor må det fokuseres på å styrke, bearbeide og videreutvikle byens eksisterende struktur (Trondheim kommune, 2020b, s. 16-17).



For å få til en god *boligutvikling*, bør det utredes kriterier for fortetting og transformasjon av byens ulike områder. Slik kan man sikre likebehandling og forutsigbarhet for de eksisterende grunneierne og beboerne (Trondheim kommune, 2020b, s. 30).

Når det gjelder *knutepunktutvikling*, er fokuset på å skape gode byrom med god kvalitet og variert innhold. Det vektlegges møteplassenes attraktivitet, kvalitet og funksjonsblanding, og gode gående-, syklende- og kollektivtilbud for alle som ferdes i byen (Trondheim kommune, 2020b, s. 17-18). Dette skal bidra til å stimulere til byutvikling i områder som sentrum, lokale sentrum og andre knutepunkter (Trondheim kommune, 2020b, s. 22). Videre kan boligbebyggelse som er strategisk lokalisert rundt lokale sentrum og knutepunkter, legge til rette for en høyere og bedre arealutnyttelse og økt attraktivitet (Trondheim kommune, 2020b, s. 43).

I forbindelse med kommunens fokus på *lokale sentrum*, kommer det fram at utvikling av lokale sentrum skal bidra til attraktive, aktive og funksjonelle steder. Ved en fortetting skal et mangfoldig lokaltilbud etableres, med aktive fasader og offentlig byrom med høy kvalitet. Funksjonsblandingen skal stimulere til aktivitet i gatene, til forskjellige tider på dagen med trygge omgivelser (Trondheim, 2020b, s. 26).

### ***Kort oppsummering av byutviklingsstrategi for Oslo, Oslo kommunes byutviklingsstrategi mot 2040***

Byutviklingsstrategi som ble vedtatt av Oslo bystyre i januar 2019, presenterer Oslo kommunes mål, visjoner og strategi fram mot 2040. Den handler om hvordan byen skal utvikles, og baseres på strategien i Kommuneplanen fra 2015. Strategien fra 2015 tok for seg en kompakt og banebasert byutvikling, men er i ettertid revidert for å bli et bedre verktøy for å skape en by som er grønnere, varmere og skapende, og som har plass til alle. Dette er fordi Oslo er en by som har hatt en stor befolkningsvekst, med nye 200.000 innbyggere siden 1985 og er estimert å vokse med 100.000 innbyggere fram mot 2030, og 80.000 nye til 2040. Strategien fokuserer på å tilrettelegge for denne veksten, både i form av arealer og styring av denne utviklingen. Slik kan det skapes en by som er «bedre for enda flere» og en by som er en god å bo og å leve i. Med dette som bakgrunn for strategien, presenteres det tre perspektiver og føringer for den fysiske byutviklingen, dette er *hovedstaden*, *nullutslippsbyen* og *hverdagsbyen* (Oslo kommune, 2019, s. 40).

*Hovedstaden* fokuserer på at gjennom en byutvikling, skal det ivaretas byens hovedfunksjoner, være et konkurransedyktig og allsidig næringsliv som sikrer verdiskapning og arbeidsplasser, regional utvikling og skape en by som er mer attraktiv og aktiv. En kompakt by må også få til flerfunksjonalitet, en blanding av ulike funksjoner slik som boliger, næring og idrett/kultur (Oslo kommune, 2019, s. 40-43).

*Nullutslippsbyen* omhandler kommunens rolle i en byutvikling for å nå målet om en by som har nullutslipp. Dette innebærer en byutvikling med fokus på reduksjon av helsefarlig luftforurensing og klimagasser, samt en reduksjon av det samlede utslippet til innbyggerne.

Eksempelvis et nabolag som innehar ulike tilbud, derav en reduksjon i transportbehov, og som kan være med på å tilrettelegge for en miljøvennlig livsstil (Oslo kommune, 2019, s. 40-44).

*Hverdagsbyen* handler om hvordan kommunen kan, gjennom en byutvikling, legge til rette for at det skal utvikles attraktive steder, med et utgangspunkt i lokale kvaliteter. I tillegg fokuseres det på å skape nabolag som er både trygge og gode for alle (Oslo kommune, 2019, s. 41). I sammenheng med *hverdagsbyen*, forklares det at hvis byen skal vokse gjennom transformasjon og fortetting, vil det være et viktig grep at de blågrønne områdene i byen styrkes. Eksempelvis parker, grøntområder, torg og andre møteplasser. Her ligger det et viktig potensial i å utnytte restareal, tak og vegger, som ikke brukes (Oslo kommune, 2019, s. 47).

## 2.5 Restareal

### 2.5.1 Generelt om restarealer

Restareal eller «leftover spaces», oppleves ikke som et gjennomgående begrep i norsk forskningslitteratur. Eksempelvis kan begrepet restareal ses på arealer som urørte, grønne arealer eller kantsoner mot nærliggende eiendommer. Et annet perspektiv er i Plan- og bygningsloven, hvor restareal omtales i hovedsak som en konsekvens av eiendomsutvikling, og er noe som bør unngås. Spesielt påpekes dette i Plan og bygningsloven § 26-1, som i korte trekk sier at utvikling av eiendom ikke kan skje på en måte som danner «*tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering*» (Plan- og bygningsloven, 2008, § 26-1). Restareal har en økonomisk innvirkning på større prosjekter, hvor slike arealer må medregnes i eiendom uten noe potensial for inntjening.

I norsk litteratur brukes begrepene transformasjon og infill. Begrepene brukes i sammenheng med utvikling av dårlig utnyttede arealer. Transformasjon omhandler i større grad endret bruk av arealet, altså handlingen som gjennomføres, og kan forstås som større arealer (Regjeringen, 2022a; Hanssen et al., 2015, s. 16). Infill kan også sees på som en utviklingsstrategi, men rettet mot små enkelttomter mellom eksisterende bebyggelse. Begge begrepene kan forstås i sammenheng med restareal. På bakgrunn av dette velger oppgaven å bruke begrepet restareal.

Det viser seg dermed et behov for å definere begrepet, for å fremheve begrepets betydning og hensikt i lys av oppgavens formål. Kapittelet er i all hovedsak basert på internasjonal forskningslitteratur. Dermed er ikke alt direkte overførbart til norske forhold, men vil uavhengig bidra til å danne en teoretisk forståelse av restarealer.

Restarealer har vært forsket på i flere land, og i flere tiår. I 1986 skrev Roger Trancik (1986) boken «*Finding lost spaces*». I boken beskriver han restarealer som uønskede arealer med et

behov for transformasjon. Det er arealer som ikke gir noe positivt bidrag til omgivelsene eller beboerne av byen. Trancik (1986) omtaler slike arealer som «lost spaces». Han beskriver eksempler på «lost spaces» som arealer rundt grunnflaten, høye bygninger, parkeringsplasser, øde områder rundt motorveier, forlatte industritomter og nedslitte parker for å nevne noen (Trancik, 1986, s. 3). Han argumenterer for fem grunner til at «lost spaces» har oppstått, disse fem er:

- Utbredt bruk av biler
- Modernistisk arkitektur
- Arealbruks- og byfornyelsespolitikk
- Liten vilje fra offentlige og private til å ta ansvar for det offentlige bymiljøet
- Tidligere industri-, militær- eller transport steder i den indre kjernen av byen, som forlates

(Trancik, 1986, s. 4).

Frank & Stevens (2006), Akkerman & Cornfield (2009) og Qamaruz-Zaman et al. (2012) omtaler restareal som «leftover spaces». Frank & Stevens (2006), definerer begrepet som arealer som befinner seg utenfor byens vanlige flyt og den normale strømmen av bevegelse. Restarealer er ifølge Frank & Stevens (2006) offentlig eide arealer, uten tildelt funksjoner, som ofte befinner seg rett ved arealer med en fastsatt og avgrenset funksjon. Eksempelvis områder under broer, arealer rundt motorveier og togskinner (Frank & Stevens, 2006, s. 7; Qamaruz-Zaman et al., 2012, s. 452).

De omtaler også «loose space» i sammenheng med «leftover spaces». I korte trekk forstås «loose spaces» som arealer definert ut fra dets bruk. Det er aktiviteten som tar plass som avgjør, og som gir muligheten for en fleksibilitet. Årsaken til denne fleksibiliteten kan ses i ulike sammenhenger, eksempelvis at arealet er forlatt, eller at det har en planlagt fri bruk, slik som parkarealer (Frank & Stevens, 2006, s. 4-6).

Seog Jeong Lee, Soewon Hwang & Dongha Lee (2015) ser på restarealer som arealer med potensial for å imøtekomme en bærekraftig urban utvikling. Helt spesifikt fokuserer de på implementering av lav- og høyteknologiske funksjoner på restarealer, som strekker seg fra grønn beplantning, til overvannshåndtering og el-stasjoner. De omtaler restarealer som «urban voids», og oversatt til norsk definerer de begrepet som «*dårlig utnyttede, forlatte, ubrukelige arealer, eller tapte arealer mellom offentlige og private eierskap*» (Lee et al., 2015, s. 1). Det pekes videre på at restarealer har oppstått som et resultat av politiske, økonomiske og sosiale endringer. Manglende retningslinjer for byplanlegging og -politikk som ivaretar restarealene, er en kritisk faktor til at de blir oversett, samt negativt oppfattet av ulike instanser (Lee et al., 2015, s. 1-3).

Azhar, Gjerde & Vale (2020) har i nyere tid, oversatt til norsk, omtalt «leftover space» som «*ledige, ustelte og underutnyttede arealer uten definert funksjon, ofte mellom stadier av formell utvikling, men som på ubestemt tid venter på en fremtidig funksjon*» (Azhar et al., 2020, s. 309). Det er en tydelig likhet i definisjonene som har blitt presentert. Selv om det brukes ulik terminologi, er det klart at alle omtaler samme areal. Azhar et al. (2020)

argumenterer for at det er arealets skala, brukervennlighet og rommelig kvalitet som er de virkelige parameterne som bør brukes for å beskrive restarealer.

Deretter har de gått videre fra å definere begrepet og påpeke årsakene til at restareal oppstår, til å kategorisere restarealer inn i seks ulike typer. Det er disse seks typer restarealer som kan ha potensial for videre utvikling, og skape merverdi for samfunnet. De seks typene er:

- Mellom bygninger
  - Omsluttet av bygninger på to eller tre sider
  - Foran en bygning
  - Bak en bygning
  - Under en bygning
  - På taket til en bygning
- (Azhar & Gjerde, 2016, s. 6)

Forståelsen av restareal har ikke endret seg mye over tid, men hensikten med å identifisere og utvikle restarealer har utviklet seg. I nyere tid har fokuset flyttet seg mer mot hvordan restarealer kan bidra i å imøtekomme de bærekraftsutfordringene verden står overfor.

### 2.5.2 Ulike definisjoner i litteraturen

For å skaffe et grunnlag for oppgavens definisjon av restareal, har det blitt innhentet definisjoner fra eksisterende forskning. Det er gjennomgått syv artikler, hvor alle artiklene tar for seg restareal, men med ulike perspektiver. Artiklene er fra ulike årstall, hensikten er å undersøke og belyse hvorvidt definisjonen har endret seg over tid. Det er flere ulike begreper som blir brukt om restarealer, i dette utvalget er begrepene:

- Lost space
- Leftover space
- Abandoned space
- Vacant land
- Urban voids

Ut ifra oppgavens litteratursøk kan det oppfattes som at det ikke eksisterer en konsensus rundt terminologi som dekker problemområdet, dette påpekes også av Lee et al. (2015). Forståelse av hva et restareal er, og hvilke funksjoner et slikt areal har, eller kan ha, er derimot bedre forankret.

I tabellen under er definisjonen fra de syv artiklene samlet, og definisjonen er presentert som sitater:

Forfattere	Begrep	Definisjon
Trancik (1986)	Lost space	<p>«Undesirable urban areas that are in need of redesign (antispaces), making no positive contribution to the surroundings or users. They are ill defined, without measurable boundaries, and fail to connect elements in a coherent way. But they offer opportunities for redevelopment and creative infill, and for rediscovering many hidden resources in the city»</p> <p>(Trancik, 1986, s. 3)</p>
Frank & Stevens (2006)	Leftover spaces & abandoned spaces	<p>«Lacking officially assigned uses, leftover spaces and abandoned spaces lie outside the rush and flow»</p> <p>(Frank &amp; Stevens, 2006, s. 8)</p>
Akkerman & Cornfield (2009)	Leftover spaces	<p>«Urban areas that are considered unutilized, unnoticed or meaningless by a large segment of community»</p> <p>(Akkerman &amp; Cornfield, 2009, s. 35)</p>
Qamaruz-Zaman et al. (2012)	Leftover spaces	<p>«Leftover spaces could occur next to a planned development or along and under highways and railways, often stumbled upon but unnoticed, publicly owned no man's land set aside for greening but not developed or the abandoned old building yards and dockyards»</p> <p>(Qamaruz-Zaman et al., 2012, s. 452)</p>
Németh & Langhorst (2013)	Vacant land	<p>«Raw dirt, spontaneous vegetation and emergent ecologies, land with recently razed buildings, perimeter agricultural land fallen out of cultivation, brownfields and other contaminated sites, or land that supports long-term, abandoned derelict structures. When no structure exists, one can consider land vacant if the property is not currently used by humans. When a structure sits on the property, some contend that a structure is abandoned, and its lot considered vacant, when it has been unoccupied for 60 days; others use 120 days or longer»</p> <p>(Németh &amp; Langhorst, 2013, s. 144)</p>

Lee et al. (2015)	Urban voids	«Urban voids are spaces that are useless, underused, abandoned, or in-between spaces among public and private realms»  (Lee et al., 2015, s. 1)
Azhar et al. (2020)	Leftover spaces	«These spaces are vacant, unkempt, and underutilised with no defined function, often being between stages of formal development but indefinitely waiting for future use. Leftover spaces have been given different names throughout history, but the scale, spatial quality, and usability remain the real parameters with which to describe them»  (Azhar et al., 2020, s. 309)

Tabell 1: Ulike definisjoner av restareal. (Egenprodusert).

### 2.5.3 Oppgavens definisjon av restareal

Med grunnlag i teori om restareal og de eksisterende definisjonene som er presentert i *Tabell 1. Ulike definisjoner av restareal*, er det tydelig at det ikke eksisterer en klar konsensus om begrepet restareal. Derfor vil en definisjon tilpasset oppgavens perspektiv være nødvendig for å gjenspeile oppgavens formål. Restareal forstås videre i oppgaven som:

*«lite eller dårlig utnyttet areal, som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealet gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse. En fremtidig utvikling av slike arealer kan potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning. I denne sammenheng er potensialet knyttet til utvikling av eiendom på eksisterende restareal»*  
(Egendefinert)

Definisjonen presiserer at utvikling av eiendom er sentralt, og at utviklingen kan bidra til å imøtekomme fremtidige behov. Formålet med oppgaven er å avdekke opplevde barrierer og muligheter ved utvikling av eiendom på restarealer. Dette anses videre som kriterier for utvalg av restarealer i oppgaven.

## 2.6 Oppsummering av teorikapittelet

Teorien trukket frem i de foregående kapitlene forsøker å danne et grunnlag for forskernes faglige forståelse av problemstillingen. Det innledes med bærekraftig byutviklingsteori, hvor urbanisering, fortetting og konseptet kompakte byer trekkes frem. Dette danner det teoretiske bakteppet for behovet om en bedre utnyttelse av eksisterende arealer.

Eiendomsutviklingsteori brukes for å danne forståelse om formålet og prosessen bak utvikling av eiendom. Lovverket og det offentlige legger føring for utvikling av areal og eiendom, og er en essensiell del av enhver eiendomsutvikling. Til slutt trekkes teori om restarealer frem med en hensikt om å skape forståelse om det spesifikke arealet oppgaven ønsker å forske på. Sammenhengen mellom disse er ønsket om å undersøke barrierene og mulighetene ved fortetting og bedre utnyttelse av eksisterende arealer, i dette tilfellet restarealer, gjennom utvikling av eiendom.

## 3.0 Metode

Oppgavens formål har vært å undersøke, og forsøke å besvare problemstillingen:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

For å kunne besvare problemstillingen var valg av metodisk fremgangsmåte essensielt, siden valget var en viktig faktor for oppgavens empiri og funn. Overordnet ble det gjort en vurdering mellom kvantitativ og kvalitativ metode. I korte trekk kan kvantitativ metode beskrives som en tilnærming hvor en samler data fra en større mengde informanter, gjerne i form av tall. Hensikten er å fremstille resultater som gjenspeiler generelle forhold i en befolkning (Grønmo, 2023). En kvalitativ tilnærming søker å danne en dypere forståelse av et problemområde, og tar gjerne for seg færre informanter. En slik tilnærming baserer seg på tolkning av empiri med en målsetning om å tilegne seg innsikt i informantenes meninger, holdninger og erfaringer (Tjora, 2021, s. 27).

Valg av metode ble forankret i oppgavens forarbeid. Her ble det dannet en forståelse blant oppgavens forfattere om varierende og ulik kompetanse, samt lite tilstrekkelig informantutvalg relevant for problemstillingen. Det ble dermed besluttet at en kvantitativ tilnærming ikke var hensiktsmessig på bakgrunn av høy sannsynlighet for manglende kvantum av informanter. En kvalitativ tilnærming ble dermed valgt, med formål å skaffe dybdekunnskap fra representanter med relevant kompetanse opp mot problemstillingen (Grønmo, 2023).

Oppgaven har dermed et kvalitativ forskningsdesign. Litteraturstudiet og semistrukturerte intervjuer er brukt til datagenerering, og er gjennomført i kontekst av et casestudie for å avgrense omfanget. Den innsamlede dataen er videre brukt til å undersøke, samt besvare deler av oppgavens problemstilling og forskningsspørsmål.

Metodekapittelet vil videre redegjøre for oppgavens valg av fremgangsmåte for innhenting av empiri, og analyse. Overordnet vil oppgavens metodiske prosess kunne deles inn i tre hovedfaser.

**Fase 1:** Datainnsamling. Hensikten var å skaffe et empirisk grunnlag, samt forståelse for den eksisterende forskningen i feltet.

**Fase 2:** Dataanalyse. Hensikten var å sortere og strukturere innhentet empiri.

**Fase 3:** Sammenligning- og fremstilling av funn. Hensikten var å få til en oversiktlig fremstilling av funnene, for å underbygge slutninger tatt i forbindelse med oppgavens problemstilling (Øyesvold & Skotheimsvik, 2022).



### 3.1 Litteraturstudiet

Det ble gjort et innledende litteraturstudie for å skaffe oppgavens teoretiske grunnlag, samt forståelse for den eksisterende forskningen innen fagfeltet. Litteraturstudiet har basert seg på fagbøker, artikler, rapporter, doktor- og masteravhandlinger, offentlige dokumenter og pålitelige nettsider. Fagbøkene har i hovedsak omfattet pensum innenfor eiendomsteori, generell prosjektteori og byutvikling. Det ble gjort litteratursøk i Oria, Google Scholar, databaser og vanlige nettsøk.

Det har blitt benyttet både norsk og internasjonal litteratur. Deler av teorien består i hovedsak av internasjonal litteratur, dette er et resultat av et mindre utvalg av norsk litteratur. Det har blitt gjort vurderinger underveis om den internasjonale litteraturen kan overføres til de forutsetninger og krav vi har i Norge, spesielt innenfor områder som offentlige prosesser, lover og regler. Det har også vært viktig å vurdere om rammene som er satt i den internasjonale litteraturen er overførbare til norske forhold, eksempelvis demografiske trender, topografi og økonomi for å trekke frem noen. I tillegg til litteratursøk har det blitt gitt tilgang til bygningsdokumentasjon som har blitt brukt i oppgaven.

### 3.2 Casestudie

Casestudiet er oppgavens hoved metode, og ble benyttet for å avgrense oppgavens empiriske arbeid. Med et formål om å innhente kunnskap, gjennom et dypdykk i de ulike casene (Yin, 2018, s. 4). En slik avgrensing er ofte utfordrende, og krever en forståelse av hvilken kunnskap man ønsker å innhente (Tjora, 2021, s. 47). I dette tilfellet ble det sett på som hensiktsmessig å undersøke flere roller med direkte tilknytning til utvikling av restareal. Valget ble forankret i oppgavens problemstilling, hvor målet var å avdekke opplevde barrierer og muligheter i utvikling av restarealer. Det var et ønske om å øke påliteligheten til oppgavens funn, gjennom å undersøke flere utviklingsprosjekter og sammenligne erfaringer fra disse (Groat & Wang, 2013, s. 431). Komparativ casestudie ble dermed ansett som en logisk tilnærming, da det ga oppgaven mulighet til å sammenligne flere caser som hadde utnyttet restareal.

Det var behov for å tilegne seg kompetanse om problemområdet før selve datainnhenting. Yin (2018) beskriver verdien av å gjennomføre en test av valgt casestudietilnærming, med hensikt om å innhente erfaring. Det ble derfor tatt en beslutning om å gjøre et mindre antall uformelle samtaler for å kunne undersøke problemstillingen med ulike synspunkt. Formålet var todelt, det første formålet var å teste problemstillingens relevans med flere ulike offentlige og private representanter, av ulik størrelse. Det andre formålet var å kartlegge ulike prosjekter som nyttet restarealer i utviklingen av eiendom. Her ble det kartlagt prosjekter fra Oslo, Trondheim og Molde, med en hensikt om å undersøke prosjekter fra byer med ulik størrelse, og prosjekter med ulike formål og krav.

Valg av caser ble gjort på bakgrunn av et sett med utvalgs-kriterier. Disse kriteriene ble dannet med bakgrunn i litteraturstudiet, og innsikt fra uformelle samtaler med ulike offentlige og private representanter. Utvalgs-kriteriene sørget for at casene ble valgt på likt grunnlag, og bidro dermed videre til å avgrense det empiriske arbeidet.

Utvalgs-kriterier for casene var som følger:

1. Benytte restareal i tråd med oppgavens teoretiske definisjon
2. Lokalisert innenfor byens kjerne (Se kapittel 2.1.1 *Urbanisering*)
3. Et byggeprosjekt som er ferdigstilt og i drift
4. Må være fast eiendom i form av kommersielle-, offentlige- eller boligbygg

Tre caser ble valgt, hvor to befant seg i Trondheim og ett i Oslo. De alternative casene i Molde falt utenfor utvalgs-kriteriene, og ble dermed ikke med videre i studiet. Det optimale utfallet for oppgaven hadde vært om det var to caser fra begge områdene, da det hadde gitt en større bredde. Grunnet oppgavens omfang og tidsramme ble dette valgt bort, da det var utfordrende å gjennomføre i Oslo. Det siste caset i Oslo ble derfor kuttet ut av studiet, som et praktisk hensyn i forhold til oppgavens fastsatte tidsramme (Tjora, 2021, s. 43).

### 3.3 Semistrukturerte intervjuer

For å innhente data, ble semistrukturerte intervjuer valgt som fremgangsmåte. Det ble avgjort som den mest hensiktsmessige datagenereringen, forankret i målsetningen om å få innsikt i de ulike representantenes meninger, holdninger og erfaringer med restarealer. Helt spesifikt hvilke barrierer og muligheter de hadde opplevd i arbeidet med å utvikle restareal (Tjora, 2021, s. 128).

Det ble bestemt et informantutvalg bestående av tre roller: eiendomsutvikler, arkitekt og det offentlige. Hensikten var å dekke et bredt fagperspektiv, og sørge for å danne en helhetlig forståelse, gjennom å sammenligne de ulike rollene. Opprinnelig var det tenkt å inkludere en fjerde rolle, brukere, i utvalget. Hensikten var å undersøke om prosjekter som var utviklet på restarealer opplevdes som verdi- og kvalitetsmessig tilstrekkelig for brukere i ettertid. Det ble tydelig i forarbeidet at dette var utenfor oppgavens problemstilling. Rollen ble valgt vekk med hensyn til oppgavens problemstilling, men også med hensyn til rekruttering og anonymitet.

