

Jorunn Monrad

Bærekraftig fortetting i praksis

En studie av mulige hindringer
for bærekraftig byfortetting
med fokus på lovverket



Jorunn Monrad

Bærekraftig fortetting i praksis

En studie av hindringer for bærekraftig
byfortetting med fokus på lovverket

Trondheim, juni 2014

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultetet for arkitektur og billedkunst
Institutt for byforming og planlegging



Foto på omslaget: «Transito en Espiral» av Remedios Varo, 1962



NTN
Norges teknisk-naturvitenskapelige
universitet

Fakultet for arkitektur
og billedkunst
Institutt for byforming og planlegging

MASTEROPPGAVE 2014

TILGJENGELIGHET: ÅPEN

FAGOMRÅDE:	DATO:	ANTALL SIDER:	VEDLEGG:
Fysisk planlegging	13.6.2014	95+18 sider før	34 sider

TITTEL: Bærekraftig fortetting i praksis.
En studie av hindringer for bærekraftig byfortetting med fokus på lovverket

UTFØRT AV: Jorunn Monrad

Formålet med oppgaven har vært å undersøke i hvilken grad lovverket kan utgjøre en hindring for bærekraftig byfortetting.

Fremgangsmåten har vært en kombinasjon av dokumentstudier, intervjuer og casestudier. Informantene som har bidratt til oppgaven er offentlige planleggere og private eiendomsutviklere, jurister spesialisert i planrett og andre sentrale aktører som har vært involvert i prosjekter som har utmerket seg som spesielt bærekraftige. De to casestudiene, Aker Brygge og Wergeland stoppested ved bybanen i Bergen, er eksempler på helhetlig planlegging der gode prinsipper for bærekraftig byutvikling er fulgt. Jeg valgte disse to prosjektene fordi det ene er utviklet i privat regi og det andre i offentlig. Det har derfor vært mulig å få et innblikk i hvordan de to sektorene opererer.

Intervjuene er kvalitative og det understrekes at det ikke kan være snakk om annet enn «stikkprøver» i forbindelse med et så omfattende tema, men informantene er nesten alle sentrale aktører med lang fartstid, og deres svar har ofte vært sammenfallende. De har i det store og det hele bekreftet resultatene av dokumentstudiene, men også avdekket uventede forhold, som den kulturelle motstanden mot funksjonsblanding eller nærmere bestemt mot boliger og næring i samme oppgang.

STIKKORD: Bærekraft, byutvikling, sosial kapital, plan- og bygningsloven, bærekraftig byutvikling, fortetting, opplevelsesverdi, bypolitikk, miljø, Aker Brygge, Wergeland, byfortetting, funksjonsblanding, arealformål, estetiske omgivelser, bærekraftig byutvikling	VEILEDER: Sverre Flack
	VEILEDER UTENFOR INSTITUTTET:
	UTFØRT FOR:

Masteroppgave i fysisk planlegging

**Bærekraftig fortetting i praksis.
En studie av hindringer for bærekraftig byfortetting med fokus på lovverket**

Bakgrunn/formål

Begrep som bærekraft og fortetting har fått innpass i daglig tale, og forskningsresultater viser at den tette, tradisjonelle byen er den mest bærekraftige løsningen. Men i praksis finner vi svært få eksempler på nye bydeler av denne typen, og mange rene boligfelt eller rene næringsdistrikter, selv om forskning som drøftes i oppgaven har vist at denne modellen ikke er optimal. Oppgaven kan bidra til å kartlegge om det finnes konkrete hindringer som kommer i veien for å bygge tette kvartaler med vertikal og horisontal funksjonsblanding i Norge, og om mulig komme med forslag om tiltak som kan bidra til en mer miljøvennlig byutvikling.

Framgangsmåte

Oppgaven vil ved hjelp av intervjuer av aktører i bransjen (offentlige og private) forsøke å svare på følgende spørsmål:

1. Er kravene til fysisk formgivning som stilles i dagens planlovverk egnet til å skape gode urbane områder?
2. Er lovverket egnet til å skape bydeler der forholdene ligger til rette for publikumsrettede aktiviteter, gateliv og sosial kapital?
3. Bidrar dagens plan- og byggesaksprosesser til å fremme bærekraftig fortetting?

Oppgaven er basert på en kombinasjon av dokumentstudier, intervjuer og casestudier. Det er snakk om kvalitative intervjuer med sentrale aktører i privat og offentlig sektor som har erfaring med fortettingsprosjekter. Alle tre metodene vil tjene som grunnlag for temakapitler om sentrale aspekter i planlegging, og for de to casestudiene, nærmere bestemt Wergeland i Bergen og Aker Brygge i Oslo. Intervjuer vil noteres for hånd og vil sendes til intervjuobjektet for godkjenning, og intervjuobjekter vil navngis hvis de tillater det.

Praktiske forhold

Veileder ved instituttet: Sverre Flack

Formalkrav til uttak og innlevering

Masteroppgaven er tatt ut 17. januar og skal leveres Institutt for byforming og planlegging, NTNU, innen 13. juni 2013. Ordinært format på rapporten skal være stående A4. Rapporten skal ha oppgavetekst, innholdsfortegnelse, kildehenvisninger i teksten, litteraturliste og 1-3 siders sammendrag. Oppgaven leveres i tre eksemplarer, samt elektronisk (pdf-format)

INSTRUKS FOR MASTEROPPGAVEN

Besvarelsen leveres under fullt navn og med erklæring fra kandidaten om at hun/han har utført arbeidet selvstendig.

Kandidaten skal redegjøre for hvem hun/han har rådført seg med, faglitteratur som er brukt og eventuell annen assistanse

.....

ERKLÆRING

Jeg erklærer med dette at jeg har fulgt gjeldende instruks for utarbeidelse av masteroppgaven ved Fakultet for arkitektur og billedkunst, NTNU

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jonas Nord'.

Trondheim, 12.6.2014

Forord

«It's a tool that makes the good easy and the bad difficult»
Albert Einstein, 1945

Byer er fascinerende. De har utviklet seg i århundrenes løp, ofte med en egenart som preger både mennesker og bygninger. Det er nettopp dette Italo Calvino prøver å uttrykke i sin bok *Usynlige Byer*.

Men i dag kan det være vanskelig å skjelne en ny bydel fra en annen. Bygningene ligner alle på hverandre, og butikkene er en del av de samme kjedene. I denne virkeligheten blir også menneskene anonymisert og forflatet. Bærekraftig fortetting handler også om å skape samfunn, eller med andre ord å skape byrom mennesker kan føle seg hjemme i og identifisere med. I dag vet vi hvordan dette kan gjøres. Men gjør vi det? Og fremmer plan- og bygningsloven en slik fortetting? Gjør den det lett å planlegge gode bydeler, og vanskelig å utvikle dårlige? Eller pryder formålsparagrafen om bærekraftig utvikling et lovverk som ble skrevet lenge før man ble bevisst om betydningen av god tetthet og trivelige byrom? Vi har mye ny kunnskap på dette området, men mye tyder på at den ikke kommer til praktisk anvendelse. Det er dette oppgaven har til hensikt å se nærmere på.

Jeg har fått god hjelp både fra min veileder Sverre Flack og fra alle dere som har latt dere intervjuer, og vil gjerne takke dere alle. En spesiell takk til dere som har gitt meg tillatelse til å navngi bidragene: Dere har gitt oppgaven tyngde og troverdighet.

Sitat: (Wogensky 2006, s. 73)

Sammendrag

Forskning har vist at tette byer med en rik blanding av funksjoner er mer bærekraftige enn spredte byer uten slik funksjonsblanding. Likevel planlegges det bare i liten grad etter slike prinsipper i Norge. Formålet med denne oppgaven er å undersøke om og i hvilken grad lover, regler og forskrifter kan komme i veien for bærekraftig byfortetting.

Oppgaven er med andre ord basert på premisset at tette byer med horisontal og vertikal funksjonsblanding er mer bærekraftige enn byer bygget etter funksjonalistiske prinsipper. Retningslinjene som gis i både norske og europeiske offentlige publikasjoner bekrefter at det er denne tradisjonelle bymodellen man bør strebe etter.

Lover, regler og forskrifter som legger føringer for fysisk formgivning er blitt vurdert opp mot plan- og bygningslovens formålsparagraf, som fastslår at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Fremgangsmåten har vært en kombinasjon av dokumentstudier, intervjuer og casestudier.

Undersøkelsene har vist at lovverket ikke er samordnet, og at mange krav og forskrifter, som sikkert er skrevet i beste mening, i praksis vanskeliggjør bærekraftig fortetting. Det er åpenbart mye enklere og mer lønnsomt for eiendomsutvikleren å bygge ut rene boligfelt etter velprøvd mal enn multifunksjonelle byrom. Slik utbygging gir så høyt overskudd at kommuner kan innkreve betaling for dyr infrastruktur som tidligere var en offentlig oppgave. Spørsmålet er om dette er lønnsomt for samfunnet på lengre sikt.

Det er mange andre forhold som kommer i veien for bærekraftig fortetting. Det viktigste er kanskje at det synes å være mye kulturell motstand mot funksjonsblanding. Alle ser ut til å samtykke i at det ikke bør være boliger i første etasje i den tette byen, men skal det være boliger og kontorer i samme bygning, så må man bygge separate oppganger. Det synes det også å være enighet om.

Det er lite samarbeid på tvers av sektorer i Norge. Dette gjelder både innenfor og mellom privat og offentlig virksomhet; dette kan gi grobunn for konflikter. Skal vi komme ut av dette uføret, må det offentlige gå foran og lede utviklingen, spille en proaktiv rolle og være mindre opptatt av å detaljstyre. Det er først og fremst private aktører som etterlyser dette.

Noen av endringene som kan anbefales på grunnlag av undersøkelsen er:

- Lovverket bør skille mellom by og land og stille andre krav til grøntarealer, uterom og veiutforming innenfor bygrensen
- Planbestemmelser bør stille krav til mer detaljert områdeplan for byområder, og mer konkrete krav til trivselsskapende byrom etter utprøvede prinsipper

- Dagens arealformål bør omdefineres slik at alle aktiviteter som ikke er til sjenanse eller forurensende er tillatt i boligfelt, og søknader om bruksendring bare er nødvendig i helt eksepsjonelle tilfeller
- Lover, regler og forskrifter bør bli mer eksplisitte og ikke levne altfor mye rom for skjønn
- Tilrettelegging for sosial kapital bør prioriteres høyere i forbindelse med planlegging, og det bør komme klarere frem i lovverket hva ansvaret for dette består i, og hvem det hviler på
- Det bør være mulig for kommuner å inngå bindende avtaler med private utbyggere for lengre perioder enn i dag for å muliggjøre større investeringer

Lovverket bør med andre ord gjøre det lett å handle riktig og vanskelig å handle feil. Sett i lys av plan- og bygningslovens formålsparagraf bør det å skape gode bydeler med samhold og møteplasser være gjenstand for mer forskning. Det er store økonomiske interesser involvert i planlegging, og det er dessverre lite sannsynlig at alle aktører kan eller vil gi avkall på fortjeneste til fordel for en mer langsiktig bærekraftig utvikling. Det finnes imidlertid lite operasjonalisert kunnskap om hvordan samfunnsøkonomiske eksterne virkninger av byutvikling kan regnes inn i private og offentlige budsjetter, og dette bør endres.

Abstract

Research has shown that densely built cities with a rich mix of functions are more sustainable than spread-out cities without such mixture of uses. Yet very little planning is done after such principles in Norway. The purpose of this thesis has been to verify why and to what extent laws, rules and regulations can represent an obstacle to sustainable urban densification.

It is in other words based on the premise that dense cities with horizontal and vertical mixture of uses are more sustainable than cities built according to modernist principles. The recommendations of both Norwegian and European official publications confirm the validity of this traditional urban model

Laws, rules and regulations which provide the guidelines for the design of the physical form and the promotion of sustainable community life have been examined in the light of the first paragraph of the stated purpose of the Norwegian planning and building law, i.e. that the law shall promote sustainable development in the best interests of the individual, society and future generations. The research method has consisted of a combination between document studies, interviews and case studies.

The research has shown that the body of laws is not coordinated as well as one might wish for and that many standards and regulations which have undoubtedly been written with the best of intentions actually make it hard to render urban areas dense in a sustainable manner. It is both easier and more profitable for a real estate developer to build monofunctional housing projects according to a tested model. This kind of development is so profitable that municipalities may demand contributions for costly infrastructures which were formerly a public responsibility. The question is whether this system is profitable for society on the long term.

There are many other factors that come in the way for sustainable densification. The most important seems to be a strong cultural opposition against functional mix. All the informants seem to agree that there ought not to be dwellings on the ground floor in urban areas, but they also agree that if a building is to contain both dwellings and offices, then it is necessary to build separate vertical connections.

Many of the informants complain about insufficient cooperation across sections or professions in Norway, and this is true both of relations within the private and public sectors, and between the two. This may set the stage for conflicts. To get out of this impasse, the public sector must take the lead and guide the development, playing a proactive role and paying less

attention to controlling smaller initiatives. Several of the informants in the public sector have stressed the importance of this.

Some of the amendments which may be recommended on the basis of this research are:

- The law should distinguish city and countryside, and provide requirements for green areas, outdoor areas and street design within the urban area
- Planning regulations should require a more detailed plan for urban areas, and the planning of urban spaces according to tested principles for what people perceive as congenial environments, as scale, distances and concentration of pedestrians
- Present-day zoning regulations should be redefined so that all activities that are not disturbing or polluting may be allowed in residential areas, and applications for permits of change of function should only be necessary in exceptional cases
- Laws, rules and regulations should be more explicit and detailed, so as to leave less room for individual valuations
- Participation, community ties, activities and everything else that contributes to create high social capital in city neighbourhoods should be appreciated and included in municipal budgets. Planners' responsibility for setting the stage for thriving communities should be more clearly stated
- It must be possible for municipalities to stipulate binding agreements with private developers for longer periods than today, in order to render greater investments feasible

The body of laws should in other words make the good easy and the bad difficult. In view of the stated purpose of the planning law, creating good urban neighbourhoods with community life and places for socializing should be subject of more research. The financial interests involved in planning are substantial, and it is unlikely that all operators can or will prioritize sustainable development over profit. However, there is little operationalized knowledge on how to include socioeconomic externalities in private and public budgets, and this ought to be remedied.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning og bakgrunn	1
1.1	Innledning – valg av tema	1
1.1	Bakgrunn	2
2	Problemstilling	4
2.1	Problemformulering	4
2.2	Forskningsspørsmål.....	4
3	Teori	5
3.1	Begrepet bærekraft i forbindelse med byfortetting.....	5
3.2	Form og innhold – <i>urbs</i> og <i>civitas</i>	7
3.3	Byens fysiske form – <i>urbs</i>	8
3.4	Byens innhold - <i>civitas</i>	11
3.5	Prosess	13
4	Metode	15
4.1	Kombinasjon av metoder.....	15
4.2	Dokumentstudiene.....	15
4.3	Intervjuene.....	15
4.4	Etiske vurderinger	16
4.5	Casestudiene	17
4.6	Oppgavens avgrensninger	17
4.7	Oppbygging	18
5	Resultater	19
5.1	Generelle betraktninger om lovverk og bypolitikk.....	19
5.1.1	Europeiske retningslinjer.....	19
5.1.2	Norske retningslinjer	19
5.1.3	Juridiske instrumenter	20
5.1.4	Formålsparagrafens betydning og virkning.....	20
5.1.5	Bruk av skjønn i norsk rettspraksis.....	21
5.2	Form	22
5.2.1	Definisjon av by og sentrum i lovverket	22
5.2.2	Lovens krav til estetiske omgivelser	23
5.2.3	Helhetlig planlegging av byrommet	25
5.2.4	Monotoni	27
5.2.5	Krav til uterom	28
5.2.6	Fleksible bygninger	30
5.2.7	Vertikal funksjonsblanding i nye bygninger	31

5.3	Innhold.....	34
5.3.1	Innledning.....	34
5.3.2	Opplevelsesverdi	35
5.3.3	Arealformål i Norge og i noen andre land	37
5.3.4	Kommersielle aktiviteter	39
5.3.5	Offentlige, halvkommerielle og ikke-profitorienterte aktiviteter.....	44
5.3.6	Offentlige og private urbane uterom	46
5.4	Prosess	52
5.4.1	Proaktiv og reaktiv planlegging.....	52
5.4.2	Samfunnsøkonomisk lønnsomhet.....	53
5.4.3	Privatøkonomisk lønnsomhet og utbyggingsavtaler.....	54
5.4.4	Konflikter og fortetting.....	55
5.4.5	Saksbehandling og finkornet funksjonsblanding.....	56
5.4.6	Tidsrammer.....	59
5.5	Casestudie A: Wergeland i Bergen.....	61
5.5.1	Forord og bakgrunn	61
5.5.2	Form	62
5.5.3	Innhold.....	66
5.5.4	Prosess	67
5.5.5	Oppsummering	69
5.6	Casestudie B: Aker Brygge	71
5.6.1	Forord og bakgrunn	71
5.6.2	Form	71
5.6.3	Innhold.....	74
5.6.4	Prosess	75
5.6.5	Oppsummering	76
6	Diskusjon	77
6.1	Generelle betraktninger	77
6.2	Form	77
6.3	Innhold.....	79
6.4	Prosess	80
7	Konklusjoner	83
7.1	Generelle betraktninger	83
7.2	Form	83
7.3	Innhold.....	84
7.4	Prosess	85
7.5	Anbefalinger	86
7.6	Forslag til videre arbeid.....	87
7.7	Egenvurdering av oppgaven.....	88

8	Litteraturliste	89
9	Illustrasjoner: Kilder og referanser	93
	Vedlegg A: Informanter	95
	Vedlegg B: Sitater fra intervjuer	97

Liste over illustrasjoner

Figur 1: Informasjon om bærekraftig utvikling.....	6
Figur 2: Illustrasjon av forholdet mellom form og innhold.....	8
Figur 3: Kvartalsstruktur sammenlignet med frittstående bygning.....	9
Figur 4: Vertikal og horisontal funksjonsblanding.	10
Figur 5: Informasjon om miljøansvarsdirektivet.....	21
Figur 6: Havnen i Genova. Vidt forskjellige bygninger former en god byvegg med arkade.....	25
Figur 7; Modell av bygninger på Aker Brygge med vertikal funksjonsblanding.....	32
Figur 8: En lite innbydende lekeplass. Fra Sørenga, Oslo	36
Figur 9: Enkeltpersonforetak i Norge.....	40
Figur 10: Basaren i Istanbul i et foto fra 1890.	46
Figur 11: Galleria Vittorio Emanuele i Milano fra 1865.....	47
Figur 12: Southdale Center i Minneapolis, en tidlig <i>mall</i> planlagt av Victor Gruen, ca 1955.....	47
Figur 13: Faneuil Hall, Boston.....	48
Figur 14: Fra Åsane kjøpesenter utenfor Bergen	49
Figur 15: Fra en korridor i kjøpesenteret på Åsane i Bergen	49
Figur 16: Fra Bergen kommunes nettsted. Ikke alle kommuner gir like klar beskjed.	57
Figur 17: Detalj fra kartet tegnet av Peter Jacob von Wilster like før bybrannen i 1702.....	62
Figur 18: Wergeland i dag.....	63
Figur 19: Wergeland ved fullført utbygging.	63
Figur 20: Detaljert områderegulering med byggelinjer og byrom.	64
Figur 21: Wergeland, det sentrale området.	65
Figur 22: Wergeland. Illustrasjonsplan med grøntarealer og veier.....	65
Figur 23: Wergeland. Forslag til utforming av bygninger ved stoppestedet.....	66
Figur 24: Illustrasjon av <i>transect zoning</i>	69
Figur 25: Detalj av modell av Aker Brygge. Boligene ligger tilbaketrukkne fra gaten.	72
Figur 26: Luftfoto av samme bygning, som gir en idé om størrelsen.	73
Figur 27: Samme bygning fra øyehøyde. Gaterommet defineres av den lavere bygningsdelen. ...	73

1 Innledning og bakgrunn

1.1 Innledning – valg av tema

Spørsmålet som ligger til grunn for denne oppgaven er: Gitt at forskning viser at det er mest bærekraftig å fortette eksisterende urbane områder slik at de får mer bymessige strukturer og større grad av funksjonsblanding og sosialt mangfold, hvorfor skjer ikke dette i større grad i Norge?

Forskning som drøftes i oppgaven har for lengst vist at rene boligfelt er lite bærekraftige, men likevel planlegges og bygges det fremdeles mange slike områder i Norge. Det finnes også gode eksempler på oppgradering av bysentra og fortetting etter bærekraftig mønster, men de er langt fra så tallrike som de kunne og burde være hvis vi skal møte de klimamålene vi har satt oss.

Selv om begrepet bærekraft brukes flittig, er det ikke alle som har full forståelse for hva det betyr eller innebærer når det gjelder byutvikling, der man sjelden skjelner mellom den bærekraftige, miljøvennlige, økologiske eller «grønne» byen, og når det gjelder byfortetting er ikke alltid disse kvalitetene ensbetydende med bærekraft. Det kan være like viktig å fremme samhold og deltakelse i lokalsamfunnet som å redusere klimautslipp. Dette drøftes nærmere i kapittel 3.4.

Det kan være svært mange grunner til at det fremdeles bygges rene boligfelt på tross av at europeiske og nasjonale retningslinjer anbefaler en annen type byutvikling. Det er både enklere og mer lønnsomt å bygge slike felt, i hvert fall på kort sikt. Men istedenfor å undersøke hvorfor dette fremdeles skjer, kan det være mer hensiktsmessig å angripe problemet fra en annen ende, og fokusere på eksempler på gode bydeler og intervju aktører som har vært eller er involvert i slike prosjekter. Intensjonen med oppgaven har vært å få vite om de har møtt noen hindringer på veien og hvilke endringer som må til for å gjøre det lettere å bygge på denne måten. Hvis det er bærekraftig å fortette byer i henhold til norske og europeiske retningslinjer og teorien de bygger på, så bør ikke lovverket legge hindringer i veien for det. Hvis andre forhold som kulturelt etterslep, økonomiske hensyn eller administrative problemer gjør at mange velger å bygge ut på en annen måte, så burde kanskje lover og bestemmelser endres slik at det blir lettere for både offentlige og private aktører å utvikle gode og bærekraftige bydeler. Noen slike forhold drøftes også.

Oppgaven fokuserer på en type fortetting av urbane områder som bidrar til å skape mer bymessige og mangfoldige bydelssentra. Våre byer vil vokse og hvis vi ønsker at de skal vokse

innover og ikke utover må vi fortette på en slik måte at de blir trivelige, trygge og lette å ferdes i til fots.

Oppgaven er strukturert etter de tre hovedtemaene form, innhold og prosess. Hvert av disse temaene drøftes på grunnlag av intervjuer med sentrale aktører i privat og offentlig sektor, og av studier og refleksjoner over gjeldende juridiske instrumenter. I noen tilfeller sammenlignes disse med tilsvarende instrumenter i andre land. Diskusjonen og konklusjonene er også strukturert etter de tre hovedtemaene form, innhold og prosess. Mer generelle juridiske forhold som gjelder alle tre emner drøftes i egne avsnitt.

1.1 Bakgrunn

Med Europakommisjonens *Green Paper on the Urban Environment* (utgitt i 1990, tre år etter Brundtlandrapporten) kom begrepet bærekraftig byutvikling for alvor på dagsordenen, og byen ble drøftet som helhetlig organisme; som en kombinasjon av menneskesamfunn og fysisk form. Man tok definitivt avstand fra funksjonalistiske prinsipper og arealformål, og la vekt på betydningen av mangfold, funksjonsblanding og stedsidentitet.

Den tette byen med finkornet blanding av funksjoner er sosialt bærekraftig fordi den legger til rette for at innbyggerne kan delta aktivt i det sivile samfunnet. Den er økonomisk bærekraftig fordi høy arealutnyttelse gjør det mulig å spare natur og kulturlandskap, og miljøvennlig fordi forbruket av energi og andre ressurser er lavere enn i mer spredt bebyggelse. Disse begrepene drøftes nærmere i kapittel 3.1.

Bærekraftig fortetting er ensbetydende med utbygging som fører til høyere arealutnyttelse, mangfold og gode byrom, for eksempel gjennom transformasjon av såkalte brune arealer i den indre by eller utvikling av bymessige lokalsentra.

Byens viktigste ingrediens er menneskene i den, og begrepet bærekraft har ført til at man har fått større forståelse for verdien av det sivile samfunnet. Noen stikkord i denne sammenheng kan være deltakelse, sosial kapital, møteplasser, sosialt samvær og nettverk. Byspredning, velstand og automatisering av tjenester kan lett føre til isolasjon, og det er viktigere enn noensinne å involvere folk i det sivile samfunnet. Dette bekreftes av norske retningslinjer, som understreker at en rekke sosiale forhold utvikler seg i feil retning, og at ensomhet er et økende problem med de omfattende negative konsekvenser det har for folkehelse, individuell lykke og økonomi. (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47).

Det er ingen liten utfordring å sette seg inn i dagens plansystem med lover, forskrifter, bestemmelser osv. Mye er uklart selv for eksperter og det er mye rom for skjønn, som myndighetene utøver (Bugge 2011, s. 7).

Samtidig har bylivet fått høyere status, og kunnskapen om hvordan man skaper bedre byer har gjort store fremskritt. Vi vet stadig mer om hvordan byer bør utvikles for at de skal være gode og samfunnsøkonomisk lønnsomme.

Planlovens formålsparagraf prioriterer bærekraftig utvikling. Men kan det samme sies om det kombinerte resultatet av paragrafer, forskrifter, tekniske krav, for ikke å nevne selve plan- og byggesaksprosessen? Dette er ett av spørsmålene oppgaven har som formål å besvare.

2 Problemstilling

2.1 Problemformulering

Forskningen som drøftes i oppgaven har vist at tette byer med bymessig struktur og rik blanding av funksjoner er mer bærekraftige enn spredte byer uten slik funksjonsblanding. Likevel planlegges det bare i liten grad etter slike bærekraftige prinsipper i Norge.

Dette kan skyldes mange forhold, men lovverket spiller en viktig rolle, og formålet med denne oppgaven er først og fremst å undersøke om og i hvilken grad lover, regler og forskrifter kan komme i veien for bærekraftig byfortetting.

2.2 Forskningsspørsmål

Byens form: Er kravene til fysisk formgivning som stilles i dagens planlovverk egnet til å skape gode urbane områder?

Byens innhold: Er lovverket egnet til å skape bydeler der forholdene ligger til rette for publikumsrettede aktiviteter, gateliv og sosial kapital?

Proessen: Bidrar dagens plan- og byggesaksprosesser til å fremme bærekraftig fortetting?

3 Teori

3.1 Begrepet bærekraft i forbindelse med byfortetting

Begrepet bærekraft kom for alvor i søkelyset da Verdenskommisjonen for miljø og utvikling publiserte *"Vår felles framtid"* i 1987. Hovedprinsippet er at en bærekraftig utvikling skal sikre behovene til dagens generasjon uten å sette fremtidige generasjoners behov i fare. «Man så videre for seg tre pilarer som bærekraften skulle hvile på; en økonomisk, en sosial og en miljøbasert pilar. Uten en tilfredsstillende utvikling innen alle tre pilarer ville ikke samfunnet som helhet kunne få en bærekraftig utvikling ifølge kommisjonen» (NOU (Norges Offentlige Utredninger) 2005, s. 9). Men som man påpeker i denne rapporten er det vanskelig å gi dette begrepet en presis definisjon og operasjonalisere det i praksis.

Økonomisk bærekraftig utvikling har ikke bare med menneskeskapt sekundærkapital å gjøre, men også med naturressurser, sosial og menneskelig kapital. Sosial bærekraft kan bare oppnås ved systematisk deltakelse i fellesskapet og et sterkt sivilt samfunn. Hva miljøbærekraft angår, må den «strebe etter å bedre menneskers velvære ved å beskytte naturressursene mennesker har behov for og ved å sørge for at mennesker ikke skaper så mye avfall at det er skadelig for dem» (Goodland 1995).

Det er viktig ikke å miste helhetsbildet av syne: «Uansett hvor nyttige og nødvendige målsettinger for luftkvalitet, vannkvalitet, maksimale støynivåer osv. er, (...) er et bredere blikk på hvordan byer utvikler seg nødvendig hvis vi skal kunne finne varige løsninger til miljøproblemene våre byer sliter med. Vi må med andre ord ikke bare fokusere på de direkte årsakene til miljøproblemer, men også undersøke de sosiale og økonomiske beslutningene som faktisk har skapt dem». (Europakommisjonen 1990, s. 1)

Hvis man har viet mer oppmerksomhet til de forholdene som er fysisk målbare enn til de økonomiske og sosiale forholdene i norsk byutvikling, kan dette være forbundet med det faktum at planlegging har vært Klima- og Miljøverndepartementets ansvar før det nylig ble overført til Kommunal- og Moderniseringsdepartementet. En mulig prioritering av økologiske forhold og klima kan også skyldes at det ikke er disse departementene, men Finansdepartementet, som har ansvaret for bærekraftig utvikling. Byutvikling er ikke blant dette departementets satsningsområder, hvis vi skal dømme etter den nylig publiserte nordiske strategien for bærekraftig utvikling som er gjengitt i «Et godt liv i et bærekraftig Norden». Fokus her er på velferd og en grønn økonomi (Nordisk Ministerråd 2013). Det kan med andre

ord se ut som om bærekraftig byutvikling, i det minste hva økonomiske og sosiale forhold angår, har falt mellom to stoler, eller retttere sagt mellom to departementer.



The image is a screenshot of a web page from the Norwegian Ministry of Finance (Finansdepartementet). The page title is "Bærekraftig utvikling" (Sustainable Development). The main heading is "Bærekraftig utvikling" followed by a sub-heading: "Verdenskommisjonen for miljø og utvikling beskrev bærekraftig utvikling som en utvikling som ivaretar dagens behov uten å ødelegge mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov. Det er finansministeren som har ansvaret for å håndtere Norges arbeid for en bærekraftig utvikling." Below this is a graphic of a globe with a grid, held in two hands. To the right of the graphic is text explaining that sustainable development is a current priority because of global poverty and environmental threats. Below the graphic is another sub-heading: "Ny nordisk strategi om bærekraftig utvikling" followed by text stating that the Nordic Council has developed a new strategy for sustainable development from 2013 to 2025. The page includes a search bar at the top right and a navigation menu on the left.