Hvert intervju hadde varighet på omtrentlig en time. Det ble brukt intervjuguides slik at utsagn fra intervjuene kunne sammenlignes i ettertid. Antall planlagte intervjuer var ti, hvor det totalt ble gjennomført ni semistrukturerte intervjuer, fordelt på tre caser. Hver informant samtykket skriftlig og muntlig til lydopptak, potensiell lagring av samlet data og til å bruke deres tittel i oppgaven. For å opprettholde kontinuitet i intervjuene ble de fleste intervjuene gjennomført med samme rollefordeling, en intervjuer og en transkribent.

### 3.3.1 Intervjuguide

Det ble tidlig bestemt å ta i bruk flere intervjuguider. Totalt var det to intervjuguider, hvor intervjuguidene hadde samme struktur, og tilnærmet samme spørsmål. Hensikten med å ha noen ulike spørsmål i intervjuguiden var å treffe unik kompetanse. I praksis vil det si at et sett med spørsmål bare kan sammenlignes mellom de respektive rollene.

Intervjuguidene er strukturert i tre faser «*oppvarming, refleksjon og avrundning*» (Tjora, 2021, s. 159). Oppvarmingen bestod av å spørre representantene om å fortelle litt om seg selv, og om det respektive caset. Refleksjonsdelen av intervjuet deles opp i tre deler. Første del dreide seg om representantenes forståelse av restareal, andre del dreide seg om representantenes intensjon i utviklingsarbeidet. Og tredje del dreide seg om oppgavens problemstilling, hvilke barrierer og muligheter representantene hadde opplevd i utvikling av restareal. Avslutningen åpnet for at representantene selv kunne legge frem temaer de mente ikke ble dekket gjennom intervjuet, før intervjuet ble avsluttet.

Strukturens hensikt var å skape en god relasjon mellom intervjuer og representanter, og å skape trygghet i intervjusituasjonen. Spørsmålene i intervjuguiden var i all hovedsak skrevet i stikkordsform, hvorav spørsmålene ble videre utdypet ved behov. Dette åpnet for oppfølgingsspørsmål fra intervjuers side, og tillot representantene å utdype eventuelle digresjoner fra intervjuguiden.

Intervjuguidene ligger vedlagt i oppgaven (se vedlegg 2. *Intervjuguide Eiendomsutvikler og arkitekt* og vedlegg 3. *Det offentlige*).

## 3.4 Dataanalyse

Transkribering generer mye kvalitative data i form av tekst. Den store mengden data kan gjøre analysen utfordrende. Det var bestemt at alle intervjuer skulle transkriberes i sin helhet. Dermed ble det viktig å gjennomføre en analyse som tilrettela for felles innsikt og forståelse i den genererte dataen. Dette ble tydelig etter hvert som intervjuene ble gjennomført. Spesielt fordi det var utfordrende å ha en kontinuitet i transkriberingen, når det var to som transkriberte ulike intervjuer.

Analyse ble først gjennomført ved bruk av Nvivo, en programvare som er laget for analyse av kvalitative data. Programvaren opplevdes som lite hensiktsmessig for oppgavens forskere. Til dels på grunn av liten kompatibilitet med det norske skriftspråk, og på grunn av manglende kompetanse om programvaren. Videre bruk av analyseprogrammer ble dermed avslått, og en analog tilnærming ble aktuelt.

Fremgangsmåten for analysen ble derfor basert på *kollektiv kvalitativ analyse*, en analysemetodikk utviklet av Helga Eggebø (2020). Metoden kan kort oppsummeres som en fremgangsmåte som tilrettelegger for å starte et analysearbeid i fellesskap.

Metoden oppsummeres i fire trinn:

1. Felles gjennomgang av datamateriell
2. Temakartlegging
3. Temagrupping
4. Disposisjon  
(Eggebø, 2020)

Målet med å ta i bruk denne metoden var å ende opp med konkrete temaer, som videre funn kunne bli strukturert under. Strukturene ble grunnlaget for videre sammenligning av funnene.

Analysen ble gjort i flere iterasjoner. Oppgavens tilnærming ble å gjennomføre en individuell- og felles gjennomgang av de transkriberte intervjuene. For å så i fellesskap skrive sammendrag av intervjuene. Temaer ble kartlagt gjennom diskusjon, og bekreftet gjennom å strukturere svar som underbygget de respektive temaene. Det ble så laget en disposisjon for hvordan de ulike temaene kunne knyttes opp mot rollene, og hvordan dette skulle presenteres videre i oppgaven. Suksessfaktoren med denne tilnærmingen var at arbeidet flyttet seg fra datamaskinen, og ut på papir, som også Eggebø (2020) påpeker som en essensiell del. Dermed ble fasilitering av samarbeid enklere i analysen.

### 3.5 Metodisk troverdighet

Det er viktig å trekke frem oppgavens troverdighet, på en kritisk måte. Ved å gjøre dette påpekes oppgavens arbeid med å sikre pålitelige, gyldige og overførbare resultater. I kvalitativ forskning brukes troverdighet som et samlende begrep for pålitelighet, gyldighet og overførbarhet. I kvantitativ forskning brukes reliabilitet, validitet og generaliserbarhet (Ellingsen & Drageset, 2010). I noen tilfeller brukes begrepene om hverandre, og forstås som det samme (Tjora, 2021, s. 259). Hensikten, uavhengig begrep, er å tydeliggjøre sammenhengen mellom problemstilling, datainnsamling, analyse og resultater. Slik at det er mulig å gjøre opp en forståelse og mening om oppgavens troverdighet, samt forskernes intensjon i arbeidet.

#### 3.5.1 Gyldighet

Gyldighet handler om at det, basert på resultatene fra datagenerering, kan trekkes gyldige slutninger rundt oppgavens problemstilling (Dahlum, 2021). For å sikre gyldigheten til oppgaven var fokuset høyt på forskernes forståelse av problemområdet. Arbeidet med å utforme oppgavens metodiske fremgangsmåte i tidligfase, uten en grundig forståelse av problemområdet, ville trolig påvirket oppgaven negativt. En teoretisk gjennomgang, samtaler med offentlige og private representanter, samt diskusjoner med veileder ble gjort for å danne grunnlaget for videre arbeid. I denne prosessen ble det tydelig at det ikke rådet enighet vedrørende problemområdet, og det viste seg å være ulik forståelse i både teori og i praksis. Det ble dermed avgjort tidlig å definere restareal i oppgaven, slik at forskernes inngående forståelse ble synliggjort. Intensjonen var å sikre at representanter og intervjuer opparbeidet seg en felles forståelse for problemområdet.

Utover dette ble det lagt vekt på utformingen av spørsmål i intervjuguiden, slik at de skulle dekke problemstillingen oppgaven forsøkte å undersøke. Som nevnt i kapittel 3.3.1 *Intervjuguide*, ble det utformet to ulike guider til rollene med en hensikt om å treffe den enkelte rolles unike kompetanse. I ettertid ser en at dette var et kritikkverdig valg, da det førte til noen svar som ikke kunne sammenlignes mellom rollene. En bedre tilnærming ville vært å utforme en generell guide, slik at alle rollene hadde samme utgangspunkt. Samtidig ga den innsikt i den enkeltes kompetanse som muligens ville blitt oversett ved en annen tilnærming.

### 3.5.2 Pålitelighet

Påliteligheten handler om hvor nøyaktig og konsistent datainnsamlingen er (Ellingsen & Drageset, 2010). Datainnsamlingen er gjort gjennom semistrukturerte intervjuer. Dette i seg selv vil gjøre det vanskeligere å sørge for en gjennomgående pålitelighet i den samlede dataen. Det viste seg å være utfordrende for intervjuer å sørge for en helt like gjennomgang i intervjuene. Årsaken var at noen intervjuer ble gjennomført digitalt, og noen fysisk. Det opplevdes som mer utfordrende å skape tillit og trygghet gjennom digitale intervjuer, som trolig påvirket hvor åpne representantene i de digitale intervjuene var.

For å sørge for en tilstrekkelig pålitelighet i dataen, er intervjuene gjort med prosjekteier/prosjektleder og ansvarlig arkitekt for casene. Offentlige representanter ble også intervjuet, men det var vanskeligere å få tak i offentlige representanter til de respektive casene. Dermed ble dataen, samlet fra de offentlige aktørene, brukt til å belyse deres meninger og erfaringer sett i perspektiv av casene. Optimalt burde de offentlige representantene også vært direkte knyttet til casene. Dette skapte et avvik i dataen som måtte hensyntas.

Alle representanter fikk tilsendt intervjuguiden i forkant av intervjuene. Hensikten var at den enkelte representant skulle få tid til å sette seg inn i spørsmålene, og sikre at svarene de ga under intervjuet var riktig. På grunn av ulike omstendigheter var det flere som ikke forberedte seg til intervjuene. Det førte til at disse intervjuene skilte seg ut fra andre, hvor representantene var godt forberedt.

Det ble tatt lydopptak av alle intervjuer, både med telefon og datamaskin. Et viktig poeng var å sikre god lyd kvalitet slik at representantenes intensjon ble ivaretatt. Referat ble også skrevet undervis. Lydopptakene ble så brukt til å transkribere hvert intervju i sin helhet. Eventuelle deler av intervjuene som var diffuse ble avklart med representantene i ettertid. De transkriberte intervjuene ble ikke ettersendt til representantene, men tolkninger senere gjort i analyse ble avklart ved behov.

### 3.5.3 Overførbarhet

Overførbarhet dreier seg om hvorvidt funnene i oppgaven kan anvendes utenfor den satte kontekst, og om funnene er relevante for andre, i andre situasjoner (Ellingsen & Drageset, 2010). Det ble tidlig bestemt at oppgaven skulle ta for seg prosjekter i Oslo, Trondheim og Molde, hvor prosjektene i Molde ble henlagt etter hvert. Målet var å samle data fra byer med ulik størrelse, og prosjekter med ulike formål, rammer og krav. Sammenligning av disse skulle øke funnenes generelle overførbarhet. Valget om å intervju ulike roller var også gjort med et mål om å øke overførbarheten til funnene, hvor igjen en sammenligning av disse skulle oppnå dette.

Selv om funnene kan ha en overførbar verdi til andre lignende situasjoner, er det ikke mulig å garantere med høy sikkerhet. Trolig vil det være nyttig som en pekepinn for videre forskning, ikke en konkret realitet, for de som ønsker å utvikle på restareal i fremtiden. Det er dog verdt å nevne at ved å analysere funnene på tvers av caser og roller, kan det også skape gode og robuste funn selv om de ikke er direkte overførbare.

## 4.0 Resultater

I dette kapittelet vil oppgavens empiri og funn presenteres. Funnene baseres på gjennomførte semistrukturerte intervju i forbindelse med oppgavens casestudier. Det har blitt gjennomført ni intervjuer fordelt på tre ulike roller. Det har i den forbindelse blitt intervjuet eiendomsutviklere og arkitekter som har en direkte forbindelse med casene, samt intervjuer med offentlige representanter med kompetanse i oppgavens problemstilling.

To av oppgavens caser befinner seg i Trondheim sentrum. I forbindelse med case 1 Lysholmbygget, er det intervjuet representanter fra E.C. Dahls Eiendom og Bergersen Arkitekter. Case 2 er DIGS-bygget, her er det gjennomført intervjuer med Koteng Eiendom og Pir2 Arkitekter. Det har også blitt gjennomført to intervjuer med Trondheim kommune for å få et offentlig perspektiv på case 1 og case 2.

Case 3, Parkveien 5 b-c, befinner seg i Oslo sentrum. Her har det blitt gjennomført intervjuer med Aspelin Ramm Eiendom og KIMA Arkitekter, samt et intervju med en representant fra Oslo kommune for å få et offentlig perspektiv på case 3.

Hver case vil kort presenteres gjennom tekst og bilder, hvor bygget som befinner seg på tomten blir vist frem. Deretter vil resultatene knyttet til de respektive casene trekkes frem. Representantenes generelle erfaringer med utvikling på restareal, og konkrete erfaringer fra casene, vil presenteres.

I resultatene vil representantene bli titulert på følgende måte:

Rolle	Representant
Eiendomsutvikler 1	E.C. Dahls Eiendom
Eiendomsutvikler 2	Koteng Eiendom
Eiendomsutvikler 3	Aspelin Ramm
Arkitekt 1	Bergersen Arkitekter
Arkitekt 2	Pir2 Arkitekter
Arkitekt 3	KIMA Arkitekter
Offentlig representant 1	Trondheim kommune
Offentlig representant 2	Trondheim kommune
Offentlig representant 3	Oslo kommune

*Tabell 2: Fremstilling av representanter. (Egenprodusert).*

## 4.1 Trondheim

### 4.1.1 Case 1: Lysholmbygget

#### Presentasjon av Case 1 med ferdigstilt bygg

Lysholmbygget befinner seg sørvest i midtbyen, kalt Kalvskinnet. Kalvskinnet er preget av mye eldre institusjonsbebyggelse, da området fra gammelt av hadde en gunstig plassering langs hovedåren inn til byen. Lysholmbygget består av flere bygg som er knyttet sammen. Historisk sett har disse byggene vært Kjelhuset, Fyrhuset, Brygghuset, Malteriet og Vognboden. Lysholmbygget har tidligere hatt en industrifunksjon knyttet opp mot daværende E.C. Dahls bryggeri, fra 1856-1986. Selv om bebyggelsen ikke har samme funksjon lenger, bærer de samme navn som tidligere (Lokalhistoriewiki, 2023).



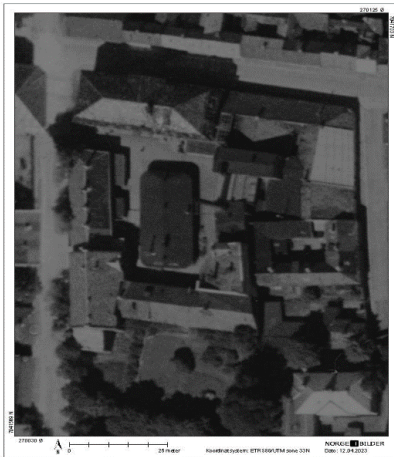
Figur 5. Lysholmbygget «Plassen». Foto: Carl-Erik Eriksson. Hentet fra (Bergersen Arkitekter, u.å.).



Figur 6. Lysholmbygget. Hentet fra (Skanska, u.å.).

Bebyggelsen har tidligere blitt brukt av Høgskolen i Sør-Trøndelag (HIST), men ble fusjonert med Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU) i senere tid. Arbeidet med en omfattende rehabilitering av eksisterende bebyggelse, og utviklingen av ny bebyggelse, startet i 2013, og ble ferdig i 2018. Deretter kunne lærerutdanningen ved NTNU kunne flytte inn i bygget (Trondheim kommune, 2018). Det var E.C. Dahls Eiendom som var eier og utbygger av prosjektet, arkitektene var Bergersen Arkitekter, og entreprenøren var Skanska.

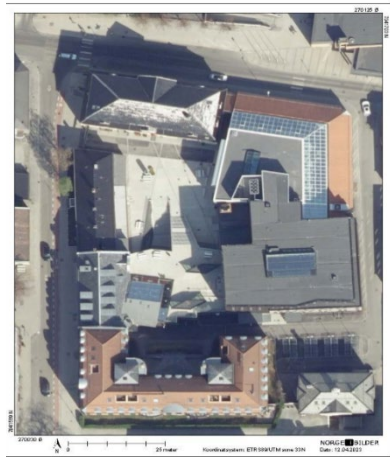




Figur 7. Flyfoto av Lysholmbygget i 1937. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).



Figur 8. Flyfoto av Lysholmbygget i 1971. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).



Figur 9. Flyfoto av Lysholmbygget i 2018. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).

I dag består Lysholmbygget av seks bygg, hvorav fire av disse er eksisterende bygg og to er nybygg. Byggene som utgjør Lysholmbygget er Malteriet, Vognboden, Fyrhuset og Brygghuset. De to nybyggene er Kjelhuset og et bygg som tituleres for Mellombygget. Mellombygget binder bygningsmassen sammen. I nær sammenheng til Lysholmbygget ligger Schnitzler gården fra 1729 og Sukkerhuset fra 1752. Disse er ikke direkte berørt av Lysholmbygget, men har funksjoner som er knyttet til NTNU.

I kjernen mellom Lysholmbygget, Sukkerhuset og Schnitzler gården er det som engang var parkeringsplasser fjernet, og et nytt areal som Bergersen Arkitekter titulerer for «Plassen» ble etablert. Arealet er valgt å bevares, samt holdes åpent, for å stimulere til ulike aktiviteter. Totalt er Lysholmbygget 14 400 kvm stort, med hovedsakelig tilrettelagte funksjoner for lærerutdanningen, slik som undervisningsrom, lesesaler, grupperom og bibliotek tjenester (Bergens Arkitekter, u.å.).

#### 4.1.2 Funn Case 1

##### Forståelsen og identifisering av restareal

###### *Forståelsen av restareal*

Eiendomsutvikler 1 og Arkitekt 1 var de første som ble intervjuet i casestudiet. Det ble fort klart at Eiendomsutvikler 1 var kjent med restareal, men ikke nødvendigvis begrepet. Det ble påpekt at deres forståelse var at det «*handler om et potensielt utviklingsareal, ikke at det bare er en rest*» (Eiendomsutvikler 1), og at slike arealer som oftest må sees i sammenheng med eksisterende bygg. Et eksempel på restarealer fra deres side var typiske bakgårder i midtbyen i Trondheim. Arkitekt 1 poengterte at forståelsen av restareal er situasjonsbestemt, og at slike areal kan både være positive og negative, med ulike kvaliteter. Argumentet for denne påstanden var «*fordi at det er et areal som er til overs som vi ikke har klart å utnytte*» (Arkitekt 1). Det er arealer som kan bidra til å skape en helhetlig oppfattelse av både ute- og

inne rom. Men påpekte at slike områder ikke nødvendigvis bør utvikles, siden de kan ha kvaliteter ved seg som bør bevares. Det ble forklart videre at restarealer kan sees på som *«positive buffere, med potensial for fremtiden»* (Arkitekt 1). Videre fortalte Arkitekt 1 om utfordringen med ulike faglige perspektiver i en slik vurdering, *«det der vil man aldri bli enig om, det er det som er vanskelig i fagene her. Det vil være ulike vurderinger om hva som er positive eller negative kvaliteter»* (Arkitekt 1). Det kunne underveis i intervjuet oppfattes som om Eiendomsutvikler 1 hadde et veldig konkret forhold til å utvikle restarealer. Deres fokusområde for utvikling er Midtbyen i Trondheim, og deres kjernevirksomhet handler om *«å utvikle og bevare byen, det er dette vi ser på som vår kjernevirksomhet»* (Eiendomsutvikler 1). Videre belyste de fordelene ved å utvikle slike arealer som at *«det gjør bygningene rundt mer attraktive, det gjør området mer attraktivt, også skaper du en levende og åpen by»* (Eiendomsutvikler 1).

### **Identifisering av restareal**

Ved spørsmål om de har hatt, eller har, en metodikk for å finne og utvikle restarealer svarer Eiendomsutvikler 1 at *«vi har ingen metodikk eller en konkret fremgangsmåte. Det avhenger av hvor vi er og hva som skjer, det kan være initiert av et behov for fortetting»* (Eiendomsutvikler 1). Arkitekt 1 poengterte at de heller ikke har en konkret metodikk for å finne og å utvikle restarealer, men ved spørsmålet understrekte Arkitekt 1 at *«arkitekter bør ha evnen til å se potensialer som andre ikke gjør, fordi det handler om å se ting i en sammenheng»* (Arkitekt 1). Spesielt i sammenheng med fortetting av byer, hvor krav trekkes frem, *«for eksempel i forhold til krav, du kan jo ikke fortette hvor som helst»* (Arkitekt 1), samt arbeidet med å koble riktig formål mot det som passer det respektive prosjektet.

### **Intensjon bak utvikling av restareal**

#### **Forankret i formål**

I intervjuene med Eiendomsutvikler 1 og Arkitekt 1 ble det stilt spørsmål om hva intensjonen bak utvikling av restareal var. Eiendomsutvikler 1 forklarte at i første omgang var fokuset på at det må være forankret i formålet, og at man må *«se på formål, hva slags formål kan vi bruke det til? Og i by er det ofte formål som handel eller service på første etasje, det er en standard»* (Eiendomsutvikler 1). Videre fortalte Eiendomsutvikler 1 at de hadde et ønske om å gi tilbake gjennom utvikling, og at *«vi er jo her for å utvikle og bevare byen»* (Eiendomsutvikler 1).

#### **Bærekraft og langsiktighet**

Eiendomsutvikler 1 nevnte at tomter bør utnyttes på best mulig måte, da dette kan bidra til å skape en mer bærekraftig by. Arkitekt 1 bekrefter at fokuset på å utnytte tomten på en god måte var en av intensjonene til Eiendomsutvikler 1. I den sammenheng var fokuset til eiendomsutvikler å skape en åpen og levende by, som et viktig tiltak for en bærekraftig by. Eiendomsutvikler 1 forklarte videre at *«det betyr at vi skal ha en by som er full av liv og røre, mer enn 8 timer om dagen, stort sett hele døgnet hvis det går, der alle fasilitetene blir utnyttet mest mulig»* (Eiendomsutvikler 1), og ble presisert at det å skape gode fasiliteter i byen kan føre til at byen blir mer attraktiv enn omlandet, og derav skape en åpen og levende by.

Representantens intensjon om å ha langsiktighet i prosjektene, ble tydeliggjort. Eiendomsutvikler 1 hadde et ønske om å eie, for eksempel Lysholmbygget, for å ta vare på bygget, fremfor å selge det for fortjeneste. Det ble fortalt at det er en del av deres grunnfilosofi, men også fordi de har en ideologisk eier som *«er nostalgisk opptatt av Trondheim. Det å selge er liksom ikke lov til å nevne engang, her skal det bare tas vare på og utvikles»* (Eiendomsutvikler 1). Arkitekt 1 nevnte også langsiktighet, da i form av at man må tenke i et lengre tidsperspektiv på utvikling. Noe som kan resultere i at perspektivet på bruk og utvikling av restarealer kan endre seg over tid, da det ikke alltid er nødvendig å utvikle et restareal med en gang. Arealet vil kanskje få et større potensial om noen år, eksempelvis om et nabobygg «dør», kan restarealet få et bedre potensial i sammenheng med nabobygget. Derfor kan det å ha et lengre og bredere perspektiv på restarealet være en fordel da samfunnet utvikler seg, og fordi *«vi vurderer jo kvaliteter annerledes i dag enn det vi gjorde for ti år siden»* (Arkitekt 1).

## Muligheter som oppstod i forbindelse med prosjektet

### ***Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse***

En mulighet som oppstod i prosjektet Lysholmbygget, handlet om at man kan få en økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse ved utvikling på restarealer. Eiendomsutvikler 1 forklarte at de hadde en god arkitekt, som klarte å balansere det nye programmet opp mot de byggene som var vernet. Ved å ha rett kompetanse på rett sted, kunne det skapes en sammenheng mellom bygningene og et stort nok volum for prosjektet, *«det var nok potensialer som ikke vi hadde fått utnytta her, som ikke vi hadde forventet og som på en måte ble til etter hvert som de tegnet»* (Eiendomsutvikler 1). Det forklares videre at arkitekten fant potensialet i restarealene underveis i prosjektet, *«det var nok en del ting der som ble gjort som ikke vi hadde tenkt at kunne bli en del av prosjektet, men som ble det»* (Eiendomsutvikler 1).

Arkitekt 1 fortalte også at en viktig del av arbeidet med Lysholmbygget, var å koble bygningsmassen sammen, og at *«det handler om at man ønsker å ta hensyn til, og spille på lag med eksisterende bygningsmasse, som også var viktig for byggherre»* (Arkitekt 1). I tillegg måtte denne bygningsmassen kobles mot det formålet, som passet til prosjektet. Dette var med på å skape en god utnyttelse med gode kvaliteter. I forbindelse med Lysholmbygget, forklarte Arkitekt 1 at man også har muligheten til å være kreativ for å skape gode løsninger. Dette var i sammenheng med utforming av hvelvene til Lysholmbygget. Arkitekt 1 forklarte i forbindelse med «Plassen», at et restareal kan støtte opp under andre areal. Her ble sykkelparkeringen plassert på et restareal ved siden av Lysholmbygget, slik at «Plassen» kunne være åpent for et annet bruk. Arkitekt 1 forteller videre at *«det er lagt frem kraftig strøm, slik at det kan brukes som scene, uteservering, etc. Noen vil kanskje si at det er et veldig enkelt rom, men det gir også fleksibilitet i bruk»* (Arkitekter 1).

### ***Økt attraktivitet og aktivitet***

Eiendomsutvikler 1 kom med forslag til muligheter som kan oppstå ved utvikling på restarealer. Disse var ikke direkte knyttet til prosjektet Lysholmbygget. Denne muligheten omhandler økt attraktivitet og aktivitet i midtbyen, med et generelt fokus på sosial bærekraft.

Eksempel som ble trukket frem var at bakgårder kan åpnes slik at de blir mer belyst. Noe som kan redusere folks redsel for å bevege seg i bakgårdene og redusere kriminalitet. Et annet eksempel på utnyttelse av bakgårder er ved å bygge glasstak over bakgårder slik at de blir klimatiserte, og kan brukes som ett torv av forretninger og restauranter rundt, eksempelvis i form av en hage. Det ble nevnt videre at de skulle bygge et teater, på et restareal, for å stimulere til aktivitet og trekke folk til byen. Noe som kan gjøre bygningene og området rundt mer attraktive, og derav skaper en mer åpen og levende by.

### **Barrierer som oppstod i forbindelse med prosjektet**

I intervjuet med kom det fram flere barrierer som ikke nødvendigvis omhandlet det spesifikke caset, men som representantene opplevde som overordnede barrierer i utvikling av restarealer. Funnene for case 1 innledes med de generelle barrierene. Deretter presenteres funnene som er konkret rettet til case 1.

### ***Langsiktig perspektiv, politiske utskiftninger og -signaler***

Eiendomsutvikler 1 fortalte at politiske utskiftninger og langsiktighet har vært en utfordring. De opplever at eiendomsprosjekter har en lang tidshorison, som har gjort at prosjekter blir sårbare for endrede politiske føringer. Dette er ikke en barriere som bare spesifikt omfatter utviklingen av restarealene, men som oppleves i ulike utviklingsprosjekter. Arkitekt 1 påpekte det å ivareta et langsiktig perspektiv som en barriere, hvor de politiske prosessene påvirkes av å gjennomgå intervaller på fire år, mens utviklingsprosjekter pågår over vesentlig lengre tid. Ifølge begge representantene oppleves det som utfordrende å ivareta det langsiktige perspektivet når de politiske føringene opplever hyppige skifter.

Eiendomsutvikler 1 nevnte i den sammenheng grad av detaljering, hvor det eksisterer en forventning om å kunne presisere fremtidige prosjektdetaljer, *«politikere om 5 år og 10 år vil ikke være de samme som i dag, og vil mene noe annet om en del detaljer»*

(Eiendomsutvikler 1). De gikk ikke i dybden på hvilke detaljer dette innebar, men viser til utviklingen fra 60-tallet til dags dato, og at utvikling av samfunnets behov har endret seg drastisk på denne tiden.

### ***Offentlige og tekniske krav***

Eiendomsutvikler 1 opplever det som et politisk ønske om å øke antall boliger i Midtbyen, men fortalte videre at *«boliger har vi egentlig gitt opp, det å få bygd boliger i sentrum er omtrent blitt helt håpløst»* (Eiendomsutvikler 1). Dette er sammensatt av utfordringer med å tilfredsstille tekniske krav og bokvalitet. Selv om Eiendomsutvikler 1 fortalte at de har mulighet til å gjennomføre dette, opplever de at det er en *«manglende tro på at det er mulig»* (Eiendomsutvikler 1).

### ***Vern***

En annen barriere som ble nevnt av begge representantene, var vern. Eiendomsutvikler 1 forklarte at, i forbindelse med Lysholmbygget, var det begrensninger som blant annet verneinteresser. Dette var med på å redusere potensialet i et gammelt kvartal som Lysholmbygget. Verneinteressene var med under hele prosessen, som har gjort at de måtte

balansere alt de gjorde opp mot verneinteressene og tilstanden på byggene. En konkret barriere som Eiendomsutvikler 1 belyste, var at Lysholmbygget gikk til fredningsvedtak. Utfordringene som vern skapte i prosessen, eksempelvis tid, var utfordrende å forholde seg til. Arkitekt 1 påpekte at *«er det noe som verner, så er det bruk. Ting som står lukket og ikke er i bruk forfaller»* (Arkitekt 1), og understreket vern som en utfordring i prosjektet, men påpekte at det ikke opplevdes som en barriere. Dette ble underbygget med at de hadde et godt samarbeid mellom dem og antikvariske myndigheter. Videre forklarte Arkitekt 1 at det dog var utfordringer mellom to offentlige myndigheter seg imellom, der *«problemet er jo offentlige krav, myndighetskrav som kommer. Så helt konkret, den største konflikten vi hadde der var jo to ulike myndigheter mot hverandre»* (Arkitekt 1).

### ***Økonomi og bygningsvolum***

Å få tilstrekkelig volum og størrelse på et restareal ble trukket frem som en barriere, og var utfordrende siden det påvirker den overordnede økonomien i prosjektet. Eiendomsutvikler 1 forklarte at dette gjaldt både i prosjektet Lysholmbygget, men også fra tidligere prosjekter på restareal. Det ble fortalt videre at å få til næringsbebyggelse i midtbyen, med et stort nok areal kan være krevende, *«det må være attraktive areal slik at det er økonomi til å bygge det opp mot byggekostnaden»* (Eiendomsutvikler 1). Det ble påpekt at det finnes flere bygninger i Trondheim sentrum som har en grunnflate på 70-80 kvm, som fungerer for noen små butikker, men at de ikke har en tendens til å overleve. Derfor vil det være essensielt å ta i bruk areal som eksempelvis finnes bak en bygning, slik man kan klare å få til 150, 250 eller 500 kvm areal. Dette vil skape et helt annet potensial for arealet, og danne et grunnlag for å skape en god økonomi i bygget, og *«plutselig har vi arealer som er attraktive og utleiebare»* (Eiendomsutvikler 1). Det ble påpekt at med god nok økonomi, handler dette om å skape handel, tjenester, service eller kontor plasser som folk er villige til å leie og betale for, slik at det skaper en inntjening som gjør at man klarer å ivareta byggene. Eiendomsutvikler 1 trakk også frem at en barriere for å skape tilstrekkelig volum, er manglende bruksmuligheter over byggegrenser, men utdypet ikke dette videre i intervjuet.

### ***Samspill med eksisterende bebyggelse***

Det ble også trukket frem viktigheten av å se restarealene i sammenheng med de eksisterende omgivelsene. Eiendomsutvikler 1 forklarte at i forbindelse med Lysholmbygget, handlet dette om å se det i en helhet og ha med seg alle aspektene. Arkitekt 1 trakk også frem sammenhengen mellom eksisterende bebyggelse og det restarealet som utvikles, som essensielt. Begge representantene opplevde det å utvikle i sammenheng med eksisterende bebyggelse som en forventning, men hvor Arkitekt 1 påpekte at det er *«banalt å si det høyt, men det her er veldig komplisert»* (Arkitekt 1). Videre utdypet Arkitekt 1 at et restareal sees på som viktig for eksisterende bebyggelse, og at det innehar kvaliteter som er verdt å ivareta. Det vil utgjøre en barriere for å utvikle akkurat det restarealet og *«hvis arealet er viktig for omliggende bebyggelse så har du en barriere»* (Arkitekt 1).

### 4.1.3 Case 2: DIGS-Bygget

#### Presentasjon av Case 2 med ferdigstilt bygg

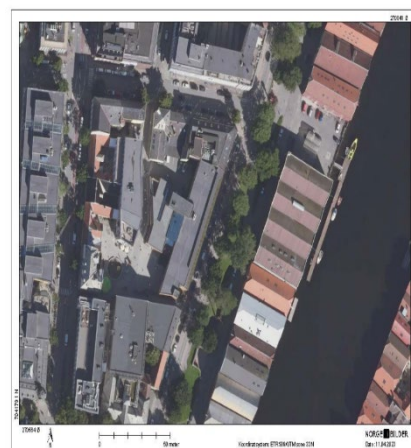
DIGS-bygget ligger i Krabugata 2, øst i Midtbyen i Trondheim. Krabugata er en gate med historiske røtter som strekker seg tilbake til middelalderen. Gatens navn har trolig opphav fra Kaupmannastrete, som var datidens hovedgate, og kommer av kjøpmenn som hadde kraboder (landhandel) ut mot gaten. Gaten skiller seg ut fra bystrukturen ellers i Trondheim sentrum (Bratberg, 1996, s. 20), som stammer fra Johan Caspar De Cicignon, en historisk anerkjent byplanlegger. Han ble hyret inn etter en stor bybrann i 1681, til å utforme en ny byplan for Trondheim. Cicignons byplan kan i grove trekk oppsummeres som et sjakkbrett mønster (Grankvist, 2022). Krabugata skiller ut fra Cicignons byplan, og beskrives som en «kronglete gate» (Trondheim2030, 2021a).



Figur 10: Flyfoto av Krabugata 2 i 1937. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).



Figur 11: Flyfoto av Krabugata 2 i 1971. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).



Figur 12: Flyfoto av Krabugata 2 i 2022. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.a).

Tomten har gjennom årene hatt flere ulike funksjoner, alt fra boliger i trehusbebyggelse, uteoppholdsrom og til parkeringsplasser. Deretter har Koteng Eiendom utviklet tomten, hvor det i 2018 stod ferdig et nytt bygg med et totalt areal på 3670 kvm fordelt på fem etasjer, med ulike funksjoner. Dette bygget ble kalt DIGS-bygget. DIGS-bygget består av et kontorfellesskap, med kafé i første etasje. I underetasjen befinner det seg et visningsrom, på grunn av arkeologiske funn gjort under utgravingen, som ble antatt å være Klemenskirken (Koteng, u.å.).



Figur 13. Krambugata 2, DIGS-bygget fra Peters Egges plass. Hentet fra (Koteng, u.å.).

Koteng Eiendom har sittet med eierskapet over tomten siden omtrentlig 2002. På grunn av en forholdsvis lang reguleringsprosess, som ble avsluttet omtrentlig i 2015, ble ikke bygget ferdig før i 2018. Bygget er knyttet sammen med eksisterende eldre bebyggelse, og har en leietaker pr. dags dato. Uteområdet ved DIGS-bygget, kalt Peter Egges Plass, har blitt definert som «Barnas torg» og brukes aktivt av skoleklasser til ulike aktiviteter (Trondheim kommune, 2020a). I 2020 vant bygget Trondheims kommune byggeskikkpris. En hederspris som tildeles «*forbilledlige bygg, som bidrar til å heve, fornye og utvikle den allmenne byggeskikken*» (Trondheim2030, 2021a). Prosjektet omtales som et byreparasjons-prosjekt som har lyktes med å løfte kvaliteten til de omliggende omgivelsene.

#### 4.1.4 Funn Case 2

##### Forståelsen og identifisering av restareal

###### *Forståelsen av restareal*

I intervjuet med Eiendomsutvikler 2 kom det frem at de ikke har noen spesiell definisjon på restareal som de bruker. Det ble påpekt at begrepet restareal kan oppleves som litt rart, og at de selv heller hadde kalt det for et transformasjons areal eller et areal som kan utvikles. Eiendomsutvikler 2 forklarte videre at det ikke finnes, eller er veldig få restarealer igjen, i Midtbyen i Trondheim. Arkitekt 2 fortalte at som arkitekt assosieres restareal med mulighet, og forbinder restareal med infill-prosjekter. Det ble forklart videre at restarealer er «*små tomter som er litt sånn klemt mellom andre bygg, hvor hensynet til bebyggelsen rundt blir veldig viktig*» (Arkitekt 2). Dette er arealer med et lite utnyttet potensial. Og som gjennom utvikling kan tilføre byen noen få nye kvadratmeter på en skånsom måte, så lenge man tar seg tid til prosessen. Det ble stilt et oppfølgingsspørsmål til Arkitekt 2 om transformasjonsareal kan brukes om restareal. Arkitekt 2 svarte at «*det tenker jeg kunne vært et større område, så det er ikke så presist med det jeg tenker på som restareal. Et transformasjonsareal, ser jeg for meg som en diger havn eller noe større*» (Arkitekt 2). Det ble påpekt videre at restareal gjerne er avgrenset og har en tidligere bebyggelse, en typisk tomt for infill-prosjekter. Men at forståelsen bak begrepet vil være situasjonsbestemt, da det er lite konsensus om begrepet.

### ***Identifisering av restareal***

Begge intervjuobjektene ble stilt spørsmål om de bruker noen form for metoder eller verktøy for å identifisere eller kartlegge restarealer. Eiendomsutvikler 2 forklarte at de har en fremgangsmåte som baserer seg på erfaring, men ikke en konkret metode. Denne fremgangsmåten var basert på markedskunnskapen, generell kunnskap om byen, leietakere, utvikling i makromarkedet, og andre prosesser knyttet til utviklerens lange erfaring, *«jobben med å identifisere det, den er ikke stor, men det er trolig på grunn av samlet kunnskap over 40 år»* (Eiendomsutvikler 2). Arkitekt 2 fortalte at de ikke arbeider med å finne disse arealene, da de stort sett får tildelt sine oppdrag, men trakk frem at byplankontoret i Trondheim til en viss grad hadde gjort dette i midtbystudiene sine, hvor blant annet de selv hadde deltatt.

### **Intensjonen bak utvikling av restareal**

#### ***Forankret i formål***

Eiendomsutvikler 2 forklarte at de som bedrift har et *«ønske om å utvikle en by som gjør at vi får mindre transportbehov og får en tettere utnyttelse, som jeg tror er vesentlig skal vi greie å få ned CO<sub>2</sub>-avtrykket»* (Eiendomsutvikler 2). Det er et også et ønske fra Eiendomsutvikler 2 om å få folk til byen, og det er dette som ligger til grunn for at prosjekter som DIGS-bygget blir til. Arkitekt 2 forklarte at utbyggernes ønske om å utnytte tomten mest mulig, var tydelig. Der de ønsket at tomten skulle være annerledes enn andre steder i byen, med fokus på hvordan bygget skulle fremstå i byen.

#### ***Langsiktighet***

Eiendomsutvikler 2 omtalte langsiktighet som en viktig faktor, og understreket at krav til avkastning må omprioriteres ved utvikling restareal. Dette fordi det er sannsynlig at avkastningen ved utvikling av restareal er lave i et kortsiktig perspektiv. I deres tilfelle ble valget om å utnytte et restareal basert på et ønske om å styrke byutviklingen, og et ønske om langsiktighet gjennom gode prosjekter. Et viktig poeng som Eiendomsutvikler 2 nevnte, var at når de først setter i gang med et prosjekt *«gjør vi det ordentlig uavhengig om vi tjener penger på det, for vi vet at på lang sikt så lønner det seg uansett»* (Eiendomsutvikler 2).

### **Muligheter som oppstod i forbindelse med prosjektet**

#### ***Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse***

En av de første mulighetene som Eiendomsutvikler 2 nevnte var at utnyttelse av restareal kan tilføre en verdi til det eksakte arealet, samtidig kan det skape tilleggsverdier ved at det knyttes sammen med omliggende bebyggelse. Eiendomsutvikler 2 understreket muligheten til å skape positive ringvirkninger gjennom utviklingen av restarealer. Det ble påpekt at ved å spille på lag med eksisterende bebyggelse, kan det øke kvaliteten på bygget, som igjen kan stimulerer til flere folk og økt aktivitet. Arkitekt 2 forklarte også at hensikten med å bygge DIGS-bygget sammen med eksisterende bebyggelse handlet om å heve verdien til det eksakte arealet. Slik kunne de aktivisere bebyggelsen rundt, og skape et attraktivt utleieareal. Eiendomsutvikler 2 forklarte videre at de trodde et slik bygg ble lett å leie ut, samt kunne konkurrere med de beste leieprisene i Trondheim.



### **Økt attraktivitet og aktivitet**

Eiendomsutvikler 2 forklarte videre at ringvirkningene i forbindelse med prosjektet var stort sett økt attraktivitet og aktivitet, *«ringvirkningene i byen, blir at flere trives bedre i byen, slik at du omsetter mer på en restaurant, butikk, etc.»* (Eiendomsutvikler 2). Eiendomsutvikler 2 legger til at i områder utenfor bykjernen, kan man for eksempel oppleve å få *«effekten av å utnytte infrastruktur bedre rundt et leilighetsbygg. Så den samfunnsmessige verdien av slike restareal er jo enorm»* (Eiendomsutvikler 2). Arkitekt 2 fortalte videre at *«det handler ikke alltid bare om den tomten man utvikler, men også om hele området»* (Arkitekt 2). Både Eiendomsutvikler 2 og Arkitekt 2 nevnte også Peter Eggens Plass, et uteareal foran DIGS-bygget, som et konkret eksempel på en positiv ringvirkning. Utearealet ble transformert som en effekt av utviklingen på tomten. Peter Eggens Plass er i dag titulert som «Barnas torg», og brukes til eksempelvis barnehage- og skoleaktiviteter.

### **Barrierer som oppstod i forbindelse med prosjektet**

#### **Reguleringsprosess**

I intervjuet med Eiendomsutvikler 2, ble det nevnt at en av de store barrierene var i forhold til reguleringsprosessen. De holdt på i omtrent 10 år med reguleringsprosessen til prosjektet, hvor de *«hadde en veldig lang periode hvor vi prøvde å bli enig med plankontoret»* (Eiendomsutvikler 2). Det kom frem at de opplevde en uforutsigbarhet mellom ulike saksbehandlere i reguleringsprosessene, og at dette hadde en påvirkning på det endelige utfallet til prosjektet. Eiendomsutvikler 2 trakk også frem en kommunikasjonsbarriere mellom de og riksantikvar, men at dette løste seg og at *«når det ordnet seg har de vært helprofesjonelle»* (Eiendomsutvikler 2).

#### **Vern**

Arkitekt 2 forklarte at arkeologien påvirket bygget, og *«kunne jo ha påvirket det mer enn det gjorde, så det er klart at det kunne ha påvirket mye mer som form for eksempel»* (Arkitekt 2). Det kom også frem at det ble gjort en del verneverdige arkeologiske funn underveis i utgravingen, som kunne potensielt stoppet prosjektet. Arkitekt 2 forklarte videre at *«det jo flere generelle ting som må avklares med slike tomter enn jomfruelige tomter, som gjerne gjør at det tar lengre tid. Så det er mer utfordrende å regulere slike tomter»* (Arkitekt 2).

#### **Arealets fysiske rammer**

Arkitekt 2 belyste grunnforhold og topografi som faktorer med potensiell påvirkning på tomtens egnethet, samt andre fysiske rammer som kunne blitt utfordrende. Selv om de fysiske rammene ikke var svært utfordrende i dette prosjektet, var det ifølge Arkitekt 2 mer krevende på grunn av arealets behov for tilpasninger. *«Det er jo mer krevende for oss å tegne det, selvfølgelig, fordi det er så mange tilpasninger, og det er så mange flere detaljer på byggene og sånn. Det gjør det jo mer komplekst, så det er jo en utfordring»* (Arkitekt 2).

### **Økonomi og bygningsvolum**

En annen barriere som Eiendomsutvikler 2 belyste, var viktigheten av å få til en økonomi i bygget. Dette handlet om at de må kunne bygge stort nok og få til et tilstrekkelig volum, *«det vil si at det må være tilgjengelig, kostnaden må være på et nivå som gjør at det kan regnes hjem»* (Eiendomsutvikler 2). Det kom frem at det er vanskelig å bygge et nybygg på et restareal i en bakgård, da kostandene er så enorme. Dette hadde en sammenheng med at hvis tomtene blir for små *«har vi ikke sjanse på å regne de hjem, for vi har jo et stort maskineri. Så vi har store problemer med å regulere til under en kostnad på 1,5 mill. uavhengig av hvor lite det er»* (Eiendomsutvikler 2). Arkitekt 2 fortalte også at økonomi kan være en utfordring i utvikling av restarealer, og den største grunnen til at det ikke gjøres er fordi det er en del usikkerhet i økonomien. *«Det handler jo om størrelse og volum på det man utvikler»* (Arkitekt 2), og at det kan derfor være vanskelig å ha kontroll på byggekostnader når det er mange tilpasninger i forhold til verneverdig arkeologi og eksisterende bebyggelse. Det vil være en grense på hva som er mulig for å få til gode areal og økonomi i en bygning. Dette er med på å fortelle om noe er byggbart eller ikke, med en mindre tomt så har man også mindre marginer.

### **Bedriftens størrelse**

En annen faktor som Eiendomsutvikler 2 belyste, var at selskapet må ha en kapitalstruktur som tilsier at man kan håndtere risikoen som oppstår ved slike prosjekter. Det kom fram at deres risiko ble redusert ved at de allerede eide tomten, og hadde klart å forrente tomten gjennom andre investeringer. Det forklares videre at *«hadde dette vært det første bygget vårt, hadde vi jo knekt ryggen på det»* (Eiendomsutvikler 2). Eiendomsutvikler 2 fortalte videre at du også må ha langsiktighet inn i prosjektene, da *«avkastningen vår blir ikke veldig bra til å begynne med»* (Eiendomsutvikler 2). Dette var i sammenheng at man må som bedrift tåle å ikke tjene penger i starten av prosjektet *«selv om vi har en økonomisk risiko, avlastes den jo ved at vi har stor egenkapital»* (Eiendomsutvikler 2).

Arkitekt 2 trakk frem behov for kompetanse fra både eiendomsutviklere og arkitekter i prosjekter med utvikling på restareal. En utvikling på slike areal gjør at man kan møte på andre problemstillinger, og at dette krever en mer kompetent og fleksibel bedrift, *«det er andre ting man må ta hensyn til, man må være mer fleksibel, og man må være veldig nøye på mange ting, så det er jo et litt eget område tenker jeg som krever erfaring og kompetanse»* (Arkitekt 2).

#### **4.1.5 Offentlige perspektiv i Trondheim**

I intervjuet med Trondheim kommune ble representantene informert om case 1 & 2, slik at eventuell kunnskap vedkommende hadde knyttet til disse kunne komme frem. Som tidligere forklart hadde ikke de offentlige representantene direkte tilknytning til de respektive casene. Dermed vil resultatene være mer overordnede for Trondheim kommune.

#### 4.1.6 Funn Offentlig perspektiv Trondheim

##### Forståelsen og identifiseringen av restareal

###### **Forståelsen av restareal**

I intervjuet med Offentlig representant 1 kom det fram at representantens generelle forståelse av restareal var «*et areal som ikke har et program, men som kanskje ikke er tatt i bruk til noe særskilt formål*» (Offentlig representant 1). Det ble forklart videre at de ikke bruker ordet restareal, men at de heller omtalte slike arealer som tomter med fortettingspotensial. Videre ble det påpekt at et restareal, sett i et perspektiv av Midtbyen i Trondheim, vil være ganske annerledes fra restareal andre steder i byen, og endres fra område til område. Det kom også frem et eksempel på hva et restareal kan være, «*det kan jo være grønne flekker som ikke er egnet til å ligge å sole seg på, men at det er mellom to funksjoner, ved siden av en vei*» (Offentlig representant 1). Offentlig representant 2 forklarte at «*jeg har ikke et veldig bevisst forhold til ordet, men det sier noe om noe som er tilgjengelig og ikke er brukt, og som kanskje har potensialet for noe*» (Offentlig representant 2). Videre ble det forklart, slik Offentlig representant 2 forstod det, at restarealet i utgangspunktet ikke har noen stor verdi. Men at denne verdien kan øke gjennom en utvikling av arealet. Det ble påpekt at det vil være viktig å forstå arealet, altså hvordan arealet bidrar i en større sammenheng, eller om det ikke bidrar i det hele tatt.