Figur 1: Informasjon om bærekraftig utvikling

Akkurat hva bærekraftig byfortetting innebærer vil drøftes i temakapitlene, men det kan innledningsvis oppsummeres med at hvis byer er trivelige, hvis de kan by på livlige, attraktive byrom, aktiviteter og kulturtilbud, og er tette nok og har nok funksjonsblanding til at folk kan bo, jobbe og dyrke fritidsaktiviteter uten å måtte kaste bort tid på lange reiser, så vil flere velge å bo i byer, noe som vil gjøre det mulig å redusere byspredning og dermed også utslipp, energi- og arealforbruk. Sosial bærekraft er spesielt viktig i byer, noe som drøftes i neste kapittel. I forbindelse med byplanlegging kan sosial bærekraft defineres som en «utvikling som er forenlig med en harmonisk utvikling av det sivile samfunnet, som skaper omgivelser som fremmer både harmonisk sameksistens mellom grupper med kulturelle og sosiale forskjeller, sosial integrering og en bedre livskvalitet for folk i alle samfunnslag» (Bramley & Power 2009). Noen nøkkelord i denne sammenhengen er likhet og sosial inkludering, lokal deltakelse og demokrati, lokale og globale relasjoner, lokal økonomi, miljøvern, kulturminnevern og kvaliteten på bymiljøet (Ambiente Italia 2003, s. 12).

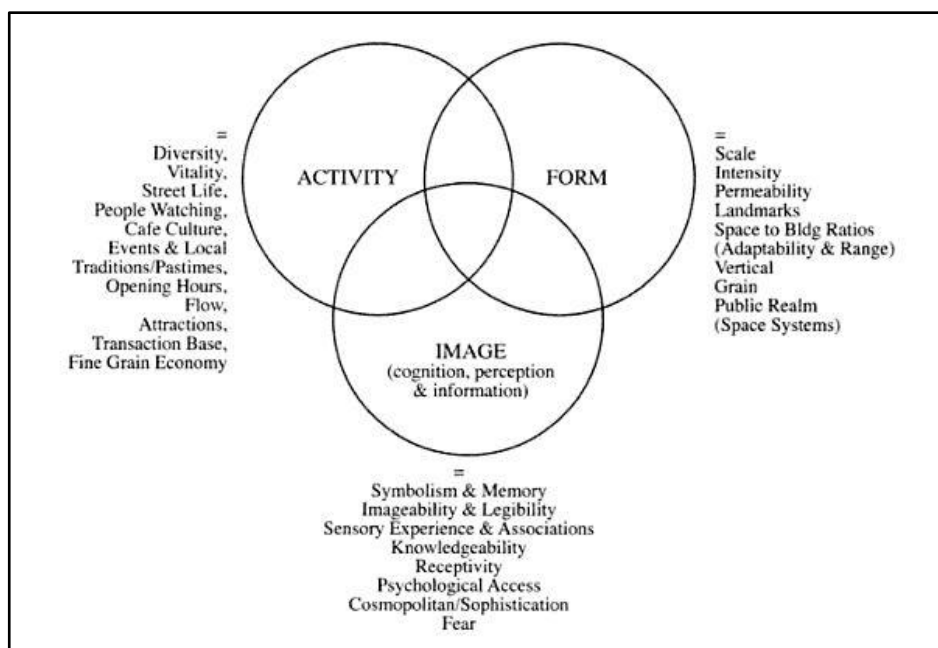
3.2 Form og innhold – *urbs* og *civitas*

Romerne brukte en kombinasjon av to ord *urbs* og *civitas* for å definere byen. *Urbs* er menneskesamfunnets urbane struktur eller byrommets mønstre og bygningstyper, *civitas* menneskene som utgjør samfunnet (Gargiulo Morelli 2010, s. 60). «*Urbs* sto for byens materielle substans. Opprinnelig var en *urbs* en husklynge omringet av en mur, uten noen nærmere politiske spesifikasjoner. Innenfor *urbs* finner vi det romerske *civitas*, eller borgerskap. *Civitas* kommer fra *cives*, ‘en gruppe mennesker med forskjellig opprinnelse som bestemmer seg for å leve sammen under samme lov, noe som i sin tur gjør dem til borgere’». (Aureli 2011, s. 7)

Aureli forklarer at etter at den romerske sivilisasjonen gikk til grunne ble ikke skillet mellom *urbs* og *civitas* oppløst; det var heller slik at den fysiske byens økonomiske krefter gradvis tok over den politiske makten. Flertallet deltok ikke lenger i det sivile samfunnet (Aureli 2011, s. 7-9).

Begrepet om byens dualistiske natur har likevel overlevd i den italienske bykulturen og kan være en av grunnene til at landets byer ofte nevnes som gode eksempler på urban kvalitet. Ideen om byen som kombinasjon av fysisk form og menneskesamfunn har fått ny aktualitet som følge av introduksjonen av begrepet om sosial bærekraft, og i oppgaven drøftes byens form og dens innhold derfor i separate kapitler.

Urbanisten John Montgomery, som har vært involvert i viktige byløft i Storbritannia og Australia på 80- og 90-tallet, oppsummerer debatten om hva som skaper urban kvalitet. Noen teoretikere legger vekt på fysiske forhold som stiler, dekorasjon, byrom, landemerker osv., mens andre er mer opptatt av hvordan et sted oppleves, om det føles trygt, levende, truende osv. Det er ikke tvil om at både fysiske og sosiale, psykologiske og kulturelle dimensjoner bidrar til å gi et sted identitet, men få teoretikere har klart å arbeide på tvers av dette skillet. Jane Jacobs, som talte til fordel for levende bydeler og bevaring av bymessig struktur på grunnlag av observasjoner av livet i en bydel i New York på 50-tallet, argumenterte for at det er aktivitetene som både skaper og reflekterer kvalitetene i de fysiske omgivelsene. Ifølge blant annet Jacobs og Jan Gehl, en urbanist kjent for sine studier av hvordan gående og syklende opplever byrommet, avhenger vellykkede urbane steder først og fremst av livet i gatene og måtene aktiviteter finner sted i og rundt byens bygninger og rom. Montgomery forklarer at urbane steder må ha gode kvaliteter i tre hovedområder: Fysisk rom, opplevelsesverdi og aktivitet (Montgomery 2008, s. 268). Han illustrerer dette som følger:



Figur 2: Illustrasjon av forholdet mellom form og innhold.

Denne oppgaven er organisert i de tre hovedtemaene form, innhold og prosess. Form er basert på definisjonen av urbs i romersk tradisjon og de fysiske elementene identifisert av Montgomery. Innhold er civitas, samfunnet i byen, det vil si de elementene Montgomery klassifiserer under aktivitet og image i illustrasjonen ovenfor.

Formålet med denne oppgaven er som nevnt å undersøke om lovverket fremmer bærekraftig byfortetting, og lovverket styrer ikke bare byens form og innhold, men også selve planprosessen, planens faser, partene involvert i planlegging, ansvarsforhold, saksbehandling, medvirkning og andre administrative forhold. Disse aspektene drøftes i et eget kapittel.

3.3 Byens fysiske form – *urbs*

«Den miljømessige kvaliteten på bylandskap er i en viss grad et spørsmål om subjektiv smak. Likevel viser de fleste mennesker en lignende verdsetting av kvaliteten av små og store byer – historiske bygninger og gatemønstre, åpne rom og trær, aktivitet.»

(Europakommisjonen 1990, s. 22)

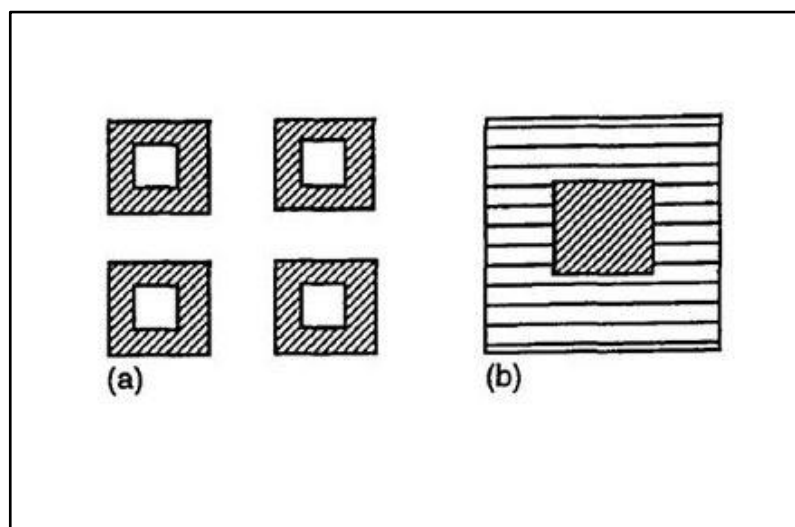
Har byspredning og nye livsstiler gjort begrepet «by» irrelevant? spør man i EUs Green Paper. Det finnes ikke lenger noen klare grenser eller skarpt definert struktur eller skille mellom by og land i byens utkantstrøk. I ekstreme tilfeller fornekte «urbane områder» byen som konsept; de blir «posturbane» fenomener (Europakommisjonen 1990, s. 6). Slike områder, som ligger utenfor den tette byen men som likevel utgjør en form for urban struktur, kan også defineres som «mellomlandet» eller den «regionale byen» (Flack 2006).

I de siste tiår har mange imidlertid gjenoppdaget bylivet og dets fordeler, og EUs Green Paper konkluderer med at «urbane områder er et statistisk konsept, og at ‘by’ er det riktige ordet å bruke i forbindelse med urban økologi» (Europakommisjonen 1990, s. 6-7).

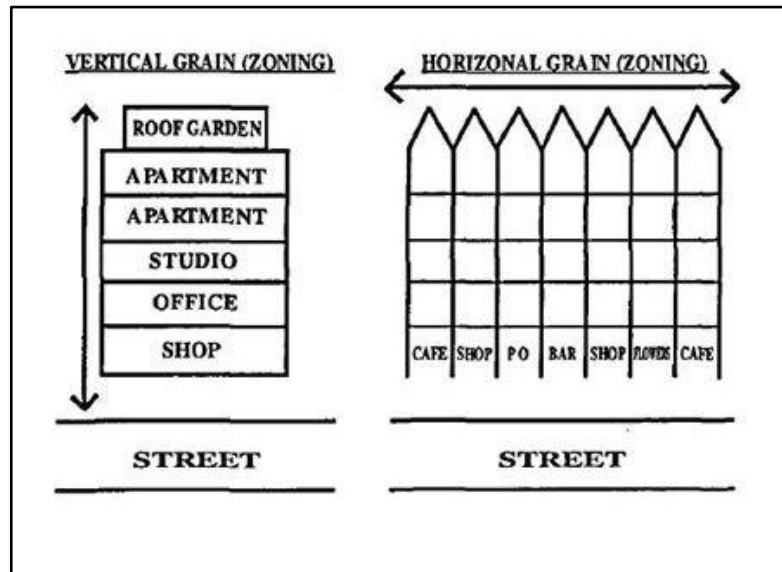
Allerede i 1961 skrev Jacobs at det var byene som ville absorbere befolkningsveksten og at dette kunne takles på to måter; enten ved å spre de nye innbyggerne ut i kjedelige, fragmenterte forsteder som hun definerte som «*in-between*» belts, eller ved å se på denne veksten som en mulighet til å fortette eksisterende, spredte og karakterløse områder slik at de fikk det befolkningsgrunnlaget som trengtes for å gi dem identitet og liv (Jacobs 1961, s. 219).

Dette er fremdeles et aktuelt problem også i Europa: «Boligprosjektene i byens utkantstrøk, som sliter mer og mer med vandalisme og kriminalitet, provosert av begrensede jobbmuligheter, monotoni og isolasjon, må også urbaniseres etter dette gammel-nye mønsteret: ved å skape større heterogenitet, tettere sentra, liv og funksjonsblanding» (Europakommisjonen 1990, s. 29).

Ifølge Jacobs er det fire betingelser som må møtes for at en bydel skal ha liv og mangfold. Den må tjene minst to og helst flere primære funksjoner eller hovedformål; kvartalene må ikke være for store, den må ha en blanding av gamle og nye bygninger, og den må være tilstrekkelig tett (Jacobs 1961, s. 150). I en artikkel om gode byrom siterer Montgomery Jacobs bok fra 1961 og EUs *Green Paper* fra 1990 som sine viktigste kilder (Montgomery 1998, s. 94), og oppsummerer forholdene som er nødvendige for å skape en bærekraftig by: Tetthet, blanding av funksjoner, korte avstander, menneskevennlig skala, offentlige områder og egnede faktorer forbundet med transport, arkitektur og grøntarealer (Montgomery 1998, s. 103-112). Han illustrerer begrepene funksjonsblanding og bymessig struktur som følger:



Figur 3: Kvartalsstruktur sammenlignet med frittstående bygning.



Figur 4: Vertikal og horisontal funksjonsblanding.

En slik funksjonell inndeling gir folksomme og trivelige gater. De fleste ærender, som for eksempel innkjøp, legebek eller avtaler hos forretningsforbindelser, kan gjøres til fots, og slike gater byr på rike sanseopplevelser.

God arkitektur spiller utvilsomt en viktig rolle i urbane miljøer, men det er først og fremst samspillet mellom bygningene og det fysiske byrommet og alt som foregår der som skaper opplevelsesverdi.

Skala spiller en stor rolle. Ifølge Montgomery finnes det ikke noen faste regler for gatevidde, da dette vil avhenge av bygningenes høyde og andre faktorer, men det er viktig at det er mange gatekryss og at lange husvegger ikke danner barrierer for tilgjengelighet (Montgomery 1998, s. 107). Gehl fokuserer mer på hvordan mennesker opplever rom og avstand, og at denne relasjonen er blitt sprengt i mange nye byer: «I forhold til kroppen og sansene er det hele blitt for stort, for høyt og for hurtig» (Gehl 2010, s. 65).

Det planlegges i altfor liten grad etter slike modeller i dag. Ifølge EUs Green Paper er funksjonalisme en av hovedårsakene til urbant forfall, og dagens byplanlegging gjenspeiler fremdeles ofte funksjonalistiske prinsipper. Funksjonsinndeling kan noen ganger være nyttig, for eksempel for industri. Men i de fleste tilfeller ødelegger den byens og dens bygningers fleksibilitet. Når bygninger utformes som arkitektoniske objekter kan de ikke tilpasse seg nye forhold, og forhindrer derfor byen fra å funksjonere som en dynamisk og organisk helhet (Europakommisjonen 1990, s. 26).

Denne oppgaven er basert på det premiss at det er funksjonsblanding og bymessig utvikling som er bærekraftig, og problemene med andre typer planlegging drøftes derfor ikke. Men det kan nevnes kort at funksjonalisme er et begrep inspirert av Louis Sullivans berømte slagord fra 1896, «*form follows function*». Bygningens form skulle med andre ord gjenspeile bruken, og denne var forhåndsbestemt. Ulempene med utbygging av ensidige prosjekter og funksjonalistisk arkitektur ble beskrevet i klare vendinger av Jacobs i 1961. Funksjonalismen ble også utfordret på sekstitallet av Aldo Rossi, som hevdet at bygninger er del av byens minne og at de kan tilpasses forskjellige funksjoner over tid (Rossi 1966). Et tiår senere fastslo Leon Krier at Rossi hadde inspirert en ny trend i arkitektur og kastet lys over hvor viktig det ville være å rekonstruere den europeiske byen (Krier 1978, s. 39).

Representanter for New Urbanism, en bevegelse inspirert av blant annet Jacobs og Krier som ble grunnlagt i USA på 70-tallet, hevder at planlover bør brukes til å bestemme bebyggelsens form fremfor dens funksjoner (Plater-Zyberk 2008).

Begrepet bærekraftig utvikling ble introdusert i 1987, og EUs Green Paper så dagens lys tre år senere. Man fikk større forståelse for byen som helhetlig organisme og for samspillet mellom byrom og mennesker. Men ifølge Montgomery var det først på midten av 90-tallet at Jacobs arbeider, og de til byplanteoretikere som Kevin Lynch og Christopher Alexander, begynte å bære praktiske frukter i faktisk planlegging og utvikling (Montgomery 2008, s. 2).

3.4 Byens innhold - *civitas*

Det første og viktigste spørsmålet i byplanlegging, understreker Jacobs, er hvordan byen kan skape nok funksjonsblanding – nok mangfold – i en stor nok del av dens territorier, til å opprettholde sin egen sivilisasjon (Jacobs 1961, s. 144).

Hun påpeker at grunnen til at mangfold utvikles i byer er at så mange mennesker kommer sammen i dem, med så mange forskjellige preferanser, ferdigheter, behov, produkter og fikse ideer (Jacobs 1961, s. 147). Jacobs drøfter *civitas*, menneskesamfunnet i byen, og dets interaksjon med byens fysiske form eller *urbs*. Det er ingen mangel på litteratur om sosiologiske forhold, urban økonomi eller fysisk planlegging, men når det gjelder sammenhengen mellom dem er hun fremdeles uovertruffen.

Montgomery oppgir Jacobs som en av sine viktigste inspirasjonskilder, og påpeker at hun analyserte de egenskapene i byens liv og form som produserer og fremmer dynamiske økonomier og stimulerende byrom, ved å forstå menneskets behov for mangfold og liv i bygater, menneskelig skala, fotgjengervennlige og opplevelsesrike bystrukturer, og at hun var

den første som gjorde det (Montgomery 2008, s. 243). I likhet med hennes teorier om byens form, ble ikke hennes modell for utvikling av byens økonomi generelt anerkjent av økonomer før på 90-tallet (Montgomery 2008, s. 12)

Montgomery forklarer at balansen mellom handel, kultur og den fysiske formen vil endre og tilpasse seg, men at også to andre faktorer spiller inn: Teknologi og *governance*. Høyere skatter kan føre til nedleggelse av bedrifter, ny teknologi til nye produkter, og planbestemmelser kan føre til endringer i fysisk form. Også kultur kan forandre seg som følge av juridiske instrumenter. «Det offentlige kan enten hjelpe til å bevare en positiv balanse med en politikk basert på skatter og regulering – og investeringer i strategisk økonomisk og sosial infrastruktur - eller overregulere og dermed drepe gåsa som legger egget» (Montgomery 2008, s. 5).

Mange industrier og storbedrifter har flyttet til landlige områder i senere år. De er ikke like avhengige av leverandører av eksterne tjenester som små aktiviteter, og det kan være en fordel å kunne tilby ettertraktet arbeidskraft gode boforhold i naturskjønne omgivelser (Montgomery 2008, s. 40).

Samtidig spiller kunnskapsbaserte aktiviteter en stadig viktigere rolle i økonomien, og denne typen næring trives best i byer. Den består av et stort antall små, fleksible og innovative bedrifter og frilansere i kreative yrker. «Skal et slikt finmasket system av spesialiserte aktører kunne arbeide tett sammen, er samlokalisering en stor fordel. (...) Et spesialisert arbeidsmarked og en langt fremskreden arbeidsdeling mellom mindre aktører er viktige kjennetegn ved det vi kaller industrielle distrikter, klyngedannelser eller lokaliseringsfordeler (Vatne 2005, s. 25). Men det er ikke bare innenfor samme bransje at urban interaksjon kan være fordelaktig; innovasjon baseres ofte på «nye kombinasjoner» av allerede kjent kunnskap heller enn genuint ny kunnskap, og heterogenitet kan derfor være en viktigere mekanisme for økonomisk vekst enn spesialisering» (Vatne 2005, s. 27).

De kreative industriene er spesielt interessante i denne sammenhengen. Det er blant annet snakk om musikkindustrien, forlagsvirksomheter, design, arkitektur, kunst og underholdning; alle disse aktivitetene kjennetegnes av et stort antall frilansere og småbedrifter. Kreative industrier har en klar tendens til å samles i klynger i urbane områder, der det er lett å danne nettverk og treffes, også i uformelle omgivelser, som på barer og i kafeer, restauranter og klubber, og de har bidratt til å skape nytt liv i mange byområder. En studie av kreative industrier i London konkluderte med at det ville være hensiktsmessig å fremme eksisterende aktiviteter og tiltrekke nye, ved å skape *kulturproduksjonsdistrikter* (Montgomery 2008, s. 73).

Gode urbane områder er levende også etter stengetid, både med kveldsåpne aktiviteter og alle slags usynlige og uformelle nettverk og foreninger som er tegn på deltakelse, som hobbyer, sportsklubber, osv. (Montgomery 2008, s. 145).

Jacobs understreker betydningen av eldre bygninger i bydeler. Subsidierte operaer og kunstmuseer holder ofte til i nye bygninger, men kulturlivets grasrot som atelierer, gallerier, musikkstudioer, for ikke å nevne bakrom i barer der møter kan holdes for prisen på en kopp kaffe, får plass i gamle bygninger. Eldre bygninger kan fungere som inkubatorer for å utvikle et mangfold av nye aktiviteter (Jacobs 1961, s. 195).

3.5 Prosess

Veien til helvete er brolagt med gode hensikter, og dessverre har mange urbanister i de siste 100 år som har gått inn for å «redde» byen ofte oppnådd det motsatte. Rasering av indre bydeler, stedløse drabantbyer og andre uheldige grep førte til byplankritikken på 70-tallet, som i kombinasjon med den nyliberale trenden utover på 80-tallet endret rammebetingelsene for fysisk planlegging. De tradisjonelle planleggingsinstitusjonene fikk redusert betydning. Man ga opp ideen om helhetlig kontroll, og planlegging ble i større grad knyttet opp til rent prosessuelle idealer. «Ekspertene trakk seg tilbake, det offentlige tok ikke lenger ansvaret for omgivelsesendringene, det var den institusjonaliserte medvirkning som skulle bestemme» (Ellefsen 1993, s. 451).

Dette kan sees i lys av en mer generell samfunnsutvikling, eller nærmere bestemt overgangen fra *government* til *governance* eller fra offentlig til en mer markedsregulert styring. Man har med andre ord konstatert at det ikke er mulig å styre økonomien, spesielt ikke i et globalt marked. Men betyr dette at vi ikke kan eller bør styre byplanlegging?

Byers utvikling avhenger av økonomiske trender, demografisk utvikling, endringer i livsstil, ny teknologi og mange andre uforutsigbare faktorer. De er problemer av organisert kompleksitet, på samme måte som levende organismer som er «innbyrdes forbundet i en organisk helhet» (Jacobs 1961, s. 433). De er komplekse på samme måte som internett, det juridiske systemet og samfunnet generelt, noe som har tre konsekvenser: Systemets natur er ukjennelig, følgene av et inngrep er ukjennelig, og den optimale fremtidige tilstanden er ukjennelig (Marshall 2012, s. 199).

Som Ellefsen påpeker må fysisk planlegging skille mellom det som kan styres og det som ikke kan styres, mellom det som offentlig sett er viktig å holde fast, og det som

andre, på et senere tidspunkt, bedre kan vurdere løsningen av (Ellefsen 1993, s. 454). Vi kan ikke vite hva våre byer vil inneholde, hvor store de vil vokse seg på hvor kort eller lang frist, hva slags funksjoner eller lokaler det vil være etterspørsel etter. Men vi vet mye om hva mennesker trives med, hvilke proporsjoner, størrelsesordener, avstander, og andre elementer som bidrar til å skape gode omgivelser. Slike faktorer er forbundet med øyenhøyde, ganghastighet, synsvinkel og andre forhold som kan defineres som «ergonomiske». Gehl har utarbeidet prinsipper for formgivning, og disse er generelt anerkjent og kan trygt anses som konstante over tid (Gehl 2010). Som Montgomery påpeker, har dagens generasjon av byplanleggere for første gang på hundre år kunnskapene som trengs for å gjøre byer til bedre steder (Montgomery 2008, s. 3).

Ifølge Marshall kan det være mer hensiktsmessig å se på planlegging som et forsøk på å aktivere den urbane prosessen, en prosess som til en viss grad inkluderer design, men som også er evolusjonær, og som involverer generative, selektive og adaptive prosesser (Marshall 2012, s. 205). Han legger vekt på at selv om vi ikke kan styre byens utvikling og innhold, bør vi legge vekt på å styre dens form. Han foreslår en kombinasjon av hva han kaller designplanlegging, regelformulering og kontroll, for å styre slike ting som «byggematerialer, arkitektoniske elementer som dører, tak, verandaer og så videre, samt bygningstyper, gatetyper, og forholdet mellom dem». (Marshall 2012, s. 202).

Forskning har vist at gode urbane områder med funksjonsblanding og mangfold har høyere verdi fra et samfunnsøkonomisk synspunkt enn monofunksjonelle nabolag. Sistnevnte har også ofte negativ verdi; de utgjør med andre ord en utgift for det offentlige. (Saville-Smith et al. 2008). Og monotone omgivelser kan være direkte skadelige (Lozano 1974, s. 357-358). Fagrådet for bærekraftig bypolitikk påpeker at utbygging kan ha negative sosiale konsekvenser for folkehelse, individuell lykke og økonomi. (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47). I dag vet vi både hvordan vi skaper gode byrom, og at det er samfunnsøkonomisk lønnsomt å gjøre det.

Synoptisk eller helhetlig og ovenfra-og-ned planlegging hører fortiden til. Det er viktig at innbyggerne på et sted får delta i planprosessen. Men når det er for mange involvert er det fare for at resultatet ikke blir planlegging, men planløshet. Blir byer bedre av flere kokker, eller er tiden inne til å vise den profesjonelle planleggeren mer tillitt?

4 Metode

4.1 Kombinasjon av metoder

Oppgaven er basert på en kombinasjon av tre dokumentstudier, kvalitative intervjuer og casestudier.

Dokumentstudiene har tjent som grunnlag for formulering av spørsmålene som er blitt stilt informantene. Resultatene av de første intervjuene har så tjent som grunnlag for videre dokumentstudier, og reformulering av spørsmålene til senere intervjuobjekter, i en hermeneutisk sirkel. Dette gjelder både temakapitlene og casestudiene. Intervjuer og andre studier utført i forbindelse med casestudiene er del av grunnlaget for hele oppgaven.

4.2 Dokumentstudiene

Formålet med dokumentstudiene har vært å identifisere enkelte lover, forskrifter, krav og andre forhold forbundet med norsk juridisk og administrativ praksis som kan utgjøre en hindring for bærekraftig fortetting. I denne sammenhengen er det norske lovverket også blitt sammenlignet med lover og forskrifter i noen andre land. Dokumentasjon av faktiske forhold er også blitt studert, blant annet ved arkivsök.

Mange eksempler og sammenligninger er basert på italienske byer og lover. I denne forbindelse kan det nevnes at jeg har bodd i Italia fra 1983 til 2011, og kjenner landets byutvikling, kulturhistorie og juridiske forhold, også gjennom arbeidserfaring. Der ingen andre referanser er oppgitt, er det fordi det dreier seg om forhold som er allment kjent i landet og dermed også av undertegnede. Oversettelser fra italiensk og engelsk er også mine egne når ikke annet er oppgitt. Jeg har vært autorisert translator ved retten i Milano siden 1990, og kan med andre ord gå god for at oversettelser og tolkning av lover og regler er korrekte.

4.3 Intervjuene

Intervjuene er kvalitative. Med andre ord er ikke de samme spørsmålene blitt stilt til et visst antall personer for så å føre statistikk over svarene, men fokus har vært på tekst, på å registrere og bearbeide informasjonen fra informantene, som også kan defineres som «erstatningsobservatører» (Repstad 1993, s. 10). Når kvalitative metoder anvendes er det ikke nødvendig å spørre samme spørsmål til alle aktører, og spørsmålene er tilpasset individuelle informanter. Kvalitative metoder utelukker imidlertid ikke enkelte mengdeangivelser og

hyppighetsanslag. Når det er påfallende at intervjuobjekter gir lignende svar, nevnes dette, uten at det kan tolkes som statistiske konklusjoner.

Informantene er valgt på grunnlag av deres erfaringer, og det er blitt lagt spesielt vekt på å lokalisere personer som faktisk har vært involvert i planleggingen av bærekraftige bydeler. Det er snakk om sentrale aktører som politikere, eiendomsutviklere, arkitekter, jurister og ingeniører ved planavdelinger og byggesaksavdelinger i norske kommuner, og andre eksperter i sentrumsutvikling, juss og andre sektorer.

Det bør understrekes at det ikke kan bli aktuelt med tidkrevende dybdeintervjuer av slike personer. Det er med andre ord blitt lagt vekt på å tilpasse intervjuene for å klargjøre så mange sentrale forhold som mulig på så kort tid som mulig. Nesten alle informanter har imidlertid satt av en time til intervjuet.

Ingen av informantene har fått spørsmålene på forhånd, selv ikke når de har bedt om dette, og alle intervjuene, unntatt ett som er blitt holdt over telefon, er blitt holdt i form av personlige møter.

Selve intervjuene er arkivert ved Instituttet for byforming og planlegging.

4.4 Ethiske vurderinger

Det er alltid fare for at informanter opplever at de blir feilsitert eller at deres uttalelser brukes i en kontekst de ikke selv ville ha ønsket. Det er derfor lagt stor vekt på å gi dem muligheten til å lese igjennom både intervjuene og kontekstene sitater fra dem er brukt i, og alle slike korreksjoner er tatt til følge.

Det er også fare for glipp i notater og utskrifter. Likevel er ikke opptak brukt, fordi de kan virke distraherende, og fordi det uansett er stor forskjell på hvordan man uttaler seg muntlig og skriftlig. De fleste av informantene har ikke bare gitt samtykke til å navngis, men har også korrigert enten selve intervjuet eller sitatene som er brukt i oppgaven. Det har ikke vært ansett som hensiktsmessig å sende påminnelser til de som ikke har svart, og i disse tilfellene er informanten anonymisert og alle navn på personer, steder osv. som kunne bidra til å navngi ham eller henne redigert bort. Navn som ville medføre involvering av tredjeparter i oppgaven er redigert bort også i navngitte intervjuer.

Med disse forbehold er alle sitater fra intervjuer ordrette.

Det kan være både fordeler og ulemper ved å navngi informanter. Ikke alle vil uttale seg like åpent når de ikke er anonyme, og mange interessante svar er blitt slettet eller redigert. Men ingen av informantene har gitt inntrykk av å ha latt seg lede, selv ikke av de mest detaljerte spørsmålene, og de aller fleste har gitt uttrykk for å ha forstått formålet med oppgaven og

konteksten deres svar er brukt i. Og det er snakk om aktører som er eller har vært involvert i viktige prosjekter. Det har vært ansett som viktig å kunne navngi dem på grunn av troverdigheten og den faglige tyngden dette gir deres bidrag.

4.5 Casestudiene

Casestudier kan defineres som en forskningsmetode som har til hensikt å kaste lys over en eller flere avgjørelser; hvorfor de ble tatt; hvordan de ble gjennomført og med hvilke resultater. De kan også defineres som empiriske undersøkelser av et samtidig fenomen i dets virkelige kontekst. De behøver ikke nødvendigvis være omfattende eller tidkrevende (Yin 1994, s. 13). Hvilke casestudier man velger vil avhenge av forskningsspørsmålene. I dette tilfellet har hensikten vært å finne to områder som er blitt planlagt i henhold til bærekraftige prinsipper, både for å eksemplifisere disse prinsippene og for å analysere utviklingen og planprosessen (hvilke utfordringer har planleggerne og utviklerne møtt på veien) og sist men ikke minst, hvilke resultater man har oppnådd.