###### **Identifisering av restareal**

I intervjuene ble det stilt spørsmål om de hadde en metode for å identifisere restareal. Her kom det frem at restarealer, som etter Offentlig representant 1 sin mening, faller under kategorien fortettingstomter, og hadde blitt forsøkt kartlagt i reguleringsplanen. Det ble trukket frem fire eksempler på potensielle fortettingstomter, dette var bakgårder, ombruk av eksisterende bygg, på tak, og branntomter. Representanten uttrykket at «*vi har prøvd å liksom finne de utradisjonelle fortettingstomter*» (Offentlig representant 1).

I sammenheng med dette trakk begge representantene frem DIVE-analysen, en analyse gjort i samspill med flere offentlige instanser. Denne analysen hadde, ifølge begge representantene som mål å kartlegge den eksisterende bebyggelsen, og verdien av denne i midtbyen. Offentlig representant 1 fortalte at dette var en kulturhistorisk stedsanalyse, og brukes som et verktøy for å verne bygningsmasse. Det utdypes videre at «*det som er så fint med det verktøyet, er jo at det også sier noe om potensialet for utvikling*» (Offentlig representant 1). Analyseresultatet har blitt knyttet til et temakart i kommunens områdeplan. Utenom DIVE-analysen sa begge representantene at det ikke eksisterte en egen metodikk for å identifisere restarealer, men at de så for seg at karttjenester som Google Maps kan være nyttig i et slikt arbeid.

##### Intensjonen bak utvikling av restareal

###### **Forankret i formål**

I intervjuet blir det tydelig at det overordnede målet til Trondheim kommune, ifølge Offentlig representant 1, var å få flere folk til byen, «*at du får mer byliv fordi det er flere folk her, er jo et overordnet mål her, at du skal få flere folk til midtbyen*» (Offentlig representant 1).

Offentlig representant 1 poengterte gjentatte ganger at det er viktig at restareal ikke bare forbindes med eiendomsutvikling, da det kan være mye mer. Det ble forklart at ordet eiendom, i denne sammenhengen, ble assosiert med *«noen som har tjent penger på å bygge en bygning»* (Offentlig representant 1). Men ved en riktig forankret utvikling av eiendom på restareal, kunne eiendomsutvikling være en *«søyle i et samfunnsnytteperspektiv»* (Offentlig representant 1). Det ble gjort klart at restarealer i bykjernen ikke er forbeholdt eiendom, og at restarealer kunne brukes til annen bruk.

Offentlig representant 2 nevnte at *«det viktigste er å lage en kontekst med verdien, og at det er et potensial i restarealet»* (Offentlig representant 2). Det ble forklart videre at en by består mer av det sentrale, enn det tette. Det ble uttrykt at definisjonen av urbant er viktig, og at det til en viss grad dreiet seg om tetthet. Offentlig representant 2 fortalte videre at urbant *«beskriver hvor nært vi kan komme inntil hverandre uten å ødelegge for hverandre»* (Offentlig representant 2).

## Muligheter som kan oppstå i forbindelse med restareal

### ***Økt attraktivitet og aktivitet***

Ved spørsmålet om hvilke muligheter som kan oppstå ved utvikling av restarealer nevnte Offentlig representant 1 at det å utvikle og fortette på restarealer, kan bidra til å få flere til å bo, jobbe og bruke midtbyen. Det forklares videre at *«det å fortette på dem, som jeg sa, gårdsrommene og på tak, er jo at du kan få flere til å bo i midtbyen og få flere til å jobbe her, og flere til å bruke midtbyen, og det er jo et potensiale»* (Offentlig representant 1). En slik utvikling kunne sees på som en positiv samfunnseffekt, både gjennom eiendomsutvikling, men også gjennom muligheten til å skape nye byrom som innbyggere kan møtes på, og ta i bruk. Eksempler på bruksområder var parker, generelle grøntområder og oppholdsområder, og at en slik utvikling bør *«nyanseres med noe som har en positiv samfunnseffekt, det kan være mye mer enn eiendomsutvikling»* (Offentlig representant 1).

### ***Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse***

Videre ble det påpekt at en slik utvikling kan bidra til ny bruk av eksisterende bygningsmasse gjennom å skape sammenhengende arealer, spesielt med tanke på næringsvirksomhet og *«at du får sammenhengende areal, det vet jeg de eiendomsbesitterne er veldig opptatt av. Det at du trenger sammenhengende kontorarealer, at du trenger sammenhengende handelsarealer»* (Offentlig representant 1). Overordnet oppsummerte Offentlig representant 2 at det er et generelt potensial for bedre og mer ressurseffektiv bruk, hvor samspillet mellom eksisterende bebyggelse og restarealer vil være viktig, *«gode omgivelser oppstår alltid gjennom sammenhenger»* (Offentlig representant 2). Det ble påpekt, av Offentlig representant 1, at noe restareal bør ikke nyttes til eiendom, hvor et tilrettelagt areal for biologisk mangfold og dyreliv trekkes frem som et potensielt bruksmulighet.

## Barrierer som kan oppstå i forbindelse med restareal

Ved spørsmål om hvilke barrierer som kan oppleves i utvikling av restarealer, var det ingen av representantene som hadde god nok kunnskap om case 1 og 2 til å uttale seg direkte om

barrierene i disse prosjektene. Dermed er barrierene som nevnes her basert på tidligere erfaringer med utviklingen av restarealer, samt tanker om hvilke barrierer som kan oppstå i et slikt arbeid.

### ***Offentlige og tekniske krav***

En barriere som begge representantene nevnte, var offentlige og tekniske krav. I den sammenheng ble det overordnet nevnt eksempler på krav som støy, luftkvalitet, uterom og parkering. Og at disse kan være vanskelig å imøtekomme, og derav kan være barrierer ved utvikling av restarealer. Offentlig representant 1 nevnte videre at restarealprosjekter kan oppleves som utfordrende, men igjen at disse rammene kan legge til rette for gode prosjekter. Spesielt hvis det er gode arkitekter og eiendomsutviklere inne i bildet. Det påpekes at disse utfordringene ikke trenger å være til hinder for gode prosjekter i samfunnet og til byen.

### ***Vern***

Offentlig representant 1 forklarte videre at en balansegang mellom vern av bygninger og utvikling er viktig å få til. Men påpekte også at dette er en kjent problemstilling, og ikke nødvendigvis spesielt for restarealer. Det kom frem at i Midtbyen i Trondheim, «*så har du det med arkeologi og undergrunnen som er sånn helt opplagt vanskelig*» (Offentlig representant 1). I den sammenheng ble det forklart at kulturlagene ikke ligger så veldig langt under bakken, «*så det må jo alltid dispenseres fra riksantikvaren, altså riksantikvaren må gi dispensasjon for å få lov til å grave i bakken i midtbyen*» (Offentlig representant 1). Dette er en utfordring som spesielt oppleves i Midtbyen i Trondheim, som kan ta mye tid og koste mye penger.

### ***Likebehandling i offentlig prosess***

Med tomter som restarealer, forklarte Offentlig representant 1 at det gjerne oppstår særskilte utfordringer og individuelle behov som må dekkes. Utfordringen blir da å lage generelle regler som kan dekke slike utfordringer, og som sørger for at kommunen kan opprettholde likebehandling i offentlige prosesser, «*det er et overordnet prinsipp for oss som planmyndighet, det er jo at alle utbyggere skal likebehandles*» (Offentlig representant 1).

### ***Interessent- og målkonflikter***

Interessent- og målkonflikter ble nevnt som en barriere. Det kan oppleves at politiske målsettinger ikke resonnerer med hva som er mulig å gjennomføre. Offentlig representant 1 nevnte knutepunktutvikling som et eksempel. Her ble det påpekt av vedkommende at ønsket er å fortette i sentrum langs kollektivaksene, men det viser seg å være utfordrende i forhold til eksempelvis støy. Oppsummert ble det forklart at «*jo tettere byen blir, jo mer press og interessekonflikter blir det jo*» (Offentlig representant 1). Offentlig representant 2 nevnte at sektortankegang i det offentlige, kan også være en barriere. Der «*kommunen er satt til å ivareta ulike interesser, og hvis du ikke får de til å jobbe sammen, er det en klassisk barriere*» (Offentlig representant 2).

## 4.2 Oslo

### 4.2.1 Case 3: Parkveien 5 b-c

#### Presentasjon av Case 3 med ferdigstilt bygg

Parkveien 5 b-c befinner seg i Oslo sentrum, nord for Det kongelige slott. Fra gammelt av, var dette et mellomrom i den eksisterende murbebyggelsen i Parkveien. I intervjuet med Eiendomsutvikler 3 kom det frem at mellomrommet kunne være et resultat av manglende finansiering til å fullføre den siste delen av bygget. Om det bare var på grunn av finansiering har ikke blitt bekreftet med andre kilder. Størrelsen på dette mellomrommet var på ca. 7,2 meter i bredde og 28 meter i lengde, noe som tilsvarer en tomt på omtrent 200 kvm.



Figur 14. Flyfoto av Parkveien 5 b-c i 1956.  
Hentet fra (Norge i bilder, u.å.b).



Figur 15. Flyfoto av parkveien 5 b-c i 2020. Hentet fra (Norge i bilder, u.å.b).

Denne tomten eller arealet har ifølge Eiendomsutvikler 3, hatt en tidligere funksjon som søppelplass og parkering i bakgården, og vært tilgjengelig for beboere. Bakgården er skjermet og grenser til Grønnegata 19, også kjent som det vernede barndomshjemmet til Oda Krohg. Bygningen består av 5 etasjer, med ni leiligheter fordelt på 4 etasjer, med en variert størrelse fra 18 kvm opp til 137 kvm. I den første etasjen av bygget ble det også etablert «Norges minste galleri», med hensikt om å danne et positivt bidrag til lokalmiljøet. Byggets totale bygningsmasse utgjør 1000 kvm (KIMA Arkitektur, u.å.)

Bygningen stod ferdig i 2011, og har i etterkant fått flere priser som Sundts Premie og Oslo bys arkitekturpris i 2012 (Aspelin Ramm, u.å.). Prosjektet omtales, i Oslo bys arkitekturpris, som: «Parkveien 5 b-c preges av kvalitet fra overordnet konsept ned til minste detaljnivå og er et forbilledlig eksempel på hvordan Oslo kan møte utfordringen med arealknapphet og boligmangel» (Oslo kommune, 2012).



Figur 16. Parkveien 5 b-c bakside. Hentet fra (Aspelin Ramm, u.å.).



Figur 17. Parkveien 5 b-c framside. Hentet fra (Aspelin Ramm, u.å.).

#### 4.2.2 Funn Case 3

##### Forståelsen og identifisering av restareal

###### *Forståelsen av restareal*

I intervjuene med Eiendomsutvikler 3 og Arkitekt 3 ble det stilt spørsmål i forbindelse med deres forståelse av begrepet restareal. Eiendomsutvikler 3 fortalte at de er kjent med begrepet restareal, og at det er et begrep de selv bruker i forbindelse med slike prosjekter. Restarealet «*henger ikke sammen med noe annet egentlig, det som ble igjen når du gjorde det forrige prosjektet*» (Eiendomsutvikler 3). Her ble det trukket fram at begrepet kunne det ses i sammenheng med byreparasjon. I sammenheng med Parkveien 5 b-c kunne ses på som «*å sette tilbake den tannen som manglet i gavelen*» (Eiendomsutvikler 3), samt slutføre et kvartal og å få ting til å henge sammen. Det ble deretter fortalt at «*restareal er et areal som er for lite til å være drivverdig for de fleste*» (Eiendomsutvikler 3), og at det er et areal som vil ha en størrelsesmessig begrensning. Det ble også presentert et eksempel på at arealer som overgår en størrelse på fem mål kan falle utenfor definisjon av restareal.

Arkitekt 3 forklarte at et restareal ofte er et udefinert areal uten et tydelig bruksområde, og at det er opp til tidens rådende tanker og ideer om hva som er bra eller dårlig bruk av arealer. Det ble trukket frem eksempler som «*mellomrom og mellom soner som ikke har blitt planlagt, bebygd eller opparbeidet*» (Arkitekt 3) i forbindelse med begrepet restareal. Videre ble det forklart at restareal som man finner i en tett bystruktur, er lettere å definere. Hvis man beveger seg ut i mer «*rurale strøk*» vil arealet bli for stort, og derav kan det bli vanskeligere å vite hvordan arealet skal defineres. Det trekkes frem at Parkveien 5 b-c var et veldig definert prosjekt, spesielt når man så hullet i fasaderekken. I sammenheng med Parkveien 5 b-c ble det fortalt at «*Oslo er også i stor grad er preget av mange sånne hull, som det er færre av nå etter mange, mange år med oppgangstid*» (Arkitekt 3).

### **Identifisering av restareal**

I forbindelse med å kunne identifisere slike restareal, ble det i intervjuet med Eiendomsutvikler 3, nevnt at de ikke hadde noen metoder eller verktøy for denne prosessen. Det forklares videre at *«den mest effektive måten jeg vet om, og kanskje den eneste måten jeg vet om, det er å sykle rundt i byen og stoppe opp der det ser ut som det mangler ett eller annet. Der det er et hull i fasaden»* (Eiendomsutvikler 3). Arkitekt 3 fortalte at de heller ikke har en metodisk fremgangsmåte med å identifisere restareal. Men at prosjektet i Parkveien 5 b-c var et resultat av en kartlegging av Eiendomsutvikler 3 på tidlig 2000-tallet, hvor det ble kartlagt potensielle tomter for fortetting og infill-prosjekter i Oslo.

### **Intensjonen bak utvikling av restareal**

#### **Forankret i formål**

Eiendomsutvikler 3 trakk frem at Parkveien 5 b-c ble til fordi det var deres forretningsidé, og at det var noe som var forankret i et formål om byreparasjon. Det presiseres at de skulle *«kjøpe de restarealene som var for små til å være drivverdige tomter for andre utviklere»* (Eiendomsutvikler 3). Bakgrunnen for forretningsideen var todelt. Den ene delen handlet om et ønske om å gi noe tilbake til byen og en utvikling basert på helhet, det å *«sette tilbake den tanna som manglet i tann gavlen, for eksempel, slutføre et kvartal og få ting til å henge sammen»* (Eiendomsutvikler 3).

#### **Kompetanseheving**

Den andre delen handlet om et mål om å kjøre et pilotprosjekt hvor de kunne opprette en testlab for ideer, testing av byggtekniske forhold, eksempelvis planløsning, vilje for uteareal på tak og andre byggtekniske forhold. Eiendomsutvikler 3 påpekte at et kriterium for suksess i prosjektet, var deres overordnede ønske om å bygge med kvalitet. Og å utvikle kompetanse i praksis, til dels uavhengig økonomisk avkastning. Det forklares videre at *«hvis det ikke var særlig økonomi i det, så ville vi uansett sitte igjen med erfaringen på gjennomføringen og testingen av de ideene som vi ville prøve ut. Så vi var også villig til å gå i null, og ikke ha noe spesiell fortjeneste»* (Eiendomsutvikler 3). Arkitekt 3 påpekte at eiendomsutvikleren til Parkveien 5 b-c ikke hadde fokus på profitt, noe som ofte er et fokus generelt i boligprosjekter. Hovedfokuset var å statuere et eksempel på hvordan restarealer kan utnyttes, og *«presentere det som et pilotprosjekt for å prøve ut en problemstilling»* (Arkitekt 3).

Arkitekt 3 fortalte at intensjonen bak prosjektet var *«å skape gode boliger, med god boligkvalitet og gi noe til byen. Det som før hadde vært et litt åpent og en «manglende fortann» i en veldig flott gate»* (Arkitekt 3). Ønsket var å skape urbane boliger med høy kvalitet og med ulike boligstørrelser, sentralt i Oslo by. Det skulle også skape en interessant og fin situasjon, i en gate som tidligere kunne oppleves som «litt død». Det trekkes frem at Oslo på den tiden hadde veldig få boliger og boligprosjekter sentralt, derfor var dette *«et viktig bidrag til, eller eksempel på at man kan utvikle gode boliger selv på trange tomter, med unike kvaliteter»* (Arkitekt 3).



## Muligheter som oppstod i forbindelse med prosjektet

### ***Økt attraktivitet og aktivitet***

Eiendomsutvikler 3 påpekte at prosjektet var med på å gi et områdeløft, ved å transformere restarealet, og å skape en helhet med omliggende bebyggelse. Det ga et løft i forhold til hvem som ferdes der og tok i bruk området. Det trekkes frem at de oppfatter det som en *«stor enighet om at prosjektet og bygget tilfører en verdi til nabolaget, og de leilighetene som ligger rundt»* (Eiendomsutvikler 3). Det ble fortalt videre at gjennom høy kvalitet på bygningsmassen, bidro prosjektet til økt attraktivitet og økt verdi. Arkitekt 3 nevnte også at et slikt prosjekt kan gi gode kvaliteter og øke attraktiviteten på et allerede lite område.

### ***Kompetanseheving***

Som nevnt i intensjonen bak utvikling av restareal til case 3, var den inngående intensjonen til både Arkitekt 3 og Eiendomsutvikler 3, å øke egen kompetanse ved statuere et eksempel på hvordan restarealer kunne utnyttes. Gjennom prosjektet oppstod muligheten til å prøve *«kreative løsninger som var relativt lite konvensjonelle»* (Arkitekt 3), som de trakk lærdom og erfaring fra.

### ***Positive effekter utover selvet arealet (Ringvirkninger)***

En uforutsett ringvirkning som begge representantene nevnte, var at prosjektet Parkveien 5 b-c i etterkant fikk et godt omdømme, og ga god merkevarebygging for bedriften. Prosjektet har i etterkant blitt trukket fram som et eksempel, og fått flere priser og utmerkelse.

En konkret ringvirkning av Parkveien 5 b-c, var at det ble opprettet et galleri i første etasje. Galleriet ble, ifølge begge representantene, titulert som «Norges minste galleri». Årsaken til dette, var at tekniske krav stoppet første etasjen fra å bli brukt til boliger. Dermed ble det areal til overs. Dette galleriet hadde, ifølge Eiendomsutvikler 3, et stort potensialt for besøkende, medregnet gående og reisende med kollektiv transport.

## Barrierer som oppstod i forbindelse med prosjektet

### ***Offentlige og tekniske krav***

Eiendomsutvikler 3 fortalte at tekniske krav var en barriere. Det ble nevnt eksempler på tekniske krav i forhold til brann- og rømningsvei, samt adkomst til nabogårdene som en barriere. I forbindelse med tekniske krav forteller Arkitekt 3 at en slik tomt også hadde utfordringer i forhold til å tilfredsstille krav i forhold til uteområdet, til sol- og lysforhold, og parkeringsplasser.

### ***Arealets fysiske rammer***

Barrierene ved tekniske krav, må ifølge Eiendomsutvikler 3 og Arkitekt 3, sees i sammenheng med prosjektets fysiske rammer. De fysiske rammene ga en større kompleksitet i byggeprosessen til prosjektet. Eiendomsutvikler 3 fortalte at de fysiske rammene til tomten innebar blant annet at det kun var én innkjøringsmulighet til tomten, med utkjøring mot strømførende trikkeskinner og en trikk som gikk hvert femte minutt. *«Vi hadde en angrepsvei eller en vei inn i prosjektet»* (Eiendomsutvikler 3), noe som ga utfordringer med tanke på at

forsiden av bygningen hadde en og en halv meters bredde fra veibanen. Dette ga lite plass og lite tid til opphold under byggeprosessen. Her trekkes det frem at «*det var en logisk krevende tomt å bygge på*» (Arkitekt 3).

### **Vern**

Barrieren som omhandler vern, nevnte begge representantene i intervjuene. I den forbindelse handlet det om at det befinner seg en fredet bygning på baksiden av bygget, kalt Villa Krogh. «*Hele baksiden av tomten får man ikke, hold jeg på å si, klippe gress en gang, det er jo helt off-limits*» (Eiendomsutvikler 3) og dette var en utfordring med tanke på den anleggsaktiviteten som tok plass der. Arkitekt 3 påpekte også at det var krevende i forhold til de antikvariske forholdene da tomten hadde en avgrensning til historisk bebyggelse.

### **Økonomi og bygningsvolum**

Eiendomsutvikler 3 påpekte at i et så lite prosjekt som Parkveien 5 b-c, som er teknisk komplisert å bygge, kan det være vanskelig å få til en positiv økonomi i prosjektet. Parkveien 5 b-c var et prosjekt hvor det var problematisk å få tallene til å gå opp før, underveis eller til slutt av prosjektet. Det forklares videre at «*det var veldig store utfordringer i prosjektet, og det hadde aldri gått igjennom uten eiere bak som var villige til å ta den risikoen og villige til å, med stor sannsynlighet, tape penger på det*» (Eiendomsutvikler 3).

For å underbygge poenget, forklares det videre at hvis man ikke får bygget en bygning på omtrentlig 1000 kvm, må man regne med andre fortjenesteprosenter. «*Det blir for store felles poster, på for få arealer, å dele det på*» (Eiendomsutvikler 3), i slike små prosjekter. Arkitekt 3 fortalte at flere aktører i etterkant ønsket å gjøre tilsvarende på andre tomter, bare uten de store kostnadene. Med en slik tankegang, «*møter man fort veggen av å bygge på slike tomter. Det er klart, for det er krevende å bygge på en såpass spesiell tomt*» (Arkitekt 3). Prosjekter som har med utvikling på slike arealer vil ha en høy kostnad. Eiendomsutvikler 3 nevnte videre at det å kunne få finansiering til prosjektene i dagens marked blir stadig vanskeligere, og «*det å ha en stor muskel, en stor og god likviditet, det tror jeg blir veldig make it or brake it*» (Eiendomsutvikler 3). Det forklares videre at det er viktig i slike prosjekter at man enten sitter med en veldig stor andel egenkapital for å få kommet i gang, eller å ha en solid eier. Eiendomsutvikler 3 forklarte at pr. i dag utvikler de ikke på restareal. Årsaken er at det har blitt mer krevde å kjøpe restarealtomter til en lønnsom pris.

### **Bedriftens størrelse**

Eiendomsutvikler 3 trakk fram ulike barrierer ved bedrifters størrelse. En ny eller mindre eiendomsutvikler som tenker å utvikle restareal, kan oppleve svært store kostnader. Eksempelvis å få igjennom eventuelle dispensasjoner. En større eiendomsutvikler har gjerne en portefølje av gjennomførte prosjekter å vise til, som trolig øker sjansen for å få gjennomslag på dispensasjoner. Samtidig påpekes det at eiendomsutviklere som er store, ikke ser lønnsomheten i slike prosjekter. Det blir for store interne prosesser som settes i gang og for få leiligheter som selges, til å sitte igjen med en fortjeneste. Muligheten for å få et tilstrekkelig volum eller størrelse på prosjektet er begrenset for store utviklere.

### ***Liten overførbarhet på grunn av arealets individualitet***

Den siste barrieren som trekkes fram, er av Arkitekt 3. Det handlet om at prosjekter som forgår på utvikling av restarealer, kan ha lite overførbarhet eller er vanskelig å overføre direkte til andre prosjekter. Dette kan ha sammenheng med at prosjektet i seg selv, og utnyttelsen av tomten, er unik, noe som gjør at «*man må tenke stedsspesifikt når man jobber med spesielt restareal prosjekter*» (Arkitekt 3).

### 4.2.3 Offentlige perspektivet i Oslo

I intervjuet med Oslo kommune ble representanten informert om oppgavens case 3, slik at eventuell kunnskap vedkommende hadde knyttet til denne kunne komme frem. Som tidligere forklart har ikke den offentlige representanten direkte tilknytning til det respektive case. Dermed vil resultatene være mer overordnet for Oslo kommune.

### 4.2.4 Funn Offentlig perspektiv Oslo

#### Forståelsen av begrepet restareal

##### ***Forståelse av restareal***

I intervjuet med Offentlig representant 3 ble det stilt spørsmål om hvilken forståelse vedkommende hadde om begrepet restareal. Det ble nevnt at et restareal «*betyr jo et areal som er til overs, eller som er igjen etter at noe annet har skjedd*» (Offentlig representant 3). Det ble forklart videre at et restareal kan være et areal som er godt planlagt, men som ikke har blitt realisert. Offentlig representant 3 påpekte at en fysisk arealbegrensning må til i definisjonen av et restareal. «*Det finnes jo svære områder som innenfor deres definisjon som kan være restareal*» (Offentlig representant 3), noe som gjør det viktig å konkretisere og begrense arealet.