Valget har falt på utbyggingen av Wergeland, et bydelssentrum langs bybanen i Bergen, og Aker Brygge i Oslo. Wergeland kan defineres som fortetting av et eksisterende spredt område, planlagt i kommunal regi, mens Aker Brygge er resultatet av en transformasjon av et «brunt» areal eller tidligere industritomt i Oslo sentrum, utviklet i privat regi. Områdene analyseres i kapitler strukturert på samme måte som temakapitlene, dvs. form, innhold og plan- og byggeprosess, på grunnlag av informasjon fra intervjuene, diverse litteratur, observasjon av områdene og data fra andre kilder.

4.6 Oppgavens avgrensninger

Fokus i denne oppgaven vil være på fortetting av urbane områder som er egnet til å skape gode byrom der folk trives; eller med andre ord bystruktur som legger til rette for god sosial omgang og der økonomisk og økologisk bærekraft er tilstrebet.

Det finnes mange årsaker til dagens byspredning og ikke-optimal fortetting, og oppgaven har ingen ambisjoner om å kartlegge og forklare dem alle. Fokus vil være på konkrete forhold som kan utgjøre hindringer for de som vil bygge på bærekraftig vis. Med konkrete forhold menes lover, forskrifter, krav og andre juridiske instrumenter som gjør det umulig, vanskelig, tidkrevende eller økonomisk ulønnsomt å bygge på en bærekraftig måte. Men selv innenfor disse grensene har det ikke vært mulig å dekke alle aspekter, og de forholdene som oppgaven kaster lys på kan bare anses som resultater av «stikkprøver».

Fortetting betyr hovedsakelig konstruksjon av nye bygninger. Disse bør utformes slik at de forbedrer byrommet og ikke står i for stor kontrast til eldre omliggende bebyggelse. Lover,

bestemmelser og forskrifter som stiller krav til slik utforming vil analyseres. Fokuset er på transformasjon av brune områder og utvikling av områder med bymessig struktur ved transportknutepunkt. Det er med andre ord snakk om sammenhengende områder av begrenset størrelse. Hvordan for eksempel planlegging av infrastruktur kan innvirke på planlegging av større bydeler vil derfor ikke drøftes.

4.7 Oppbygging

Resultatene er organisert etter de tre hovedkapitlene form, innhold og prosess. Skillet mellom form og innhold er basert på de romerske begrepene urb og civitas, som beskrives i kapittel 3.2. Form er byens fysiske realitet, mens innhold er samfunnet og alt som forbindes med sosiale forhold. I kapittelet om prosess diskuteres den planlegging eller saksbehandling som kan skape hindringer for bærekraftig form og innhold. Begrepene defineres og utdypes i de relevante litteraturkapitlene. Valget av temaene som drøftes i underkapitlene er basert på resultatene av studier og intervjuer. Hvert temakapittel inneholder en kort beskrivelse av problemstillingen og relevante juridiske, administrative og økonomiske forhold samt annen relevant informasjon, i tillegg til sitater fra intervjuene og oppsummering av resultater og konklusjoner. Casestudiene er organisert på samme måte.

I byer er alt innbyrdes avhengig, og grensene mellom de tre hovedtemaene form, innhold og prosess er ikke alltid klare. Noen gjentakelser er derfor unngåelige; for eksempel vil noen forhold ofte nevnes kort i en kontekst, og utdypes i en annen.

Casestudiene kaster lys over de samme aspektene – form, innhold og prosess – som temakapitlene. Disse og casestudiene drøftes derfor under ett. Diskusjonen av resultatene og de relative konklusjonene er plassert sist i oppgaven.

5 Resultater

5.1 Generelle betraktninger om lovverk og bypolitikk

5.1.1 Europeiske retningslinjer

Teorien i denne oppgaven er i stor grad basert på EUs *Green Paper on the Urban Environment* fra 1990. Dette dokumentet har ikke lovens kraft i Norge, men det er det europeiske instrumentet som gir de klareste og mest detaljerte retningslinjene for hvordan byer bør fortettes slik at de blir mer bærekraftige. Det finnes ikke noe tilsvarende norsk dokument. I forbindelse med byutvikling og fortetting bør derfor plan- og bygningslovens formålsparagraf tolkes i lys av dette dokumentet når det gjelder byutvikling og fortetting.

Det legges mye vekt på at byen må ses i sin helhet. Man må heve blikket over sektorielle tilnærminger, ikke bare fokusere på de direkte årsakene til miljøproblemer, men også undersøke de sosiale og økonomiske beslutningene som faktisk har skapt dem. Kan ikke slike problemer løses lokalt? spør forfatterne og konkluderer med at det meste av EU-politikken påvirker urbane områder, enten direkte eller indirekte. Det er derfor nødvendig å anerkjenne og kontrollere denne innflytelsen, for ikke å miste helhetsbildet av syne. (Europakommisjonen 1990, s. 1)

EUs krav til for eksempel støy bør derfor ikke ses isolert fra andre faktorer som er like viktige, selv om de ikke er lovfestet eller målbare, som sosial deltakelse, harmoniske visuelle miljøer og trivsel generelt.

5.1.2 Norske retningslinjer

I forordet til en publikasjon redigert av fagrådet for bærekraftig bypolitikk oppsummerer daværende miljøvernminister Solhjell de tre viktigste egenskapene til den bærekraftige byen: Den skal være mangfoldig, tett og urban, og grønn i vid forstand. (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 5). Fagrådet anbefaler blant annet flere bygater med fortauskvalitet og gateliv, mindre bilbruk, offentlige bygg og institusjoner i byer, fortetting i eksisterende byområder, og langsiktige bymiljøavtaler (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 15).

Fleksible bygninger prioriteres, fordi det er lite klimavennlig å rive og bygge nytt hele tiden, og det er derfor nødvendig å sørge for at bygningsmassen er fleksibel nok til å håndtere endret bruk, men også solid nok til å stå imot tidens tann (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 19).

I sluttrapporten utgitt i desember samme år anbefaler rådet også oppgradering av suburbane områder, eller områder i byens randsoner som ikke har høy nok fysisk eller funksjonell tetthet (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 14). Det legges vekt på at sosiale konsekvensanalyser bør innlemmes i den kommunale planprosessen, noe som sjelden er tilfelle, og at eksisterende verktøy som sosiokulturelle stedsanalyser må innlemmes i den kommunale planprosessen på lik linje med andre typer konsekvensutredning (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47).

Fagrådets anbefalinger er i tråd med EUs Green Paper og andre retningslinjer og bevitner en tolkning av begrepet bærekraft som inkluderer alle dets tre pilarer eller hovedområder.

Fagrådet ble oppnevnt i november 2012 og begynte sitt arbeid i 2013. Mottakelsen av dets anbefalinger har vært blandet. Ideen å skille byplanlegging fra arealplanlegging er det ikke alle som applauderer (Brochmann 2012), selv om en kommentator slår fast at bypolitikk har vært et glemt område, og at vi neppe er forberedt på fremtidig byutvikling (Eek 2013).

5.1.3 Juridiske instrumenter

De viktigste juridiske instrumentene som har relevans for planlegging i Norge er Plan- og Bygningsloven av 2008, Forskrift om Byggesak av 2010, Byggteknisk Forskrift (Tek-10), Kart- og Planforskriften av 2009 samt kommunenes reguleringsbestemmelser og vedtekter. Det eneste EØS-direktivet med direkte anvendelighet på bærekraft er Miljøansvarsdirektivet, som gjennomfører Vedlegg XX i EØS-avtalen i norsk rett. Vedlegget omhandler forurensning i luft og vann, kjemiske stoffer, avfall og støy (EØS 2014).

5.1.4 Formålsparagrafens betydning og virkning

Det er et paradoks i juridisk praksis at selv om lover er øverst i den hierarkiske rekkefølgen og tekniske krav og forskrifter nederst, er det ofte de sistnevnte som til syvende og sist blir håndhevet.

Det samme gjelder selve loven: Formålsparagrafen bør sette rammen for tolkning av resten men dette betyr ikke at andre paragrafer ikke er gyldige og gjennomførbare, selv om det skulle vise seg at de står i kontrast med lovens formål. Kristoffer Aasebø, advokat spesialisert i planrett, forklarer at hvis formålsparagrafen sier en ting og en forskrift noe annet, vil det være spørsmål om tolkning. Da gjelder prinsippet *lex superior*, eller prinsippet at overordnet lov går foran. Likevel, hvis den overordnede loven er generell, så vil den mer spesifikke forskriften slå igjennom. Formålsparagrafen vil være styrende hvis reglene åpner for skjønn¹.

Miljøansvarsdirektivet
 Direktiv 2004/35/EF om ansvar for miljøskade
 Directive 2004/35/CE of the European Parliament and of the Council of 21 April 2004 on environmental liability with regard to the prevention and remedying of environmental damage

Søk i EØS-notatene

Sakstrinn (Hva er sakstrinn?)

Faktanotat → Foreløpig posisjonsnotat → Posisjonsnotat → Gjennomføringsnotat

Opprettet: 07/12/2004 Sist endret: 09/07/2013

Spesialutvalg: Miljø
 Dato sist behandlet i spesialutvalg: 28/09/2005
 Hovedansvarlig(e) departement(er): Miljøverndepartementet

Vedlegg/protokoll i EØS-avtalen: Vedlegg XX. Miljø
 Kapittel i EØS-avtalen: I. Generelt

Status:
 Rettsakten er tatt inn i EØS-avtalen og gjennomført i norsk rett.

Lenker

- > Komisjonens forslag
- > PreLex
- > [Missing text /templates/units/eea/draft/fields/journ for en-GB]
- > Annen informasjon

EØS-EU terminologi

EØS-EU-basen er en database som inneholder EØS-EU terminologi på fransk, engelsk og norsk. Den inneholder også offisielle oversettelser av rettsakter innlemmet i EØS-avtalen.

[Her finner du EØS-EU-basen.](#)

Figur 5: Informasjon om miljøansvarsdirektivet.

Han påpeker at hvis forskrifter ikke er i hensiktsmessige sett i lys av formålsparagrafen, så er det opp til lovgiver å endre loven. Lover tas opp til revisjon med jevne mellomrom, og kanalen til departementets fagseksjon er åpen. Men mangel på arbeidskapasitet kan være et problem, og det kan også være vanskelig å diskutere tekniske krav der tung fagekspertise er involvert. Regler kan overprøves, men det er en komplisert og tidkrevende prosess². Det kan med andre ord ta lang tid å endre en forskrift, selv når det blir tydelig at dens virkning ikke er bærekraftig.

Jan Fridthjof Bernt, jusprofessor ved Universitetet i Bergen, bekrefter at på papiret er det lovene som skal ha forrang, men at i praksis er det gjerne forskriftene offentlige etater holder seg til og styrer etter, og at dette er et demokratisk problem, fordi forskriftene utformes i byråkratisk sammenheng med få innslag av offentlig debatt og demokratisk beslutningsprosess, og som oftest også liten grad av fagjuridisk kvalitetssikring (Libell 2013).

5.1.5 Bruk av skjønn i norsk rettspraksis

Sammenlignet med andre land gir norske lover relativt stort rom for skjønn. Dette bekreftes av Hans Christian Bugge, ekspert i miljølov (Bugge 2011, s. 7), som også påpeker at EØS-reglene har gjort de norske reglene mer presise med mindre rom for skjønn for forvaltningen. Denne detaljeringsgraden kan kanskje av og til virke som «pirk», men det er nettopp dette som sikrer større forutsigbarhet for relevante aktører (Bugge 2011, s. 44). Aasebø

bekrefter at det er mye rom for skjønn i norsk lov, men at for stivbente regler kunne virke mot sin hensikt. I et land med høyere korrupsjon vil mer detaljerte regler være nødvendige³.

Norge er ett av verdens minst korrupte land, men vi er likevel nest dårligst blant de nordiske landene. Dette kan ifølge Guro Slettemark, generalsekretær i Transparency International Norge, skyldes at vi er et tett sammenvevd land. Hun forklarer at korrupsjon på norsk heter kameraderi og vennetjenester, og at dette også kan skyldes at Norge har et regelverk som i større grad baserer seg på skjønn enn for eksempel Sverige (Hjorthol 2010). Aasebø bekrefter at det er mye av hva han kaller vennekorrupsjon i Norge, og at dette gir spesielt alvorlige utslag i forbindelse med Plan- og bygningsloven⁴.

5.2 Form

5.2.1 Definisjon av by og sentrum i lovverket

Det finnes ingen formgivende regler for byer eller noen indikasjon på skillet mellom by og land i Plan- og bygningsloven. Mens loven fra 1965 skjelnet mellom sammenhengene og åpen bebyggelseskarakter, mangler dette skillet i senere utgaver. En offentlig planlegger forklarer at frem til 2008 inneholdt den gamle arealplanen formålet «tettbebyggelse» eller områder med både næring og boliger i tillegg til sentrumsformål, men at dette formålet er blitt fjernet med plan- og bygningsloven av 2008⁵.

Ifølge Knut Selberg, arkitekt og planlegger, finnes det ingen krav om å analysere og definere hvor gaten slutter og veien begynner, hvor man skal bygge by og hvor man skal bygge forsteder og enkeltstående bygninger, og han etterlyser kriterier for hva en by er⁶. Andre, som en leder ved byggesak i Bergen, mener det er greit å ha en generell Plan- og bygningslov⁷.

En fagkyndig forklarer at den eneste entydige lovfestede definisjonen av sentrum gis i veilederen til plan- og kartforskriften, der sentrumsfargekoden defineres som et område der alle funksjoner unntatt industri, landbruk og lignende funksjoner er tillatt, med mindre kommunens bestemmelser utelukker dem⁸.

Fagrådet for bærekraftig bypolitikk etterlyser en definisjon av overgangssonen mellom den urbane bebyggelsen og naturen som en egen arealbrukskategori (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 17), men man bør kanskje i første omgang definere de fysiske egenskapene som kjennetegner byen og dens urbane områder.

I Italia resulterte protester mot rivning og modernisering på femtitallet i lov nr. 765 av 1967 som for første gang forfremmet urbane arkitektoniske aggregater fra fortiden, som loven definerte som «historiske bysentra», til urbane kulturminner. Det var ikke enkeltlementer av

høy kunstnerisk, historisk eller miljømessig kvalitet som var viktig, men området verdi som *helhet*. Kommunene fikk dermed i oppgave å definere grensene rundt sine historiske kjerner «den delen av den førindustrielle byen som hadde utviklet seg før Italia ble samlet til ett rike (i 1861, red.anm.), og som ikke skulle være gjenstand for strukturelle endringer» (Salvia 2012, s. 108). Selv om vern ikke er et sentralt tema i denne oppgaven, er det viktig å merke seg verdien man tilegner byens struktur som kulturarv og som levende vitne om forskjellige sivilisasjoner og tradisjoner og den betydning slike omgivelser har for byens innbyggere. Helheten går foran enkeltelementet, strukturen er viktigere enn bygningene.

Byer er komplekse organismer forbundet med både fordeler og ulemper. Tettheten eller konsentrasjonen av mange forskjellige mennesker i et lite område skaper grunnlaget for næring, kulturaktiviteter og folkeliv. Grøntarealer er ønskelige og nødvendige, men de bør ikke gå utover byens kvaliteter. Faren er at vi forneker selve byens eksistens og skaper arealkrevende «post-urbane» områder innenfor det som burde være byens grenser, som har alle byens ulemper men ingen av dens fordeler. Det kan være hensiktsmessig å kreve at det trekkes opp en grense mellom by og land, og at planloven stiller krav til tetthet og bymessig struktur i byen og på den annen side mer landlige kvaliteter i andre områder.

5.2.2 Lovens krav til estetiske omgivelser

Estetikk er filosofien om hvordan vi oppfatter det skjønne. Selve ordets betydning er gjenstand for delte meninger; noen mener det dekker alt som er vakkert, inkludert naturlandskap, mens andre mener det bare gjelder kunst. I forbindelse med byer kan begrepet estetiske omgivelser forstås som kvaliteten på bygningene eller som helhetsinntrykket av bygninger og uterommene de former. Det er også mulig å tolke den estetiske opplevelsen av byrommet som et drama, der byen er scenen og tilskuerne er aktive deltakere i teaterforestillingen (Mumford 1961, s. 323). Men det er uansett snakk om en personlig opplevelse og en subjektiv oppfatning, og det er derfor i praksis vanskelig å håndheve estetikkkravet i lovform. Lene Loy, jurist ved Bergen kommunes byggesaksavdeling, bekrefter at kommunen av og til vegrer seg mot å opprettholde et avslag som alene er begrunnet på estetikk. Hun legger imidlertid stor vekt på planlovens formålsparagraf og dens krav om estetiske omgivelser og forteller at de er en sammensatt gruppe med både arkitekter, ingeniører, planleggere, geologer, jurister m.fl. som er engasjerte i dette, men at når det kommer til de faglige begrunnelsene, hører de på arkitektene og det tverrfaglige rådet for byfornyning og arkitektur⁹.

Flere av intervjuobjektene har stilt seg tvilende til om det er ønskelig å styre estetikk og formal utforming. I Bergen vurderer man tilpasning til omgivelsene, blant annet på grunnlag av volum og takform. Samtidig ønsker man ikke å låse kreativitet¹⁰. En planlegger i Bergen forklarer at: «Estetikk kan tjene som ramme, og vi klarer å stoppe det verste. Men det som er viktig er å sette klare rammer, for eksempel for gateproporsjoner, det har vi utarbeidet i planbestemmelsene, gatens bredde skal være 10% mindre enn bygningenes høyde. Klare formkrav gir vellykkede prosjekter, og gode diskusjoner¹¹.

Loy understreker imidlertid at estetikk egentlig ikke er for subjektivt; god smak handler nok vel så mye om et trent øye med objektiv fagkunnskap i bunn som om personlige preferanser. Hun forteller at hun ofte rådfører seg med opptil tre arkitekter i tvilstilfeller, og de faglige tilbakemeldingene er sjelden sprikende: «Da har vi noe håndfast. Jeg er selv opptatt av estetikk, og kan ha mine personlige preferanser, men har respekt for det faktum at det ikke er mitt fag og forholder meg ydmykt til de meningsberettigede»¹².

Kunne mer konkrete krav til utforming som har vist seg å skape gode byrom bidra til bedre byutvikling enn dagens krav om estetikk? Loy er overbevist om dette, og understreker at det i dag er mulig å stille nærmere vilkår i en byggetillatelse. Konkrete krav til utforming kan også nedfelles i kart og reguleringsbestemmelser i plan. «Ut over rammer for høyde, volum og plassering kan det stilles nærmere krav til prinsipper for å unngå den monotone arkitekturen, skape brytninger i fasadene, opprettholder siktlinjer, krav til farge- og materialvalg, takformasjoner og andre forhold».¹³

Grünerløkka er et eksempel på en bydel hvis fysiske utforming legger godt til rette for byliv. En eiendomsutvikler understreker at bydelen har relativt små plasser/møtesteder, og at så å si all kommersiell virksomhet skjer mot gate. «Dette er litt utypisk i den forstand at i Oslo har man en tendens til å bygge store plasser. Der har vi mye å lære fra italienerne, nesten alle byrommene folk liker å samles i er intime. For eksempel Rådhusplassen er ikke noe sted du får lyst til å sette deg, det er for stort»¹⁴. En annen påpeker at dagens krav til utearealer gjør det umulig å skape en tett by med et rikt opplevelsesinnhold¹⁵. En eiendomsutvikler understreker at selv om skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, er den et svakt styringsmiddel: «En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggelinjer. Det er ikke det man jobber med i dag, man jobber med å unngå høyhus, skape såkalt herlighetsverdier og så brede rom som mulig. Det er ikke nødvendigvis analogt med «den gode og vakre byen»¹⁶.

Estetikk er filosofien om hvordan man oppfatter skjønnhet, ikke om hvordan man skaper estetiske objekter eller miljøer. Krav til estetiske omgivelser kan med andre ord hverken

håndheves eller legges til grunn for god planlegging. Samtidig setter de fleste av oss pris på visse kvaliteter i byen som historiske bygninger og gatemønstre, åpne rom, grønt og aktivitet. Mer konkrete og detaljerte krav til dimensjoner og andre forhold som kan defineres ergonomiske, og som har vist seg å skape trivsel, kan kanskje bidra til høyere opplevd estetisk kvalitet enn dagens lovfestede krav.

5.2.3 Helhetlig planlegging av byrommet

Som nevnt i kapittel 3.3 er det først og fremst samspillet mellom bygningene og byrommet de danner rammer rundt som er viktig i byer, og ikke bygningene som sådan.

Da den nye planloven introduserte områderegeringsplan og detaljreguleringsplan, forteller en planlegger, var det med tanke på at det offentlige skulle legge de overordnede føringene i områdeplanen mens de enkelte utbyggerne detaljregulerte sine «prosjekt»¹⁷. Dette systemet kan fungere bra i strøk med spredt bebyggelse, men i byer er det nødvendig å samordne bygningene slik at de faktisk danner byggelinjer, gater og plasser og ikke bryter byrommets vegger og sammenheng. Dette er fullt mulig i henhold til dagens lovverk, men det stilles ikke noe konkret krav til at byrommet planlegges på denne måten.



Figur 6: Havnen i Genova. Vidt forskjellige bygninger former en god byvegg med arkade.

En planlegger forklarer at når byplanen er tydelig, med gode gaterom og utsikt, så kan man være mer romslig med infill. Det er ikke ønskelig med altfor ensformige områder, og det kan være frodig med bygninger fra flere tidsepoker¹⁸. Fotografiet fra Genova illustrerer dette: Bygningene kunne ikke være mer forskjellige, men byggelinjen og arkaden får det hele til å «henge sammen». Selv om sammensetningen er ganske bisarr, er den ikke uten sjarm.

På spørsmålet om hvilke regler de ville ønske hvis de selv ikke skulle stå for hele utbyggingen av et område ga tre informanter entydige svar; alle ønsket en tydelig helhetsplan, en felles visjon og en tydelig designveileder eller kvalitetsprogram. En av dem la vekt på at alle utbyggerne burde gå inn i et felles selskap for å unngå konkurranse og garantere at helheten ble bra¹⁹, mens en arkitekt understrekte nødvendigheten av å utføre en omfattende analyse av blanding og definere en strategi for handel i området²⁰. En eiendomsutvikler påpekte at fremfor å styre estetisk kvalitet ville det være bedre å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggelinjer, og at dette ikke prioriteres i dag²¹. Også en kjøpesenterutvikler understrekte betydningen av solide avtaler og et program for å skape miljø²².

En eiendomsutvikler påpeker at det kan gå utover helhetsbildet når mange planer utvikles i privat regi²³. En annen legger til at dagens plansystem med områderegulering og detaljplan er keiserens nye klær, og at sannheten er at det er de private som stort sett planlegger, mens kommunen evaluerer prosjekter. Hun forteller at hvis hun skulle endre på noe i planloven, ville hun som punkt én fjerne områdeplanen, eller tillate at private utarbeider denne²⁴. Dette er ifølge en planlegger fullt mulig i henhold til dagens lovverk, men det skjer sjelden i praksis²⁵.

Casestudiene, Wergeland i Bergen og Aker Brygge i Oslo, er eksempler på gode byrom. Men de representerer også et unntak fra dagens plansystem, i den forstand at de begge har vært gjenstand for «detaljert områdeplanlegging»; et større område er blitt planlagt slik at helheten er ivaretatt.

Dagens områderegulering er basert på arealformål, og offentlige planleggere nøyer seg ofte med å inndele området i felt etter funksjon, gjerne med kombiregulering eller blanding av to eller flere funksjoner. Når områder detaljreguleres innebærer dette i mange tilfeller at de deles opp, og private utviklere får dermed bare anledning til å planlegge mindre områder, uten å hverken vite eller kunne styre hva som gjøres på de andre tomtene. Dette systemet minner om det surrealistene kalte «utsøkte kadavre», det vil si en tegnelek der hver deltaker tegner hver sin del av et brettet ark, og ingen har kontroll over helheten. En mer detaljert områdeplanlegging, der man sikret helhetlige og gode urban omgivelser, ville være mer hensiktsmessig.

5.2.4 Monotoni

Jacobs forklarer at monotoni kan ved første øyekast se ut som orden, om enn en kjedelig sådan, men at monotoni estetisk sett også medfører en gjennomgripende forvirring eller retningsløshet; et slags kaos. (Jacobs 1961, s. 224). Slik monotoni er ikke bare trykkende; forskning har vist at den kan være direkte skadelig og i verste fall forårsake sansedeprivasjon, som i sin tur kan gi hallusinasjoner (Lozano 1974, s. 357-358).

Monotoni kan skyldes både fysisk formgivning og mangel på funksjonsblanding. En planlegger i Bergen understreker at altfor ensformige områder ikke er ønskelige og at det kan være positivt med variasjon²⁶. Samtidig kan forsøk på å bryte opp ensidige fasader og arealbruk med detaljer, overflater og farger lett se kunstige ut. Ifølge Jacobs kan funksjonsblanding skape mer genuin variasjon i et relativt homogent område, enn «varierte» arkitektur i område uten slik blanding (Jacobs 1961, s. 226).

Hun konkluderer med at det største problemet med planbestemmelser er at de *tillater* monotoni ved å tillate ensidige arealformål, og at det nest største problemet er at de ignorerer funksjonell *skala* eller blander det med *type* bruk, noe som fører til visuell og noen ganger funksjonell disintegrasjon av gater (Jacobs 1961, s. 236).

Det motsatte av monotoni er variasjon, eller opplevelsesverdi, som betegner et høyt antall sanseinntrykk. Dette er ikke forenlig med lange husvegger og ensidige fasader; finkornet blanding er ensbetydende med små kvartaler, mange forskjellige aktiviteter i samme område og mangfold.

I dag kan det lønne seg for en utvikler, spesielt av boliger som skal selges og ikke leies ut, å bygge nettopp den typen boligfelt som har vist seg å være minst bærekraftig: «Rene boliger hadde vært mer lønnsomt, mye enklere, mer profitabelt. Man starter i en kant og bygger, med samme tegning på alle bygg. Det er en uting, alt likt, serier av samme ting» påpeker en eiendomsutvikler, og forklarer at så lenge han kan få økonomien til å gå rundt, så trives han bedre med å være en bypatriot²⁷. Ikke alle aktører kan unne seg denne luksusen. Både aksjonærer som vil maksimere profitt og krav til offentlig infrastruktur eller dekning av utgifter i forbindelse med kommunale utbyggingsavtaler kan gjøre det nødvendig å bygge så billig som mulig, og dermed ofte så standardisert og identisk som mulig. Dette bekreftes av flere eiendomsutviklere²⁸.

Planbestemmelser inneholder ofte forbud mot ensidig og monoton arkitektur, men det er kan være nødvendig å stille krav til skala, fasadelengde og funksjonsblanding i tillegg til føringer for fasadedetaljer. De samfunnsøkonomiske kostnadene forbundet med monotoni bør dessuten være gjenstand for nærmere studier, noe som kunne skape større forståelse for

betydningen av gode byrom. Opplevelsesverdi drøftes i kapittel 5.3.2, samfunnsøkonomisk lønnsomhet i kapittel 5.4.2.

5.2.5 Krav til uterom

Det er kommunen som bestemmer krav til grøntarealer og uteoppholdsareal. Paragraf 3-3 i Tek-1459 *Grad av Utnytting* gir retningslinjer: «For boliger, skoler, barnehager mv bør det angis minste uteoppholdsareal inklusive lekeareal. (...) Der utearealene er knappe, som de ofte er i bybebyggelse, må dette kompenseres med høy kvalitet. Kommunen bør vurdere om det i den enkelte plan kan være hensiktsmessig å legge inn krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl. 15.00 ved vårjevndøgn.» (Statens Bygningstekniske Etat 2007, s. 23).

Mange kommunale planbestemmelser er mindre fleksible enn disse forskriftene, og stiller minstekrav til uteareal per bolig uten å ta hensyn til tetthet eller grøntarealenes kvalitet. Gehl oppsummerer prinsipper for gode uterom: kompakte, direkte og logiske ruter, beskjedne romdimensjoner og et klart byromshierarki. Han påpeker at man i dag ofte gjør det stikk motsatte: For mange og for store fellesrom, som strøs tilfeldig ut over områder uten å ta stilling til naturlige ganglinjer eller hvilke rom som er viktige, og resultatet blir nesten uten unntak alt for store rom til alt for få personer. (Gehl 2010, s. 77)

Blir en velholdt og trivelig park mindre trivelig av at den brukes av flere mennesker? Kanskje tvert imot. Kvalitet er viktigere enn kvantitet når det gjelder uterom. I New York innførte man planbestemmelser i 1961 som gjorde det lønnsomt for utbyggere å anlegge åpne plasser i forretningsdistriktet, og byen fikk mange nye uterom. Men mens noen av dem ble flittig brukt, var andre nesten alltid folketomme, og dét i ett av verdens mest tett befolkede områder. Den amerikanske urbanisten William Whyte undersøkte dette nærmere, og hans forskningsresultater viste hva som gjorde at folk valgte noen plasser og vraket andre. På grunnlag av dette ble byens planbestemmelser endret i 1975 for å garantere uteområder av bedre kvalitet. Kravene som ble innført regulerte blant annet sitteplasser, beplantning, publikumsrettede aktiviteter på gateplan, belysning, tilgjengelighet, universell utforming, salg av mat og vedlikehold (Whyte 1980, s. 112-115).

Noe folk setter stor pris på i byer er tetthet og intimitet. Uteoppholdsarealer og grøntområder må planlegges slik at de ikke bryter opp sammenhengen i byrommet, både for å bevare intime og lune gater og torg og for at ikke avstandene skal bli for store. Hva sier intervjuobjektene om dagens praksis?

Filip Rygg, byråden for byutvikling i Bergen, anser disse kravene for forenlige med den bærekraftige byen: «Våre krav er 25 m² per bolig. Det har aldri vært et problem. Det er naturligvis tettere i sentrum, men vi regner med parker som areal. Det tjener ikke noe formål å bygge dårlig. Vi vil bygge tett, men vi vil ikke bygge slum. Det er vanskelig, men vi gir heller dispensasjon til parkeringskrav, og dette gir utbyggerne mulighet til å bygge for eksempel takterrasser, eller vi gir dispensasjon for volum eller byggehøyde. Kravene til grøntarealer er vi strengere med»²⁹.