##### ***Identifisering av restareal***

Det ble spurt om kommunen hadde noen konkrete metoder eller strategier for å identifisere og kartlegge restarealer i Oslo sentrum. Det ble påpekt at «*jeg har aldri hørt om at noen har en strategi for dem, men at det finnes et potensial i dem*» (Offentlig representant 3). Det ble deretter presentert noen forslag til eventuelle metoder eller fremgangsmåter. Forslaget var å dra rundt i buss i byen, og se på ulike tomter, registrere disse i en database eller kontakte grunneiere og spørre om de har et restareal tilgjengelig. I denne sammenhengen ble det også foreslått at det kunne være en idé å lage «*en strategi for restarealer, eller for det enkelte restareals utvikling og forventning*» (Offentlig representant 3), for å tydeliggjøre hvordan dette kunne bidra til omgivelsene på en god måte.

## Intensjonen bak utvikling av restareal

### **Fortetting**

Offentlig representant 3 trakk frem fortetting, i perspektiv av restareal. Representanten fortalte at *«all form for bebyggelse som fylles av mennesker, om de så bor der eller jobber der, eller handler der, er en fortetting»* (Offentlig representant 3). Om det betyr at en grå flekk i byen blir omgjort til en park som folk tar i bruk, ble det påpekt at det ved nød kan kalles fortetting. Poenget var at et nytt bruksareal i byer kan defineres som fortetting. I lys av fortetting på restarealer, forklarer representanten at *«det er for så vidt positivt for fortetting. Men det er jo en dråpe i havet»* (Offentlig representant 3), og at det ikke nødvendigvis løser de samfunnsutfordringene som vi står overfor i forbindelse med å huse flere mennesker. Offentlig representant 3 påpekte videre at Oslo kommune har et behov for tre til fem tusen nye boliger i året, og uttrykket en usikkerhet om utnyttelsen av restarealer vil gjøre en stor forskjell, sett i perspektiv av dette behovet. Men det blir påpekt at utnyttelse av restarealer kan bidra til å øke byens totalitet, *«det vil gjøre byen bedre, ut fra resonnementet mitt om at det ikke noe vits å ha masse grå, små flekker rundt omkring i byen»* (Offentlig representant 3).

Offentlig representant 3 nevnte videre at ved å utvikle restareal, ligger det trolig en viss ideologi bak. Grunnen til dette er fordi selve konseptet med å utvikle restareal kan være en lang og tung vei å gå. Noe som gjør at *«det er lite sannsynlig at noen gjør det som et rent kommersielt eiendomsutviklingskonsept uten et snev av ideologi»* (Offentlig representant 3). Representanten fortalte også at det er viktig at ethvert prosjekt i Oslo har en tydelig forankring i et større formål, og i den sammenheng forteller at de ofte stiller spørsmålet om *«hva er det du vil at dette prosjektet skal bidra med i byutviklingen utover seg selv?»* (Offentlig representant 3).

## Muligheter som kan oppstå i forbindelse med restareal

### **Sammenheng og omkringliggende bebyggelse**

En mulighet, som Offentlig representant 3 nevnte, var at utvikling av restarealer kan bidra til å skape en helhet i det enkelte område, samt være en form for byreparasjon. Det forklares at kommunen ikke har muligheter til å la et areal i en tett by stå ubrukt. Ved å ta i bruk slike arealer kan man *«tette hull i byen, altså gjøre byrommene bedre og sterkere og vakrere»* (Offentlig representant 3). Det ble påpekt at dette kan bidra til å tilby varierte byrom, og bidra til å *«utvikle byens urbanitet og bruk på en spennende og god måte»* (Offentlig representant 3). Galleriet i Parkveien 5 b-c trekkes frem som et eksempel på et positivt bidrag til å tilby varierte byrom og kreative løsninger i byutviklingen.

### **Flere boliger**

En annen mulighet som utvikling av restarealer kan bidra til, er å *«få til flere boliger, det er det vi trenger i Oslo»* (Offentlig representant 3). I forbindelse med dette, er det en mulighet til å *«utfordre den konforme og konservative tenkning og være litt kreativ»* (Offentlig representant 3). Men det påpekes videre at i en kompakt by, vil det ofte komme spørsmål om man kan klare å skape små boliger med gode kvaliteter.

Offentlige representant 3 trekker frem at de i dag unnytter noe restareal til offentlig, sosial og teknisk infrastruktur. Representanten kom med et nytt forslag til bruk av restareal, med fokus på fellesskapsløsninger i byen, med mulighet til å «gå tilbake til det gammeldagse, hvor du gikk inn og vasket klærne dine i et vaskeri sammen med naboen, eller om du skulle lage en kjøkkenhage eller om du laget noen arealer for oppbevaring» (Offentlig representant 3).

## Barrierer som kan oppstå i utvikling av restareal

### **Økonomi**

Offentlig representant 3 forklarte at «den økonomiske innsatsen for å utvikle dem er ganske høy, og risikoen er ganske høy. Så derfor er nok noen som kvier seg for dette. Og etterlater det til neste generasjon eller noen andre» (Offentlig representant 3). Det ble stilt et oppfølgingsspørsmål om utvikling av restarealer vil bli påvirket av eiendomsutviklerens størrelse. Offentlig representant 3 svarte at det må være noen som våger å ta den risikoen ved å utvikle på restarealer, men også som har evnen til å ta den risikoen. Eksempelvis kan det være vanskelig å få på plass finansiering av banken da det er mye penger som skal brukes på et lite areal, «så kanskje de økonomiske mekanismene gjør at du må være en som har mye kapital» (Offentlig representant 3). Offentlig representant 3 nevnte at langsiktighet er en viktig faktor i slike prosjekter, og at en eiendomsutvikler må kunne ivareta et slikt perspektiv for å lykkes.

### **Offentlige og tekniske krav**

Den andre barrieren som ble trukket frem i intervjuet, omhandler det å imøtekomme tekniske krav for å skape tilstrekkelige bokkvaliteter på restarealet. Det kom frem eksempler på at det er krevende å imøtekomme krav om uteareal og dagslys, men at «dette er ikke nødvendigvis en utfordring som ikke kan løses, men man må tenke litt annerledes» (Offentlig representant 3). Videre ble det nevnt at selv om offentlig lovverk og regler kan tilfredsstilles, vil det sannsynligvis være en generell utfordring. Dermed anså representanten dette som en potensiell barriere for utvikling på restarealer.

### **Samspill med eksisterende bebyggelse**

En annen barriere som kom frem, er sammenheng med eksisterende bebyggelse. Prosjekt med utvikling av restarealer kan for eksempel medføre trafikale utfordringer, da det ikke er sikkert at det er et areal som en bil kan kjøre inn på og snu. I sammenheng med den eksisterende bebyggelsen kan også interessekonflikt være en barriere. Både i forbindelse med å tilfredsstille tekniske krav, men også i forhold til tomtens naboer. Det er heller ikke gitt at de som besitter disse eiendommene eller restarealene ønsker å selge eller utnytte disse arealene. Dette kan være «fordi de har eiendomsinteresse i å beholde den selv, eller at den har avhengigheter til omkringliggende eiendom eller bebyggelser, som gjør at det er vanskelig å utnytte» (Offentlig representant 3).

## 4.3 Sammenligning

Dette kapittelet vil ta for seg en kort sammenligning av de tre ulike casene, samt det offentlige perspektivet. Sammenligningen blir gjort gjennom en sammenfatning av funn fra 4.0 *Resultater*, og struktureres i de tre rollene: eiendomsutvikler, arkitekt og det offentlige. Målet med kapittelet er å gi en kort, samt mer visuell fremstilling av funnene, før de utdypes i oppgavens kapittel 5.0 *Diskusjon*. Sammenligningen avgrenses til oppgavens problemstilling, og tar kun for seg mulighetene og barrierene ved utvikling av restareal. Resterende funn knyttet til forskningsspørsmålene vil bli drøftet i 5.0 *Diskusjon*.

### 4.3.1 Eiendomsutvikler

Tabellen nedenfor (se *Tabell 3. Sammenligning av funn for eiendomsutviklere*) tar for seg en kort sammenstilling av eiendomsutviklernes perspektiv, på hvilke muligheter og barrierer som kan oppstå i forbindelse med utvikling av restareal. Dette vil fremstilles ved å gi de tre eiendomsutviklerne følgende nummerering:

Nr. 1 – Eiendomsutvikler 1

Nr. 2 – Eiendomsutvikler 2

Nr. 3 – Eiendomsutvikler 3

Tema	Funn	Rolle
Muligheter	<ul style="list-style-type: none"><li>● Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse</li><li>● Økt attraktivitet og aktivitet</li><li>● Positive effekter utover selve arealer (ringvirkninger)</li></ul>	1, 2, 3 1, 2, 3 2, 3
Barrierer	<ul style="list-style-type: none"><li>● Mulighet for tilstrekkelig volum og størrelse</li><li>● Økonomi</li><li>● Vern</li><li>● Offentlige og tekniske krav</li><li>● Arealets fysiske rammer</li><li>● Samspill med eksisterende bebyggelse</li><li>● Langsiktig perspektiv</li><li>● Bedriftens størrelse</li><li>● Politiske utskiftninger og -signaler</li><li>● Reguleringsprosess</li></ul>	1, 2, 3 1, 2, 3 1, 2, 3 1, 2, 3 2, 3 1, 3 1, 2 2, 3 1 2

*Tabell 3: Sammenligning av funn for eiendomsutviklere. (Egenprodusert).*

### 4.3.2 Arkitekt

Tabellen nedenfor (se *Tabell 4. Sammenligning av funn for arkitekter*) tar for seg en kort sammenstilling av arkitektenes perspektiv på hvilke muligheter og barrierer som kan oppstå i forbindelse med utvikling av restareal. Dette vil fremstilles ved å gi de tre arkitektene følgende nummerering:

Nr. 4 – Arkitekt 1

Nr. 5 – Arkitekt 2

Nr. 6 – Arkitekt 3

<b>Tema</b>	<b>Funn</b>	<b>Rolle</b>
Muligheter	<ul style="list-style-type: none"><li>● Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse</li><li>● Økt attraktivitet og aktivitet</li><li>● Positive effekter utover selve arealer (ringvirkninger)</li><li>● Kompetansehevning</li></ul>	4, 5 5, 6 5, 6 6
Barrierer	<ul style="list-style-type: none"><li>● Samspill med eksisterende bebyggelse</li><li>● Vern</li><li>● Bygningsvolum</li><li>● Økonomi</li><li>● Arealets fysiske rammer</li><li>● Langsiktig perspektiv</li><li>● Politiske utskiftninger og -signaler</li><li>● Kompetansebehov</li><li>● Liten overførbarhet på grunn av arealets individualitet</li><li>● Offentlige og tekniske krav</li></ul>	4, 5, 6 4, 5, 6 5, 6 5, 6 5, 6 4 4 5 6 6

*Tabell 4: Sammenligning av funn for arkitekter. (Egenprodusert).*

### 4.3.3 Offentlig

Tabellen nedenfor (se *Tabell 5. Sammenligning av funn for det offentlige*) tar for seg en kort sammenstilling av de offentlige representantenes perspektiv på hvilke muligheter og barrierer som kan oppstå i forbindelse med utvikling av restareal. Dette vil fremstilles ved å gi de offentlige representantene følgende nummerering:

Nr. 7 – Offentlig representant 1

Nr. 8 – Offentlig representant 2

Nr. 9 – Offentlig representant 3

<b>Tema</b>	<b>Funn</b>	<b>Rolle</b>
Muligheter	<ul style="list-style-type: none"><li>● Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse</li><li>● Positive effekter utover selve arealer (ringvirkninger)</li><li>● Økt attraktivitet og aktivitet</li><li>● Benytte arealet til grøntarealer og oppholdsrom</li><li>● Kompetanseheving</li><li>● Benytte arealet til fellesskapsløsninger</li><li>● Flere boliger</li></ul>	7, 8, 9 7, 9 7 7 9 9 9
Barrierer	<ul style="list-style-type: none"><li>● Interessent/målkonflikt</li><li>● Offentlige og tekniske krav</li><li>● Vern</li><li>● Likebehandling i offentligprosess</li><li>● Økonomi</li><li>● Samspill med eksisterende bebyggelse</li><li>● Bedriftens størrelse</li></ul>	7, 8, 9 7, 9 7 7 9 9 9

*Tabell 5: Sammenligning av funn for det offentlige. (Egenprodusert).*



#### 4.3.4 Sammenligning av alle roller

I dette kapitlet presenteres *Tabell 6. Mest fremtredende barrierer og muligheter*, som illustrerer de mest framtredende barrierene og mulighetene fra kapittel 4.0 *Resultater*. Hensikten med denne tabellen er å skape en kort og sammensatt oversikt over barrierene og mulighetene, slik at det kan danne et grunnlag for videre drøfting i kapittel 5.0 *Diskusjon*. Tabellen tar for seg en sammenstilling fra tidligere tabeller i kapittel 4.3 *Sammenligning*.

<b>Tema</b>	<b>Funn</b>	<b>Rolle</b>
Muligheter	<ul style="list-style-type: none"><li>● Økt sammenheng med eksisterende bebyggelse</li><li>● Økt attraktivitet og aktivitet</li><li>● Positive effekter utover selve arealer (ringvirkninger)</li></ul>	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 1, 2, 3, 5, 6, 7 2, 3, 5, 6, 7, 9
Barrierer	<ul style="list-style-type: none"><li>● Vern</li><li>● Offentlige og tekniske krav</li><li>● Økonomi</li><li>● Samspill med eksisterende bebyggelse</li><li>● Bygningsvolum</li><li>● Arealets fysiske rammer</li></ul>	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 1, 2, 3, 6, 7, 9 1, 2, 3, 5, 6, 9 1, 3, 4, 5, 6, 9 1, 2, 3, 5, 6 2, 3, 5, 6

*Tabell 6: Mest fremtredende barrierer og muligheter. (Egenprodusert).*

## 5.0 Diskusjon

Kapittelet tar for seg en diskusjon av oppgavens funn, sett opp mot oppgavens problemstilling, forskningsspørsmål og teori. Oppgavens problemstilling er:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

Problemstillingen utdypes videre i tre forskningsspørsmål:

1. *Hvordan identifiseres restarealer?*
2. *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?*
3. *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter fortetting gjennom utvikling av eiendom på restarealer?*

### 5.1 Hvordan identifiseres restarealer?

I løpet av oppgaven oppstod det et behov for å definere begrepet restareal tydelig, både for å fremheve begrepets betydning og i lys av oppgavens formål. Det ble i kapittel 2.5.3 *Oppgavens definisjon av restareal*, presentert forskernes definisjon av begrepet, forankret i eksisterende teori. Derfor vil det være verdiskapende å trekke frem de ulike rollenes forståelse om restareal. Slik at de kan sammenlignes, og bidra til en ny iterasjon av begrepets definisjon. Deretter vil selve forskningsspørsmål 1: *Hvordan identifiseres restarealer?* drøftes. Formålet med å presentere en definisjon, er å danne en felles forståelse for restarealer i oppgaven. Men også til videre bruk innen fagfeltet.

#### 5.1.1 Hva er restarealer?

Oppgavens inngående definisjon av et restareal var følgende:

*«lite eller dårlig utnyttet areal, som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealet gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse. En fremtidig utvikling av slike arealer kan potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning. I denne sammenheng er potensialet knyttet til utvikling av eiendom på eksisterende restareal»*  
(Egendefinert)

Resultatet fra intervjuene viser at det er en variasjon i hvordan restareal defineres. Dette samsvarer med resultatene fra litteratursøket som ble gjort i forbindelse med *kapittel 2.5.2 Ulike definisjoner i litteraturen*, hvor det belyses at det ikke er en konsensus rundt terminologien som dekker problemområdet (Lee et al, 2015, s. 3). Eiendomsutvikler 1 forklarte at restareal kan ses på som en utviklingsarena, og ikke bare en rest. Restareal må sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse, hvor bakgårder trekkes frem som et eksempel. Eiendomsutvikler 2 fortalte at de ikke har noen spesiell definisjon av restareal som de bruker. Begrepet restareal oppleves som litt rart, og Eiendomsutvikler 2 ville heller brukt begrepet transformasjonsareal eller et areal som kan utvikles framfor begrepet restareal. Eiendomsutvikler 3 mente at restareal ikke henger sammen med noe, og er noe som ble igjen fra forrige prosjekt. Et restareal sees i sammenheng med byreparasjon, og er et areal som kan

være for lite for utbyggere flest. Det påpekes at et restareal bør ha en størrelsesmessig begrensning.

Arkitekt 1 forklarte at forståelsen av begrepet er situasjonsbestemt og kan både være et positivt og negativt areal. Et restareal kan befinne seg både inne og ute. Det må ikke nødvendigvis utvikles, og kan i noen tilfeller tilføre verdi ved å bevares. Arkitekt 2 fortalte at begrepet assosieres med muligheter og infill-prosjekter. Det er små tomter inneklemt mellom bygninger som må ta hensyn til eksisterende bebyggelse. Restarealene er lite utnyttet og kan tilføre byen noen nye kvadratmeter ved en skånsom utviklingsprosess. Arkitekt 3 hadde en oppfattelse av restareal som et areal uten tydelig bruksområde, der det er opp til nåtidens tanker om hva som er god, og dårlig bruk av restarealene. Det kan være mellomrom og soner som ikke har blitt planlagt og utbygd. Det kan trekkes likheter til Arkitekt 3 og Lee et al. (2015) sin oversatte definisjon av restareal, som er «*dårlig utnyttede, forlatte, ubrukelige arealer, eller tapte arealer mellom offentlige og private eierskap*» (Lee et al., 2015, s. 1).

Offentlig representant 1 fortalte at restareal er et areal som ikke har et program, og ikke tatt i bruk til noe særskilt formål. De bruker ikke ordet restareal, men omtaler det heller som tomter med fortettingspotensial. Offentlig representant 2 hadde ikke et veldig bevisst forhold til ordet, men påpekte at arealene kan forbindes med noe som er tilgjengelig og ubrukt, og er et areal som har et potensial. Verdien av restarealet kan øke gjennom en utvikling av arealet. Derfor vil det være viktig å forstå arealet, og hvordan arealet bidrar i en større sammenheng, eller om det ikke bidrar i det hele tatt. Det kan knyttes en sammenheng med Azhar, Gjerde & Vale (2020) oversatte forståelse om restareal, hvor restareal omtales som «*ledige, ustelte og underutnyttede arealer uten definert funksjon, ofte mellom stadier av formell utvikling, men som på ubestemt tid venter på en fremtidig funksjon*» (Azhar et al., 2020, s. 309).

Offentlig representant 3 mente at restareal er et areal som er til overs, eller som er igjen etter at noe har skjedd. Restareal kan være planlagt, men ikke realisert. Det vil ha en fysisk arealberegning eller annen form for størrelsesmessig beregning. Perspektivet fra Offentlig representant 3 kan sammenlignes med Frank & Stevens (2006) sin forståelse av begrepet, der de mener at restareal ofte befinner seg ved arealer som allerede har en fastsatt og avgrenset funksjon (Frank & Stevens, 2006, s. 7).

Overordnet er det tydelig at de ulike rollene har en forståelse for begrepets betydning. Eiendomsutvikler 2 mener ordet har en negativ framtoning, og presenterer ordet transformasjonsareal som et bedre begrep. Arkitekt 2 forbinder begrepet transformasjonsareal med større områder, og restareal som et mindre område.

De fleste av representantene oppfattet restareal som et areal som er til overs, og som befinner seg imellom bygninger eller har et program som ikke er tatt i bruk. Her ser man likevel at de tre rollene ser på et restareal som et område som må brukes til noe, utnyttes og at det er en tomt med potensial for utvikling. Samtidig er rollene uenige om hvilket formål restarealet skal ha og hva det skal brukes til. Det kommer eksempler som bolig, næring, kultur, park eller andre offentlige tilbud.

Gjennom sammenligning av Trondheim og Oslo ble det oppdaget forskjell i forståelse og interesse av restarealer. I intervjuene med representanter for Parkveien 5 b-c prosjektet og Offentlige representant 3 i Oslo, opplevdes det en mer inngående forståelse for oppgavens problemstilling, samt selve begrepet restareal. Det kom tydelig frem, spesielt fra Eiendomsutvikler 3 at restareal hadde vært et fokusområde allerede fra tidlig 2000-tallet. Her ble det gjennomført en kartlegging av restarealene i Oslo, gjennom å sykle rundt i byen.

I Trondheim opplevdes det en mer bred forståelse av problemområdet og begrepet. Selv om de ulike aktørene i Trondheim hadde jobbet med restarealer var det, i motsetning til i Oslo, aldri en konkret strategi i seg selv. Det var bare Eiendomsutvikler 1 som selv påpekte at de aktivt jobbet med restarealer.

Forskjellen i forståelse og interesse er trolig et resultat av opplevd behov. Oslo er en vesentlig større by enn Trondheim. Dermed har nok behovet for å utforske potensialene til restarealer kommet tidligere. Det er også viktig å påpeke at Trondheim og Oslo har ulike forutsetninger for utbygging, med ulike strategier. Dette er ikke en svakhet, men en mulighet for kompetanse- og erfaringsoverføring mellom byene. Oppsummert kan dette underbygge behovet for å skape en felles forståelse og definisjon for hva et restareal er, samt synliggjøring av hvilke barrierer og muligheter som oppstår i utviklingen av disse.

### 5.1.2 Behovet for en felles definisjon

I kapittel 2.5.2 *Ulike definisjoner i litteraturen*, ble Tabell 1: *Ulike definisjoner av restareal* presentert, med syv ulike definisjoner. I sammenheng med de tre rollenes perspektiv på restareal, presentert i kapittel 5.1.1 *Hva er restarealer?* har forskernes definisjon i noen grad endret seg. Innledningsvis ble det presentert følgende definisjon av restareal:

*«lite eller dårlig utnyttet areal, som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealet gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse. En fremtidig utvikling av slike arealer kan potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning. I denne sammenheng er potensialet knyttet til utvikling av eiendom på eksisterende restareal»*  
(Egendefinert)

I løpet av arbeidet med empirien, kom det frem at definisjonen mangler en størrelsesmessig begrensning, at det må presiseres om et restareal befinner seg inne eller ute, og at restarealet ikke burde være definert til et konkret bruksformål. Disse innspillene har bidratt til å forme en ny iterasjon av definisjonen:

*«restareal er lite eller dårlig utnyttet uteareal i bykjernen, uten en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealet gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, men kan ved utvikling potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning»*  
(Egendefinert)

Selv om ett av innspillene omhandlet det å gi en størrelsesmessig begrensning på restarealet, vil det i dette forskningsarbeidet være vanskelig å fastsette. Det ikke er nok grunnlag i funnene til å trekke en slutning rundt dette. Den eneste størrelsesbegrensningen ble gitt av Eiendomsutvikler 3, som nevnte at et areal på fem mål trolig faller utenfor definisjon av restareal.

### 5.1.3 Identifisering av restarealer

Funnene tilsier at ingen av representantene har en metodikk for å identifisere restarealer, men noen av representantene kom med forslag til en mulig fremgangsmåte. Eiendomsutvikler 2 bruker selv erfaring som en fremgangsmåte, slik som markedskunnskap, kunnskap om byen, om leietakere og andre prosesser knyttet til erfaring. Eiendomsutvikler 3 forklarte at den mest effektive måten kan være å sykle rundt å kartlegge arealene. Arkitekt 1 mener at arkitekter burde ha egenskaper til å se potensialer og se ting i sammenhenger, mens Arkitekt 2 forklarer at det handler om å finne ut hva som er byggbart.