En eiendomsutvikler understreker at folk vil være der det er folk: «Det skal være parker i en by, men ellers skal det være så mye folk som mulig. Det er menneskefaktoren som teller. I Norge har nesten alle hytte, vi har natur rett utenfor byen og det er parker i kvartalene. Vårt behov for natur er dekket selv om vi ikke har grønt i nærmiljøet. For eksempel, i dag er det et krav til mange lekeplasser, men vi har måttet fjernet mange, fordi de gror ned, det er ingen som bruker dem»³⁰. Anne-Siiri Øyasæter, prosjektdirektør hos Rom Eiendom, bekrefter: «Hvorfor insisterer Oslo Kommune på sine uteareal normer, som er kjemperigide? Hele Tjuvholmen oppfyller ikke et eneste krav til grøntareal, men det er et godt område. Problemene med utearealnormene er at de er basert på villaområder, og man prøver å presse dette inn i sentrum, istedenfor mangfold»³¹. Hun understreker at hvis man skal respektere krav til gatevidde, rundkjøringer, siktlinjer, egne trikkefelt, store allmenninger og utearealer vil det ikke være mulig å skape en tett by med et rikt opplevelsesinnhold³².

Forholdet mellom kvantitet og kvalitet er også økonomisk. Som en planlegger påpeker, er for eksempel Oslo nesten i grønneste laget, byen er svært spredt, og som følge blir det færre skattekroner per kvadratmeter og dårlig vedlikehold³³.

Det kommer klart frem av intervjuene at dagens krav til utearealer er for høye, og går på bekostning av tetthet og trivsel. Der slike krav ikke utgjør noe problem, som i Bergen, kan det skyldes at man regner med offentlige parker, mens alle utearealer må være private i for eksempel Trondheim³⁴. Samtidig er det viktig å understreke det som nevnes ovenfor, nemlig at kravene til utearealer som stilles i mange kommuner er strengere enn det nasjonale lovverkets anbefalinger. Mye tyder på at slike uhensiktsmessig høye kvantitative krav til uterom først og fremst skyldes kulturelt etterslep. Som en planlegger observerer hersker det en klar funksjonalistisk tradisjon i Norge, og i denne planverdenen bygger man med lameller, og nøkkelordene er lys, luft og grønne lunger³⁵. Klarere krav til prioritering av grøntarealer av høy kvalitet, eller med andre ord opplevelsesverdi, som er planlagt på en slik måte at byens tetthet og sammenhengende rom bevarer, kunne bidra til mer bærekraftige løsninger.

5.2.6 Fleksible bygninger

«De boligene vi bygger må være energivennlige og fleksible nok til at de kan tas i bruk som bolig for flere livsfaser, eller endres til andre funksjoner dersom det blir påkrevet i framtiden. Det er lite klimavennlig å rive og bygge nytt hele tiden, derfor må vi sørge for at bygningsmassen er fleksibel nok til å håndtere endret bruk, men også solid nok til å stå imot tidens tann»

(Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 19).

I likhet med mange andre retningslinjer og målsetninger er dette vanskelig å gjennomføre i praksis. Bygninger blir stadig mindre fleksible. En planlegger påpeker at krav til universell utforming fører til svært ufleksible løsninger, og at leiligheter som er utformet på denne måten er uegnede til kontorer. Gamle bygårder er derimot egnet til enten bolig eller kontor, det er generalitet i planløsningene³⁶. En annen planlegger bekrefter at de byggene som lever lengst er de som er så generelle at de kan bygges om, men det er veldig vanskelig å bygge slik i dag. Bygg er blitt for spesialisert; tilpasning til nye bruk er lettere i gamle hus. Han understreker at han er veldig uenig i dagens tendens til å spesialisere: «En bygning er historisk 10 år etter at den er blitt bygget. Alt forandrer seg, familiestruktur, næringsstruktur, samfunnet endrer seg, og slike bygninger følger ikke med. Dette er et spørsmål om bærekraftighet. Hvis bygninger kunne endres med enkle grep, ville dette være den mest bærekraftige løsningen»³⁷.

En leder ved byggesak forklarer at en faktor som er viktig for bærekraftighet er fleksibilitet, og at de ofte krever at planer oppfyller dette kravet³⁸. «Det er et tankekors at vi river bygninger fra 80-tallet» observerer en planlegger³⁹. En kjøpesenterutvikler bekrefter at kontorbygg lett kan gå ut på dato, når leieinntekten man kan oppnå med nytt bygg tilsier at det er økonomisk å rive. Dette kan også være tilfelle med bygninger fra 70-tallet, mens bygninger i den tette byen sjelden rives; det er ofte mer hensiktsmessig å oppgradere dem, og dette er viktig for stedsidentiteten⁴⁰.

En planlegger forklarer at det er lite hensiktsmessig å bygge etasjer som kan brukes enten til kontor eller bolig, blant annet fordi det er større behov for våtrom i boliger og dette fører til ubalanse⁴¹. Særlig dagens behov for flere små leiligheter medfører en mye høyere andel våtrom i nye leiligheter enn i gamle bygårder. En eiendomsutvikler forklarer at det er stor forskjell på kontorer og boliger fordi det i dag er snakk om forskjellige økonomiske og fysiske strukturer og egentlig forskjellige logikker. Hun nevner også problemer med garasjer og avfall⁴².

Ingen av informantene har innvendinger mot næring i første etasje, og mange anser dette som nødvendig i sentrale områder⁴³. Men som en eiendomsutvikler påpeker ligger ikke alltid forholdene til rette for næring i ytre bydeler og nybygde felt, i hvert fall ikke de første årene⁴⁴. Ifølge en planlegger bør man i slike tilfeller bygge fleksibelt i første etasje, slik at denne er lett ombyggbar og kan over tid fungere både som bolig og som næring⁴⁵. Fleksibilitet er forøvrig et

begrep som har dukket opp i svært mange sammenhenger i intervjuene, også i forbindelse med bygninger, arealformål, planer og tolkning av lovverk⁴⁶.

Eiendomsstrukturer kan være en minst like stor hindring som fysisk utforming. En planlegger forteller om et svømmehallbygg som er blitt ombygd til boliger og seksjonert. I teorien kan det omdannes tilbake til kontor, men nå som bygningen er seksjonert vil det være nesten umulig⁴⁷.

Utviklingen av både boliger og kontorer har etter hvert gjort det vanskelig å oppnå den ønskede fleksibiliteten. Det bygges flere mindre leiligheter, spesielt i nettopp de bydelene der det kan være aktuelt å kombinere boliger og kontorer. Og mange bedrifter har behov for store arealer. Noe som drøftes nærmere i kapittel 3.4 er hvordan såkalte kreative virksomheter har tendens til å danne klynger og nettverk i byer. Enkeltpersonforetak og hjemmekontorer drøftes i 5.3.4, men hvis for eksempel ikke bare første men også annen og tredje etasje i nye urbane bygninger ble bygget slik at enhetene kunne tas i bruk til boliger eller næringslokaler uten ombygning og eventuelt også uten søknadsplikt (5.4.5), ville bygningene være mer motstandsdyktige ovenfor tidens tann.

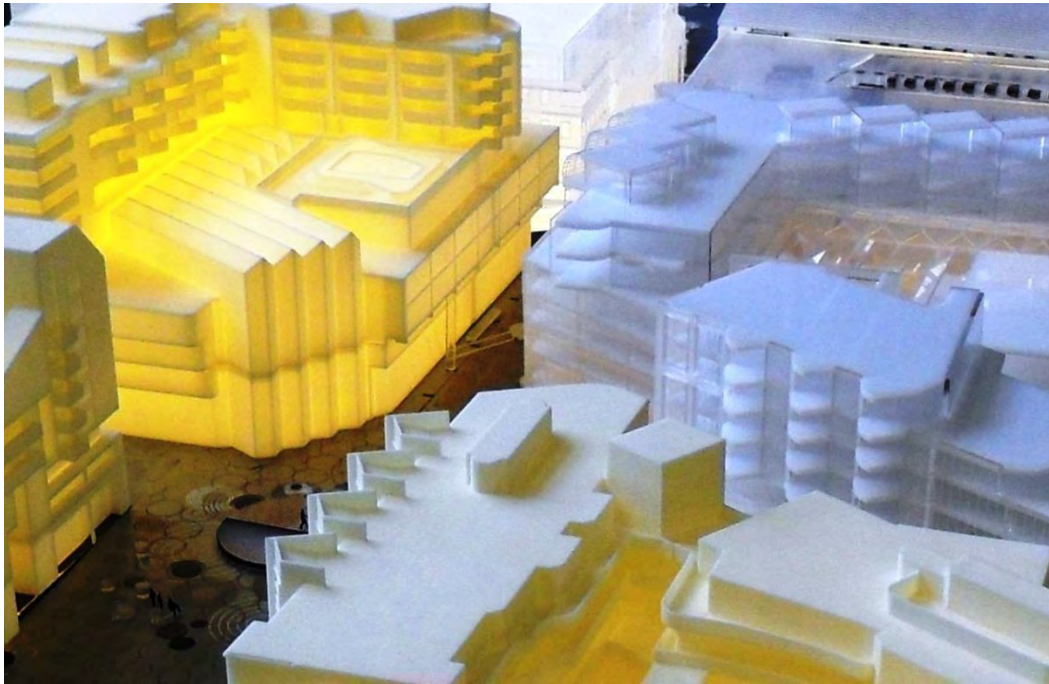
Større fleksibilitet innebærer mindre risiko og sårbarhet for endringer i markedene⁴⁸. Kostnader forbundet med å bygge mer fleksible lokaler kunne med andre ord til en viss grad oppveies av redusert risiko, hvis det var mulig å tillate fremtidige bruksendringer på forhånd eller kombiregulere enheter. Dette drøftes i kapittel 5.4.5.

Et annet, minst like viktig poeng er at byrommene må være fleksible, slik at byen ikke får voksevansker, som Jacobs påpeker (Jacobs 2001). I Bergen rives det nå mange fine eneboliger, fordi byen må fortettes rundt knutepunktene med en mer bymessig karakter. Rivning kan i slike tilfeller være den beste løsningen, men en langsiktig planlegging som legger til rette for fremtidig vekst vil være mer bærekraftig. Se kapittel 5.6.5.

5.2.7 Vertikal funksjonsblanding i nye bygninger

Tradisjonelle bygårder har ofte butikker i første etasje, og en kombinasjon av boliger og kontorer i etasjene over, mens dette er mindre vanlig i nybygg. På Aker Brygge finner vi gode eksempler på slike nye bygninger. Boligene ligger tilbaketrukket i de øverste etasjene og er lite synlige fra gaten, noe som gir gode solforhold både på bakkeplan og i leilighetene, som også har god utsikt. Utviklingen av denne bydelen beskrives i kapittel 5.6. Hva denne vertikale inndelingen angår forteller Kjell Wester, en eiendomsutvikler involvert i utbyggingen på 80-tallet, at dette var et nybrottsarbeid som krevde mye nytenking, og at advokatene fikk mye å gjøre⁴⁹. En annen utvikler involvert i Aker Brygge forklarer at det man utviklet på 80-tallet var

«en modell for tredimensjonal seksjonering innenfor samme bygning. På denne måten kan eierforholdene administreres på en fleksibel måte, og man muliggjør flerfunksjonell byutvikling for alle eierformer. Mange vil eie leiligheter i Norge, men behovene er andre i for eksempel kontormarkedet»⁵⁰.



Figur 7; Modell av bygninger på Aker Brygge med vertikal funksjonsblanding.

En slik vertikal funksjonsblanding muliggjør høyere arealutnyttelse uten negative konsekvenser som for eksempel mørke og støyfulle boliger nær gateplan, kravene til uterom blir lettere å møte, og funksjonsblandingen skaper gateliv og mangfold. Hvorfor har man ikke kopiert denne modellen i større grad? Wester har ikke noe svar på det spørsmålet, men han understreker at det ikke var noen opposisjon fra det offentlige side mot denne modellen. På den annen side forteller han at det er vanskelig å prosjektere slik, og at ikke alle områder tåler kostnaden⁵¹.

Mange av intervjuobjektene ser på disse problemene som uoverkommelige. På grunnlag av sine erfaringer med Barcode i Oslo forklarer en utvikler at det er svært vanskelig å kombinere næring og boliger. «Det er snakk om forskjellige økonomiske og fysiske strukturer og om forskjellige logikker. Du må ha doble heiser og trapper, ulike bæresystemer. Dessuten vil du få garasjekonflikter; det er forskjell på privat bruk og kontorbruk. Det lønner seg ikke å bygge slik. Vi har problemer med å få det til å lønne seg på Oslos dyreste tomt. Den riktige måten å gjøre det på er å bygge bolighus og kontorbygg ved siden av hverandre, forskjellige funksjoner oppnår du ikke ved å legge dem oppå hverandre. Første og annen etasje med næring er greit,

men ikke kontor og så bolig»⁵². En annen utvikler bekrefter at kontorer og boliger i samme oppgang kan være uheldig⁵³.

En leder ved byggesak i forteller at i Bergen ønsker man utadvendte virksomheter i første etasje, kontorer på midten og boliger på toppen, men at det kan oppstå diskusjoner om mellometasjen faktisk bør være til kontor, eller om det kan bli bolig. Han bekrefter at kontorer i byen kan være et problem: «Vi ønsker dem som mellomsjikt, men mange ønsker å bygge bare bolig»⁵⁴.

Et annet problem er finansiering. En planlegger forklarer at det blir vanskeligere å få finansiering når man har blandet funksjon, fordi 60-70% av boligdelen samt næring/butikklokaler må være enten solgt eller leid ut før du får finansiering. Boligdelen er med andre ord avhengig av næringsdelen, og motsatt. Det er lettere å gjennomføre to funksjoner i separate bygninger, side om side, og grensene for finansiering vanskeliggjør derfor tradisjonell bymessig boligbygging⁵⁵.

En annen eiendomsutvikler bekrefter dette: «Det skjer ofte at man selger alle boligene, mens næringsdelen blir hengende etter. Det er to ulike businessser. Næring er frakoblet den delen, næring og bedrifter har kortere levetid i vår verden, det er aktiviteter som er frakoblet fra boligdelen. Vi bygger, eier og drifter, mens andre bare bygger og selger. Vi kunne utvikle utleieboliger, men det er ikke vår spesialitet, det er en annen business»⁵⁶.

Ingen av informantene har hatt noen innvending mot næring i første og eventuelt også i annen etasje, og mange har også påpekt at folk ikke vil bo i første etasje i urbane områder⁵⁷.

Det finnes ingen regler eller forskrifter som kommer i veien for vertikal funksjonsblanding, hvis vi ser bort fra kompliserte og tidkrevende prosedyrer forbundet med bruksendring eller omregulering, som drøftes i kapitler 5.4.5 og 5.4.6. Likevel kan det se ut som informantene er enige om én ting, nemlig at hvis man skal kombinere boliger og næring i en bygning, så må de ha separate innganger. Selv en planlegger som gjerne vil ha et par etasjer med kontorer mellom publikumsrettede aktiviteter på bakkeplan og boliger over, og som insisterer på dette selv om mange utviklere ønsker å bygge bare bolig⁵⁸, bekrefter dette indirekte med utsagn som: «Det fullt mulig å bygge en kombinasjon av kontorer og boliger: Det er ikke noe problem å ha separate innganger»⁵⁹.

Men er det egentlig nødvendig med separate innganger? Kanskje ikke, innrømmer en utvikler: «Når folk bruker heis er det kanskje ikke så viktig. Folk tror det; det er en mentalitet. Det er et spørsmål om økonomi; det koster mer når du vil ha lagdeling og separasjon av trappeløp. Men det er et godt spørsmål; det er kanskje ikke nødvendig»⁶⁰.

Det er slående at ingen av informantene har nevnt muligheten for enklere og billigere løsninger som for eksempel å installere en låsbar inngangsdør mellom kontoretasjene og boligdelen eller å utstyre heisene med koder og lignende sikringssystemer, noe som ville gjøre det mulig å holde boligdelen adskilt fra andre funksjoner uten separate innganger eller heiser.

Det ville være interessant å undersøke om slike krav til separate oppganger eller innganger eksisterer i andre land. Dette ville kreve mer omfattende studier enn det som er mulig i forbindelse med denne oppgaven, men så vidt undertegnede vet, deler boliger, kontorer og andre aktiviteter heiser og trapper i bygninger i hele Europa, og det finnes ingen separate heiser og trapper i skyskraperne i for eksempel New York.

Det er lite tvil om at bygninger med vertikal funksjonsinndeling er den mest bærekraftige løsningen i byer, og at boliger har større behov for lyset og stillheten i de øvre etasjene enn kontorer, og det er ingenting i lover og forskrifter som umuliggjør slik utbygging. Men utfordringene er mange. Den største er kanskje at det er lite bykultur i Norge, og at mange fremdeles ønsker et klart skille mellom boliger og andre funksjoner. Det må også bli lettere å finansiere slike bygninger og mer lønnsomt å drive dem.

5.3 Innhold

5.3.1 Sosial kapital

«Gode byer har sterke sosiale fellesskap og samhold. Denne typen sosial kapital bygges ved å ha gode offentlige tjenester, et dynamisk næringsliv, en ressurssterk befolkning, gode fysiske omgivelser og en sterk frivillig sektor»

(Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 6).

Fokus på bærekraftig utvikling har ført til at planleggere har fått større forståelse for at den fysiske byen må legge til rette for utvikling av sosial kapital. Dette betyr å bringe folk sammen, også ved å fjerne de hindringene omgivelsene kan skape i form av fysiske barrierer og store avstander. Målet er å skape attraktive områder og blande så mange funksjoner som mulig. Mye teoretisk og praktisk kunnskap om dette er utviklet i USA, også på grunn av hva forfatteren Gertrude Stein observerte i 1928, nemlig at Amerika er verdens eldste land fordi det er det tjuende århundrets mor (Stein 2010, s. 5). Det var her konsekvensene av byspredning og ensidige boligfelt først ble manifeste. Victor Gruen, en ledende figur i amerikansk planlegging som var født i Wien og emigrerte til USA i 1938, forklarte på 70-tallet at hans mål hadde vært «å flette alle slags folkelige opplevelser inn i det urbane vevet for å gjenskape den tapte følelsen av tilknytning og tilhørighet, for å bekjempe

fremmedgjøring, isolasjon og ensomhet og skape en følelse av identifisering og deltakelse». Et tiår tidligere hadde han definert integrering mellom handel og andre offentlige aktiviteter for «miljøarkitektur», noe som bestod av ikke bare å planlegge bygningene, men også aktivitetene som kan finne sted i og utenfor dem (Gillette Jr 1985s, 452).

5.3.2 Opplevelsesverdi

Mens estetikk kan defineres som måten vi oppfatter skjønnhet, forstås opplevelsesverdi som verdien av alle slags sanseinntrykk, det være seg forbigående, trafikk, lyder, bygninger, hendelser, kort sagt alt som foregår i byrommet, i tillegg til de fysiske omgivelsene.

Akkurat hvor grensen mellom de to begrepene går skal ikke drøftes i denne oppgaven, der estetikk ses i lys av planlovens krav til estetiske omgivelser, og opplevelsesverdi defineres på grunnlag av måten begrepet brukes blant utviklere av handelskonsepter, dvs. som et faguttrykk for de elementene som bidrar til å gjøre et område attraktivt.

Hva mener informantene er viktig for å skape attraktive områder? En kjøpesenterutvikler forklarer at «vi er veldig nøye på arkitektur og design, vi tror på spennende tiltak, å skape ikoneffekter og identitet. Man må tørre å tillate litt originalitet; det betyr mer og mer: Det kan skape trivsel for hele området. Det må være mange aktiviteter, en miks; det må være mulig både å være aktiv og å sitte ned, se på andre og ta en pause, å kunne velge. Kunst er viktig; omgivelsene må stimulere sansene»⁶¹. Han legger til at samfunnsutvikling er nøkkelordet; han tror kjernevirksomhet lykkes best når man skaper hyggelige steder der folk trives, som kan by på tilgjengelighet, trivsel, opplevelser og handel⁶².

Utvikleren som står for oppgraderingen av Aker Brygge forklarer at i motsetning til visse store utviklere som kanskje ser alt fra et helikopter, er han opptatt av hva en besøkende opplever fra øyehøyde. «Vi er veldig opptatt av hvordan du opplever det å komme hit, hvordan du opplever det å være her, og hva har du med deg hjem. Har du med deg en opplevelse som gjør at du gjerne vil komme tilbake, så har vi sannsynligvis fått til en god byutvikling» (Line 2012). Wester, som lot seg inspirere av Rouse da han ledet utviklingen av Aker Brygge på 80-tallet, forteller at «vi hadde bestemt at det skulle bli et område som dro mennesker. Det eneste område Oslos befolkning hadde til rådighet ved havnen var Honnørbygga. Aker Brygge hadde funksjonsblanding, det var en kompott av alt av interesse, hele greia var et eneste stort mangfold»⁶³.

Karl-Jan Søyland, prosjektleder i BID Norsk Sentrumsutvikling, forklarer at det som er avgjørende er antallet positive impulser man får. «Blomster og grønt kan gjøre mye forskjell,

fine fasader, bevegelser i gaten; dette oppleves positivt. Det finnes nye prosjekter som er golde, uten et menneske, barnehager med så mye sikkerhet at det ser ut som en dyrehage.»⁶⁴ Han forteller også at forskning nylig viste at turister som besøkte Stavanger ikke nevnte Lysefjorden eller prekestolen som sin sterkeste opplevelse, men sentrum, tettheten, småhusene og intimiteten: «Vi tar det for gitt, men det er viktig»⁶⁵.



Figur 8: En lite innbydende lekeplass. Fra Sørenga, Oslo

En eiendomsutvikler legger vekt på å skape byfølelse, noe han forbinder med å få folk i gatene, for eksempel ved å la restauranter drive kantinevirksomhet, ved å åpne for skole og utdanning i sentrum, og offentlige kontorer i byen⁶⁶.

Line påpeker at planmyndighetene kunne være mer visjonære: «Med det mener jeg ikke at det er mangel på planer og formelle dokumenter, men det er mangel på kommuniserbare visjoner for hva dette skal være for befolkningen. Hva slags liv skal vi skape? Man snakker mye om etasjer, om tekniske krav, infrastruktur, men mindre om opplevelsene befolkningen vil få. Man er etter min vurdering svært opptatt av tekniske aspekter, men vier for lite oppmerksomhet til hvordan mennesker opplever byen»⁶⁷.

Gehl observerer at mens mange byrom ofte planlegges uten hensyn til menneskelig skala, finnes det unntak som for eksempel kjøpesentre og badehoteller, der økonomisk suksess avhenger av at mennesker trives (Gehl 2010, s. 67-69). Dette bekreftes av intervjuene; det er først og fremst de av informantene som utvikler områder med

publikumsrettede aktiviteter som har vist seg å være opptatt av opplevelsesverdi, og alle personene som siteres i dette kapittelet tilhører denne kategorien. Hverken eiendomsutviklere spesialisert i for eksempel boliger eller kontorer eller offentlige planleggere har gitt uttrykk for den samme interessen i, eller kunnskapene om, opplevelsesverdi.

Kjøpesenterutviklere sitter inne med mye kompetanse som er utviklet på grunnlag av empiriske observasjoner, og som det offentlige kunne dra nytte av, blant annet ved å involvere slike private aktører som konsulenter eller samarbeidspartnere. Aker Brygge er ett eksempel på hvordan det offentlige kan dra nytte av slik know-how. Se for øvrig kapitler 5.3.6 og 5.6.

5.3.3 Arealformål i Norge og i noen andre land

Det er funksjonsblanding og ikke funksjonalistisk planlegging etter arealformål som er regelen i planlegging i dag (Montgomery 2008, s. 16). Dette er i tråd med EUs Green Paper, der man påpeker at streng inndeling i arealformål ignorerer byens arv, at «funksjonell presisjon» ødelegger byens og dens bygningers fleksibilitet og at boligområder ofte representerer ekstremtilfeller av monokultur, både hva deres innbygges sosiale status og mangelen på mangfoldige urbane tjenester og aktiviteter angår (Europakommisjonen 1990, s. 26-28). Dette bekreftes også av norske retningslinjer, der man understreker at befolkningstetthet, mangfold av funksjoner, samt en bygningsmasse som gir korte avstander og attraktive oppholdssteder, utgjør kjernen av byenes gode kvaliteter (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 30).

I Norge er det fullt mulig å planlegge monofunksjonelle områder. Det er også mulig å regulere med kombinerte formål, men disse formålene må spesifiseres i planen, og dette er ikke alltid problemfritt. Selv om man kombiregulerer, er det mange formål som kunne ha vært mulige og til og med ønskelige som ofte vil måtte utelates. Som følge av nye produksjonsteknikker, mindre arealbehov og stillegående maskiner er det mange industrier som ikke er til noen som helst sjenanse, selv ikke i et boligområde. Det som virkelig kan gi problemer er store bedrifter, uansett type aktivitet, fordi deres bygninger kan danne fysiske hindringer for en finkornet blanding av funksjoner og fordi deres aktiviteter ofte medfører tung og intens trafikk.

At det ikke er mulig å vise fleksibilitet når et område først er regulert som boligfelt bevitnes av følgende eksempel: I forbindelse med en klagesak i Trondheim påpeker Fylkesmannen i Sør-Trøndelag at: «Fylkesmannen har merket seg at kommunen har tatt inn i sine retningslinjer at en del andre formål også skal omfattes av arealformålet 'boligbebyggelse'.

Fylkesmannen stiller spørsmål ved om det er anledning til en så vid tolkning av arealformålet 'boligbebyggelse'. Vi viser til Miljøverndepartementets veileder T-1491 om Kommuneplanens arealdel s. 56, om underformålet boligbebyggelse» (Fylkesmannen i Sør-Trøndelag 2013). Eksempelet bekrefter det som påpekes i kapittel 5.1.4, nemlig at forskrifter veier tyngre enn lovens formålsparagraf når de ikke levner rom for skjønn.

En planlegger bevitner at mange fremdeles foretrekker ensidige arealformål: «Når arealbruken er boligfelt, er bare boliger lov. Vi prøver å lure handlingsrom inn i bestemmelsene, slik at det også vil være mulig å ha næring. Det er alltid en liten kamp, kanskje blir det ikke noe næring, men vi vil legge inn muligheten»⁶⁸. Byantikvaren i Sandnes forklarer at hovedårsaken til mangel på mangfold i byer er soneinndelingen som henger igjen etter 50-tallet: «Nå ønsker man en mer bærekraftig og mangfoldig by, med flere boliger og arbeidsplasser rundt kollektivpunktene i sentrum, men disse endringene skjer gradvis»⁶⁹. En annen planlegger bekrefter: «Historisk kan dette knyttes tilbake til modernismen, da planidealet var å skille funksjoner. Historisk var det problematisk å blande produksjon, det vil si industri, med boliger; dette også i nyere tid. Det ligger en potensiell konflikt i en funksjonsblanding. Det er enklere å skille dem, uten at man dermed har vurdert hva man taper. Man kan hevde at vi er en relativt ung bynasjon, med liten urban arv»⁷⁰. Hun legger til at strengere praksis for sentrumsområder enn for «brakkmark» kan føre til konkurransevriddinger; det er med andre ord lettere for store handelsaktører å sette opp bokser i utkantstrøk enn å etablere seg i sentrum⁷¹. En eiendomsutvikler forteller at det gjerne kan gå flere år før en plan er vedtatt, og da stemmer ikke realiteten med planen lenger, og at de regulerte formålene kan være et problem fordi menyen av formål ofte er veldig detaljert, og ikke alltid hensiktsmessig⁷².

At norske regler for arealformål er forholdsmessig restriktive og lite tidsmessige bekreftes av en sammenligning med andre land. Etter å ha studert regler for arealformål i USA og Tyskland konkluderer en forsker med at selv om de brukes i begge land, er eneboligområder den kategorien som dekker mest areal i en hvilken som helst amerikansk storby, og at i slike områder er som regel alle andre funksjoner forbudt, og at dette sjelden endres. I «allmenne boligområder» i Tyskland er det derimot, på tross av navnet, tillatt å bygge all slags boliger, småbutikker, verksted, hoteller og offentlige bygninger. Hovedprinsippet er at minst 50 % av tomtene i boligområder bør brukes til boliger (Hirt 2007, s. 439). «Med andre ord er grunnforutsetningen i Amerika at næringsfunksjoner ikke passer blant boliger hvis ikke annet er bevist, mens i Tyskland er grunnforutsetningen at små næringsfunksjoner passer blant boliger hvis ikke annet er bevist» (Hirt 2007, s. 442). Og: «Den europeiske erfaringen reiser også spørsmål om alle områder trenger inndeling i arealformål. For eksempel, trenger vi

egentlig arealformål i helt utbygde områder?» (Hirt 2007, s. 448). En planlegger påpeker at planfargen i Paris angir byggevolum, mens arealbruken overlates til markedskreftene⁷³.

En analyse av italienske planlover viser at de følger samme mønster som de tyske. Milano kommune har for eksempel detaljerte regler for arealformål. Det skilles mellom boligområder, boligområder med viktige innslag av administrativ tertiæraktivitet eller industri/håndverk, og områder med overvekt av administrativ-tertiær aktivitet eller industri og håndverk. I rene boligfelt skal 75% av bygningsarealet være reservert boliger, mens 25% kan brukes til aktiviteter som er compatible med boliger, dvs. detaljhandel, restauranter, barer, teatre, kinoer, lokaler for fritidsaktiviteter, foreninger, politiske partier, kulturelle aktiviteter, skoler, idrettshaller, banker, håndverk og industri (med unntak av aktiviteter som er skadelige, forurensende, støyende og som av andre grunner anses som uegnede for boligområder) samt offentlige og private kontorer (Norme tecniche del P.R.G. 1999, s.13). Bruksendring innenfor tillatte funksjoner er ikke søknadspliktig. Kommuner som Bologna, Siena og Firenze har lignende regler; avhengig av utviklingen i et område settes det minstekrav for andelen av enten boliger eller næringslokaler.

Selv om dagens lovverk åpner for kombiregulering eller sebrastriper, legitimerer planlegging etter arealformål en funksjonalistisk tankegang som Europakommisjonen tok avstand fra for et kvart århundre siden (Europakommisjonen 1990, s. 26).

Dette betyr ikke at det offentlige ikke bør styre eller definere soner, men at arealformål kan være basert på andre kriterier, som for eksempel byggevolum eller skala, og at rene arealformål bare bør være tillatt for lokalisering av for eksempel store industrier eller infrastruktur som kan være til sjenanse og utgjøre en barriere i urbane områder. Det kreves mye kunnskap for å lese de enkelte forskriftene på grunnlag av formålsparagrafen, for ikke bare å vite at, men også forstå hvorfor, funksjonsblanding er ønskelig. Som kapittelet om banestoppene i Bergen viser er det mange offentlige aktører involvert i planlegging som sitter inne med slik kunnskap, men en mer entydig formulering av krav og forskrifter kan bidra til å unngå negative konsekvenser der denne kulturen ikke er like utbredt.

5.3.4 Kommersielle aktiviteter

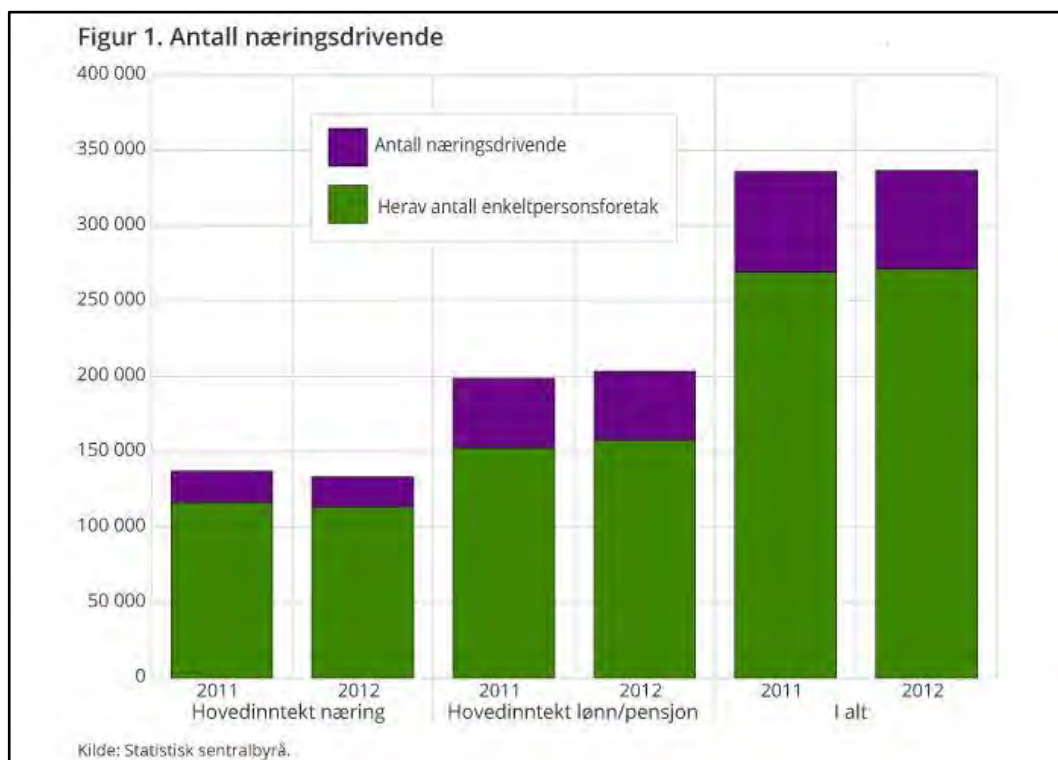
Montgomery forklarer som nevnt at balansen mellom handel, kultur og den fysiske formen vil endre og tilpasse seg, men at også teknologi og governance kan påvirke utviklingen. Det offentlige kan med andre ord enten hjelpe til å bevare en positiv balanse, eller drepe gåsa som legger egget ved å overregulere (Montgomery 2008, s. 5). Uten en dynamisk,

innovasjonsorientert og fleksibel-spesialisert økonomi vil en by ifølge ham stagnere og dø (Montgomery 2008, s. 13).

Sammensetningen av handel og tjenester vi finner i en travel by er ikke tilfeldig: Den er resultatet av en dynamisk utvikling over tid og en seleksjonsprosess som kan medføre raske og omfattende endringer.

Det er ikke bare publikumsrettede aktiviteter som bidrar til å skape gode byrom. Kontorer, verksted og andre bedrifter spiller også en rolle for livet i gatene og for inntekter til kafeer og andre aktiviteter. Næring har med andre ord en sosial verdi. Det er viktig at blandingen er finkornet, eller har mange små enheter. Som Jacobs understreker, er mangfold ensbetydende med en høy andel små elementer, og et livlig bybilde er i stor grad livlig på grunn av dens store samling av små elementer (Jacobs 1961, s. 148).

En planlegger observerer at ett av problemene i Norge er at svært mange bedrifter og butikker er hva han definerer XXL⁷⁴. At det finnes mange kjedebutikker og storbedrifter i Norge betviles ikke. Men samtidig var det ifølge SSB 271.000 enkeltpersonforetak i landet i 2012 (Statistisk Sentralbyrå 2013b), noe som tilsvarer mer enn en tiendedel av alle yrkesaktive,



Figur 9: Enkeltpersonforetak i Norge.

eller 2.707.000 personer (Statistisk Sentralbyrå 2013a). Det er ikke mulig å konkludere noe håndfast uten å vite hva disse tallene står for, men de er tegn på et latent potensiale for finkornet funksjonsblanding. Selv om bare en liten del av disse enkeltpersonforetakene skulle utvikle seg til publikumsrettede aktiviteter, ville effekten for nærmiljøet være merkbar. Men det ligger mange hindringer i veien for en slik utvikling. Det første er at bare en liten økning av aktivitet lett kan føre til krav om bruksendring. Følgende er et utdrag fra et vedtak i en byrådssak i Bergen:

«Begrepet 'hjemmekontor' er et begrep som først og fremst opptrer innen skatteretten, og som ikke er eksplisitt definert i plan- og bygningsretten. En naturlig språklig forståelse av begrepet 'hjemmekontor' er at det er tale om et areal i vedkommendes egen bolig som brukes til kontorformål for beboeren. Motsetningsvis vil det ikke være hjemmekontor hvis de samme arealene brukes til kontorer også for andre som ikke bebor boligen. Det vil da måtte regnes som et ordinært kontor. Det samme synes å ha vært lagt til grunn i Borgarting lagmannsretts dom RG 1998 s. 288. Lignings abc 2010/11 synes også å legge den samme forståelse til grunn, hva gjelder det skatterettslige begrepet 'hjemmekontor': Med hjemmekontor menes eget/egne rom i hjemmet som utelukkende benyttes i eierens/ektefellens inntektserverv (...) Bergen kommune har en veileder for publikum: 'Informasjon om tiltak som er unntatt byggesaksbehandling'. Under kapitlet 'Mindre frittliggende bygning' er bla. følgende tiltak unntatt søknadsplikt: 'Bruksendring til f.eks. hjemmekontor, atelier, brukskunst, forfatter- og oversettelsesvirksomhet når det blir oppsøkt av publikum i lite omfang'» (Byrådet i Bergen 2011)

En eventuell bruksendring er sjelden problemfri, på grunn av motvilje mot kontorer i oppganger (5.2.7), restriktive arealformål (5.3.3) strenge tekniske krav og komplisert saksbehandling (5.4.5). Det er alt annet enn usannsynlig at alt dette kan virke demotiverende på innehavere av enkeltpersonforetak som skulle ønske å vokse, ansette andre og bli mer synlige i bybildet. En løsning kunne være å tillate kombiregulering av enkelte bruksenheter, noe som ikke er mulig i dag⁷⁵.

Når det blir nødvendig med områdeløft kommer ofte både betydningen av publikumsrettede aktiviteter og utfordringen forbundet med å få næring til å overleve for en dag: «Senterområdet på Romsås har potensialet for et bredt spekter av service og noe næring. Men senteret har mistet mange av sine funksjoner og publikumstilbud de seneste årene. Det å fylle senteret med nye funksjoner og møteplasser er en av de største utfordringene i området» (Husbanken 2012).

Det kan være vanskelig nok å starte en ny butikk i et konsolidert område, men i nye bydeler eskalerer problemene. Her kan etablerte kjedeforretninger slite i årevis før de går i pluss. En eiendomsutvikler påpeker at det kan ta en tiårs periode før næring går i pluss i nybygde områder, noe de store dagligvarekjedene legger inn i sine driftsplaner. Mindre forretninger sliter med dette, fordi de ikke opererer like langsiktig⁷⁶. En annen utvikler mener det kan ta et par år å bygge opp kundegrnlaget, men at det kan gå fortere hvis konseptet er

nytt og spennende⁷⁷. Også sentrale områder kan slite i begynnelsen. Som en utvikler bekrefter: «Det har vært kjempevanskelig i Barcode. Det første bygget sto ferdig for 6 år siden. Nå begynner Barcode å bli ferdig, det har tatt 10 år, og så lang tid har det tatt å fylle opp butikkene. Vi har kunsthaller osv., folk må flytte inn, det er så vidt dette ikke har tatt livet av de stakkars butikkene. Dette har også vært en utfordring på Tjuvholmen, det er mange som har gått konkurs, det har vært nødvendig å subsidiere noen. Det er en utfordring, de begynte å bygge på 90-tallet, nå er gata ferdig, det har tatt 20 år»⁷⁸.

Mange av informantene bekrefter at de har bidratt på forskjellige måter til å støtte nye aktiviteter. En eiendomsutvikler forteller at han leier ut til nyetableringer i stor stil, men at ikke alle er like villige til å gjøre det, og at «80% av alt arbeidet vårt er med 20% av kundene, det er småbutikkene som skaper alt arbeidet. Mange utleiere stiller inntektskrav, de vil ha store leietakere og vil ikke ha problemer med småbutikker i nød. Det er kynisk bare å tenke økonomi, jeg gidder ikke. Det kan godt hende at alt er galt med småbutikkene, men det er de som utgjør krydderet i bybildet»⁷⁹. En annen forteller at de leier ut ganske mye til nyetableringer, og at de har forståelse for at småbedrifter kan få problemer. «Vi legger stor vekt på sikkerhet, detaljerte regler, men dette fører til at vi bremser på utviklingen. Og det er de små aktørene som lider under dette. Jeg tror et samfunn er tjent med romslighet for de som begynner (...), det må være enklere å få til nye aktiviteter i områder, vi er relativt store, vi kan ha tålmodighet og tilby kompetanse, men er du en mindre aktør er det vanskelig å følge reglene»⁸⁰. En ekspert i handel understreker betydningen av rotasjon og dynamikk i byen⁸¹.

En utvikler understreker at nyetableringer og butikker som ikke er del av kjeder, som kan defineres som spydspisser eller krydder, spiller en veldig viktig rolle for en bydel. En av grunnene til at for eksempel Grünerløkka er blitt så bra er fordi den har gitt rom for slike aktiviteter, den har gitt rom til de unike butikkene og kafeene, kreative mennesker har hatt råd til å arbeide der: «For oss er dette en viktig balansegang, man bør ikke presse for å få alle inn i maksimal inntekt, det skaper uniformitet. Vi må gi rom for det unike»⁸².

En ekspert i handel stiller seg skeptisk til bidrag fra offentlig hold, og påpeker at det offentliges rolle er å legge til rette. «Hvis man lager gode områder så kommer alt det andre av seg selv. Jeg har ingen tro på offentlig innblanding. Jeg trodde på det før. Man må frislippe og skape infrastruktur»⁸³. En kjøpesenterutvikler understreker at selv om de planlegger og legger til rette for mange ikke-kommersielle aktiviteter i deres prosjekter, så må disse stå på egne ben, og leie på kommersielle vilkår⁸⁴. En eiendomsutvikler bekrefter at selv om noe subsidiering kan forekomme i transformasjonsområder, så kan de ikke gå for langt i denne retningen; de har et styre som krever avkastning og det må gå rundt⁸⁵.

Slike argumenter må imidlertid ses i lys av det faktum at for eksempel kjøpesentre anser det som økonomisk lønnsomt å differensiere leiekostnader for å skape den riktige blandingen av butikker og tjenester, og at forretninger som trekker kunder eller skaper variasjon i noen tilfeller får svært lav leie⁸⁶. Og som en utvikler påpeker kan det være nødvendig å hjelpe handelen i startfasen selv i helt sentrale områder⁸⁷. Hvis ikke mangfold og nyetablering fremmes på en eller annen måte i bydelene, vil kjøpesentrene ha et konkurransefortrinn. Finnes det måter å hjelpe nye aktiviteter uten for mye offentlig innblanding?

I Milano leier kommunen ut nedlagte butikker i områder som sliter med butikkdød og folketomme gater gratis eller til en symbolsk leie til de som presenterer prosjekter, kommersielle og ikke-kommersielle, som kan bidra til mer liv i nærmiljøet (Comune di Milano 2013). Et lignende initiativ er blitt lansert av Oslo kommune i forbindelse med et områdeløft. Dette prosjektet drøftes i neste kapittel.

En eiendomsutvikler i Trondheim foreslår at det offentlige kunne kjøpe opp arealer, eller gi private aktører kompensasjon for å bygge næring i første etasje i form av tillatelse til å bygge mer: «Dette ville gi næringsarealer som vi kunne leie ut til lavere pris fordi området ikke har kundegrunnlag for helkommersielle forretninger. Vi kunne leie ut til lavere pris, til aktiviteter som grenser til det halv-kommersielle, som gallerier. Det er slik gode bydeler er blitt til – det starter med studenter, halv-kommersielle aktiviteter, området blir «trendy», kafeer kommer til, og så enda flere, strøket blir spennende, så kommer det kommersielle butikker, og det ender med at prisene går opp, området blir «in»⁸⁸.

Informantene gir uttrykk for at det er best at kommersielle aktiviteter får utvikle seg på egen hånd, men at det kan være nødvendig – og lønnsomt – å hjelpe bedrifter i nybygde områder. Flere private aktører har fortalt at de er villige til å være fleksible ovenfor småbedrifter som sliter i starten, fordi de beriker et område. Offentlige aktører har ikke gitt uttrykk for samme forståelse og verdsettelse av den sosiale verdien slike aktiviteter kan bidra til å skape.

En korrekt sammensetning og lokalisering av både kommersielle og ikke-kommersielle aktiviteter kan spille en viktigere rolle for deres overlevelse og lønnsomhet enn former for subsidiering. Som en planlegger påpeker, har eksperter i handelskonsepter mye kompetanse på dette området⁸⁹, og kan gi et viktig bidrag til utvikling av nye områder i form av gode råd eller samarbeid. Dette bekreftes av en kjøpesenterutvikler⁹⁰.

5.3.5 Offentlige, halvkommerielle og ikke-profitorienterte aktiviteter

Som eiendomsutvikleren i Trondheim påpeker kan det være fordelaktig å leie ut til lavere pris til halvkommerielle aktiviteter, fordi de kan bidra til å gjøre et område mer populært og dermed bane veien for kommerielle aktiviteter. Samtidig er det viktig å bevare en kombinasjon av kommerielle og ikke-profitorienterte aktiviteter og tjenester i et område også når eiendomsverdiene stiger og det kan være fristende å velge bort de som genererer lite inntekt.

Dette er noe kjøpesenterutviklere har visst lenge. Allerede på 70-tallet understrekte Gruen at det var god forretningssans å inkludere så mange ikke-kommerielle urbane funksjoner i et senter som mulig, legge forholdene til rette for kulturelle, kunstrelaterte og sosiale arrangementer, og etterstrebe et miljø og en atmosfære som i seg selv kunne bli en attraksjon (Gillette Jr 1985, s. 452). En planlegger bekrefter at kjøpesentre ofte differensierer husleie for å inkludere funksjoner som trekker kunder og gjør områder mer attraktive⁹¹.

En kjøpesenterutvikler forteller at når de skal utvikle et nytt område, så studerer de det nøye, også med hjelp av konsulenter: «Vi rådfører med lag og foreninger, kartlegger behov og gjør research. I forbindelse med et prosjekt i Oslo har vi for eksempel gjort research både i nærområdet og i hele byen for å finne ut hvilke funksjoner det var størst behov for. Det vi fant var at det man etterspurte mest var en sal som rommet 1000 mennesker. Også et badeland, og biblioteket trengte å bli relokalisert; det er planer for et lite museum, men der trenger man en sponsor, og det er en utfordring. Og så musikkskole, dansekurs, det er stor interesse for dette prosjektet. Vi legger til rette for dette, men slike aktiviteter må stå på egne ben og leie på kommerielle vilkår». Han understreker at et privat selskap må forholde seg til aksjonærer som vil ha avkastning på egenkapital. «Jeg tror den beste måten å drive næring er å se på det som en del av en samfunnsutvikling, ta samfunnsansvar. Men dette er ikke bare for å være snill – det er den måten en lykkes på i dag»⁹². En annen utvikler forteller at «vi har et styre som krever avkastning, det må gå rundt. Det kan forekomme en grad av subsidiering i transformasjonsområder, som for eksempel Sundland, der har vi barneskole, dansstudio, bingefotball; vi tjener ikke penger, men det er en måte å sette i gang en transformasjon. Vi prøver å bygge opp en form for klynge rundt skoleaktivitet på Sundland, men vi tar ikke noe initiativ for å skape dette; vi legger bare til rette. Vi holder øynene åpne for slike muligheter»⁹³.

I 2010 satte plankontoret for Groruddalen inn følgende annonse: ”Hva sier du til gratis kontorlokaler i ett år, mot at du bruker kompetansen din i et nyskapende prosjekt for sentrumsutvikling på Veitvet?” Teksten skulle rekruttere kulturarbeidere til Veitvet senter. «Og responsen var formidabel. Et samarbeid mellom Groruddalssatsingen og eierne av Veitvet senter gjør at mange kreative hoder nå jobber sammen for å revitalisere senteret så det igjen kan

bli et sentrum og en møteplass for beboerne på Veitvet og Sletteløkka. Nå holder arkitekter, fotografer, kunstnere og andre kreative entreprenører til i de tidligere tomme kontorlokale, mot at hver og en bruker tre dager i måneden til å gi innspill om hvordan Veitvet sentrum kan utvikles». (Plankontoret for Groruddalen 2013).

Filip Rygg, byråden for byutvikling i Bergen, forteller at «Jeg har tro på inkubatorer og tilretteleggelse i tomme lokaler. Alle skoler er døgnåpne, for kreative aktiviteter. Alt av offentlig infrastruktur. Men alle andre enn det offentlige er bedre enn oss på dette området»⁹⁴. En planlegger bekrefter at det skjer mye i tredje sektor, med frivillighet, idrettslag, frivilligsentre og ungdomsklubber, og det er viktig å ha offentlige rom tilgjengelige, bygninger og steder der folk kan møtes. Hun mener at i denne sammenhengen har det offentlige først og fremst ansvar for å legge til rette for aktivitet, ikke skape den⁹⁵.

At aktiviteter i nabolag bør få utvikle seg spontant er det generell enighet om blant informantene. Samtidig finnes det gode eksempler på bidrag til kulturaktiviteter i form av gratis lokaler, og flere spesialister i handelskonsepter og utleie av forretningslokaler fremmer og involverer kulturelle aktiviteter i forbindelse med handel ganske bevisst.

Offentlige funksjoner kan være viktige for et område. Jacobs forteller at for eksempel en konserthall kan gi folksomme gater på kveldstid, og ofte gi grobunn til andre aktiviteter i nabolaget (Jacobs 1961, s. 167). Rygg bekrefter at dette ofte har vært underprioritert i boligområder, og at offentlige funksjoner kan skape mer mangfold⁹⁶. Også offentlige kontorer som ikke er publikumsrettede kan skape mer folkeliv. En eiendomsutvikler påpeker at det er viktig å få så mange offentlige kontorer inn i sentrum, fordi de er viktige for å få byfølelse, noe han forbinder med folk i gatene. «Men vi må ha offentlige kontorer i byen. Hver tredje ansatt i Norge arbeider for offentlig sektor; dette bør politikerne styre, det kan gi stort folkeliv. Man bør vurdere muligheten for å utvikle noe for eksempel helsereelatert i visse områder»⁹⁷.

Det er vanskelig å trekke noen definitive konklusjoner om hvordan det offentlige best kan legge til rette for flere ikke-kommersielle aktiviteter i bydeler, utover konklusjonene i forrige kapittel, og informantene har delte meninger om offentlige inngrep i det hele tatt er ønskelige. Men både kommersielle og ikke-kommersielle aktiviteter er tjent med å samles⁹⁸. Bydelssentra med en konsentrasjon av slike aktiviteter spiller en viktig rolle for sosial kapital, og tilrettelegging for en slik utvikling bør kanskje prioriteres i større grad av offentlige planleggere og av lovverket enn tilfellet er i dag.

5.3.6 Offentlige og private urbane uterom

Aker Brygge er et av de mest populære uteområdene i Oslo, og det er et privat område, et eksempel på hva det er mulig å oppnå ved å kombinere ekspertise i kjøpesenterutvikling med gode byrom. I dag er det mange som foretrekker gater, byliv og mangfold fremfor kjøpesenteret som en «kasse på et jorde»⁹⁹. Dette er gode nyheter; eksperter i handelskonsepter sitter inne med mye kunnskap om hvordan man utvikler attraktive områder. Men det er ikke helt problemfritt. Det offentlige rommet er en samfunnsarena på en måte som et privat rom aldri kan være. I noen kjøpesentre anses vaffelsalg for konkurrerende virksomhet. Og hvor skal 17-mai toget gå, for ikke å snakke om politiske demonstrasjoner?



Figur 10: Basaren i Istanbul i et foto fra 1890.

Historisk har klynger med håndverkere og kjøpmenn som samarbeider og danner synergi eksistert lenge, og det er flere hundre år siden gatene i den store basaren i Istanbul ble bygget over og ble til det som fremdeles er ett av verdens eldste og største markeder under tak. Europa fikk sine første lukkede handlegater på 1800-tallet, som Galleria Vittorio Emanuele i Milano fra 1865, hvis dimensjoner og arkitektur har gitt det kallenavnet «byens storstue». Det er snakk om et offentlig rom under tak; det er tilgjengelig døgnet rundt, og har en blanding av butikker, offentlige institusjoner, kontorer og boliger, selv om det likevel ikke oppfattes som helt offentlig; for eksempel er gatemusikanter ofte å finne på plassen like utenfor, aldri inne i



Figur 11: Galleria Vittorio Emanuele i Milano fra 1865



Figur 12: Southdale Center i Minneapolis, en tidlig *mall* planlagt av Victor Gruen, ca 1955

området under tak. Private, innelukkede kjøpesentre slik vi kjenner dem dag ble utviklet i USA i forrige århundre, da bilbruk, utbygging av forsteder og forfall i sentrale bydeler skapte et behov for slike strukturer. I dag assosierer vi gjerne kjøpesentre med suburbia, kjøpepress og funksjonsdeling, men da disse strukturene ble utviklet i USA i forrige århundre var formålet at de skulle være noe mer; kundene skulle assosiere dem med alle slags kulturelt berikende og avkoblende aktiviteter (Gillette Jr 1985, s. 451).

At dette kanskje var noe optimistisk viser det faktum at to ledende utviklere som sto for noen av de mest vellykkede kjøpesentrene i USA endte opp med å ta avstand fra dem. Victor Gruen (1903-1980), som hadde definert integrering av handel og folkeliv for «miljøarkitektur» (Gillette Jr 1985s, 452), beklaget seg over at grådighet hadde underminert de beste filosofiske prinsippene bak kjøpesentre (Gillette Jr 1985, s. 456), mens James Rouse (1914-1996) foretrakk å renovere sentrale bydeler fremfor å bygge nye *malls* i forstedene mot slutten av sin karriere.



Figur 13: Faneuil Hall, Boston



Figur 14: Fra Åsane kjøpesenter utenfor Bergen



Figur 15: Fra en korridor i kjøpesenteret på Åsane i Bergen

Rouse ble kjent som en sosialt ansvarlig eiendomsutvikler med nye ideer om utbygging av forsteder og organisering av detaljhandel i sentrum. «Han observerte folk mens de gikk i gatene, handlet og møttes på offentlige steder, og prøvde å planlegge sine prosjekter slik at de fremmet og ikke motvirket sosial omgang med andre mennesker» (Goldberger 1996). Da han i 1976 renoverte Faneuil Hall, et forkomment men sentralt og sjarmerende område i Boston i 1976, brukte han erfaringer fra utvikling av handelskonsepter for å skape hva han kalte en «festivalmarkeds plass», med en rik blanding av kommersielle og kulturelle aktiviteter, som fremdeles er ett av byens mest populære områder (Gillette Jr 1985, s. 457). Rouses prosjekter har vært forbilde for Aker Brygge, noe som også omtales i kapittel 5.6.

Ikke all funksjonsblanding er like heldig. Når et kulturhus og bibliotek er plassert inni et kjøpesenter, som for eksempel på Åsane i Bergen, kan dette gi et feil inntrykk av forholdet mellom offentlige tjenester og næring og føre til redusert tilgjengelighet.

Man ville neppe ha plassert kulturhuset slik i dag. Byråden for byutvikling i Bergen forteller at kommunen planlegger en ny bydel i et område ved en bybanestasjon, der det i dag er et kjøpesenter. I forbindelse med denne utviklingen diskuterer partene om torgene. Kommunen vil de skal være offentlige, mens utvikleren vil de skal være en del av kjøpesenteret, så de for eksempel kan bortvise tiggere. «Vi svarer at offentlige plasser skal være demokratiske, en privat aktør kan ikke reglementere ytringsfriheten, hvis folk vil demonstrere, be om underskrifter, så skal de kunne gjøre det. I dag blir kjøpesentre som byer, men de er en privat sfære. Vi vil ha demokratiske uterom, Bergen er en by, et demokrati, dette er byrom, og vi vil ha offentlige arenaer»¹⁰⁰.

En utvikler som leder oppgraderingen av Aker Brygge understreker at uterommene i bydelen skal være for alle: «Vi vil ha en miks mellom ting som er gratis og ting som koster penger. Hvis det skal være sånn at man nesten føler at man må betale inngangspenger, da har vi mislykkes.» Han påpeker også at alle uteområder på Aker Brygge er åpne, det er fri ferdsel: «Vi eier uteområdene, men de er regulert til offentlig bruk og vi kan i lite grad kontrollere dem. Vi har vakthold, men det er grenser for hva vi kan regulere. Men det er ikke lov å komme hit for å tjene penger, ved å tigge eller spille musikk, uten tillatelse»¹⁰¹.

Spørsmålet om offentlige uterom bør kontrolleres og overvåkes eller ikke er komplekst. Som Jacobs påpeker er politi nødvendig og uerstattelig, men etaten vil aldri kunne spille samme rolle som «øyene på gaten» representert av de som bor og ferdes i en bydel (Jacobs 1961, s. 54). Samtidig var en av grunnene til at kjøpesentre ble så populære i USA i forrige århundre nettopp det faktum at de ble kontrollert (Gillette Jr 1985, s. 457). På kjøpesentre er det blant annet mulig å unngå de som Whyte definerer som «uønskede», (uteliggere, alkoholikere

og andre dropouts). Ifølge Whyte vil slike personer selv velge å forlate et område når det blir tatt i flittig bruk av andre. (Whyte 1980, s. 63). På den annen side kan for eksempel gateartister og musikere skape mangfold og utgjøre en attraksjon. En eller annen form for kontroll av profitorientert aktivitet som for eksempel tiggning kan uansett synes hensiktsmessig, og en artikkel i VG viser at av 13 europeiske land er det bare i Norge og Finland at det er fritt frem for tiggning (Sarwar 2013).

Det er ikke alltid det er det offentlige som prioriterer offentlige rom. En kjøpesenterutvikler ser ikke noe behov for vakthold, da en gate planlagt med boligopp ganger og næring som i seg selv aktiviserer gaterommet, kan være sikker og trivelig, og uterom bør være fullt ut tilgjengelige. Men han forteller at i ett tilfelle har samferdselsetaten i Oslo foretrukket å regulere en gate som den private aktøren ville skulle være offentlig, som privat¹⁰².

Som Gehl påpeker, understrekes det offentlige byrommets rolle som arena for ytringsfrihet blant annet av de hyppige forbud mot forsamlinger i byens rom som utstedes av totalitære regimer (Gehl 2010, s. 39). Italia lot et slikt regime bak seg etter annen verdenskrig, og i paragraf 17 av landets grunnlov fra 1947 fastslår man at borgerne har rett til å møtes i fred og uten våpen, og at møter kan holdes, også på steder som er åpne for publikum, uten noen forhåndsvarsel. Myndighetene må motta forhåndsvarsel om møter på offentlige steder, men kan bare forby dem av beviselige sikkerhetsgrunner (Costituzione della repubblica italiana 1947). Paragrafen lovfester retten til å holde møter på offentlige steder, men ikke retten til å ha offentlige steder der det er mulig å møtes.

Den norske grunnlovens paragraf 100 (om ytringsfrihet) er kanskje mer generell, men samtidig mer anvendelig for fysiske møteplasser: «Det paaligger Statens Myndigheder at lægge Forholdene til Rette for en aaben og oplyst offentlig Samtale» (Norges Grundlov 1814).

Plan- og bygningslovens paragraf 12-7 fastslår at «i reguleringsplanen kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold: (...) 14. hvilke arealer som skal være til offentlige formål eller fellesareal» (PBL 2008). Det stilles ikke noen krav til at sentrale områder eller viktige møteplasser skal være offentlige, og det er tvilsomt om lovgiver har forestilt seg muligheten for at slike steder kunne miste sin offentlige karakter, da dette er en relativt ny problemstilling.

Hvis handlestrøk eller kjøpesentre planlegges på en slik måte at de hverken tar overlevelsesgrunnlaget fra nærliggende sentra eller kommer i konflikt med offentlige møteplasser kan de utgjøre en attraksjon. Det er funksjonalistisk planlegging som har skapt behovet for kjøpesentre og dermed sentrumsdød. Utviklere av handelskonsepter sitter inne med mye kunnskaper som også det offentlige kan dra nytte av, og et samarbeid kan være fordelaktig

for både private aktører og for samfunnet generelt. Men i lys av dagens utvikling bør kanskje planloven stille konkrete krav til at det offentlige legger forholdende til rette for en åpen og opplyst offentlig samtale, ved å sikre at sentrale møteplasser faktisk er offentlige.

5.4 Prosess

5.4.1 Proaktiv og reaktiv planlegging

Flere informanter etterlyser mer initiativ fra offentlige planleggere. Som en planlegger påpeker: «Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil»¹⁰³. En eiendomsutvikler bekrefter: «Vi vil ha prosjekter. Kommunene kommer inn sent i prosessen: De står nederst ved målstangen. Kommunen må være på rett banehalvdel, politikerne må ta initiativ»¹⁰⁴. En annen legger til at «det ville være ønskelig hvis kommunen tok mer initiativ, kom inn i prosessen på et tidligere tidspunkt og la til rette»¹⁰⁵. En offentlig planlegger understreker også at det offentlige må være proaktivt og forutsigbar¹⁰⁶.

Det som synes å mangle er en klar strategi, prioriteter, og et felles mål. En planlegger forklarer at en god plan styrer det som det er viktig å styre, og ikke det som det ikke er viktig å styre, mens en dårlig plan prøver å styre alt¹⁰⁷. For mye fokus på detaljstyring, på at alle tekniske krav møtes, kan lett få planleggere og saksbehandlere til å miste målet, nemlig bærekraftig utvikling, av syne.