De offentlige representantene fra Trondheim forteller derimot at det er gjennomført en kulturhistorisk stedsanalyse kalt DIVE-analyse. Formålet med analysen er å *«kartlegge det kulturhistoriske aspektet og belyse handlingsrommet for vern og utvikling»* (Trondheim kommune, 2016). Selv om DIVE-analysen ikke spesifikt arbeider mot å identifisere restarealer, er det ifølge representantene sannsynlig at det har blitt gjort som et biprodukt. Det er viktig å påpeke at analysen som er kildehenvist ikke er gjort for hele Trondheim sentrum, men er rettet mot Kjøpmannsgata. Det er også gjort en analyse for nordøstre del av midtbyen.

Ellers ble Google Maps og andre karttjenester presentert som fremgangsmåte for å identifisere restareal. Både Eiendomsutvikler 3 og Offentlige representant 3 fra Oslo kommune, påpekte at den meste brukte tilnærmingen er å reise rundt i byen ved hjelp av ulike transportmidler og fysisk kartlegge restarealene. I teorien finnes det lignende tilnærminger til identifisering av restareal (Lee et al., 2015, s. 4). Det blir også trukket frem bruken av Geografisk Informasjonssystem (GIS) i samspill med kart for å identifisere restarealer (Azhar et al., 2020, s. 32). Bruken av GIS blir ikke nevnt av noen representanter.

Basert på funnene som er gjort i arbeidet eksisterer det ulike fremgangsmåter for å identifisere restarealer blant de ulike representantene, men det er ingen standardisert fremgangsmåte eller et konkret verktøy til dette. Trolig er dette igjen behovsbasert, hvor det egentlig ikke har vært et behov for å gjøre dette på en omfattende skala. Spørsmålet er om det faktisk er behov for å kartlegge restarealer. Det er mulig at en situasjonsbestemt fremgangsmåte er det mest fornuftige. Trolig vil en omfattende kartlegging koster mer enn verdien det skaper for den enkelte.

## 5.2 Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?

Det fremstår som at de fleste representantene hadde en overordnet lik intensjon ved å utnytte restarealer. Den overordnede intensjonen var muligheten til å tilfredsstillere *samfunnsmessige, miljømessige og økonomiske* behov som finnes i en by. Det å skape kvalitet, attraktivitet og aktivitet for å få folk til byen, sees på som det viktigste formålet. Gjennomgående stikkord er: fortetting, skape helhet og sammenheng med eksisterende bebyggelse, utnytte potensialet i arealet, byreparasjon og områdeløft.

Det oppleves noen uenigheter i forhold til hvordan et restareal kan utnyttes. I kapittel 2.5.3 *Oppgavens definisjon av restareal* ble forskernes definisjon av restareal presentert. I denne definisjonen ble utvikling av eiendom vektlagt, noe som senere ble tolket som at restarealer bare kunne nyttes til eiendom. Det kom tydelig frem at selv om casene i oppgaven benyttet restareal til utvikling av eiendom, er ikke dette alltid den beste utnyttelsen.

Her ble det dannet et tydelig skille mellom eiendomsutviklere, arkitekter og det offentlige. Der eiendomsutviklere i større grad har fokus på å gi noe tilbake til byen gjennom gode bygg som skal stimulere til aktivitet, med økonomisk verdiskapning som utgangspunkt. De offentlige representantene og arkitektene så på restarealer som et areal med flere bruksområder, eksempelvis som oppholdsrom eller grøntarealer. Spesielt er fokuset på at arealene kan ha kvaliteter som bør bevares til fremtidig bruk, og derav burde det vurderes om en utvikling av disse skal finne sted.

Offentlig representant 3 poengterte at ved en utvikling av restareal vil det trolig ligge en ideologi bak denne type prosjekter, da dette kan være en lang og krevende prosess. Prosjektet i Parkveien 5 b-c er et eksempel på dette, der Eiendomsutvikler 3 hadde et ønske om å utvikle en testlab til bedriften. Fortjeneste var i dette tilfellet ikke et mål i seg selv, men heller et mulig resultat av prosjektets suksess.

Det vil ikke være mulig å fullstendig bekrefte om intensjonen representantene har hatt i utviklingen er avgjørende for utvikling av restareal, eller om det avgjør om prosjektet er vellykket eller ikke. Men basert på funnene om en tilnærmet lik intensjon, kan en anta at ved å ønske å gjennomføre en god utvikling, slik som å gi noe tilbake til byen, eller skape en testlab, gir gode prosjekter. Hvis en går inn et prosjekt med utvikling av restarealer, som fokuserer kun på kortsiktig økonomisk vinning, er det sannsynlig at man opplever et tapsprosjekt eller at prosjektets sluttresultat blir av dårligere kvalitet. Men det viser seg at det er en vilje hos aktørene for å utnytte restarealer, selv om det er mer krevende enn vanlig.

### 5.3 Mulighetene som oppleves ved utviklingen av restareal

Mellom de tre rollene eiendomsutvikler, arkitekter og offentlige representanter, vil det først være interessant å trekke frem de to mulighetene som de var felles enig om. Deretter vil noen av de enkelte mulighetene som oppstod i utviklingen, eller som aktørene antok kunne oppstå ved utvikling av restareal, trekkes frem. Alle muligheter som ble trukket frem i funnene er kort sammenfattet i kapittel 4.3 *Sammenligning*.

Det er to mulighetsområdene hvor det rådet en felles enighet mellom rollene, var *økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse, og økt attraktivitet og aktivitet*. Disse mulighetene nevnes også i teorien som en del av et suksesskriterium i planlegging av gode byer. Her anses det som svært lite bærekraftig å rive, fraflytte eller la eksisterende bebyggelse stå tomt. Det påpekes at det må tilrettelegges for å ta i bruk slike arealer gjennom ombygging, ved gjenbruk, ved fortetting eller ved transformasjon (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 13). Nøkkelen er å finne en balanse mellom en bærekraftig utnyttelse av eksisterende areal, tilstrekkelig med boligbygging og transport av personer, varer og tjenester som er effektive (Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet, 2013, s. 12). Dette trekkes også frem av Eiendomsutvikler 2, som forklarer at utvikling av et restareal kan føre til en bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

Økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse er synlig i de tre casene. Lysholmbygget bruker deler av restarealet til å skape «Plassen», samt knytte den eksisterende bebyggelsen sammen med et nytt bygg. DIGS-bygget er sammenføyd med den eksisterende bebyggelsen, og Parkveien 5 b-c er bygd mellom to eksisterende bygg som et mer tradisjonelt infill-prosjekt. Det å tenke helhetlig og ønske sammenheng er ikke en ny tanke knyttet til utnyttelse av restareal, men det kan sees på som et overordnet prinsipp som følger det meste av eiendomsutviklingen. Slik forskerne oppfatter det, er poenget til de ulike representantene at utvikling av restarealer bør, eller må sees, i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Årsaken er at disse arealene ofte befinner seg som en del av en bebygd tomt, eller i tett sammenheng med en.

Dette skaper muligheter for å øke sammenhengen med den eksisterende bebyggelsen, som bidrar til å ivareta og fortette den eksisterende bebyggelsen. Men det reiser også noen utfordringer spesielt med tanke på formålet til arealet. Bør det utnyttes til eiendom, eller har arealet andre viktige nytteområder for samfunnet. Denne diskusjonen ble også trukket frem i kapittel 5.2 *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal?* hvor det ble påpekt et skille mellom de tre rollene. Helt konkrete eksempler på andre mulige bruksområder for restarealer ble trukket frem av arkitektene og de offentlige representantene, hvor rollene mente at restarealer kan nyttes til grønt- og parkarealer, altså arealer hvor byens innbyggere kan oppholde seg på. En annen potensiell mulighet som ble trukket frem av Offentlig representant 3, var å bruke restarealer til fellesløsninger og midlertidige offentlige tiltak. Tanken om midlertidige tiltak på restarealer blir også nevnt av Nemeth & Langhorst (2014), hvor de fremmer tanken om at midlertidig bruk kan bidra i en inkrementell bytransformasjon. Fordi et

midlertidig bruk vil være mer fleksibelt og endringsdyktig, i møte med etterspørsel og behov. Lee et al. (2015) nevner også muligheten til å integrere fellesløsninger på restareal, samt integrere grønn teknologi i et nabolag gjennom disse, eksempelvis tilrettelegging for bildeling.

Den andre muligheten handler om økt attraktivitet og aktivitet. Utviklingen av restarealer kan gi et områdeløft som smitter over på omliggende bebyggelse og andre fasiliteter. Det kan føre til positive ringvirkninger utover selve restarealet, hvor alle casene er eksempler på dette.

Lysholmbygget tok i bruk, som nevnt tidligere, restarealet til å danne «Plassen». Et areal i midten av eksisterende bebyggelse, som i dag brukes til felles aktiviteter og arrangementer. DIGS-bygget tilrettela uterommet foran bygget, kalt Peters Egges Plass. Dette uterommet er i dag kalt «Barnas torg», og har bidratt til å øke både aktiviteten og attraktiviteten til arealet (Trondheim2030, 2021b). Parkveien 5 b-c tilføyde Oslo by med ni boenheter, men i tillegg skapte de Galleri Infill, den gang titulert som «Norges minste galleri». Dette lille galleriet hadde potensialet for å bli besøkt over en million ganger pr. år, da medregnet kollektivt reisende, kjørende og fotgjengere (Muri, 2011, s. 26).

Det er altså interessante ringvirkninger som har oppstått ved å utvikle restarealene i de respektive casene. En kan ikke påstå at slike effekter kan oppnås ved å utvikle alle restareal som eventuelt eksisterer i en by. Men det viser at ved å tillate rom for nytenking og kreativitet i en utviklingsprosess, kan det oppstå flere muligheter enn først antatt. Dette påpeker også Arkitekt 3, som sier at en kan bygge erfaring gjennom å teste ukonvensjonelle og kreative løsninger. Det viser seg at representantenes intensjon om å skape kvalitet, attraktivitet og aktivitet for å få folk til byen, gjenspeiles i de ferdige prosjektene. En annen viktig mulighet som Eiendomsutvikler 3 trekker frem, er muligheten til å øke sitt omdømme gjennom å utføre gode, men utfordrende prosjekter. Gjennom å vise at det er mulig, kan dette positivt påvirke omdømmet og merkevaren til den respektive utvikler.



## 5.4 Barrierene som oppleves ved utvikling av restareal

De tre rollene eiendomsutvikler, arkitekt og det offentlige presenterer flere barrierer som kan oppstå i forbindelse med utvikling av restareal. Basert på *Tabell 6. Mest fremtredende barrierer og muligheter* oppleves vern, offentlige og tekniske krav, økonomi, samspill med eksisterende bebyggelse, bygningsvolum og arealets fysiske rammer som de mest fremtredende barrierene.

### 5.4.1 Krav og lovverk

Lovverk, offentlig- og tekniske krav trekkes frem av alle aktørene som konkrete barrierer, eller som utfordringer i deres prosjekter. Representantene hadde også tanker og innspill om hvordan lovverk, offentlig- og tekniske krav generelt kan bli utfordrende i utviklingen av restareal. Spesielt trekkes frem barrierer rundt vern.

Alle casene opplevde utfordringer og interessekonflikter vedrørende vern og verneinteresser. Det oppleves som en mer fremtredende barriere i Trondheim, men Parkveien 5 b-c i Oslo opplevde også konflikter rundt vern. Dette er nok på grunn av at Midtbyen i Trondheim er preget av mye historisk bebyggelse, og rike kulturlag, som gjør at vern og verneinteresse fort blir tema ved byggeprosjekter i Midtby-området.

Selv om vern oppleves som en barriere for de som ønsker å rehabilitere, transformere eller bygge nytt på restarealer, er det en viktig interesse å ivareta. Det finnes flere måter å utøve vern på, men det vanligste er at kommunen ivaretar vern av kulturminner og - miljøer med hjemmel i plan og bygningsloven (Riksantikvaren, 2023). Hensikten er å ivareta «*kunnskap om håndverkstradisjoner og materialkompetanse*» (Klima- og miljødepartementet, 2021), samt opplevelser og bruk. Men krav til vern som utelukker bruk av bygg kan virke mot sin hensikt, dette påpeker også flere av arkitektene og eiendomsutviklerne. Her ses vern gjennom bruk, på som den beste løsningen. Dette trekkes også frem av regjeringen som at «*ombygging og ny bruk av eldre bygningsmasse kan for eksempel skape liv og bidra til bevaring av de historiske byområdene*» (Klima- og miljødepartementet, 2021).

Denne barrieren kan knyttes sammen med barrieren rundt eksisterende bebyggelse, og at restarealer ofte må sees eller bør sees i sammenheng med disse. I oppgavens caser har den eksisterende bebyggelse vært vernet, eller det ble gjort verneverdige funn i løpet av byggeprosessen, slik som DIGS-bygget, hvor en gammel kirke dukket opp under utgravingen av tomten. Det er klart at vern kan være en barriere for utvikling, men det er også essensielt for å ivareta Norges kulturhistorie. Spørsmålet dreier seg egentlig om en balanse mellom vern og bruk, noe denne oppgaven ikke tar for seg. Men det kan være en interessant problemstilling å forske videre på i samspill med utvikling av restarealer.

Det ble også trukket frem utfordringer med svært lange reguleringsprosesser. I kapittel 2.3.4 *Tidsperspektiv i eiendomsutvikling*, forklares det at tid er en kritisk faktor i en eiendomsutviklingsprosess, hvor man kan møte på langsomme prosesser, avhengig av

prosjektets omfang og kompleksitet (Leikvam & Olsson, 2022, s. 39). Forskernes funn tilsier at det kun er case 2 som opplevde en svært lang reguleringsprosess. Ved reguleringen av DIGS-bygget opplevde de en reguleringsprosess på omtrent ti år. De to resterende casene ga ikke tilstrekkelig informasjon om reguleringsprosessens varighet, men trakk frem at dette er prosesser som generelt er krevende.

Det er vanskelig å si om dette funnet egentlig er knyttet opp mot restarealer, eller om det er en generell utfordring tilhørende byggeprosessen. Eller om det, som i tilfellet med DIGS-bygget, er utløst av uforutsette hendelser som at et verneverdig objekt blir funnet under byggeprosessen. Antageligvis vil utvikling på restareal utløse flere krav og hensyn som må ivaretas, eksempelvis vern, fysiske omgivelser (Plan- og bygningsloven, 2008, §12-1), samt dispensasjoner fra byggetekniske forskrifter som forlenger prosessen. Det kan ikke med sikkerhet sies at reguleringsprosessens tidsbruk er en direkte barriere tilknyttet utviklingen av restarealer, men at det heller er en generell utfordring i byggeprosesser.

Det siste punktet som trekkes frem her er barrieren tekniske krav, spesielt i forbindelse med utvikling av boliger. Igjen gjelder det bare case 3, Parkveien 5 b-c, som har utviklet boliger på restareal. De to andre casene har utviklet næringsbygg, men har likevel trukket frem hvorfor de valgte å ikke bygge boliger på de aktuelle tomtene. Spesielt ses tekniske krav til ytre miljø (§9), sikkerhet ved brann (§11), planløsning og bygningsdeler i byggverk (§12) og innelima og helse (§13) (Byggteknisk forskrift, 2017) på som de mest utfordrende tekniske kravene i sammenheng med utvikling av boliger på restarealer.

I Oslo ble det sett på som et suksesskriterium at de var tidlig ute med å utvikle boliger på restareal. Det ga dem muligheten til å utfordre eksisterende krav gjennom kreative løsninger. Eiendomsutvikler 3 påpekte at de opplevde tillit og vilje fra kommunen, som ga dem dispensasjon fra krav som ikke var mulig å tilfredsstille, mot at løsningene som ble implementert ble utført med høy kvalitet. Det ferdige resultatet var tilsynelatende godt mottatt og likt, da alle leilighetene ble utsolgt raskt. Leilighetene hadde, ifølge Eiendomsutvikler 3, en av de høyeste kvadratmeterprisene i Oslo ved salg. Dette kan indikere en aksept blant boligkjøpere for andre måter å tilfredsstille krav på.

I Trondheim oppleves det som mer utfordrende å oppnå en tillit mellom eiendomsutviklerne og det offentlige. Spesielt til løsninger som strider mot de tekniske kravene, selv om det kan gjøres på en måte som skaper gode resultater. Som nevnt tidligere, sees det på som vanskelig å bygge boliger i Midtbyen, ifølge Eiendomsutvikler 1. Derfor velges det bort til fordel for næringsbygg, da næringsbygg oppleves som enklere å tilfredsstille i forhold til krav og lovverk.

Som nevnt i kapittel 2.4.1 *Lov om planlegging og byggesaksbehandling – Plan- og bygningsloven* og 2.4.2 *Forskrift om tekniske krav til byggverk - Byggteknisk forskrift (TEK17)*, har det offentlige ansvar for at Norges areal brukes og reguleres på en effektiv og rasjonell måte (Plan- og bygningsloven, 2008). Et av funnene tilsier at på bakgrunn av at prosjektene har unike problemstillinger og individuelle behov, kan det være vanskelig å lage

generelle regler som skal dekke utfordringer eller behov som kan oppstå ved utvikling på restareal. Tomter som restareal, kan utløse behov for dispensasjoner. På en måte gjør dette at det å få gjennomslag for enkelte prosjekter kan være mer utfordrende enn andre, men som samtidig kan sette rammer for å skape prosjekter med gode kvaliteter. Potensielt kan dette også gi utfordringer i forbindelse med likebehandling i de offentlige prosessene. Ingen av casene har konkret nevnt denne utfordringen, men det er en antakelse som er basert på et eksempel fra et av intervjuene.

Det er klart at tekniske krav er en barriere i utviklingen av restarealer. På grunn av slike arealers karakter og størrelse, kan det være vanskelig å få plass alt som et bygg bør inneha. Det må skapes en større aksept for andre måter å tilfredsstille disse kravene på, om det skal bli mulig å utnytte mer restareal i fremtiden. Men det må gjøres på en måte som ivaretar bokvalitet, og sørger for at boliger og arbeidsplasser øker livskvaliteten til brukerne.

#### 5.4.2 Økonomi og bygningsvolum

Som presentert i 2.3.2 *Nærmere om faseinndeling og de fire fasene i eiendomsutvikling*, presenteres tidligfasen som en fase som strekker seg fra idé til endelig beslutning om finansiering. Overordnede rammer for prosjektet planlegges i denne fasen, både for konsept, plan og budsjett. Å få plass økonomi og finansiering er en viktig faktor for at et prosjekt skal lykkes. I funnene er det tydelig at å få til en positiv økonomi og finansiering i prosjektene på restarealer kan være krevende. Det kommer frem i funnene at barrieren økonomi, ofte kommer i sammenheng med å få til et tilstrekkelig bygningsvolum på restarealer. Derfor trekkes disse to barrierene sammen i diskusjonen. Hvis det ikke er nok volum i bygget, kan det være en utfordring å eksempelvis få folk til å leie eller kjøpe bygget. En byggeprosess setter ofte i gang store og kostbare prosesser i en bedrift, noe som kan gjøre det vanskelig å få til en positiv økonomi i et prosjekt.

Funnene fra alle eiendomsutviklerne, Arkitekt 2, Arkitekt 3 og Offentlig representant 3, sier at en stor bedrift må kunne tjene inn kostnadene sine hvis de skal bygge på et restareal. Byggeprosjekter er som oftest økonomisk krevende, og økonomi er derfor en viktig del av byggeprosjekter. Dette gjelder både utvikling på restareal eller utvikling på større transformasjonsarealer. Det som gjør det økonomisk mer krevende ved utvikling av restareal, er at kostnadene må fordeles på mindre areal. Det vil si at kostnaden pr. kvadratmeter i bygget, kan bli svært høyt, og at en økonomisk fortjeneste kan virke usannsynlig. Ifølge Eiendomsutvikler 3, bør det være mulig å sette opp en bygning på omtrentlig 1000 kvm på et restareal. En mindre bygning vil trolig være vanskelig å forsvare økonomisk. Eiendomsutvikler 3 påpeker også at bankfinansiering kan være krevende på grunn av opplevd risiko knyttet til arealets inntjeningspotensial. Det trekkes også frem at det er de samme interne og eksterne prosessene settes i gang, uavhengig arealet størrelse. Dette kan ifølge flere av eiendomsutviklere, gjøre det krevende for større aktører å se fortjeneste i å utvikle eiendom på restareal, fordi størrelsen på bedriften vil øke den totale kostnaden.

Dette sier også noe om behovet for kompetanse, kapital og risikovillighet. Eiendomsutvikler 2 opplevde risiko i sitt prosjekt. Det ble trukket fram at et eiendomsutviklingsselskap må ha en kapitalstruktur som tilsier at bedriften kan ta den risikoen som oppstår ved slike prosjekter. Flere påpekte at å gjennomføre et prosjekt på restareal som deres første prosjekt, kunne skapt store økonomiske problemer for selskapet. Basert på dette funnet er det tydelig at det må være en vilje og evne hos utbygger, til å håndtere risikoen som et restarealprosjekt kan medføre. Uten en eier bak som er villig til å ta risikoen og potensielt tape penger, er det stor sannsynlighet for at utvikling av restareal slår feil, og blir et tapsprosjekt.

### 5.4.3 Arealets fysiske rammer og samspill med eksisterende bebyggelse

I 2.5.1 *Generelt om restareal*, forklares det at restareal kan oppleves som «*dårlig utnyttet, forlatte, ubrukelige eller tapte arealer mellom offentlige og private eierskap*» (Lee et al, 2015, s. 1). Det er dermed sannsynlig at et restareal vil ha en utforming og omgivelse som i større grad påvirker utviklingen av et tiltak. Arealets fysiske rammer vil være en viktig faktor i de fleste utviklingsprosjekter, siden det påvirker hva som kan gjøres på det respektive arealet. Hvorvidt eksisterende bebyggelse påvirker et utviklingsprosjekt, er avhengig av prosjektets beliggenhet. I oppgavens funn er dette trukket frem som en barriere, noe som gir mening, med tanke på at oppgavens caser er avgrenset til bykjernen. Det vil være krevende å bygge i tette bykjerne uten å komme i kontakt med, eller påvirke allerede eksisterende bebyggelse. Det trekkes også frem i kapittel 2.5.1 *Generelt om restareal*, at restarealer er arealer som befinner seg i urbane miljø, og må dermed sees på i en kontekst der noe allerede eksisterer.

Selv om fysiske rammer og samspill med eksisterende bebyggelse oppleves som en barriere, er det også trukket frem en mulighet om økt sammenheng mellom bebyggelse som nevnt i kapittel 4.3 *sammenligning* og kapittel 5.3 *muligheter som oppleves ved utvikling av restarealer*. Det er interessant at en barriere også oppleves som en mulighet på samme tid. Det ble nevnt av både Eiendomsutvikler 1 og Arkitekt 1 at det å utvikle i sammenheng med eksisterende bebyggelse, kan oppleves som en forventning. Men at det også er svært komplisert, og kan ha stor påvirkning på det endelige resultat. Spesielt om restarealet har en verdi, eller funksjon tilknyttet den eksisterende bebyggelsen.

Offentlig representant 1 hadde en interessant vinkling til disse to barrierene. Representanten påpekte at restarealprosjekter kan oppleves som utfordrende, men at rammene som dannes legger til rette for gode prosjekter, og at disse barrierene ikke nødvendigvis er et hinder for å skape gode prosjekter i bykjernen. Det understrekes at god kompetanse hos arkitekter og eiendomsutviklere er et suksesskriterium for utvikling av restareal. Basert på oppgavens valgte caser vil det være nærliggende å si at dette stemmer. Ifølge oppgavens funn, har alle prosjektene oppnådd anerkjennelse i etterkant, og er prosjekter som er generelt verdsatt i samfunnet.

Basert på dette er mulig å anta at å utvikle på restarealer, krever god kompetanse og planlegging i tidligfasen av prosjektet. Slik at de barrierene som oppleves, knyttet til arealets fysiske rammer og samspill med eksisterende bebyggelse, kan bearbeides. Det er også i denne fasen en kan gjøre endringer uten at det vil medføre en stor økning i merkostnader utover i prosjektet, som igjen vil påvirke prosjektets suksess (Leikvam & Olsson, 2022, s. 28; Ness & Øyasæter, 2018, s.20; Samset, 2019, s. 46-48). Gjøres dette på en god måte, øker trolig mulighet til å lykkes med utvikling av restarealer.