Dette er også forbundet med det faktum at det er lite helhetlig tenkning og samarbeid over sektorer i Norge. Søyland, ekspert i sentrumsutvikling, nevner at en forsker har konstatert at mens alle satt i hver sin bås i Norden, var det helt naturlig at ulike etater og myndigheter jobbet sammen i USA. «I Norge tenker man i bås, og dette er en alvorlig hindring og en kjempeutfordring»¹⁰⁸. En eiendomsutvikler påpeker også at kontraster mellom offentlig og privat sektor kan være en hemsko¹⁰⁹. En planlegger bekrefter: «Alle jobber med sitt bløtkakestykke og ingen med bløtkaka, alle med trærne og ingen med skogen. Det finnes for mange sektorkrav, som for eksempel støykrav. Alle drar i sin egen, lite integrerte retning»¹¹⁰. Denne sektoriseringen kan føre til at offentlige ansatte ikke alltid har forståelse for de privates utfordringer. Søyland forteller at politikere og ansatte i kommunene ofte mangler økonomisk kompetanse til å vurdere kommersielle tiltak, og at denne kompetansen er grunnleggende¹¹¹.

Hvis fortetting skal kunne bidra til bedre byrom med mangfold og funksjonsblanding, er ikke utfordringen å stanse uønskede tiltak, men å få i gang så mange aktiviteter som mulig. Som en eiendomsutvikler påpeker, kan det godt hende alt er galt med småbutikkene¹¹². Men det

er de som skaper folkeliv og lokalmiljø. Spørsmålet er om loven tar tilstrekkelig hensyn til dette, og om detaljstyring bør vike for en mer proaktiv holdning.

5.4.2 Samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Ifølge Plan- og bygningslovens paragraf 11-2 er planleggeres oppgave å utarbeide planer på grunnlag av de langsiktige utfordringene, målene og strategiene for både kommunesamfunnet som helhet og for kommunen som organisasjon som fastsettes i kommuneplanens samfunnsdel (Miljøverndepartementet 2008).

Men det gis ingen klare retningslinjer for hvem i kommunen som har ansvar for en slik bærekraftig utvikling av kommunesamfunnet som helhet. For eksempel kan utbygging ha omfattende negative sosiale konsekvenser for folkehelse, individuell lykke og økonomi, men slike konsekvenser analyseres sjelden: «Hvor omfattende sosiale konsekvensanalyser bør være, samt hvem som har ansvaret for å gjennomføre dem, må vurderes» (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47). At det er usikkerhet om hva det offentlige har ansvar for, og hvem innen kommunen dette ansvaret hviler på, bekreftes av at minst to planleggere var usikre på om dette faktisk var kommunens oppgave¹¹³, mens byråden for byutvikling i Bergen svarte ubetinget ja på spørsmålet om dette var kommunens ansvar: «Selvfølgelig er det det. Vi er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet. Ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme»¹¹⁴. En planlegger i Bergen bekrefter betydningen av å skape knutepunkter og plasser med sosial kvalitet¹¹⁵, mens en eiendomsutvikler i samme by bekrefter at det er kommunens oppgave å planlegge for et integrert samfunn¹¹⁶.

Samfunnsøkonomisk nytte av tiltak og utbygging nevnes ofte, for eksempel som argument for å arrangere OL i Oslo. I denne forbindelsen anslår en samfunnsøkonomisk analyse publisert av Oslo kommune at blant annet bedret folkehelse, økt turisme, profilering av norsk næringsliv, styrket frivillighet, dialog og integrering, styrket kulturliv og en miljøvennlig samfunnsutvikling rettfærdiggjør en kostnad på 20,5 milliarder (Oslo Kommune 2013). Samfunnsøkonomiske kostnader som er forbundet med områder som vanskeliggjør eller undergraver slike verdier er gjenstand for mindre debatt.

Det kan være store samfunnsøkonomiske, og ikke bare privatøkonomiske, gevinster å hente fra god byutvikling. Og dessverre kan de negative eksterne virkningene, og kostnadene, være like påtakelige. Men private utviklere har bare i sjeldne tilfeller egeninteresse i å skape positive eksterne virkninger, eller i å unngå negative eksterne virkninger. De samfunnsøkonomiske fordelene eller ulempene ved ikke-optimal byutvikling regnes heller ikke

inn i kommunale budsjett. Om dette overhodet er mulig, er et annet spørsmål: For det første er det vanskelig å identifisere kausalitet i en så kompleks organisme som en by, og for det andre er det på ingen måte lett å sette en verdi på slike konsekvenser, selv om dette er blitt gjort i studier som bekrefter samfunnsøkonomiske skadevirkninger (Saville-Smith et al. 2008).

Men det er ikke tvil om at slike virkninger er reelle, og at samfunnet – og kommunen – har mye å tjene på god fortetting og mye å tape på dårlig. Likevel er det i dag ikke bare mer lønnsomt for eiendomsutviklere å bygge ut ensformige, monofunksjonelle områder (se kapittel 5.2.4) enn å fortette: Også lovverket, slik det er formulert, gjør saksbehandlingen lettere for slike prosjekter¹¹⁷.

5.4.3 Privatøkonomisk lønnsomhet og utbyggingsavtaler

Overgangen fra *government* til *governance*, og til økt privatisering, har ført til ubalanse mellom privat og offentlig sektor. På den ene siden må eiendomsutviklere investere store beløp i forbindelse med utbyggingsavtaler, og på den andre siden må de operere innenfor kommunens tidshorisont, som er kortere enn det som er vanlig i næringslivet (se også 5.4.6).

Private utviklere må i dag betale for kostbar infrastruktur i forbindelse med utbyggingsavtaler, noe som lett kan gå ut over kvaliteten på byrom og arkitektur. En utvikler forteller om flere tilfeller der kommuner prøver å velte veldig mye over på utbygger: «Et prosjekt må gå i pluss, og for høye krav vil gå ut over noe annet. Det må være et balansert krav mellom det private og det offentlige. Problemer må løses; vi må sette oss rundt bordet med det offentlige og komme frem til hva som er mulig. Kommunen må ha forståelse for hva som er mulig for en utvikler, og de private må ha forståelse for kommunens behov»¹¹⁸. En annen forteller om et tilfelle der en utbygger ble pålagt å forskuttere infrastruktur i form av et veikryss på to plan på en stamvei, som ikke lå innenfor den nasjonale transportplanen for de kommende 10 år og som resulterte i en utgift på 120 millioner¹¹⁹. En boligutvikler foreslår at det offentlige burde kutte krav til etablering av infrastruktur og til rekkefølgebestemmelser: «Vi blir ofte bedt om å oppgradere fortau eller å skifte ut ledninger for hele området. Alt dette fører til at vi må øke boligprisene»¹²⁰. En annen slår fast at hvis man krever at utvikler skal bruke penger på rundkjøringer og kryss eller på å legge E18 under lokk, da er det innlysende at det ikke blir penger til grønt og kai¹²¹.

I næringslivet planlegges investeringer over lange perioder. For eksempel boliglån har lengre tidshorisont – 30 år – enn kommunal planlegging. Noen investeringer kan bare lønne seg på svært lang sikt¹²². Men et bystyre kan ikke forplikte seg på vegne av et fremtidig styre, og mange betingelser kan endres når et nytt politisk parti overtar i kommunestyret.

En kjøpesenterutviklers erfaring er at «som regel tar det 10-15 år fra du får en ide til senteret står ferdig. Vi startet ett av våre senter i 1995, som sto ferdig i 2008. Vi begynte ett annet i 2006, det vil kanskje åpne i 2018»¹²³.

Den kombinerte effekten av dyre utbyggingsavtaler og kort tidshorisont er, som informantene forklarer, billige bygninger, lite investering i uterom, og kortsiktig budsjettering. Mangel på forutsigbarhet kombinert med detaljstyring kan også gjøre det vanskelig for en utbygger å bygge fleksible bygninger. I dag bygges ofte boliger i første etasje med god takhøyde og med en slik utforming at de lett kan tas i bruk som butikker, men kommunen kan hverken forplikte seg til å godkjenne den relative bruksendringen i fremtiden, eller regulere en slik bruksenhet til for eksempel en kombinasjon av butikk og bolig. En eiendomsutvikler forteller at en søknad til Trondheim kommune om å bygge enheter som var kombiregulert til både atelier og bolig ble avvist¹²⁴. Hvis det var mulig for kommuner å inngå bindende avtaler med private aktører for eksempel om bruksendringer, omreguleringer og utvikling av tjenester og infrastruktur, kunne det bli lettere for private aktører å bygge i tråd med prinsipper for bærekraftig utvikling¹²⁵.

5.4.4 Konflikter og fortetting

Alle er enige i at vi må fortette og bruke mindre energi og areal. Ikke alle er like enige når det berører dem direkte, og en jurist bekrefter at fortetting lett kan lede til konflikter¹²⁶.

Men hvis vi skal kunne nyte de mange fordelene som er forbundet med en urban livsstil, må vi lære å vise litt urban toleranse ovenfor mangfold. Bidrar dagens lovverk, plansystem og saksbehandling til det? Mye tyder på at dette ikke alltid er tilfelle.

Ett forhold som ikke bidrar til toleranse blant naboer er det faktum at kontroll av ulovligheter er i dag basert på klager fra private. Dette bekreftes av jurister i Bergen¹²⁷ og Trondheim¹²⁸. Det er først og fremst naboer som klager, og det er mest sannsynlig at de klager over støy og andre former for sjenanse, og ikke over forhold som truer sikkerhet, som for eksempel blokkerte rømningsveier eller annen brannfare. Spørsmålet er om dette er en hensiktsmessig bruk av ressurser. Som Aasebø forklarer, hadde man i gamle dager rutinemessig bygningsinspeksjon og kontroll, mens det er helt tilfeldig hvem som klager og hvem som ikke gjør det i dag¹²⁹.

Mangel på rutinekontroller kan også føre til tilfeldig og vilkårlig håndheving av loven. På den ene siden foregår mye ulovlighet i forbindelse med byggesak. En jurist forteller at hun har erfart at mindre alvorlige overtredelser ikke blir forfulgt grunnet kapasitetshensyn, noe som er uheldig og bygger opp under en holdning om at det er lettere med tilgivelse enn tillatelse¹³⁰. På

den andre siden kan noen aksjoner gi inntrykk av en vilkårlig bruk av lovverket som kan være mer skadelig enn angjeldende aktiviteter er i seg selv, for eksempel i et tilfelle beskrevet av Bergenske Tidende, der politiet på vegne av byggesak setter lås og slå på døren til en MC-klubb på grunnlag av manglende bruksendring, samtidig som at en annen klubb risikerer å lide samme skjebne (Andersen 2007), eller det VG forteller om, der en bilforhandler i Tønsberg har fått butikken plombert av politiet fordi han har tillatt seg å selge lekebiler uten å søke om bruksendring (Neumann 2001). Rom for skjønn og de mulighetene dette åpner for «vennekorrupsjon» bidrar heller ikke til et balansert maktforhold¹³¹.

Dagens lovverk kan, som en planlegger påpeker, lett føre til at man fokuserer på å stanse tiltak som ikke møter alle krav, fremfor å hjelpe frem så mange aktiviteter som mulig i bydeler der de trenges¹³². Med andre ord kan en mindre og for de fleste ubetydelig mangel lett føre til at et tiltak som ville bidra til mer sosial bærekraft i en bydel blir stanset. Rom for skjønn og de mulighetene dette åpner for «vennekorrupsjon» bidrar heller ikke til et balansert maktforhold¹³³.

Tetthet og mangfold vil i dag bety at mennesker fra forskjellige landsdeler og land, med forskjellige kulturer, livsstiler, døgnrytmer og arbeidstider vil måtte leve tett på hverandre. Ikke alle er forberedt på endringer, og ikke alle aktiviteter er like populære hos naboer og saksbehandlere. Men så lenge de møter klare lovfestede krav er det bedre å vise toleranse og ønske dem velkommen enn å stanse dem. Som byråden for byutvikling i Bergen påpeker, kan det noen ganger være nødvendig å holde seg for ørene hvis man vil ha bærekraftig utvikling¹³⁴.

5.4.5 Saksbehandling og finkornet funksjonsblanding

Hvis det viktigste spørsmål i byplanlegging er hvordan byen kan skape nok funksjonsblanding eller mangfold til å opprettholde sin egen sivilisasjon (Jacobs 1961, s. 144), så bør loven legge til rette for så mange publikumsrettede aktiviteter som mulig. Er dette tilfelle i dag? Mye tyder på at strenge tekniske krav og komplisert og tidkrevende saksbehandlingsrutiner er spesielt problematisk for små tiltakshavere uten erfaring og nettverk; nettopp de som spiller en så viktig rolle for nærmiljøet.

Dette drøftes på grunnlag av dokumentstudier og intervjuer med eksperter i planlegging og planlov. Intervjuer med innehaverne av små foretak har ikke vært mulig i denne oppgaven, men burde ha vært gjort for å få et mulig korrigerende perspektiv.

Hvis en tiltakshaver som ønsker å overta et lokale som har vært brukt av et parfymeri for å åpne en klesbutikk, skulle ikke det by på store problemer. Men det er umulig å finne ut om dette faktisk er tilfelle ved å studere lover og forskrifter. Følgende sitat utmerker seg ikke for

klar tale: «Praksis har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep ”bruksendring”, da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken» (Direktoratet for byggkvalitet 2011, s. 11). Og som en advokat bekrefter, møtes ikke alltid tiltakshavere med forståelse av saksbehandlere¹³⁵.

Som illustrasjonen viser er det lett å finne informasjon om bruksendring på Bergen kommunes nettsted, og reglene er klare. Dette er ikke alltid tilfelle. For eksempel i Trondheim forklarer en jurist ved byggesakskontoret at det sikreste alternativet er å kontakte dem skriftlig med spørsmål om et tiltak er søknadspliktig. «Dersom man er usikker kan tiltakshaver kontakte

Utføre bruksendring

Når hele eller deler av en bygning blir brukt til annet formål enn tidligere godkjenninger, er dette søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven PBL § 20-1.

Du SLIPPER å søke hvis:

- Endring innen beslektet næringsformål
- Forutsatt at tiltaket ikke kommer i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven

Du må SØKE hvis endringen er:

- Ikke beslektede næringsformål
- Fra bolig til næringsformål eller fra næring til boligformål
- Fra fritidsbolig til bolig

Figur 16: Fra Bergen kommunes nettsted. Ikke alle kommuner gir like klar beskjed.

oss skriftlig med spørsmål om et tiltak er søknadspliktig. Da svarer vi innen 3 uker.

Diskusjoner om noe er søknadspliktig eller ikke kan i enkelte tilfeller komme på spissen»¹³⁶.

Eksisterende virksomheter er unntatt kravet om universell utforming, men dette unntaket gjelder ikke i tilfelle bruksendring, i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 29-3 (Miljøverndepartementet 2008). En advokat forteller at kommunen ofte tar opp gamle planer, og nevner en sak med en skole der man har drevet barnehage i 30-40 år.

«Kommunen hevder nå at dette er i strid med planen. Det er snakk om en kirke som har startet en søndagsskole som så gradvis har utviklet seg til å bli en vanlig barnehage. Her stiller kommunen tekniske krav på grunnlag av reguleringsendring, og det kunne lett ha endt med at barnehagen ville måtte stenge, etter 20-30 år så er den plutselig i strid med planen. Man har funnet at den er ulovlig, etter at kommunen har vært passiv i mange år: «Dette bør i seg selv gjøre at den er lovlig, det at man har brukt en bygning til et formål i god tro om at det er lovlig.

Myndigheten bør ha en plikt til å kontrollere, og hvis de ikke gjør det så kan de ikke gripe inn senere og stille nye krav. Dette kunne ligne på hevdprinsippet, man bør ha en hevdliggende tankegang. I dag griper myndighetene inn og hevder noe er ulovlig, men det er snakk om gamle planer, det er ikke sikkert man var så presis før, og det er ikke sikkert at det var i strid, i dag praktiserer man mye strengere. Hvis det er snakk om en endring som har skjedd for flere år siden, og man har etablert noe i god tro, da er det ikke det samme som når noen tar seg til rette»¹³⁷.

Han forteller også at for små tiltakshavere med begrensede ressurser, som ofte leier billige lokaler i eldre bygninger, kan krav til bruksendring og ombygging lett bety kroken på døren¹³⁸. En planlegger understreker at dette kan være drepende¹³⁹, og en utvikler bekrefter at han lar mange lokaler i annen og tredje etasje i sine eiendommer stå tomme fordi det er umulig å tilpasse gamle bygninger til nye krav¹⁴⁰.

Også en kjøpesenterutvikler understreker at det er viktig å kunne utføre bruksendring etter behov¹⁴¹. Må det faktisk være nødvendig å søke om bruksendring? For eksempel Milanos planbestemmelser fastslår at «bruksendringer som består av erstatning, også med bygningsarbeider, av en aktivitet eller funksjon med en annen som i henhold til kommuneplanen er ansett som kompatibel med den funksjonelle sonen, alltid er tillatt» (Comune di Milano 1999, s. 14). Men selv om man ikke skulle ønske å gå så langt, ville det være fullt mulig for kommunen å styre utviklingen uten å stikke for mange kjepper i hjulene på tiltakshavere, ved å innføre krav til forhåndsmelding (varsling) istedenfor søknad. Planloven for Lombardia-regionen fastslår at alle bruksendringer, både de som er forbundet med byggetiltak og de som ikke er det, ikke krever annet enn forhåndsmelding, med mindre det dreier seg om kulturminner (Regione Lombardia 2012, par. 52).

Prinsipper som «den som tier samtykker» kan også innføres i lovverket. I Italia har det vært nødvendig å kutte den gordiske knuten som sen saksbehandling utgjorde for å få i gang økonomien, og i 2011 vedtok man et «utviklingsdekret» der man blant annet introduserer «den som tier samtykker» prinsippet for utstedelse av byggetillatelse, også for mer omfattende utbyggingsprosjekter, med unntak av tilfeller der det foreligger restriksjoner knyttet til miljø, landskap og kulturminner (Ministero della Giustizia 2011). I klartekst: Hvis ikke kommunen svarer på søknaden innen 90 dager, anses den som godkjent. Kommunen kan melde avslag, men det er ikke lenger mulig å la søknader støve ned.

Et annet problem er at dagens arealformål er svært restriktive. Når det er dispensasjon eller omregulering, og ikke bruksendring, som er nødvendig, kan saksbehandling ta år og ikke måneder¹⁴². En annen formulering av arealformål, med detaljerte lister over alle aktiviteter som

er tillatt i et område, ville kunne redusere behovet for dispensasjoner og omregulering drastisk (jf. 5.3.3).

5.4.6 Tidsrammer

Begrepet tidsrammer kan brukes i forbindelse med planlegging både om tidshorizontene man planlegger innenfor, og tiden det tar fra et prosjekt skisseres ut til det ser dagens lys. I dette kapitlet nevnes planhorisonter og tidsrammer for større prosjekter, men fokus er på saksbehandling av mindre tiltak fordi det er disse som teller for dynamikken i en bydel.

Kommuneplanen har 12 års horisont med 4 års rullering. Det tar ofte 10-15 år å fullføre større prosjekter, og i næringslivet er det ikke uvanlig å inngå avtaler som vil være bindende i 30 år. I mange tilfeller vil med andre ord en 12-års planhorisont være ensbetydende med planløshet, og ingen av informantene har ansett denne tidshorizonten som hensiktsmessig. En planlegger påpeker at en langsiktig strategisk plan er nødvendig, og at man i Trondheim arbeider med en plan for 2040-2050, for å forutsi hvordan byen vil se ut hvis den vokser seg dobbelt så stor¹⁴³. En annen påpeker at man mangler langsiktighet, at strategisk planlegging mangler i lovverket: «Istedenfor å se 12 år fremover, bør man se 30 år fremover, med et fysisk kart som gir en idé om hvordan byen vil se ut om 30 år, for å ha en kontekst for planlegging for de neste 4 årene»¹⁴⁴.

Strategisk og fremsynt planlegging er viktig, men det største problemet er kanskje at dagens planhorisont ikke står i forhold til tiden det tar å få et prosjekt gjennom de forskjellige fasene i dagens plan- og byggesakssystem. Det er mange grunner til at saksbehandling er tidkrevende i Norge:

- Selv når tidsfrister respekteres, tar saksbehandling lang tid. En leder ved byggesak i Bergen forklarer at hvis det er snakk om en enkel søknad om bruksendring gjelder fristen på 3 uker. En søknad som ikke medfører dispensasjon behandles innen 12 uker. Hvis det derimot er nødvendig å få dispensasjon, kan denne tiden bli mangedoblet. Det kan da ofte ta to-tre år¹⁴⁵.
- Tidsfristene blir ikke alltid respektert. En utvikler forteller at kommunen ofte sender brev om manglende dokumentasjon like før tidsfristen går ut¹⁴⁶, og en advokat bekrefter dette¹⁴⁷. Det stilles ikke noe krav til at kommunen meddeler alle manglene med en gang eller under ett, og det skilles heller ikke mellom vesentlige og uvesentlige mangler. Dette og andre forhold kan lett føre til at tiltakshavere velger å la være å søke om omregulering. Som en eiendomsutvikler i Bergen forklarer: «I sentrum har vi en tomt, vi ville gjøre om på reguleringsplanen men vi turte ikke, fordi reguleringsprosessen er

uforutsigbar. Tomten kostet 100 millioner. Hvis en setter i gang en ny reguleringsplan, kan tomten bli stående tom fra et og et halvt til fem år. Det blir snakk om formidable beløp. I dagens marked, med en rentekostnad på 6-7 %, eskalerer utgiftene. Utbygger løper risikoen for at dette spiser opp gevinsten. Tomtekostnadene er blitt enorme»¹⁴⁸.

- Medvirkning er viktig og har sikkert reddet oss fra mange katastrofale tiltak, men er den alltid i fellesskapets interesse? En utvikler hevder at plan- og bygningsloven er ikke demokratisk fordi enkeltpersoner kan føre til at et prosjekt som er ønsket av flertallet blir påklaget av en gruppe på kanskje 10 personer¹⁴⁹. Han påpeker at det som er ødeleggende for en utbygger er at det tar lang tid, blant annet fordi plan- og bygningsloven er bygd opp slik at reguleringsplanens klageinstanser ikke uttrykker seg samtidig. Han foreslår at man kunne kalle inn alle aktører til et oppstartmøte når en ny plan blir realisert; alle de som er meningsberettigede kunne bli håndtert i en parallell behandling, og ikke etter tur som tilfellet er i dag¹⁵⁰. En advokat sier seg også enig i at etater må protestere på et tidligere tidspunkt. Han påpeker at selv om det er riktig at vi har innsigelser, av vernehensyn og for å gi naboer en mulighet til å klage, så tar det for lang tid i dag: «I dag kan planprosesser pågå i 5 år, og når et tiltak er vedtatt så gir Statens Veivesen plutselig innsigelse, og så går det 5 år til»¹⁵¹.
- Klagesaker kan ta spesielt lang tid. En undersøkelse utført av sivilombudsmannen viste at selv om klager etter byggesaksforskriften av 26. mars 2010 nr. 488 skal være ferdigbehandlet i kommunen innen åtte uker, så viste undersøkelser at saksbehandlingstiden var betydelig lengre i Oslo og Bergen: «Oslo kommune oppga en gjennomsnittlig saksbehandlingstid på 48 til 50 uker ved politisk behandling, og 11 til 18 uker for øvrige klager. Bergen kommune oppga at gjennomsnittlig saksbehandlingstid var 56 uker, og at klagesaker i det alt overveiende blir politisk behandlet» (Sivilombudsmannen 2013).

Et engelsk ordtak heter at «*slow justice is no justice*», som i plansammenheng kan oversettes til at sen saksbehandling er lik avslag. Det er mye som kunne bidra til å bedre situasjonen: mer fleksible arealformål og meldeplikt istedenfor søknadsplikt for tiltak som kommer innenfor tillatte rammer, tidsfrist for meddelelse av mangler i søknaden, distinksjon mellom vesentlige og ikke-vesentlige mangler, og krav om samlet behandling av planer og innsigelser innen visse tidsfrister.

5.5 Casestudie A: Wergeland i Bergen

5.5.1 Forord og bakgrunn

Utviklingen rundt bybanestoppene i Bergen er et eksempel på bærekraftig planlegging i offentlig regi. Bergen vant Statens Bymiljøpris 2013 blant annet fordi byen gjennom en målrettet og klar strategi viser hvordan en stor norsk by kan utvikle bymessige boliger med god tetthet og samtidig en menneskelig målestokk i tilknytning til en senterstruktur knyttet til bærekraftig infrastruktur (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014).

Filip Rygg, byråden for byutvikling, klima og miljø i Bergen, forteller at fortetting er prioritert, og at 80 % av utbyggingen i Bergen består av fortetting. Men dette er forbundet med mange utfordringer: Hvis man følger alle miljømål, og møter alle kravene, så er resultatet minst miljøvennlig: «For eksempel er de løsningene som er best fra et arealpolitisk synspunkt, de stedene det er best å bygge ut, i knutepunktene. Men der er det umulig å møte støykravene. Vi er nødt til å gjøre noen kompromisser, som for eksempel med støy»¹⁵².

Motstridende krav må veies mot hverandre til fordel for bærekraftig utvikling også i byggesak. Loy, jurist i Bergen kommune, forklarer at hun hele tiden har et hovedfokus på formålsbestemmelsen, det er selve bærebjelken i plan- og bygningsloven og gjenspeiler den store bredden i de ofte vanskelige avveininger som må tas: «Formålsbestemmelsen viser at hensynet til bærekraft skal veie tungt, og bestemmelsen brukes aktivt når et viktig poeng skal understrekes. Formålsparagrafen er de «brillene» vi må ta på og som er bestemmende for kursen og vårt hovedfokus»¹⁵³.

Rygg forklarer at selv om bergensere kritiserer og diskuterer tiltakene, så er det stor enighet om at klimatiltak og god byutvikling er prioriteter: «En faktor som sikkert har bidratt til denne holdningen er at vi har hatt klimakriser i senere år. Vi har hatt store ras; i 2010 lå det et giftlokk over byen som var så ille at vi måtte holde 10.000 mennesker innendørs. Så når vi foreslår dristige miljøtiltak, får vi enstemmige vedtak i bystyret. Dette gjelder bybane, doubling av bompenger, og økning av kollektivtransport. De store kampenes tid er forbi. I 2013 vant vi bymiljøprisen for byrommene vi skaper rundt bybanestoppene. Men det er litt for tidlig, vi skulle vente noen år når disse områdene står klare. Resultatene vil ikke vise seg før om 15 år»¹⁵⁴.

5.5.2 Form

Bergen er den byen i Norge som har lengst urban tradisjon. Det er med andre ord ikke noe mangel på gode eksempler på byrom, folk er vant til å bo urbant, og det finnes historiske eksempler på byrommene, som gjennom bilder fra middelalderen¹⁵⁵. De bymessige egenskapene som beskrives av informantene kan oppsummeres som vertikal og horisontal funksjonsblanding, levende gater hele døgnet, fotgjengervennlige og estetisk gode byrom¹⁵⁶.



Figur 17: Detalj fra kartet tegnet av Peter Jacob von Wilster like før bybrannen i 1702.

Ingen av områdene rundt bybanestoppene i Bergen er ferdig utbygd. Wergeland er en av bydelene som har vært gjenstand for detaljert planlegging i offentlig regi, og her er det snakk om fortetting i ordets rette forstand.

Illustrasjonene viser området før og etter utbyggingen som er regulert; her må mange eneboliger vike for tette urbane strukturer. Samtidig har man valgt å ekspropriere så lite som mulig. «Vi lar markedet styre. Det blir en overgangsfase, men de kan ikke nekte oss å omregulere. Markedsmekanismen vil tre inn, og tomtene blir jo mye verdt. Hvis noen vil bo i en enebolig, er det bedre at de selger, og kjøper et annet sted. Bystyret vil ikke ekspropriere, de sier at det skal gå sin gang. Vi legger til rette»¹⁵⁷.

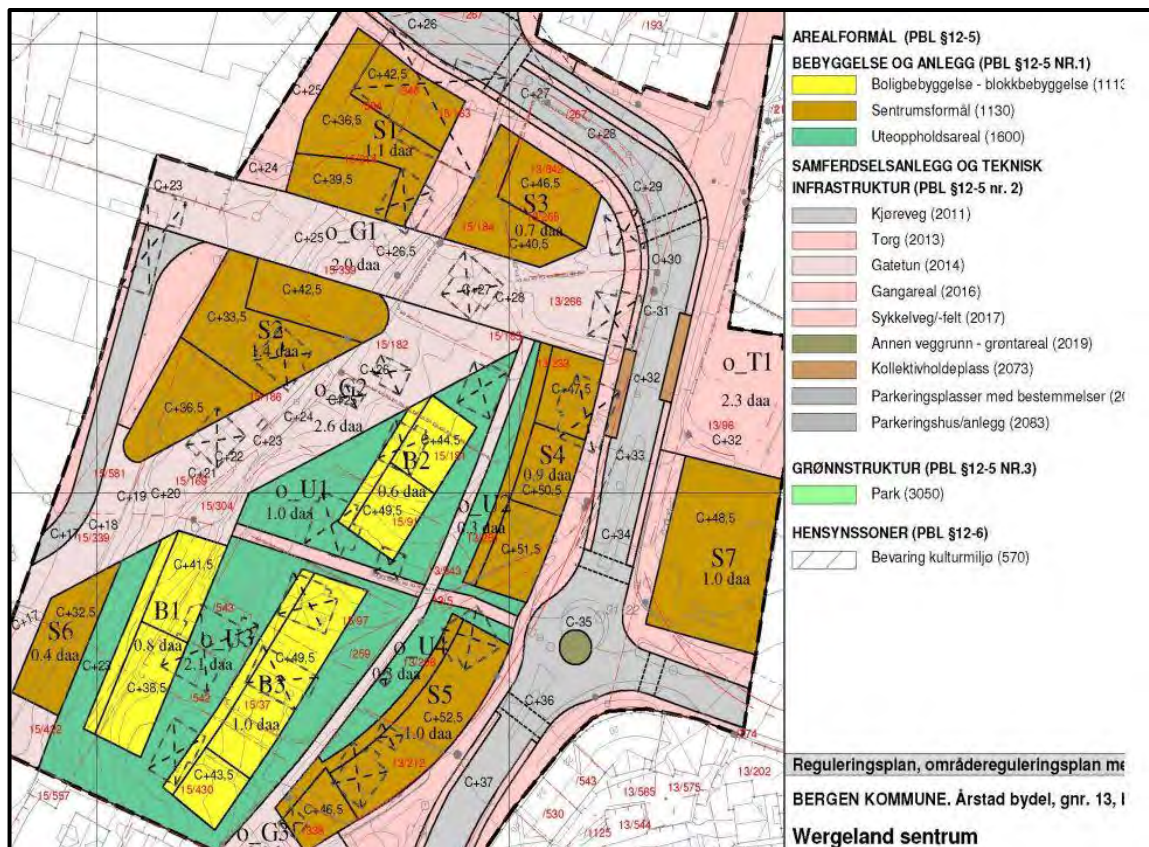
En planlegger i kommunen forklarer det er stor variasjon i omfang og detaljeringsgrad i områdereguleringsplanene. Han forteller at han er spesielt opptatt av å sikre offentligheten og skape gode byrom i knutepunktene, og da blir det lett detaljerte planer¹⁵⁸.