#### 5.4.4 Overførbarhet og kompetanseheving

Selv om dette ikke var den meste framtreddende barrieren, var det likevel et interessant funn. Barrieren overførbarhet og kompetanseheving ble nevnt av Arkitekt 3, Arkitekt 2 og Offentlig representant 1. Dette handlet om at unike prosjekter gir unike problemstillinger, og som gjør at individuelle behov som må dekkes. Det kan derfor være vanskelig å overføre dette til andre prosjekter som har med utvikling på restareal å gjøre. I forbindelse med case 3 i Parkveien 5 b-c, kom det frem at overførselen av kunnskapen fra et infill-prosjekt til et annet, var utfordrende. Selv om et prosjekt ikke er direkte overførbart til et annet, er det mye lærdom og kunnskap av verdi, som kan videreføres. Det er tydelig at ved utvikling av restarealer vil det være viktig å ha god kompetanse fra alle aktører som skal inn i et slikt prosjekt.

## 5.5 Hvilken påvirkning har barrierene og mulighetene på fortetting gjennom utvikling av eiendom på restareal?

Oppgavens overordnede problemstilling har vært å undersøke hvilke barrierer og muligheter som oppleves i utviklingen av eiendom. Denne problemstillingen ble forankret i en økende befolkningsvekst, og en økende tilflytting til storbyene i Norge. Fortetting og bedre utnyttelse av de eksisterende arealene i byene (Asplan Viak, u.å.), ble derfor sett på som svært interessant å undersøke. Dette ledet oppgaven mot restarealer, altså arealer som tradisjonelt sett ikke benyttes i utviklingen av eiendom. Det ble avgrenset til å undersøke hvorfor det er så vanskelig å benytte disse arealene til utvikling av eiendom, og hvis det lar seg gjøre, hvilke muligheter som oppstår som følge av utviklingen.

Oppgaven har dermed bygget seg i stor grad på dette, men for å ivareta spørsmålet om fortetting, ble det stilt som et forskningsspørsmål ved siden av hovedproblemstillingen. Det har ikke kommet frem mange funn til dette forskningsspørsmålet, men det er allikevel verdiskapende å drøfte rundt spørsmålet.

I løpet av arbeidet har det dannet seg et tydelig skille mellom hva som vil være fornuftig i forhold til utvikling av restareal for å imøtekomme fortettingsbehov. I all hovedsak skiller det seg mellom bolig- og næringsutvikling.

De tre casene oppgaven har tatt utgangspunkt i var et boligbygg, et næringsbygg og et næringsbygg til skoleformål. Boligbygget er i Parkveien 5 b-c i Oslo, prosjektet er ansett som en suksess og tilførte Oslo ni nye boenheter. Det krevde svært mye ressurser for å få dette boligbygget ferdigstilt både økonomisk og i forhold til kompetanse. Slik Eiendomsutvikler 3 forklarer det, var det krevende å få prosjektet til å gå i null. Videre forteller også Eiendomsutvikler 3 at utviklingen av restarealer ikke er deres fokusområde lenger, på bakgrunn av høye tomtepriser og et tøffere marked. Dette gjør det svært krevende å finansiere lignende prosjekter i dag. Offentlig representant 3 kom også med et innspill om utviklingen av restarealers rolle i fortettingen. Det ble påpekt at boligutvikling på restarealer bidrar til nye boliger i Oslo, men at behovet for nye boliger i året er mellom tre til fem tusen. Dermed vil boligutvikling på restarealer oppleves som «*en dråpe i havet*» (Offentlig representant 3), altså potensialet for antall boliger er lavt pr. tomt, sett i sammenheng med innsatsen. Men en utvikling av restareal kan bidra til å utvikle byens helhetsinntrykk, og kan bidra til fortetting gjennom andre bruksområder ifølge Offentlig representant 3.

I Trondheim fortalte Eiendomsutvikler 1 og 2 at det ikke er hensiktsmessig å forsøke å utvikle boliger i Midtbyen, på tross av kommunens byutviklingsstrategi som fokuserer på *boligutvikling, kollektivknutepunkt og lokale sentrum* (Trondheim kommune, 2020b, s. 1). Dette begrunnes i at det er svært krevende å tilfredsstillere dagens offentlige og tekniske krav, spesifikt bokvalitet. Dette handler om hvordan bygget greier å tilfredsstillere krav om kvalitet og helhetlige løsninger for bolig- og arbeidsmiljø, estetikk, plassering av bebyggelse og gode utearealer (Direktoratet for byggkvalitet, 2017; Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014, s. 18), samt branntekniske krav påpekes. Dette gjør utviklingen av boliger svært

krevende i Midtbyen, siden mange av kravene ikke enkelt lar seg tilfredsstillende. Men det er viktig å poengtere at Eiendomsutvikler 1 understreker at det er mulig å bygge boliger, men manglende tillit og støtte fra de politiske og offentlige prosessene gjør det vanskelig. Dermed valgte Eiendomsutvikler 1 å bygge næringsbygg på restarealene, siden næringsbygg har færre krav enn bolig, spesielt knyttet til bokvalitet.

Basert på disse funnene er det ikke sikkert at boliger vil være effektivt å utvikle på restarealer. Selv om det tilfører byene flere boplasser, er det trolig så krevende å gjennomføre at det ikke blir lønnsomt.

Næringsbygg virker til å bidra til fortetting i bykjernen gjennom å flytte arbeidsplasser mer sentralt. Det viser seg at utvikling av restarealer kan bidra til fortetting gjennom å øke attraktiviteten og aktiviteten til bykjernen. Og på den måten bidra til fortetting ved at flere bruker byen til jobb eller andre hverdagsmål, eller bare til rekreasjonelle formål.

Det var en inngående tanke blant forskerne at for å imøtekomme befolkningsveksten i Norge, burde fortetting i byene skje gjennom utviklinger av nye boliger på restarealene. Basert på funnene i oppgaven har denne forståelsen endret seg. Det er et behov for å se at fortetting kan skje gjennom utvikling av restarealer, til arealer som tilfredsstillende behovet for kvalitet, attraktivitet og aktivitet i en by. Det er vanskelig å argumentere for nytten av dette i fortetting, hvis målsetningen er å imøtekomme en økende befolkningsvekst. Mennesker trenger en plass og bo, uten dette får vi etter hvert et stort sosialt skille og et sosialt bærekraftproblem i befolkningen. Utvikling av boliger på restarealer er nok ikke det mest effektive for å imøtekomme fortetting i dette perspektivet, og ressurser er trolig bedre nyttet på andre områder egnet til et slikt formål.

## 6.0 Konklusjon

Dette kapittelet vil ta for seg oppgavens konklusjon. Utgangspunktet for oppgaven har vært å undersøke utvikling av restarealer, og hvilke barrierer eller muligheter som oppleves i sammenheng med dette. Oppgavens tre forskningsspørsmål har blitt brukt for å underbygge oppgavens problemstilling:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

### **Barrierer**

Vern og verneinteresse oppleves som en gjengående barriere i alle casene. Der det i Trondheim virket som et større problem enn i Oslo, da Trondheim er preget av vern og verneinteresser. Stort sett er barrieren vern knyttet opp mot eksisterende bebyggelse, og handler om en balanse mellom vern og bruk. Vern kan være en barriere for utvikling på restareal, men er også essensielt for å ivareta Norges kulturhistorie.

Offentlige og tekniske krav er en barriere som oppleves på grunn av restarealets individualitet og rammer. Restarealet er en mindre tomt, som gjør at det er vanskelig å tilfredsstille tekniske krav, og man må utfordre de eksisterende kravene. Dette gjør at utvikling på restareal kan ta mye lengre tid og derav øke kostnaden på prosjektet. I funnene har det vist seg å være et skille mellom bolig og næring, hvor næring oppleves som enklere å få gjennomført. Spesielt ses tekniske krav til ytre miljø (§9), sikkerhet ved brann (§11), planløsning og bygningsdeler i byggverk (§12) og inneklima og helse (§13) som de mest utfordrende tekniske kravene i sammenheng med utvikling av boliger på restarealer (Byggteknisk forskrift, 2017).

Økonomi og bygningsvolum opplevdes som en barriere da et restareal har en størrelse og utforming som gjør at det er lite drivverdig for de fleste. Faktorer som trekkes fram er bedriftens størrelse og mulighet for finansiering. Dette kan derav føre til at det er vanskelig å få til en positiv økonomi i prosjektet, og bankfinansiering kan være krevende på grunn av opplevd risiko knyttet til arealets inntjeningspotensial. Det er også i denne sammenheng et behov for kompetanse, kapital og risikovillighet.

Arealets fysiske rammer og samspill med eksisterende bebyggelse, er en barriere som kan oppleves i utvikling av restarealer. Dette er fordi arealene gjerne har en tett eksisterende bebyggelse, noe som krever god kompetanse og planlegging i tidligfasen av prosjektet.

### **Muligheter**

Økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse er en mulighet som kan oppleves ved utvikling av restarealer. Slik forskerne oppfatter det, bør eller må utvikling av restareal sees i sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Årsaken er at disse arealene ofte befinner seg som en del av en bebygd tomt, eller i tett sammenheng med en. Dette skaper muligheter for å øke sammenhengen med den eksisterende bebyggelsen, som bidrar til å ivareta og fortette den eksisterende bebyggelsen.



Økt attraktivitet og aktivitet er en annen mulighet som kan oppleves ved utvikling av restareal. Alle prosjektene har fått til arealer for felles aktiviteter og arrangementer, som har bidratt til å øke aktiviteten og attraktiviteten til det restarealet som har blitt utviklet. En kan ikke påstå at slike effekter alltid kan oppnås ved å utvikle alle restareal, men det er også interessante ringvirkninger som kan oppstå ved å tillate nytenkning og kreativitet. Økt attraktivitet og aktivitet kan gjenspeiles gjennom representantenes intensjon om å skape kvalitet, attraktivitet og aktivitet i casene.

### **Forskningsspørsmål 1: *Hvordan identifiseres restarealer i dag?***

Forskerne har besvart dette spørsmålet ved å gjennomføre ni intervjuer, fordelt på tre roller. Forskningsspørsmålet ble inndelt i to deler. Del en tok for seg forståelsen av begrepet restareal, og del to handlet om hvordan disse arealene i dag identifiseres. Det har gjennom kapittel 5.1.1 *Hva er restarealer?* blitt tydelig for forskerne at det ikke er en enighet mellom alle representantene eller i teorien, på hva definisjonen av et restareal er. Det er noen representanter som er enige seg imellom og med oppgavens teori, men da det ikke foreligger en konsensus, er det et behov for å skape en felles forståelse for begrepet. Etter en revidering av forskernes innledende definisjon av restareal, gjort etter representantenes innspill, har det blitt presentert et forslag til en ny definisjon av restareal.

Det anses som viktig at en definisjon må foreligge, før arbeidet mot å identifisere restareal kan finne sted. Funnene tilsier at det ikke er en konkret metode eller verktøy for å indentifisere et restareal, men at det finnes flere forslag til fremgangsmåter. Forskerne har konkludert med at arbeidet med å identifisere restareal vil være situasjonsbestemt, og kan potensielt gi verdi i form av bedre kartlegging og synliggjøring. Men at kostanden bak å lage en metode eller et verktøy for dette, kan koste mer enn verdien det gir til den enkelte.

### **Forskningsspørsmål 2: *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?***

Forskerne har besvart dette spørsmålet ved å belyse de ulike representantenes intensjon i utvikling av restarealer. De fleste har en overordnet intensjon om å drive utvikling som tilfredsstillende samfunnsmessige, miljømessige og økonomiske behov som finnes i en by. Fellesnevnerne blant representantene, er ønsket om å skape kvalitet, attraktivitet og aktivitet til byene. Basert på funnene kan det tyde på at formålet ved utvikling av restareal må strekke seg utenom ren økonomisk vinning. Da en slik utvikling ofte blir svært dyr, innebærer mer risiko og har et større potensial for å feile.

Forskerne konkluderer med at intensjon som legges bak utnyttelse av restareal bør forankres i et ønske om å drive en utvikling som tilfredsstillende samfunnsmessige, miljømessige og økonomiske behov. Utviklingen bør ikke ha umiddelbar økonomisk vinning som fremste formål. For å gjøre dette må det trolig foreligge en større evne og kapasitet til økonomisk langsiktighet, og risikovillighet.

### **Forskningsspørsmål 3: *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter fortetting gjennom utvikling av eiendom på restarealer?***

Forskerne har besvart dette forskningsspørsmålet ved å undersøke hvordan barrierene og mulighetene påvirker utvikling av eiendom på restarealer. Barrierene og mulighetene kartlagt i funnene, påvirker utviklingen av eiendom på restareal ved at boligfortetting på restarealer i bykjerne er meget krevende, både teknisk og økonomisk, selv om det kan bidra til å gi flere boliger. Næringsbygg virker å ha et større bidrag til fortetting, da det har et potensiale for å flytte eller skape flere arbeidsplasser, og på den måten øke aktiviteten i bykjernen. I oppgavens funn virker det som at næringsbygg er lettere å utvikle på restarealer, fordi det har noe mindre krav. Det blir også påpekt at restarealer ikke er forbeholdt eiendom, og at et restareal kan ha flere bruksområder. Hvorvidt det er riktig å bruke et restareal til utvikling av eiendom vil trolig være situasjonsbestemt. I mange tilfeller er det best å unytte disse arealene til nye oppholdsrom og byrom, som eksempelvis grøntarealer, sosial infrastruktur eller støttefunksjoner i sammenheng med eksisterende bebyggelse.

#### ***Oppsummering***

Forskerne har svart på problemstillingen, ved å presentere hvilke barrierer og muligheter som kan oppleves ved utvikling av restareal. I kapittelet *4.3 Sammenligning*, har det blitt presentert ulike barrierer og muligheter fra de enkelte rollene, samt en sammenligning fra alle rollene. De fem barrierene som har blitt trukket fram som mest framtrødende for utvikling av restareal, er *vern, offentlige og tekniske krav, økonomi og bygningsvolum, samspill med eksisterende bebyggelse, og arealets fysiske rammer*. De to mulighetene som var mest framtrødende er *økt utnyttelse av sammenhenger med eksisterende bebyggelse, og økt attraktivitet og aktivitet*.

Det ble tydelig for forskerne at utvikling av restareal kan bidra til å imøtekomme den fremtidige befolkningsveksten, ved å fortette i bykjernen. Men basert på barrierene, virker utvikling av eiendom på restareal som svært krevende, spesielt i utvikling av bolig. Restarealers funksjon bør sees i et bredere perspektiv, og ikke bare forbeholdt utvikling av eiendom. Et restareal kan underbygge eksisterende bebyggelse gjennom støttefunksjoner, eller brukes til å skape nye byrom og oppholdsrom som bidrar til en økt attraktivitet og aktivitet.

En utvikling av eiendom på restareal, vil trolig ikke være det enkleste virkemiddelet når det gjelder å imøtekomme en befolkningsvekst. Men det kan, som nevnt, bidra til å skape helhet i et område og skape positive effekter til den eksisterende bebyggelsen og samfunnet rundt. Skal utvikling av eiendom på restarealer i både større- og enklere grad kunne gjennomføres, må det trolig etableres en aksept for løsninger som ikke direkte tilfredsstillers dagens lover og krav. Det må også gjøres på en måte som skaper en overordnet aksept i samfunnet, for å jobbe eller bo med disse forutsetningene.

## 6.1 Forslag til videre arbeid

Oppgaven har innhentet data fra tre casestudier gjennom semistrukturerte intervjuer, rettet mot forskningsspørsmålene og problemstillingen. Dette har generert både nye problemstillinger og spørsmål som kan være interessant å undersøke videre. Følgende forslag til videre forskning presenteres:

- Det er interessant å se på prosjekter som er utviklet på restareal, men med mindre suksess. I den sammenheng undersøke om eiendomsutviklers størrelse vil ha en påvirkning på prosjektets suksess eller kvalitet, i forbindelse med utvikling av restareal.
- Se på om barrierene og mulighetene ville blitt det samme ved utvikling av restareal i mindre byer, eller lokasjoner utenfor bykjernen.

## 6.2 Refleksjon over eget arbeid

Kapittelet vil ta for seg en kortfattet refleksjon over forskernes arbeid.

### *Utvalgskriteriene for casestudiet*

Utvalgskriteriene for casestudiet kan potensielt være for begrensende, og utelukke andre prosjekter som utvikler restareal innenfor et urbant miljø. Kriteriene til casestudiene ble i stor grad basert det teoretiske arbeidet som er gjort i sammenheng med forskningen. Dette har ført til at kriteriene er avgrenset til restarealer som eksisterer innenfor bykjernen. Slik oppgaven har definert bykjernen, har dette avgrenset prosjektutvalget. Eksempelvis ble området i Trondheim avgrenset til Midtbyen. Dette er kun en liten del av det som kan ses på som Trondheim by, selv om Midtbyen pr. definisjon er sentrum. Det kunne vært fornuftig å utvide utvalgskriteriene, slik at de også inkluderte restareal som befinner seg innenfor byens rammer, og ikke bare i bykjernen.

### *Deltakerne i casestudiet*

Bedriftenes størrelse i casestudiet er verdt å trekke fram, da deres størrelses kan ha påvirke resultatene mot en skjevhet. Det ble hovedsakelig intervjuet større aktører, med god økonomisk kapasitet og med mye erfaring. Dette er selvfølgelig positivt med tanke på gyldigheten rundt deres erfaringer og meninger. Men det kunne også vært en styrke å inkludere aktører med mindre omfang, for å avgjøre om størrelsen påvirket prosjekter som benyttet restareal i sin utvikling.

Det har også vært tydelig at representantene har hatt et ønske om å fremstille seg selv i et godt lys. Noe som også var forventet av oppgavens forskere. Men det har vært vanskelig å være tilstrekkelig kritisk om hvorvidt deres fremstilling er korrekt. I casestudiet har det hovedsakelig blitt valgt prosjekter fra representantene som opplevde suksess med utvikling av restareal. Hensikten var å jobbe med prosjekter som var ferdigstilt, som utvalgskriteriene gjenspeiler. Tanken var at ferdigstilte prosjekter kunne medføre en større sikkerhet rundt

tilgjengeligheten på informasjon. Det vil også vært verdiskapende for besvarelsen av problemstillingen å inkludere aktører som har feilet i arbeidet med å utvikle restareal. Det kunne gitt et mer nyansert bilde vedrørende arbeidet med å utvikle på restareal.

## 7.0 Kilder

- Ahlfeldt, G. M. & Pietrostefani, E. (2017). The Compact City in Empirical Research: A Quantitative Literature Review. *SERC Discussion Papers* (SERCDP0215). Spatial Economics Research Centre, London School of Economics and Political Science, London. Hentet 22.01.2023 fra [http://eprints.lse.ac.uk/83638/1/sercdp0215.pdf?fbclid=IwAR3hIw1qkzrymnB15ajjbaGP2Z80MZ\\_7KxHcgShjT-EN3NPc7xrmVgYBtFY](http://eprints.lse.ac.uk/83638/1/sercdp0215.pdf?fbclid=IwAR3hIw1qkzrymnB15ajjbaGP2Z80MZ_7KxHcgShjT-EN3NPc7xrmVgYBtFY)
- Akkerman, A & Cornfield, A.F. (2009). Greening as an urban design metaphor: Looking for the city's soul in leftover spaces, *Structurist 2009/2010*, 30-35.
- Anderssen, H. B. (2021, 6. Januar). *Fortetting*. Store Norske Leksikon. Hentet 09.02.2023 fra <https://snl.no/fortetting>
- Aspelin Ramm. (u.å.). *Parkveien 5 b/c*. Hentet 14.03.2023 fra <https://www.aspelinramm.no/referanse/parkveien-5-b-c-2/>
- Asplan Viak (u.å.). *Hva er fortetting?* Hentet 09.02.2023 fra <https://fortetting.wordpress.com/hva-er-fortetting/>
- Asplan Viak. (2014). *Analyse av arealbruk i byområder arealbruk, arealbehov og potensial for fortetting rundt kollektivknutepunkter i seks norske byområder*. Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/contentassets/ca366d9fd2c94020ad51810adbfe54c2/arealbruk\\_knutepunkt.pdf?fbclid=IwAR3bYQ7Z8IwFVrWkjbN4Q\\_JEgeQZPr-PMR75dZ47HLdo5uaJ\\_gbH1t9h1i8](https://www.regjeringen.no/contentassets/ca366d9fd2c94020ad51810adbfe54c2/arealbruk_knutepunkt.pdf?fbclid=IwAR3bYQ7Z8IwFVrWkjbN4Q_JEgeQZPr-PMR75dZ47HLdo5uaJ_gbH1t9h1i8)
- Azhar J, Gjerde M (2016) Rethinking the role of urban in-between spaces. *J Archit Sci Rev. ASA conference proceedings*. Taylor & Francis, Adelaide
- Azhar, J., Gjerde, M., Vale, B. (2020). Re-imagining Urban Leftover Spaces. In: Roggema, R., Roggema, A. (eds) *Smart and Sustainable Cities and Buildings*. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-030-37635-2\\_21](https://doi.org/10.1007/978-3-030-37635-2_21)
- Bergersen Arkitekter. (u.å.). *Lysholmbygget / E.C. Dahls-kvartalet*. Hentet 14.03.2023 fra [https://www.bergersenarkitekter.no/lysholmbygget\\_e-c-dahls-kvartalet\\_ntnu-kalvskinnnet/](https://www.bergersenarkitekter.no/lysholmbygget_e-c-dahls-kvartalet_ntnu-kalvskinnnet/)
- Bloom, D. E., Canning, D., & Fink, G. (2008). Urbanization and the wealth of nations. *Science*, 319(5864), 772-775. Hentet fra <http://science.sciencemag.org/content/319/5864/772.short>

- Bratberg, T. (1996). Trondheim Byleksikon. Kunnskapsforlaget.
- Byggteknisk forskrift (TEK17). (2017). *Forskrift om tekniske krav til byggverk*. (FOR-2017-06-19-840). Lovdata. <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840?q=byggteknisk>
- Børrud, E. (2018). *Kvalitet i kompakt by - resultat av fortetting som byutviklingsstrategi*. 50(4), 24-29. Hentet 07.02.2023 fra <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2018-04-05>
- Christiansen, S, T. (2022, 24. oktober). *Befolkningen i Norge*. Folkehelseinstituttet. <https://www.fhi.no/nettpub/hin/samfunn/befolkningen/#om-siden-kontakt-endringshistorikk>
- Dahlum, S. (2021, 9. mars). *Validitet*. Store norske leksikon. Hentet fra <https://snl.no/validitet>
- Direktoratet for byggkvalitet. (2017, 15. september). *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Hentet fra <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17>
- Eggebø, H. (2020). Kollektiv kvalitativ analyse. *Norsk sosiologisk tidsskrift*, 4(2): e106–122. <https://doi.org/10.18261/issn.2535-2512-2020-02-03>
- Ellingsen, S & Drageset, S. (2010). *Å skape data fra kvalitativt forskningsintervju*. Sykepleien Forskning. 5. 332-335. 10.4220/sykepleienf.2011.0027. <https://doi.org/10.4220/sykepleienf.2011.0027>
- Eriksen, G. (2019, 20. desember). *Eiendom*. Store norske leksikon. <https://snl.no/eiendom>
- FN-sambandet. (2021). *Befolkning, migrasjon og urbanisering*. Hentet 31.10.2022 fra <https://www.fn.no/tema/fattigdom/befolkning>
- FN-sambandet. (2022). *Bærekraftige byer og lokalsamfunn*. Hentet 19.11.2022 fra <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>
- FN-sambandet. (u.å.). *Befolkningstetthet*. Hentet 09.11.2022 fra <https://www.fn.no/Statistikk/befolkningstetthet>
- Frank, K.A. & Stevens, Q. (2006). *Loose Space: Possibility and Diversity In Urban Life*. *New York: Routledge Taylors and Francis e-Library*. <https://doi.org/10.4324/9780203799574>
- Grankvist, R. (2022, 29. juni). *Johan Caspar De Cicignon*. Hentet fra [https://nbl.snl.no/Johan\\_Caspar\\_De\\_Cicignon](https://nbl.snl.no/Johan_Caspar_De_Cicignon)