Figur 18: Wergeland i dag.



Figur 19: Wergeland ved fullført utbygging.



Figur 20: Detaljert områderegulering med byggelinjer og byrom.

Byrommet planlegges med fotgjengeren for øye: «En god bystruktur må ha en lett leselig organisering av ganglinjene ut i naboområdene, og den må være planlagt tilstrekkelig ambisiøst med hensyn til romslighet og kvalitet, slik at enkeltinvesteringene etter hvert danner et attraktivt, mangfoldig og urbant bybilde. Det langsiktige byromsgrepet må være så tydelig at det enkelte byggetrinn kan innordne seg helheten og samtidig manifestere de fremtidige byromforløpene og kvalitetene der (...) Det er bybanestoppet som blir det nye knutepunktet i lokalområdet, og det er ganglinjene til og fra stoppet som vil utgjøre ryggraden i bymønsteret. Det er de gående som er grunnlaget for fremveksten av publikumsrettet service, kultur og sosiale arenaer» (Furu 2011).

Mangfold og funksjonsblanding er prioritert: «I bykjernen har vi definert at i første etasje skal man ha publikumsrettede aktiviteter, i sentrale områder vil vi ikke ha boliger i første etasje, og heller ikke garasje. Vi vil ha foretting og variasjon, og vi tillater forretninger med over 3000 m² i sentrum. Og nybygg og større ombygginger bør ha minst 10% boliger. For eksempel på Lagunen har vi slike bestemmelser, 10% bolig, 30% kontor»¹⁵⁹. Skala er viktig: «Vi har bestemt at kvartaler skal være maksimum 70 x 70 meter, det er en god urban kvartalstruktur, du kan bevege deg på kryss og tvers, med gode bevegelseslinjer»¹⁶⁰.



Figur 21: Wergeland, det sentrale området.



Figur 22: Wergeland. Illustrasjonsplan med grøntarealer og veier.



Figur 23: Wergeland. Forslag til utforming av bygninger ved stoppestedet.

5.5.3 Innhold

Rygg understreker at det legges stor vekt på funksjonsblanding i Bergen: «Noen mener vi ikke skulle utvikle noen ting utenfor sentrum, men vi vil ha næring også på de stedene vi utvikler. Vi regulerer relativt strikt, områder reguleres med kombiformål, vi bruker mye sebrastriper i formålsdefinisjonene, i et område planlegger vi 2000 arbeidsplasser, og alt er med kombiformål, det er boliger i alle bygg. Jeg tror på byen som lever hele døgnet. Sovebyer, rene kontorområder er farlige, de kan føre til typer aktiviteter som ikke er ønskelige. Vi vil ikke ha bare næring eller bare bolig»¹⁶¹. Han svarer kategorisk ja på spørsmålet om det offentlige har ansvar for trivsel, og understreker at de er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet; ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme¹⁶². Han forklarer at dette kan gjøres ved å legge offentlige funksjoner i byområder, skape infrastruktur, som kan være mangelfulle i mange forsteder, særlig der man har gitt grønt lys for storstilt boligbygging, «ofte uten skole, kommunale tjenester, kultur, kirke og fotballbaner. Dette har ført til sosiale utfordringer når barna vokser til, og slik har norske byer vokst, spesielt på 70- og 80-tallet»¹⁶³.

Rygg legger vekt på at uterommene i byen forblir offentlige: «Vi vil ha demokratiske uterom, Bergen er en by, et demokrati, dette er byrom, og vi vil ha offentlige arenaer»¹⁶⁴.

Han bekrefter også at han har tro på inkubatorer og tilretteleggelse i tomme lokaler, og at alle skoler er døgnåpne, for kreative aktiviteter. Alt av offentlig infrastruktur. «Kulturnæringen er interessant, det er et perspektiv vi legger vekt på, og vi investerer mye i det. Vi fronter byen som en kulturby, på et høyt nivå, og bruker mye penger på det»¹⁶⁵. På den annen side ser han ikke noen grunn til å hjelpe småbedrifter og nyetableringer med lokaler: «Hvorfor? Vi har et levende bysentrum. Det er ikke så dyrt å leie så lenge du ikke er i de sentrale handlegatene»¹⁶⁶.

En eiendomsutvikler forteller også at de arbeider med eiendommer i sentrum, og ønsker et sentrum med folk til alle døgnets tider: «Vi tilrettelegger for både boliger og næring, vi vil bidra til å skape et levende sentrum, ikke bare butikker, så det er folk etter stengetid, et trygt sentrum»¹⁶⁷. Men som en leder i byggesak påpeker er ikke alle utviklere like interessert i slik blanding: «Kontorer i byen kan være et problem, vi ønsker dem som mellomsjikt, men mange ønsker å bygge bare bolig»¹⁶⁸.

5.5.4 Prosess

Områdeplanen for Wergeland er et eksempel på byrom planlagt på en helhetlig måte i offentlig regi. Det er snakk om et unntak, også i Bergen. Loy forteller at «når det gjelder detaljplaner er kommunen i stor grad prisgitt det private initiativ, og det krever ofte solide forhandlingsevner og god faglig styrke å kunne påvirke deres planer hvor utbygger står fast på sine ønsker og behov». Hun forklarer videre at som fortettingsstrategi legger kommunen vekt på å prioritere en sammensmelting av ulike funksjoner med korte avstander til kollektivtilbud og bybanestopp, men at resultatet også her avhenger mye av hva som planlegges i privat regi¹⁶⁹.

En planlegger forklarer at det opprinnelig bare var private som prøvde å regulere på Wergeland, men på grunn av fylkesveien gjennom området ble det avgjort at kommunen måtte ta den jobben. «For å løse de urbane problemstillingene på Wergeland, ble planen så detaljert. Det gav oss mulighet til at utbygging kan skje direkte som byggemelding, og harmonerer bra med at det er mange grunneiere, og at vi kan ha lav terskel for omfanget av byggeprosjektene, og kanskje gi bedre gjennomføringsstrategi. Det skulle være unødvendig med private planer på Wergeland». Han understreker også at «i Bergen skulle vi ønske oss bedre kapasitet til å lage områdeplaner – det er kanskje verre andre steder. I spesielle tilfelle kan det avtales at private lager områdereguleringsplaner, men jeg vet ikke om noen ennå»¹⁷⁰.

«Detaljert områderegulering» er en av grunnene til at utviklingen langs bybanen ser ut til å gå i en bærekraftig retning. En annen er klare politiske mål for byutvikling. Som Rygg påpeker: «Vi er heldige at vi har hatt et bystyre som har diskutert i årevis, men når de først har bestemt

seg, så har man sagt at her er det bare å gå på, og holde seg for ørene, vi bygger ut. Vi har sagt til utbyggerne at de skal se på der bybanen går, og bygge ut der, og ikke prøve andre steder. Bybanen genererer, den strukturerer vekst. Tettstedene styrkes, det er et godt alternativ til spredt utbygging. Og sentrum overlever. Noen mener vi ikke skulle utvikle noen ting utenfor sentrum, men vi vil ha næring også på de stedene vi utvikler»¹⁷¹.

Som nevnt i avsnittet om form har også flere informanter gitt uttrykk for klare og sammenfallende ideer om hva bærekraftig byutvikling består i. Dette betyr imidlertid ikke at Bergen skiller seg ut hva selve planprosessen angår. Loy forteller at det kan herske uenighet innad i kommunen: «Samkjøringen mellom byggesak og private planer kunne med fordel vært bedre. Med tettere samarbeid kunne vi opptrådt mer omforent og slik forhindre at det oppstår feil og misforståelser som fører til lengre saksbehandlingstid eller uønskede resultater»¹⁷².

Bruksendring er ikke alltid søknadspliktig i Bergen, og reglene er relativt klare. Som en leder ved byggesak forklarer: «Vi er fleksible på noen ting, og mindre fleksible på andre. Uansett så er ikke endring fra en type butikk til en annen søknadspliktig i Bergen»¹⁷³. Likevel nevner eiendomsutviklere i Bergen akkurat de samme problemene som private aktører i andre byer. Forholdet mellom stat og kommune er heller ikke idyllisk; selv om bybanen i Bergen hylles og trekkes frem som eksempel i dag, bør vi ikke glemme at dens skjebne, og dermed fortettingen langs banen, har lenge hengt i en tynn tråd. De første utkastene ble lansert allerede i 1978, men uenigheter med vegmyndigheter, uvitenhet om moderne bybaner og sterke ønsker om å satse på vegbygging og buss har ført til en lang og heftig debatt: «Vi som fikk ansvaret for planleggingen hadde en klar oppfatning av hva som var ventet av oss: bybanen skulle skrinlegges» (Alsaker 2011). Rygg bekrefter: «Da vi ville ha bybanen, fikk vi veivesenet imot oss, TIØ var imot, busselskapene var imot, og opinionen var imot oss. Men vi hadde støtte fra politisk og faglig hold»¹⁷⁴.

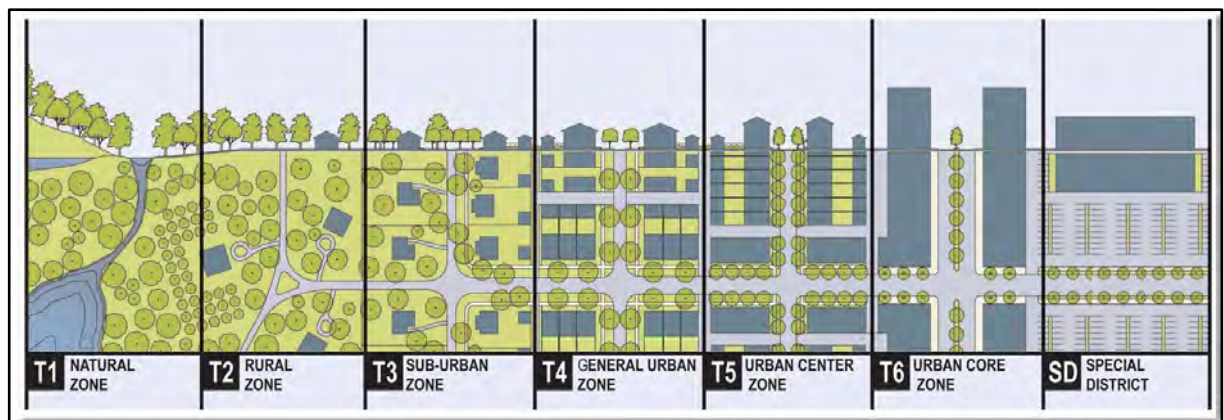
Rygg understreker at mange utfordringer gjenstår: «Samferdsel er katastrofal, vi har fått europaveien rett igjennom byen, som medfører dårlig luft, barrierer, den splitter bydelene. Andre byer har fått ringveier for 30 år siden, men på samme tid fikk vi en vei tvers igjennom byen»¹⁷⁵.

Det er snakk om store og på ingen måte smertefrie forandringer. Hva sier velgerne til slike tiltak? Rygg legger ikke skjul på at protestene har vært høylytte: «Vi har vært dristige, vi har bestemt oss og så har vi holdt oss for ørene. Og resultatene har vært dramatiske. Folk bråker, men de stemmer for oss»¹⁷⁶.

5.5.5 Oppsummering

Den viktigste kvaliteten ved utviklingen langs bybanen generelt, inkludert Wergeland, er at kommunen har vist handlekraft og omregulert områdene nærmest banestoppene slik at de kan fortettes. Slik handlekraft krever høy kompetanse og felles visjoner. Intervjuene viser at dette ikke er mangelvare i Bergen, og også Rygg bekrefter at kommunen har dyktige folk som driver med god byutvikling¹⁷⁷.

Det vi kan observere i mange norske byer er at villastrøk som en gang lå i landlige egner utenfor byen har fått bli stående, og nye nabolag er blitt bygget utenfor. Der har det ikke vært trangt om plassen, og man har fortsatt med rekkehus og eneboliger. Slik utbygging finner fremdeles sted i dag. Det kan i denne sammenheng nevnes at selv om New Urbanism-bevegelsen i USA har bidratt til å utvikle mange trivelige og vellykkede byer, så planlegges mange av dem etter såkalt *transect zoning*, en type planlegging etter bygningstype istedenfor arealformål. De ytre bydelene i følgende illustrasjon ligner til forveksling villaområdene på Wergeland før fortettingen (Plater-Zyberk 2008):



Figur 24: Illustrasjon av *transect zoning*.

Jacobs har kritisert denne typen planlegging i et intervju ved å påpeke at hvis et sted er en økonomisk suksess vil boliger langs ferdselsårer etter hvert bli tatt i bruk som butikker, og at det derfor er viktig å ha travle gater med en type bygninger som det er lett å tilpasse til forskjellige funksjoner (Jacobs 2001).

Å gå så langt som å omregulere og dermed kondemnere gode eneboliger fordi de ligger ved et knutepunkt krever målbevisste og resolute politikere, dyktige planleggere og byggesaksbehandlere og et godt samarbeide mellom privat og offentlig sektor. Strategien er bærekraftig og velgerne i Bergen har vist at de forstår dette. Men det er sjelden en ideell

løsning å rive. Vi bør med andre ord være svært forsiktige med å bygge på en måte som ikke er fleksibel og tilpasningsdyktig til nye situasjoner og andre behov.

Det er bare det offentlige som kan transformere områder med mange eiere av store og små tomter; private aktører kan bygge ut gode bydeler men de må ha store områder til disposisjon. Aker Brygge er et eksempel. På Wergeland har kommunen overtatt detaljplanleggingen, fordi det har vist seg å være nødvendig for å skape et helhetlig område og effektiv infrastruktur.

Områdene ved bybanestoppene er ikke ferdig utbygd, og det er bare mulig å analysere planene, for eksempel på grunnlag av kriteriene som oppsummeres i kapittel 3.3. Møter for eksempel området de fire betingelsene som ifølge Jacobs må oppfylles for at en bydel skal kunne fungere optimalt, dvs. at området må tjene minst to og helst flere primærfunksjoner, kvartalene må ikke være for store, det må være en blanding av gamle og nye bygninger, og bebyggelsen må være tilstrekkelig tett (Jacobs 1961, s. 150)? Svaret er ja, kanskje med unntak av det som Jacobs kaller gamle bygninger, men som egentlig kan oversettes som billige lokaler til nyetableringer. Det har vist seg å være vanskelig for butikker og serviceaktiviteter å overleve i nye bydeler, selv i Oslo sentrum¹⁷⁸. Det er mulig man har mer erfaring med dette i Oslo; etter intervjuene med offentlige og private aktører i Bergen å dømme oppfattes ikke dette som noen spesielt kritisk problemstilling, men det er vanskelig å konkludere noe sikkert på så lite grunnlag.

Montgomery analyserer formbaserte krav som menneskevennlig skala, offentlige områder og faktorer forbundet med transport, arkitektur og grøntarealer (Montgomery 1998, s. 103-112). Det kan se ut som om Wergeland vil møte også disse kravene: Området har boliger, kontorer og publikumsrettede aktiviteter på gateplan, det har ikke for store kvartaler, det ligger en klynge med eksisterende næringsbygninger ved banestoppen, og området blir relativt tett. Det er et knutepunkt for offentlig transport og det har grøntarealer. Blanding av boliger og næringsbygg er først og fremst horisontal, men området er relativt lite og tett og dette bør ikke utgjøre noe stort problem. Det kan stilles spørsmål om lamellbebyggelse i et så urbant område er en ideell løsning. Tradisjonelle bygårder med indre gårdsrom ville fungere som støyskjermer, slik at soverom mot indre gård ville være beskyttet for trafikkstøy. Slike bygninger ville danne byrom med gater, og første etasje kunne brukes til publikumsrettede aktiviteter. Store indre gårdsrom kunne beplantes. Men det er ikke sikkert slike planer ville være gjennomførbare; som påpekt i kapittel 5.2.7 er ikke private aktører alltid like villige til å prøve ut «nye» byutviklingsmodeller.

5.6 Casestudie B: Aker Brygge

5.6.1 Forord og bakgrunn

«I hjertet av Oslo vil det i løpet av fem-seks år oppstå en helt ny by i byen. Gamle Akers Mek. er inne i en fornyelsesprosess som så å si med et trylleslag vil gjøre sentrum langt mer attraktivt» forkynner Dagbladet i 1984. «Ikke siden Kristian IV, etter brannen i 1624, anla den kjente bykvadraturen, har en så omfattende byfornyelse vært realisert. (...) Reguleringsplanen tegnet av Telje, Torp og Aasen skaper et særpreget miljø der man til fulle får utnyttet alle mulighetene fjorden og en trafikkfri Rådhusplass gir. (...) Ikke rart de to sjelene i utbyggingen, Harald Norvik og Kjell Wester, henholdsvis styreformann og direktør for utbyggingsselskapet Aker Eiendom AS, er oppglødd over hva de kan presentere». Norvik og Wester forklarer videre at «Samspillet mellom kultur, restauranter, butikker, oljeteknologi vil utgjøre et fascinerende mangfold. Det vil bli en pulserende by i byen der det er liv og attraksjoner hele døgnet. De forteller at slik byutbygging i et gammelt, utrangert havneområde først ble forsøkt i San Francisco, med Fisherman's Wharf, og at denne modellen senere er blitt brukt en rekke steder» (Rostad 1984). Det var Rouse som planla Fisherman's Wharf, og Wester bekrefter at ikke bare dette området, men også Faneuil Hall i Boston og andre prosjekter i blant annet Baltimore og New York har tjent som eksempler¹⁷⁹. En oversikt over utviklingen av kjøpesentre gis i kapittel 5.3.6.

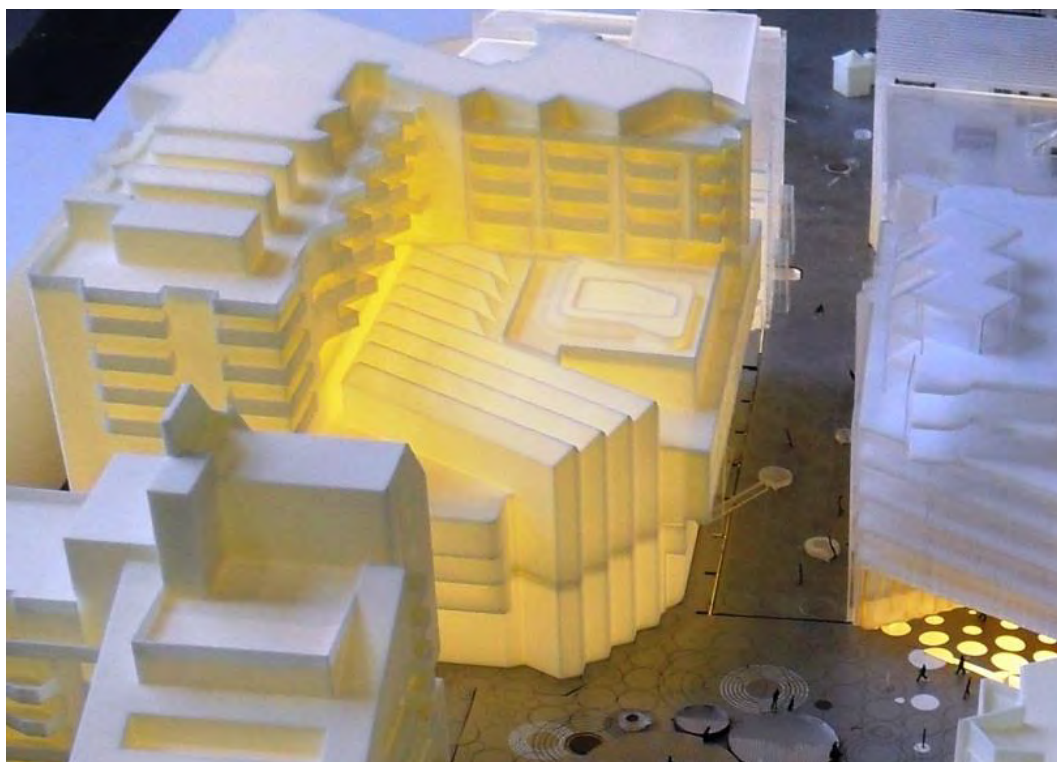
Det første byggetrinnet på Aker Brygge ble startet i 1984 og sto ferdig i 1986, mens tredje og siste trinn sto ferdig i 1991. Seks år senere påpeker Kolstø at «Aker Brygge prosjektet er en suksess for Oslo, det har tilført byen et nytt og attraktivt strøk. Den private utbyggingen er vellykket fordi viktige premisser har ligget fast». (Kolstø 1997). Noen nøkkeltall for området i dag: 382 boliger, 60 butikker, tjenester og serveringssteder, ca. 5.000 arbeidsplasser, og 12 millioner besøkende hvert år (Aker Brygge 2012).

5.6.2 Form

«Blant nyere bydeler kan nevnes Aker Brygge-området på havnefronten i Oslo, hvor bade tetthet, funksjonsblanding og gode byrom er omhyggelig tilgodesett. Bebyggelsestettheten er høy, men bebyggelsen virker ikke høy, fordi bygningene langs gatene har færre etasjer enn bygningene lengre tilbake i bebyggelsesstrukturen. Byrommene er velproporsjonerte med aktive førsteetasjer, og bydelen har, blant annet på grunn av den gode formgivningen, utviklet seg til en av de ganske få nye bydelene i Europa som folk setter stor pris på å besøke. Her er tettheten høy, men det er snakk om en god form for tetthet (Gehl 2010, s. 79).

Som Gehl påpeker er en av grunnene til at gaterommene er så gode at bygningene langs gatene har færre etasjer enn bygningene lengre tilbake i bebyggelsesstrukturen. Man har

kombinert kontorer og boliger på en helt ny måte på Aker Brygge. Wester understreker at dette var deres eget konsept, og at akkurat på det punktet tok de ikke ideer fra noen andre: «Det fantes ikke noe lignende, vi var de første. Vi ville ha en kombinasjon av kontor og bolig, vi forsto at bolig i bryggekannten måtte bli en suksess. Vi definerte programmet, hva vi ville ha, vi var involvert, vi satt veldig mye og jobbet sammen med arkitektene». Utviklerne valgte å seksjonere bygningene tredimensjonalt for å kunne selge unna deler av bygget, eller med andre ord leilighetene: «Seksjoneringen var også et nybrott. Det var mye tenkearbeid, advokatene fikk mye å gjøre»¹⁸⁰.



Figur 25: Detalj av modell av Aker Brygge. Boligene ligger tilbaketrunkne fra gaten.

Det har ikke vært enkelt å seksjonere bygningene på denne måten: «Det er et problem med vertikale føringer i huset, prosjekteringen av dette er en nøtt å knekke. Ikke alle områder tåler kostnaden. Parkering har også vært et problem, jeg har fått mye kjeft for parkeringsløsningene, søylene er ikke der du venter deg dem. Det er komplekst»¹⁸¹. Han innrømmer at adkomsten til leilighetene kanskje ikke er så vellykkede, og at det er en del tekniske problemer forbundet med vertikal funksjonsblanding, men understreker at han fremdeles arbeider med slike bygninger, blant annet for et prosjekt i Sverige. Der skal det være funksjonsblanding i sentrum: «Vi vil skape turbulens, liv og røre, blande forskjellige ting»¹⁸².



Figur 26: Luftfoto av samme bygning, som gir en idé om størrelsen.



Figur 27: Samme bygning fra øyehøyde. Gaterommet defineres av den lavere bygningsdelen.

Wester sier seg imidlertid enig i at det kanskje ikke er nødvendig å ha separate trappeløp¹⁸³. Spørsmålet om den kulturelle motstanden mot vertikal funksjonsblanding drøftes nærmere i kapittel 5.2.7.

Noen av informantene har påpekt at det kanskje kunne ha vært mer variert arkitektur på Aker Brygge, og området kan virke litt datert i dag. Bydelen er da også blitt definert som et tvisynt monument over 80-tallets jappetid. (Carlsen 2007). Men her skal man være forsiktig: Det som i dag kan fremstå som en svakhet, kan bli en attraksjon om noen år. Det ville ikke være første gangen en «gammeldags» stil får kulturhistorisk verdi.

5.6.3 Innhold

Intensjonen med Aker Brygge var klar: «Vi hadde bestemt at det skulle bli et område som dro mennesker. Det eneste område Oslos befolkning hadde til rådighet ved havnen var Honnørbrygga. Aker Brygge hadde funksjonsblanding, det var en kompott av alt av interesse, hele greia var et eneste stort mangfold»¹⁸⁴.

I dag er bydelen 25 år gammel. Den har kanskje mistet noe av glansen og mangfoldet, og er gjenstand for reovering. Olav Line, administrerende direktør i Norwegian Property, bedriften som utvikler, eier og leier ut store deler av bydelen, forklarer at Aker Brygge er bygget med en flerfunksjonell struktur, men at området har forvitret. «Det vi gjør nå er å revitalisere bygulvet og bygningene, vi moderniserer og oppfrisker, for å skape et pulserende byliv. Så legger vi de andre funksjonene oppå. Men ofte starter man, etter min mening i feil rekkefølge, man bygger for eksempel hundre tusen kvadratmeter kontor, hundre tusen kvadratmeter boliger, og ti tusen kvadratmeter med handel, uten å tenke på at man må starte med gatelivet/gateplanet og legge det andre 'oppå'. Rekkefølgen er ikke vilkårlig»¹⁸⁵.

Aker Brygge er ett av Oslos mest populære området, og ikke alle besøkende legger igjen penger. Setter områdets eiere pris på denne typen besøkende? «Svaret er ja, ubetinget ja. Vi tenker at mye av helhetsinntrykket, grepet i masterplanen legger opp til at det skal være mulig å være her uten å bruke penger, vi vil ha sitteplasser som i Jardin du Luxembourg, stoler som det er mulig å bruke, også soleplasser langs sjøen, og mye benker, solebenker. De skal være for alle. Vi tenker at hvis det er for alle, og ikke noe kjøpepress, da kommer du ofte, og så kjøper du kanskje også noe. Så vi vil ha en miks mellom ting som er gratis og ting som koster penger. Hvis det skal være sånn at man nesten føler at man må betale inngangspenger, da har vi mislykkes»¹⁸⁶.

At utleiery av næringslokaler setter pris på ikke-kommersielle tjenester og aktiviteter bekreftes av andre aktører i kapittel 5.3.5. De er motivert av et prinsipp som blant annet Whyte beviser i sine studier, nemlig at folk liker seg best på steder der det er mye folk (Whyte 1980, s. 19)

Line forklarer at mange av aktivitetene på Aker Brygge nå flyttes ned på gateplan, fordi kjøpesentermodellen er i ferd med å gå ut på dato. «I Storbritannia er det nå forbudt med innelukkede kjøpesentre, det er lov å lage handelsklynger men de skal ha bystruktur. I USA begynner man å se at mange *malls* har gått konkurs. Gater er mer interessante, i dag vil folk ha bylivet og mangfoldet».

5.6.4 Prosess

Aker Brygge er et eksempel på helhetlig planlegging. Reguleringsplanen er basert på Telje-Torp-Aasens reguleringsplan, som vant annenplass i Byen og Fjorden-konkurransen, og som er blitt bearbeidet av Niels Torp. Og utbyggeren har ikke bare arbeidet med et stort område og tilhørende reguleringsplan; prosjektets ildsjel har hatt klare visjoner og tatt inspirasjon fra Rouses prosjekter. Wester forteller at han ble involvert i utbyggingen av Aker Brygge i 1982, og at han fikk ganske frie hender med området fordi styret i Aker hadde hendene fulle med å omstrukturere bedriften, og «plutselig så sto Aker Brygge der»¹⁸⁷. Det var stor interesse i byen for prosjektet, tiden var riktig og man ga dispensasjoner til ombygging; de første 50.000 kvadratmeterne ble bygget uten reguleringsplan. Samarbeidet med kommunen var godt: «Vi var inn og ut på rådhuset, det var første gang man drev med forhandlingsplanlegging i stor skala»¹⁸⁸.

Kolstø forteller at offentlige myndigheter har bidratt til Aker Brygge prosjektet på flere måter: «Det offentlige har stått for den tunge infrastrukturbyggingen med motorveitunnel, jernbanetunnel, kollektivutbygging. De private investorene har bygget lokal infrastruktur som gater, plasser og gangveier i bydelen. Gatene er privat eiet og drevet, men de oppleves som fullverdige offentlige byrom. (...) Det er gitt økonomiske bidrag til å etablere kulturaktivitetene i området. Anløpskaaien for Nesoddbåtene er flyttet til Aker Brygge, og ny trikkelinje med holdeplass ved området er bygget (...)» (Kolstø 1997).

Mye kan tyde på at kommunen hadde vært mindre generøs i dag: Line bekrefter at dette er en stor bøyg i all byutvikling, og at flere og flere kommunen legger mye av infrastrukturbyggingen over på utbygger. «For eksempel i København og i Malmø har det offentlige bygget ut infrastruktur, for å stimulere utbygging. Jeg tror vi tenker kortsiktig i Norge. Det er et helt annet offentlig driv i Sverige og Danmark»¹⁸⁹. Ifølge Øyasæter stiller det offentlige mye større krav til utbygger på Filipstad enn tilfellet var på Aker Brygge. Hun påpeker at dette vil gå utover kvaliteten på uterommene¹⁹⁰.

Utviklerne har fulgt i Rouses fotspor, og anvendt kunnskap om kjøpesenterutvikling.

Tre forhold forbundet med planprosessen kan ha vært avgjørende: planleggerne har hatt som formål å få så mange mennesker som mulig til å ta en tur til Aker Brygge, prosjektets ildsjel har fått svært frie hender og har derfor kunnet realisere sine visjoner, og sist men ikke minst har kommunen vært samarbeidsvillig med hensyn til regulering og byggesak, og generøs med hensyn til infrastruktur.

5.6.5 Oppsummering

Aker Brygge er først og fremst en kombinasjon av kjøpesenter og kontorlokaler, men prosjektet er inspirert av noen av de beste og mest vellykkede eksemplene på slike områder i USA.