- Groat, L. & Wang, D. (2013). *Architectural research methods* (2.utg). Wiley.
- Grønmo, S. (2023, 16. januar). *Kvantitativ metode*. Store norske leksikon. Hentet fra [https://snl.no/kvantitativ\\_metode](https://snl.no/kvantitativ_metode)
- Hansen, G.K. (2019). *Samspillet i byggeprosessen* (utg.1). Fagbokforlaget.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., & Saglie, I. L. (2015). *Kompakt byutvikling - muligheter og utfordringer* (2.utg.). Universitetsforlaget.
- Idsø, J. (2022). *Agglomerasjon*. Store Norske Leksikon. Hentet 15.05.2023 fra <https://snl.no/agglomerasjon>
- Jeong Lee, S., Hwangand, S., Lee, D. (2015). *Urban Voids: As a Chance for Sustainable Urban Design*. Hentet 23.03.2023 fra <http://dx.doi.org/10.3390/ifou-D007>
- Junker, E. (2023, 26. april). *Byggteknisk forskrift (TEK)*. Hentet fra [https://snl.no/Byggteknisk\\_forskrift\\_\(TEK\)](https://snl.no/Byggteknisk_forskrift_(TEK))
- KIMA Arkitektur. (u.å.). Parkveien 5. Hentet 01.06.2023 fra <http://kimaarkitektur.no/projects/parkveien-51/>
- Klima- og miljøverndepartementet. (2021, 19. oktober). *Kulturhistoriske bygninger og bygningsmiljøer*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/kulturminner-og-kulturmiljo/innsiktsartikler-kulturminner/bygningsvern-i-norge/id2343540/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Grad av utnytting Beregnings- og måleregler*. Hentet 15.05.2023 fra [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad\\_av\\_utnytting.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf)
- Kommunal- og regionaldepartementet & Miljøverndepartementet. (2013). *FAGLIG RÅD FOR BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING*. Hentet 16.02.2023 fra [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/2013/sluttrapport\\_byradet.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/md/2013/sluttrapport_byradet.pdf)
- Koteng. (u.å.). *Krambugata 2*. Hentet 13.03.2023 fra <https://koteng.no/koteng-eiendom/eiendommer/krambugata-2>
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2022). *Eiendomsutvikling* (2.utg.). Fagbokforlaget.
- Lokalhistoriewiki. (2023, 14. januar). *Kalvskinnet (Trondheim)*. Hentet fra [https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Kalvskinnet\\_\(Trondheim\)](https://lokalhistoriewiki.no/wiki/Kalvskinnet_(Trondheim))

- Miljøverndepartementet. (2013). *Den moderne bærekraftige byen*. Hentet 12.05.2023 fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/4f00c9c75afe4be5a2fb257cf118684e/t-1537.pdf>
- Muri, A. M. (2011). Norges minste kunstgalleri - Galleri Infill. *Kunst* 58(4), 26-27. Hentet fra <https://infill.no/wp-content/uploads/2013/05/her.pdf>
- Németh, J. & Langhorts, J. (2013). Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land. *Cities*, 40, 143-150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.04.007>
- Ness, S. & Øyasætre, A., S. (2018). *Eiendomsutvikling: Fra planlegging til ferdigstillelse*. Universitetsforlaget.
- Nordland, I., T. & Holden, E. (2005). Tre utfordringer for «den kompakte byen». 37(1), 54-59. Hentet 07.02.2023 fra <https://www.idunn.no/doi/epdf/10.18261/ISSN1504-3045-2005-01-13>
- Norsk Utenrikspolitisk Institutt. (u.å.). *Migrasjon*. Hentet 29.05.2023 fra <https://www.nupi.no/skole/ordforklaringer/migrasjon>
- Norge i bilder. (u.å.a). Kartutsnitt Trondheim. Hentet fra <https://www.norgebilder.no/>
- Norge i bilder. (u.å.b). Kartutsnitt Oslo. Hentet fra <https://www.norgebilder.no/>
- NOU 2015:1. (2015). Produktivitet-grunnlag for vekst og velferd. Produktivitetskommissjonen. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/contentassets/ef2418d9076e4423ab5908689da67700/nou/pdfs/nou2015201500010> Hentet fra 00dddpdfs.pdf
- Næss, P. (1992). *Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling faglig sluttrapport*. (NIBR-rapport 1992). Norsk institutt for by- og regionforskning. Hentet fra [https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2009082001076?page=3](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2009082001076?page=3)
- Oslo kommune (2019, 30. januar). *Vår by, vår framtid kommuneplan for Oslo 2018*. Hentet fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20%E2%80%93%20utskriftvennlig.pdf>
- Oslo kommune. (2012). *Kandidater til Oslo bys arkitekturpris 2012*. Hentet 11.04.2023 fra <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1394743-1452518184/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Utmerkelses%20og%20priser/Oslo%20bys%20arkitekturpris/Kataloger%20Oslo%20bys%20arkitekturpris/Oslo%20bys%20arkitekturpris%202012%20-%20katalog.pdf>



- Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*. (LOV-2008-06-27-71). Lovdata. [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/\\*#&#x2a;](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/*#&#x2a;)
- Qamaruz-Zaman, N., Samadi, Z. & Azhari, N, F. (2012). Opportunity in Leftover Spaces: Activities under the flyovers of Kuala Lumpur. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 68, 451-463. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.12.241>
- Regjeringen (2022b, 16 august). *Bærekraftig arealutvikling i store områder*. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by\\_stedsutvikling/arealutvikling\\_byomraader/id760930/?expand=factbox2891590](https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by_stedsutvikling/arealutvikling_byomraader/id760930/?expand=factbox2891590)
- Regjeringen. (2022a, 25. januar). *Fortetting, transformasjon og knutepunktutvikling*. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting\\_transformasjon\\_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898364](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898364)
- Riksantikvaren. (2023, 28. februar). *Fredet - vernet- verneverdig*. Hentet fra <https://www.riksantikvaren.no/les-om/fredet-vernet-verneverdig/>
- Ritchie, H., & Roser, M. (2019). *Urbanization*. Our World in Data. Hentet 16.11.2022 fra <https://ourworldindata.org/urbanization#summary>
- Samset, K. (2015). *Prosjekt i tidligfasen* (2.utg). Fagbokforlaget.
- Skanska. (u.å.). *HIST CK2*. Hentet 14.03.2023 fra <https://www.skanska.no/hva-vi-gjor/prosjekter/126405/HIST-CK2>
- Skyttermoen, T. & Vaagaasar, A. L. (2017). *Verdiskapende prosjektledelse* (1.utg.). Cappelen Damm.
- Statistisk sentralbyrå. (2022). *Nasjonal befolkningsframskriving*. Hentet 31.10.2022 fra <https://www.ssb.no/befolkning/befolkningsframskrivinger/statistikk/nasjonale-befolkningsframskrivinger>
- Thorsnæs, G. & Solerød, H. (2021, 31. mai). *By*. Store norske leksikon. Hentet fra <https://snl.no/by>
- Tjora, A. (2021). *Kvalitativ forskningsmetoder i praksis* (4.utg.). Gyldendal.
- Trancik, R. (1986). *Finding lost space: Theories of urban design*. Van Nostrand Reinhold company.

- Trondheim kommune (u.å.). *Kommunedirektørens forslag til sluttbehandling, Kommuneplanens arealdel 2022-2034*. Hentet 09.05.2023 fra <https://sites.google.com/trondheim.kommune.no/kommuneplanen/arealdelen/kommunedirekt%C3%B8rens-forslag-til-vedtak-kpa>
- Trondheim kommune. (2016). *Kulturmiljøet Kjøpmannsgata. En kulturhistorisk stedsanalyse av bryggerekken og tilhørende områder*. Hentet 15.05.2023 fra [https://www.riksantikvaren.no/wp-content/uploads/2019/10/trondheimkommune\\_kj25c325b8pmannsgata2016\\_byplankontoret.pdf](https://www.riksantikvaren.no/wp-content/uploads/2019/10/trondheimkommune_kj25c325b8pmannsgata2016_byplankontoret.pdf)
- Trondheim kommune. (2018). *Trondheim kommunes byggeskikkpris 2018*. Hentet 10.04.2023 fra [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byggesakskontoret/byggeskikkprisen\\_2018.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byggesakskontoret/byggeskikkprisen_2018.pdf)
- Trondheim kommune. (2020a). *Trondheim kommunes byggeskikkpris 2020*. Hentet 10.04.2023 fra [https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byggesakskontoret/byggeskikkprisen\\_2020.pdf](https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byggesakskontoret/byggeskikkprisen_2020.pdf)
- Trondheim kommune. (2020b). *Byutviklingsstrategi for Trondheim, strategi for areal og transportutvikling fram mot 2050*. Hentet 09.05.2023 fra [https://drive.google.com/file/d/1rmugtiYOn4SNlawk4\\_wieO44Xv1mzXsd/view](https://drive.google.com/file/d/1rmugtiYOn4SNlawk4_wieO44Xv1mzXsd/view)
- Trondheim2030. (2021a, 19. april). *Krambugata 2 vant byggeskikkprisen 2020!*. Hentet fra <https://trondheim2030.no/2021/04/19/krambugata-2-vant-byggeskikkprisen-2020/>
- Trondheim2030. (2021b, 24. september). *Barnas torg er åpent*. Hente fra <https://trondheim2030.no/2021/09/24/barnas-torg-er-apnet/>
- United Nations Department of Economic and Social Affairs. (2019). *World Urbanization Prospect the 2018 revision. ST/ESA/SER.A/420*. Hentet fra <https://population.un.org/wup/publications/Files/WUP2018-Report.pdf>
- United Nations Department of Economic and Social Affairs. (2022). *World Population Prospects 2022: Summary of Results. UN DESA/POP/2022/TR/NO. 3*. Hentet fra [https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/wpp2022\\_summary\\_of\\_results.pdf](https://www.un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/wpp2022_summary_of_results.pdf)
- United Nations. (2018). *World Urbanization Prospect Country Profiles*. Hente fra <https://population.un.org/wup/country-profiles/>

Verdenskommisjonen for miljø og utvikling. (1987). *Vår felles framtid*. Tiden Norsk Forlag.  
Hentet fra  
[https://www.nb.no/items/de713b07a1f88b51eb090b925e61e4e6?page=11&searchText=oaiid:"oai:nb.bibsys.no:998760155934702202](https://www.nb.no/items/de713b07a1f88b51eb090b925e61e4e6?page=11&searchText=oaiid%3A%22oai%3Anb.bibsys.no%3A998760155934702202%22)

Wessel, T. (2022). Urbanisering: mønstre, mekanismer og årsaker. 118-141. Hentet 20.01.2023 fra  
[https://www.researchgate.net/publication/364947009\\_Urbanisering\\_monstre\\_mekanismer\\_og\\_arsaker](https://www.researchgate.net/publication/364947009_Urbanisering_monstre_mekanismer_og_arsaker)

Yin, R.K. (2018). *Case study research and applications. Design and methods* (6utg.). Sage, Los Angeles.

Øyesvold, H, K., & Skotheimsvik, M. (2022). *Utvikling av restarealer som fortenningsvirkemiddel*. Oppgaven til AAR4874 Teori og metoder til masteroppgaver

# 8.0 Vedlegg

## Vedlegg 1. Godkjent behandling av personopplysninger

06.06.2023, 10:44

Meldeskjema for behandling av personopplysninger



[Meldeskjema](#) / [Utvikling av restarealer som fortettnings tiltak](#) / Vurdering

### Vurdering av behandling av personopplysninger

**Referansenummer**

685502

**Vurderingstype**

Automatisk

**Dato**

19.01.2023

**Prosjekttittel**

Utvikling av restarealer som fortettnings tiltak

**Behandlingsansvarlig institusjon**

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet / Fakultet for arkitektur og design (AD) / Institutt for arkitektur og planlegging

**Prosjektansvarlig**

Morten Gjerde

**Student**

Mathias Håseth Skotheimsvik

**Prosjektperiode**

09.01.2023 - 13.06.2023

**Kategorier personopplysninger**

Alminnelige

**Lovlig grunnlag**

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

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 13.06.2023.

[Meldeskjema](#)

**Grunnlag for automatisk vurdering**

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

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

**Informasjon til de registrerte (utvalgene) om behandlingen må inneholde**

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

<https://meldeskjema.sikt.no/63c66a8f-de21-477b-8986-226fb9fcd1d0/vurdering>

1/2

- Retten til å trekke samtykket tilbake og øvrige rettigheter

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

**Informasjonssikkerhet**

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

## *Vedlegg 2. Intervjuguide Eiendomsutvikler og arkitekt*

### **Intervjuguide - Eiendomsutvikler og arkitekt**

**Dato:**

**Bedrift:**

**Navn:**

**Stilling**

Formålet med studiet er å besvare følgende problemstilling:

**«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»**

#### **Supplerende forskningsspørsmål**

1. *Hvordan identifiseres restarealer i dag?*
2. *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?*
3. *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter gjennom utvikling av eiendom på restarealer?*
- 4.

Opplysningene som blir innhentet under prosjektet vil brukes til å undersøke problemstillingen, dataanalyse og fremstilling av resultater til å underbygge oppgavens problemstilling.

#### **Definisjoner**

**Restareal:** Denne oppgaven definerer restarealer som lite eller dårlig utnyttet arealer og som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealene gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse.

En fremtidig utvikling av slike arealer kan potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning. I denne sammenheng er potensialet knyttet til utvikling av eiendom på eksisterende restareal.

**Tidligfase:** Varer helt til endelig beslutning om gjennomføring av prosjekt er tatt. Relevante perspektiver er f.eks. behovsavklaring, målsetting, konseptutvikling og konsept bearbeidelse

**Reguleringsfase:** Omfatter hele reguleringsprosessen, det vil si planoppstart, planforslag og planbehandling, til endelig vedtatt reguleringsplan

**Gjennomføringsfase:** Selve utførelsen av prosjektet

**Ferdigstillelse:** Leveranse av prosjektet, realisere mål og måle gevinster.

## **Intervjuspørsmål**

### **Generelt om restareal**

1. Hva tenker dere når dere hører ordet restareal?
  - a) Hvilken betydning har det for dere?
  - b) Bruker dere et annet begrep om restareal?
2. Hvordan identifiserer dere restareal?
  - a) Hvilke fremgangsmåte bruker dere?
  - b) Har dere noen verktøy eller modeller for dette?
  - c) Hvilke kriterier for valg av tomt/areal har dere i denne prosessen?

### **Utviklers og arkitekts intensjon**

1. Hvorfor valgte dere å benytte restareal i utvikling av eiendommen?
  - a) Pga. ulike intensiver?
    - i. Politisk
    - ii. Økonomisk
    - iii. Interne strategier/målsettinger
  - b) Ideologi?
2. Hvorfor valgte dere ikke å benytte restareal i utvikling av eiendommen?

### **Barrierer ved utvikling av restarealer**

1. Hvilke barrierer oppstod under utvikling/transformasjonen av restarealet i følgende faser:
  - a) Tidligfase
  - b) Reguleringsfase
  - c) Gjennomføringsfase
  - d) Ferdigstillelse

### **Muligheter ved utviklingen av restarealer**

1. Hvilke muligheter oppstod under utvikling/transformasjonen av restarealet i følgende faser:
  - a) Tidligfase
  - b) Reguleringsfase
  - c) Gjennomføringsfase
  - d) Ferdigstillelse

### **Risiko**

1. Hvilke risikofaktorer opplevde dere knyttet til utviklingen av restarealet?

### **Videre spørsmål**

1. Hvilke erfaringer har dere gjort gjennom prosjektet?
2. Anser dere prosjektet som en suksess, i så fall hva er deres kriterier for suksess?
3. Er det mer knyttet til prosjektet dere mener er verdifullt for oss å vite?

## **Intervjuguide - Offentlig**

**Dato:**

**Bedrift:**

**Navn:**

**Stilling**

Formålet med studiet er å besvare følgende problemstilling:

*«Hvilke barrierer og muligheter oppleves ved utviklingen av eiendom på restarealer?»*

### **Supplerende forskningsspørsmål**

1. *Hvordan identifiseres restarealer i dag?*
2. *Hvilken intensjon ligger bak utnyttelsen av restareal i eiendomsutvikling?*
3. *Hvordan påvirker eventuelle barrierer og muligheter gjennom utvikling av eiendom på restarealer?*

### **Definisjoner**

**Restareal:** Denne oppgaven definerer restarealer som lite eller dårlig utnyttet arealer og som ikke har en tydelig eller offisiell definisjon av bruksområdet. Restarealene gir lite eller ingen positive bidrag til bymiljøet og samfunnet rundt, og kan oppleves som meningsløse.

En fremtidig utvikling av slike arealer kan potensielt imøtekomme behov for samfunnsmessig, miljømessig og økonomisk verdiskapning. I denne sammenheng er potensialet knyttet til utvikling av eiendom på eksisterende restareal.

**Tidligfase:** Varer helt til endelig beslutning om gjennomføring av prosjekt er tatt. Relevante perspektiver er f.eks behovsavklaring, målsetting, konseptutvikling og konsept bearbeidelse

**Reguleringsfase:** Omfatter hele reguleringsprosessen, det vil si planoppstart, planforslag og planbehandling, til endelig vedtatt reguleringsplan

**Gjennomføringsfase:** Selve utførelsen av prosjektet

**Ferdigstillelse:** Leveranse av prosjektet, realisere mål og måle gevinster.



## **Intervjuspørsmål**

### **Generelt om restareal**

1. Hva tenker dere når dere hører ordet restareal?
  - a) Hvilken betydning har det for dere?
  - b) Bruker dere et annet begrep om restareal?
2. Hvordan ville dere definere restareal?
  - a) Har dere noen verktøy eller modeller for dette?
3. Har dere deltatt i flere prosjekter som har utnyttet eller har tenkt til å utnytte restareal i utviklingen av eiendom?
  - a) Hvilke kriterier for bruk av tomter/arealer eksisterer i denne prosessen?

### **Offentlig planverk**

1. Blir slike arealer identifisert i planverket til kommunen?
2. Finnes det strategier for utvikling av slike arealer?

### **Barrierer ved utvikling av restarealer**

1. Hvilke barrierer ser dere ved utvikling av restarealet i følgende faser:
  - a) Tidligfase
  - b) Reguleringsfase
  - c) Gjennomføringsfase
  - d) Ferdigstillelse

### **Muligheter ved utviklingen av restarealer**

1. Hvilke muligheter ser dere ved utvikling av restarealet i følgende faser:
  - a) Tidligfase
  - b) Reguleringsfase
  - c) Gjennomføringsfase
  - d) Ferdigstillelse

### **Risiko**

1. Hvilke risikofaktorer mener dere er til stede ved utviklingen av restarealer?

### **Videre spørsmål**

1. Hvilke erfaringer har dere gjort dere gjennom slike prosjekt?
2. Anser dere prosjekter som utvikler restarealer som viktige, i så fall hvorfor og er det kriterier for suksess?
3. Er det mer knyttet til bruk av restarealer dere mener er verdifullt for oss å vite?

## Vedlegg 4. Informasjonsskriv m/samtykkeerklæring

I informasjonsskriv m/samtykkeerklæring ligger den opprinnelige problemstillingen og forskningsspørsmålene. Disse har utviklet seg etter hvert som arbeidet med forskningen har pågått. Derfor er disse annerledes i oppgaven. Formålet og hensikt med forskningen er fortsatt den samme som den var innledningsvis

### **Vil du delta i forskningsprosjektet “Utvikling av restarealer som fortettnings tiltak”**

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å undersøke barrierer og muligheter ved utvikling av restareal som fortettnings tiltak. I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål**

Prosjektet er en masteroppgave med et omfang på 6 måneder, nærmere bestemt fra 9. Januar 2023 til 13. Juni 2023.

Formålet med studiet er å besvare følgende problemstilling:

*“Hvilke barrierer og muligheter eksisterer ved utviklingen av restarealer som fortettnings tiltak?”*

#### **Supplerende forskningsspørsmål**

1. Hvordan identifisere restarealer?
2. Hvilke kriterier må dekkes for et restareal kan vurderes for utvikling?
3. Er utvikling av restareal et effektivt fortettnings tiltak?

Opplysningene som blir innhentet under prosjektet vil brukes til å undersøke problemstillingen, dataanalyse og fremstilling av resultater til å underbygge oppgavens problemstilling.

#### **Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?**

Norges teknisk-vitenskapelige universitet (NTNU), Institutt for arkitektur og planlegging. Fakultet for arkitektur og design er ansvarlig for prosjektet.

#### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Du er invitert til å delta fordi du har tilknytning til et aktuelt prosjekt innen utvikling av restareal. Enten som eiendomsutvikler, offentlig instans eller bruker av et ferdigstilt prosjekt.

#### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Prosjektet vil ta i bruk intervjuer for å hente informasjon om ulike prosjekter, opplysningene som samles inn vil bidra til å belyse problemstillingen og underbygge oppgavens casestudie. Intervjuet vil ha en omtrentlig varighet på 60 minutter. Det vil være et semi-strukturert intervjuet. Dette innebærer forhåndsbestemte spørsmål, med rom for refleksjon og oppfølgende spørsmål under intervjuet.

De innsamlede opplysningene vil registreres gjennom notater, møtereferater og lyd-/videoopptak. Det kan også komme spørsmål om tilgang på annen informasjon i etterkant av intervjuet.

#### **Det er frivillig å delta**

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

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

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

Følgende vil ha tilgang til dine opplysninger ved behandlingsansvarlig institusjon:

1. Prosjektgruppe bestående av to masterstudenter
2. Veileder

Tiltakene som blir gjort for å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysninger, er lager dataen på en kryptert server. Hvor navn og kontaktopplysninger vil være adskilt fra øvrige data.

Data som blir brukt, ved avtale, er sitater/utsagn knyttet til bedrift og stillingstittel. Dette innebærer at deltakerne kan gjenkjennes i publikasjonen, men bare gjennom avtale mellom involverte parter.

### **Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?**

Prosjektet vil etter planen avsluttes når oppgaven blir godkjent, 13.06.2023. Etter prosjektslutt vil datamaterialet med dine personopplysninger anonymiseres. Dette innebærer at navn, stillingstittel og lyd/videoopptak vil bli slettet. Anonymisert datamateriale kan bli brukt i videre forskning.

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges teknisk-vitenskapelige universitet (NTNU) har Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Dine rettigheter**

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

innsyn i hvilke opplysninger vi behandler om deg, og å få utlevert en kopi av opplysningene

å få rettet opplysninger om deg som er feil eller misvisende

å få slettet personopplysninger om deg

å sende klage til Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å vite mer om eller benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med Norges teknisk-vitenskapelige universitet (NTNU), Institutt for arkitektur og planlegging, Fakultet for arkitektur og design ved:

#### **Morten Gjerde (Veileder)**

E-post: [morten.gjerde@ntnu.no](mailto:morten.gjerde@ntnu.no)

Tlf: 90276916

#### **Hedda Øyesvold (Student)**

E-post: [hkoyesvo@stud.ntnu.no](mailto:hkoyesvo@stud.ntnu.no)

Tlf: 48354353

#### **Mathias Håseth Skotheimsvik (Student)**

E-post: [mathhs@stud.ntnu.no](mailto:mathhs@stud.ntnu.no)

Tlf: 41283124

**Vårt personvernombud:**

Thomas Helgesen

E-post: thomas.helgesen@ntnu.no

Tlf: 93079038

Hvis du har spørsmål knyttet til vurderingen som er gjort av personverntjenestene fra Sikt, kan du ta kontakt via:

· Epost: personverntjenester@sikt.no eller telefon: 73 98 40 40.

Med vennlig hilsen

Morten Gjerde  
(Forsker/veileder)

Mathias H. Skotheimsvik & Hedda Øyesvold  
(Studenter)

---

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet *Utvikling av restarealer som fortettnings tiltak*, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at opplysninger om meg publiseres slik at jeg kan gjenkjennes
- at anonymisert datamateriell kan brukes til videre forskning

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet

---

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