Andelen boliger på Aker Brygge er relativt lav. Det er mer enn hundre arbeidsplasser for hver beboer. «Minst vellykket i Aker Brygge prosjektet er boligdelen. (...) Uteområdene, særlig Bryggetorget, preges av restaurantvirksomhet og fornøylesliv, noe som gir beboerne problemer» (Kolstø 1997, s. 67). Følelsen av naboskap som man kan få på Grünerløkka er ikke merkbar. De fire betingelsene som ifølge Jacobs må møtes for at en bydel skal kunne fungere optimalt er at området må tjene minst to og helst flere primærfunksjoner, kvartalene må ikke være for store, den må ha en blanding av gamle og nye bygninger, og den må være tilstrekkelig tett (Jacobs 1961, s. 150). Aker Brygge har rikelig med kontorer, og barer og restauranter brukes så flittig om kvelden at dette kan anses som en primærfunksjon. Med andre ord møtes kravet til funksjonsblanding selv om boligdelen må anses som en sekundærfunksjon. Også bryggen, med utsikt og båtliv, utgjør en viktig attraksjon. Det er folksomt på alle døgnets tider, og både dette og privat vakthold gjør at området oppfattes som trygt. Kvartalene i området er ikke for store og ingen store bygninger danner barrierer. Blandingen av gamle og nye bygninger er ikke optimal fordi de gamle verkstedhallene er nå blitt totalrenovert, og det er ikke lenger så mange kulturaktiviteter i området som Wester ville ha ønsket¹⁹¹. Bebyggelsen er tett. En av grunnene til at området har forvitret¹⁹² kan være nettopp mangelen på rimelige lokaler, og dermed på kulturelt mangfold (se 5.3.5).

Utviklerne som har bygget ut Aker Brygge har hatt full forståelse for betydningen av å tiltrekke så mange mennesker som mulig til stedet. De har fulgt Rouses eksempel og balansert sosiale og økonomiske mål, og skapt en bymessig struktur. Ikke alle kjøpesenterutviklere som har «inntatt» byen har vist like stor forståelse for folkeliv og trivsel. Noen har skapt innelukkede områder eller «festninger», og dette har resultert i forfall i tilgrensende bydeler (Gillette Jr 1985, s. 458). Aker Brygge er tilgjengelig for alle, og har hatt en positiv effekt for de nærliggende områdene.

6 Diskusjon

6.1 Generelle betraktninger

En amerikansk forsker påpeker at hvis en utvikler skulle ønske å utvikle et prosjekt som ligner på tradisjonelle, tette byer, så ville dette være ulovlig etter eksisterende regler for arealformål mange steder i USA (Emerson 2006, s. 1). En oppmåling av noen av de bydelene som informanter nevner som spesielt gode¹⁹³ ville sannsynligvis vise at de ikke møter kravene til for eksempel «nødvendige» utearealer (5.2.5).

Noen har kritisert problemstillingen som ligger til grunn for denne oppgaven fordi loven gjør det mulig å bygge på bærekraftig vis, og at den derfor, ifølge dem, er bra som den er¹⁹⁴. At det lar seg gjøre å bygge bærekraftig i henhold til dagens lovverk er korrekt, selv om noen dispensasjoner og en fleksibel tolking av regler sannsynligvis vil være nødvendig. Men er dette tilstrekkelig? Lovens formål er å *fremme* bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, ikke bare å *tillate* en slik utvikling. At lover kan vedtas for å styre utviklingen av byer er blant annet kjøpesenterforbudet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2008) og bestemmelsene som regulerer størrelsen på leiligheter, som Oslo bystyre vedtok i 2007 (Kirkebøen 2013), eksempler på.

Skjønnsbaserte lover og forskrifter kan resultere i at det er jurister og teknisk personell i byggesak som skjønnsmessig faktisk styrer planlegging, kanskje i like stor grad som planleggere. Klager på plan- og byggesaksvedtak behandles ofte politisk, men det er ikke alltid planleggere medvirker i denne prosessen.

Etter intervjuene å dømme innvirker lovverket på lønnsomhet. Utbygging av rene boligfelt er i dag svært lønnsomt for utbygger¹⁹⁵, men slike områder uten funksjonsblanding har i undersøkelser vist seg å ha negativ samfunnsøkonomisk verdi (se 5.4.2). Også enklere saksbehandling i byens utkant enn i sentrum kan, som en informant påpeker, føre til konkurransevriddinger¹⁹⁶.

6.2 Form

Det spørsmålet som kanskje resulterte i mest forskjellige svar var det som gjaldt hvordan sentrum defineres i norsk planlov. Dette er ikke overraskende da lovverket ikke inneholder noen slik definisjon¹⁹⁷; det trekker heller ikke noe skille mellom by og land¹⁹⁸.

Flere informanter har understreket betydningen av helhetlig planlegging av urbane områder og sammenhengen mellom bygningene i dem¹⁹⁹. Hvis kommunen har klare visjoner og viser handlekraft er det fullt mulig å skape gode byrom, og et eksempel på dette er Wergeland. Men private aktører har ingen mulighet til å styre helheten med dagens system. Ingen av dem synes å være opptatt av om slik helhetlig planlegging eller samordning bør foregå i privat eller offentlig regi²⁰⁰ (se 5.2.3).

Det er ikke tvil om at estetiske omgivelser er viktige, og mange av informantene har bekreftet at de legger stor vekt på at prosjektene de er involvert i, har høy estetisk kvalitet. Men de har også bekreftet at kravet til estetiske omgivelser er vanskelig å håndheve²⁰¹.

Flere informanter stiller seg tvilende til om lovverket bør styre form, fordi dette lett kan føre til lite variasjon og mangfold. Enkelte har påpekt at man kan tillate mer kreativitet i de enkelte bygningene hvis man setter strengere rammer for byrommet, for gater, offentlige rom og byggelinjer²⁰². Utviklere av handelskonsepter har lagt spesiell vekt på å gi de som besøker områdene de planlegger gode opplevelser²⁰³. Det finnes mye forskning og empirisk kunnskap om dette. I de siste tiår har man dessuten utviklet utprøvde prinsipper for proporsjoner, dimensjoner, skala og avstander basert på menneskets sanser og bevegelsesradius (Gehl 2010), som kan defineres som «ergonomiske». Spørsmålet er om ikke klare rammer for sammenheng mellom bygninger og byrom kan være mer formålstjenlige enn krav til estetiske omgivelser, og bidra til større trivsel²⁰⁴.

Det understrekes av flere informanter at folk trives best med intime, tette bydeler med et rikt folkeliv. Grøntarealer er velkomne, men likevel påpeker flere informanter at kravene til grøntarealer, uterom og brede gater vanskeliggjør fortetting²⁰⁵. På dette området hersker det imidlertid delte meninger blant de intervjuede (se 5.2.5).

Resultatene av intervjuene har i det store og hele bekreftet resultatene av dokumentstudiene. På ett område har de imidlertid avdekket uforutsette forhold: Det gjelder utformingen av de enkelte bygningene; nærmere bestemt bygningers fleksibilitet og vertikale funksjonsdeling. Det har vist seg å være vanskelig å bygge fleksibelt på grunn av konkrete forhold som krav til våtrom, vanligvis ulik størrelse på bolig og kontor, forskjellige økonomiske modeller, og kanskje aller viktigst at de fleste eiendomsutviklere er spesialisert i utbygging av en funksjonstype eller type bruk²⁰⁶. Men det er også mye kulturell motstand, spesielt mot vertikal funksjonsdeling. Det synes å være generell enighet blant informantene om at hvis det skal være boliger og kontorer i samme bygning, så er det nødvendig med separate innganger. En eiendomsutvikler som har erfaring med denne typen bygninger forteller

imidlertid at det ikke er noen hindringer i lovverket mot slik vertikal funksjonsblanding²⁰⁷ (se 5.2.7).

6.3 Innhold

Dokumentstudier, sammenligning med lover i andre land og intervjuer viser at lovverket tillater bærekraftig utvikling, men mye tyder på at restriktive arealformål og tidkrevende saksbehandling, samt strenge tekniske krav i praksis kan vanskeliggjøre utvikling av finkornet funksjonsblanding. Kommuneplanens samfunnsdel definerer mål som samfunnsutvikling, deltakelse og mangfold (Trondheim Kommune 2010), men det kommer ikke klart frem i offentlige dokumenter hvem som har ansvaret for utviklingen av sosial kapital og trivsel (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47), og også flere intervjuer har vist at det hersker delte meninger og usikkerhet på dette området²⁰⁸.

Lovens formålsparagraf stiller krav til bærekraftig utvikling, mens tekniske forskrifter og kommunale planbestemmelser gir føringer for utforming. Hva byens innhold bør bestå av gis det imidlertid få indikasjoner utover formålsparagrafen. Det stilles med andre ord ingen konkrete krav til at planlegging skal legge til rette for høy sosial kapital, samtidig som mange forskrifter i praksis vanskeliggjør forhold som er viktige for trivsel og deltakelse, som for eksempel funksjonsblanding.

Det kan ta lang tid før en ny bydel eller område utvikler kundegrunnlag, travle gater og naboskap, og det kan være nødvendig å hjelpe denne prosessen i gang²⁰⁹. Men det er delte meninger blant informantene om hvor ønskelig offentlig innblanding i denne utviklingen er²¹⁰.

Dagens arealformål kan utgjøre en hindring for mangfold og funksjonsblanding, både fordi de tillater utvikling av rene boligfelt, og fordi de i mange tilfeller nødvendiggjør tidkrevende saksbehandling (5.4.6). Informantene har lagt spesielt vekt på behovet for fleksibilitet²¹¹. Byens innhold – handel, samfunnsforhold, ny teknologi og aktiviteter, livsstiler – utvikler seg i et mye raskere tempo enn byens fysiske form, og det er viktig at denne utviklingen kan utfolde seg så uhindret som mulig²¹².

Mange forsøk på å skape funksjonsblanding og mangfold mislykkes. Dette kan skyldes mangel på kompetanse. Vi ser det når kommunen ønsker næringslokaler, men utelater å finne de egnede stedene eller å konsentrere mange nok aktiviteter på samme sted²¹³. I tillegg er eiendomsutviklere ofte spesialisert i en type funksjon og ett marked og ønsker ikke alltid å utforske nye muligheter²¹⁴.

De som har gitt de mest konkrete eksemplene på hvordan man kan gjøre et område attraktivt og skape kundegrunnlag for butikker og andre aktiviteter, er utviklere av

handelskonsepter: De er økonomisk avhengige av å skape trivsel, og har mye empirisk kunnskap om opplevelsesverdi (Gehl 2010, s. 67-69). En slik utvikler har forklart at de ofte begynner et prosjekt ved å studere lokalsamfunnet og spørre folk i nærliggende strøk hva de har mest behov for eller ønsker i området. På grunnlag av resultatene planlegges så tjenestene og bygningene; innholdet danner grunnlaget for utvikling av den fysiske formen²¹⁵.

Med unntak av informanter spesialisert i handelskonsepter, har hverken offentlige eller private aktører nevnt undersøkelser av behov eller gitt uttrykk for å være like opptatt av hvordan de som bruker et område opplever det. Mye tyder med andre ord på at den sosiale pilaren i begrepet bærekraftig utvikling ikke er prioritert i samme grad som formen, og dokumentstudier viser at det hverken finnes klare anvisninger for hvem i kommunen som har ansvaret for trivsel (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47), eller hvilket departement som har ansvaret for sosial bærekraft i byer (se 3.1).

6.4 Prosess

Mye av det som diskuteres i resultatkapitlene handler om den offentlige planleggerens rolle i forhold til private tiltakshavere. Med fare for å generalisere kan det sies at mens offentlige aktører ønsker å styre²¹⁶, så ønsker private utviklere mer fleksibilitet. Offentlige planleggere bekrefter også at de ikke har kapasitet til å produsere detaljplaner, samtidig som private aktører etterlyser en kommune som tar initiativer og ikke bare står på bremsene.

Et annet spørsmål er om dagens planleggere har noen mulighet til å påta seg større ansvar ved å styre den helhetlige utviklingen, ikke bare rettlede mindre private tiltak. Når en plan har vært igjennom politisk behandling, kanskje med innsigelser, medvirkning, dispensasjoner og klager er det ofte vanskelig å kjenne den opprinnelige ideen igjen. Og når en planprosess tar 15 år, det vil si lengre tid enn kommunens planhorisont på 12 år, er det mye som har forandret seg i mellomtiden²¹⁷. Det er store økonomiske interesser med i bildet, og mange avgjørelser tas over hodet på planleggere.

Private utviklere er ikke tjent med denne situasjonen, fordi de sjelden får muligheten til å arbeide med større områder. Det er bare det offentlige som kan legge føringer for områder med mange grunneiere, og dette er spesielt viktig i byer. Flere av informantene har etterlyst en mer initiativrik offentlig sektor, med visjoner og strategier²¹⁸.

Flere informanter har dessuten lagt vekt på at det er vanskelig å skape trivelige bydeler med godt opparbeidede grøntarealer og funksjonsblanding fordi mange kommuner i dag stiller

så høye krav til infrastruktur og andre godtgjørelser i forbindelse med utbyggingsavtaler at bygningene og utearealene må bygges så billig som mulig²¹⁹.

Komplisert og tidkrevende saksbehandling kan utgjøre en hindring for funksjonsblanding, publikumsrettede aktiviteter og folkeliv i byens gater; dette bekreftes av flere informanter²²⁰. Dette kan være en av årsakene til at handel har en tendens til å være «XXL» i Norge, og at vi ikke har flere små butikker og aktiviteter. Det er relativt enkelt å sette opp et hjemmekontor i Norge uten bruksendring (5.3.4) men lovverket tar ikke noe hensyn til at mindre aktiviteter kan ha vanskeligheter med å innfri de samme kravene som større bedrifter, og ut fra dokumentstudier og intervjuer er det vanskelig å konkludere med at hverken lovverket eller offentlige planleggere i Norge prioriterer eller fremmer utvikling av finkornet funksjonsblanding.

Som en jurist påpeker er fortetting vanskelig å gjennomføre uten konflikter²²¹. Det faktum at kommunen i dag hovedsakelig følger opp ulovligheter på grunnlag av private anmeldelser betyr at de vier mye tid og ressurser til forhold andre oppfatter som sjenerende²²². Ut fra det premiss at fortetting er bærekraftig, bør kanskje loven sette klarere grenser for hva naboer kan motsette seg og hva de bør tolerere²²³.

Som en planlegger påpeker har Aker Brygge-prosjektet tilført Oslo et nytt og attraktivt strøk (Kolstø 1997). Bydelen har med andre ord hatt positive eksterne samfunnsøkonomiske virkninger og er et eksempel på at det kan være store samfunnsøkonomiske, og ikke bare privatøkonomiske, gevinster å hente fra god byutvikling. Men forskning viser at de negative eksterne virkningene av mindre optimal planlegging kan være like reelle (Saville-Smith et al. 2008).

En utvikler bekrefter at det er mer lønnsomt å bygge ut rene boligfelt enn å fortette i dag²²⁴. Med andre ord har private utviklere sjelden økonomisk egeninteresse i å skape positive eksterne virkninger. Langsiktige konsekvenser av slik utbygging regnes heller ikke inn i kommunale budsjetter. Om dette faktisk er mulig er uvisst, men det faktum at for eksempel samfunnsøkonomisk nytte av OL i Oslo verdsettes til 20.5 milliarder (Oslo Kommune 2013), tyder på at det er snakk om reelle verdier. Samfunnsøkonomiske analyser som vurderer de sosiale konsekvensene av utbygging er blitt etterlyst (Fagrådet for bærekraftig bypolitikk 2013, s. 47), men lovverket stiller ikke noe krav til slike.

Det er enkelt å konstatere at lønnsomhet er et effektivt incentiv og at trivelige områder ofte skapes av de som er økonomisk tjent med det. Det er langt vanskeligere å formulere økonomiske modeller som gjør det mer lønnsomt på kort sikt å skape trivsel. Men hvis

byspredning faktisk er mer lønnsomt enn bærekraftig fortetting, er ikke dette i samsvar med plan- og bygningslovens formålsparagraf.

7 Konklusjoner

7.1 Generelle betraktninger

I 1961 observerte Jacobs at de to største problemene med planbestemmelser var at de tillot ensidige arealformål og monotoni, og at de ignorerte skala, og at dette kunne føre til både visuelt og funksjonelt usammenhengende byrom (Jacobs 1961, s. 236).

Denne observasjonen kan i det store og det hele anses som treffende for resultatene av denne oppgaven. Det er avdekket få tilfeller der loven danner en objektiv hindring, men samtidig er det lite i lovverket som faktisk legger til rette for god fortetting og en bærekraftig byutvikling. Det er med andre ord ofte snakk om utelatelsesynder, selv om den kombinerte effekten av mange små hindringer kan gjøre det vanskelig å skape bydeler der folk vil velge å bo.

Mange av informantene, både i privat og offentlig sektor, har gitt uttrykk for å være samfunnsbevisste og opptatte av bærekraft. Enkelte eiendomsutviklere har også fortalt at de noen ganger gir avkall på fortjeneste for å bidra til å skape bedre bydeler²²⁵. Men bærekraft kan ikke avhenge av idealisme; hvis loven skal oppfylle forventningene som stilles av formålsparagrafen, bør den gjøre det lett å handle riktig og vanskelig å handle feil. Det er store økonomiske interesser involvert i planlegging og byutvikling. I dag er de eneste som faktisk bruker tid og penger på å skape attraktive områder, de som er økonomisk avhengige av å tiltrekke besøkende til sine prosjekter (Gehl 2010, s. 67-69).

7.2 Form

For at det skal være mulig å skape gode byrom, må det være mulig å planlegge dem. Det er litt som å si at jorden er rund, men faktum er at dagens system med områderegulering og detaljregulering ofte har som følge at ingen får ansvaret for rommet mellom bygningene (5.2.3). I byer er helheten, byggelinjene og byrommene viktigere enn de enkelte bygningene²²⁶.

Byer fungerer etter andre regler enn mer landlige områder. Mens dagens system med områderegulering og detaljregulering kan gi gode resultater utenbys, så er det svært vanskelig å skape gode byrom hvis ikke dette systemet tar hensyn til byrommet på en helhetlig måte (se 5.2.3). Ordene «by» og «urban» forekommer ikke i Plan- og Bygningsloven, og skillet mellom bebyggelse av sammenhengende eller åpen karakter som var å finne i planloven av 1965 har

forsvunnet fra senere versjoner. Planbestemmelser kan legge føringer for hvordan bygningene i urbane områder bør utformes, men det stilles ikke noe krav i lovverket til at man avgjør hvor det bør fortettes etter bymessige strukturer (se 5.2.1).

De enkelte planleggerne har sjelden mulighet til å komme sammen og avtale en helhetlig plan. Både Aker Brygge og Wergeland representerer unntak fra denne regelen; de har vært gjenstand for «detaljert områderegulering». Dette er en av grunnene til at de er gode områder, og mange informanter etterlyser helhetlig planlegging og bedre koordinering av byrom når flere parter er involvert i å utvikle et område²²⁷.

Dagens krav til estetisk utformede omgivelser er vanskelige å håndheve. Det er utviklet mye kunnskap om hvordan byrom bør dimensjoneres for å skape trivsel, basert på observasjoner av menneskets sanser, bevegelsesradius og preferanser (Gehl 2010), men slike krav er ikke inkludert i lovverket.

Grønne innslag i byen er viktige, og gode parker uunnværlige. Men de kvantitative kravene til uterom per bolig som stilles i mange kommuner kan komme i veien for god fortetting²²⁸. Det faktum at en park brukes flittig, eller med andre ord at gode grøntarealer deles av flere personer, er ikke nødvendigvis negativt (se 5.2.5).

Informantene bekrefter at det er vanskelig å bygge fleksibelt i dag²²⁹, og at det kan være nødvendig å rive etter kort tid²³⁰. Dette er ikke i henhold til politiske målsetninger, men det er mange andre årsaker til dette i tillegg til lovverket, som kulturell motstand, spesialiserte utviklere og bankenes finansieringsordninger. Motstanden mot vertikal funksjonsblanding, eller boliger og næring i samme oppgang, er enda mer uttalt (5.2.7). Det er med andre ord langt fra sikkert at fjerning av eventuelle hindringer i lovverket vil være tilstrekkelig for å oppnå tett og finkornet, horisontal og vertikal funksjonsblanding i våre byer.

7.3 Innhold

Det er viktig å legge til rette for en spontan og naturlig utvikling av sosial kapital i alle sentrale områder, og dette er det offentliges ansvar. Men det kommer ikke klart frem av lovverket hvem i kommunen dette ansvaret hviler på i dag (5.4.2).

En sammenligning av arealformålene i noen andre land viser at Norge har relativt restriktive arealformål. Endringer i produksjonsmetoder og teknologi har imidlertid gjort at for eksempel industrier ofte er mindre støyende og forurensende enn mange landbruksaktiviteter, og kvelds åpne lokaler er blitt viktige for trygghet i byen. Premissene for arealformål er med andre ord svært forskjellige i dag enn da dagens arealformål ble utformet (5.3.3).

Flere informanter forteller også at spesialisering og liten grad av samarbeid over sektorer kan komme i veien for funksjonsblanding. Dette gjelder privat sektor, der eiendomsutviklere som regel er spesialisert i enten boliger, kontorer eller handel, og offentlig sektor, der forskjellige etater og avdelinger ikke alltid arbeider mot samme mål²³¹. Konsekvensene kan være at det offentlige krever næring og funksjonsblanding på uegnede steder, eller at eiendomsutviklere innfrir slike krav på en halvhjertet måte. Slike forsøk vil ofte være dømt til å mislykkes²³².

Det skal mye kompetanse til for å planlegge hvor handel og kontorer bør lokaliseres, eller med andre ord å identifisere stedene etterspørselen, tilgjengeligheten og kundegrunnlaget er tilstrekkelig, og i tillegg være i stand til å skape både den riktige kombinasjonen av funksjoner og høy opplevelsesverdi. I dag tyder mye på at kjøpesenterutviklere har mest kompetanse på dette, fordi de er økonomisk avhengige av å skape mangfold og trivsel på en helt annen måte enn andre private og offentlige aktører²³³. Imidlertid bør man være på vakt for privatisering av byrom; det finnes ikke noe lovfestet krav om at sentrale byrom skal være offentlige (5.3.6).

7.4 Prosess

Det er lett å generalisere når man drøfter planprosessen, nettopp fordi problemene er så grunnleggende; ikke bare gjelder det planlegging, men store deler av forvaltningen og lovverket. Det finnes neppe noen quick-fix løsning på dette. Det er lite trolig at endringer av enkelte regler og forskrifter kan bidra til bedre samarbeid eller gi mer kunnskap og helhetstenkning.

I dag kan det imidlertid se ut som om de økonomiske gevinstene eller lønnsomhetsstrukturen i eiendomsutvikling fremmer utbygging uten funksjonsblanding eller bymessig struktur. Unntaket er utviklere av handelsklynger, som er økonomisk avhengige av å skape attraktive områder. De beste i denne bransjen har planlagt etter bærekraftige prinsipper og fremmet sosial kapital lenge før begrepene kom på UNs dagsordenen (se 5.3.6). Hvis det var mulig å formulere loven slik at også andre aktører enn handelsutviklere var økonomisk tjent med bærekraftig byfortetting, kunne dette være mer effektivt enn å stille fordyrende krav som det vil være vanskelig eller umulig å innfri.

Informanter i privat sektor etterlyser en mer initiativtagende offentlig sektor som går foran med strategier istedenfor å stanse uønskede tiltak gjennom detaljstyring²³⁴. Problemet med dagens detaljstyring er også at det er svært vanskelig å forutsi resultatet av en søknad pga. skjønnsmulighetene i dagens planlovverk, og tidkrevende byråkratiske prosesser gjør at mange

søknader aldri ser dagens lys²³⁵. Det går dessuten mye tid og ressurser med til slik saksbehandling, både for offentlig og for privat sektor.

Det kan med andre ord se ut som at dagens *governance*-modell bør kombineres med en mer proaktiv og helhetlig styring av omgivelsene, og at det i de fleste tilfeller bare er det offentlige som kan påta seg denne oppgaven. Profesjonelle planleggere bør med andre ord gis en mulighet til å bruke sine kunnskaper, og ha hjemmel i en lov som fremmer bærekraftig utvikling. Men det kan være vanskelig å gjennomføre dette hvis det ikke gjøres lønnsomt å bygge ut etter bærekraftige prinsipper.

7.5 Anbefalinger

På grunnlag av resultatene kan følgende tiltak anbefales:

Form:

- Helhetlig planlegging av byområder bør være detaljert nok til å garantere gode byrom og sammenheng mellom bygningene
- Lovverket bør skille mellom by og land og stille andre krav til grøntarealer, uterom og veiutforming innenfor bygrensen
- Det bør stilles mer konkrete krav til trivselsskapende byrom etter i dag omforente formingsprinsipper
- Det bør stilles krav i lovverket til større fleksibilitet i bygninger for å muliggjøre vertikal funksjonsdeling, der i det minste annen og tredje etasje bør kunne tilpasses både til bolig og næring

Innhold:

- Dagens arealformål bør omdefineres slik at alle aktiviteter som ikke er til vesentlig sjenanse i boligfelt er tillatt.
- Søknader om bruksendring bør bare være nødvendig i helt eksepsjonelle tilfeller
- Krav til mindre næringslokaler bør tillempes i eldre bygninger for å fremme en mer finkornet funksjonsblanding
- I forbindelse med fortetting av bydeler bør man identifisere områder der handel og næring kan utvikles på et faglig grunnlag
- Det bør komme klarere frem i lovverket at planleggere og saksbehandlere har som oppgave å legge til rette for utvikling av publikumsrettede aktiviteter i bydeler

- Krav til genuin offentlighet i sentrale bydeler og møteplasser bør kunne reguleres ved lov

Prosess:

- Lover, regler og forskrifter bør bli mer eksplisitte og ikke levne rom for skjønn
- Meldeplikt bør erstatte de fleste søknader om bruksendring
- Sosial kapital bør verdsettes høyere og om mulig regnes inn i kommunebudsjetter.
- Ansvar for trivsel og sosial kapital bør tydeliggjøres i lovverket
- Det må være mulig for kommuner å inngå bindende avtaler med private utbyggere for lengre perioder enn i dag for å muliggjøre større investeringer over tid
- Naboers mulighet til å motsette seg aktiviteter i deres nærmiljø bør reduseres for å fremme toleranse og funksjonsblanding

7.6 Forslag til videre arbeid

- Motstanden mot vertikal funksjonsdeling bør undersøkes nærmere, for å verifisere om det faktisk stemmer at det eksisterer utbredt enighet om at boliger og næringslokaler må ha separate oppganger i tilfelle vertikal funksjonsdeling. En bør undersøke om dette er et typisk norsk fenomen eller om man bygger med separate oppganger også i andre land. Finnes det billige og enkle alternativer hvis det er nødvendig å dele boligdelen fra andre funksjoner? Incentiver, nye økonomiske modeller og andre lovmessige krav som kan bidra til mer vertikal funksjonsdeling bør studeres nærmere.
- Alternative arealformål som fremmer funksjonsblanding og forhindrer monofunksjonelle områder bør studeres nærmere. Er det mulig å innføre nye kriterier som type bygningsmasse, bygningsvolum eller annet i stedet for arealformål?
- De samfunnsøkonomiske konsekvensene av forskjellige typer byutvikling bør studeres nærmere. Er det mulig å regne inn denne typen nytte og kostnad forbundet med utbyggingsprosjekter i kommunale budsjetter, og å foreta prissetting av byrom for å bidra til større forståelse for verdien av fellesrom og møteplasser?
- Normative kriterier for formgivning av byrom basert på menneskers sanser, bevegelsesradius og preferanser bør formuleres, blant annet på grunnlag av Gehls studier. Lovverket bør stille krav til at slike kriterier blir gjort gjeldende i urbane områder.

- Mulige økonomiske modeller som gjør det lønnsomt for både private og offentlige aktører å utvikle bærekraftige bydeler bør studeres med referanse til lovverket.

7.7 Egenvurdering av oppgaven

Hva ville jeg ha gjort annerledes i dag?

Den opprinnelige ideen med arbeidet jeg satte i gang var å identifisere de lover og forskrifter i plan- og bygningsloven og annet lovverk ne som kunne komme i veien for god bymessig fortetting. Innfallsvinkelen var med andre ord juridisk, og jeg ønsket å intervju først og fremst jurister og eksperter i planrett. Jeg hadde også på et tidspunkt tenkt på å begrense oppgaven til tradisjonelle bygårder med vertikal og horisontal funksjonsblanding.

I byer er alt avhengig av alt, og det ligger med andre ord i temaets natur at det er vanskelig å unngå å berøre svært mange områder. Selv om jeg har forsøkt å fokusere på de av aspektene i hvert fagområde som er mest relevante for bydelssentra, innfrir kanskje ikke denne oppgaven helt kravene til fokus og begrensning av forskningsområde som forventes av en masteroppgave.

Oppgavens struktur med hovedkapitlene form, innhold og prosess har nødvendiggjort en del beklagelige gjentakelser og henvisninger til andre kapitler.

På tross av dette og den faglige og tematiske spennvidden, som skyldes temaets natur, avdekker oppgaven noen interessante forhold jeg håper andre kan ha glede av å lese om. Jeg vil igjen takke de som har bidratt som informanter og gitt oppgaven troverdighet ved å la seg navngi, og håper jeg har fortjent den tilliten de har vist meg.

8 Litteraturliste

- Aker Brygge, A. (2012). *Dagens Aker Brygge*. akerbrygge.no: Aker Brygge AS. Tilgjengelig fra: <http://www.akerbrygge.no/Informasjon/dagens-aker-brygge.aspx> (lest 21.3.2014).
- Alsaker, L. K. (2011). Et svært langt svangerskap. *Arkitektur N* (6/2011).
- Ambiente Italia, E. (2003). *European Common Indicators*. Milano.
- Andersen, G. (2007, 26.10.2007). Politiet plomberte MC-lokaler. *Bergens Tidende*.
- Aureli, V. (2011). *The possibility of an absolute architecture*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Bramley, G. & Power, S. (2009). Urban form and social sustainability: the role of density and housing type. *Environment and planning. B, Planning & design*, 36 (1): 30.
- Brochmann, G. (2012). *Utnevner nytt fagråd for å sikre fremtidsrettet byplanlegging*. 21.11.2012 utg. arkitektnytt.no. Oslo: Norske arkitekters landsforbund. Tilgjengelig fra: <http://www.arkitektnytt.no/utnevner-nytt-fagråd-for-a-sikre-fremtidsrettet-byplanlegging> (lest 30.5.2014).
- Bugge, H. C. (2011). *EØS-avtalens rolle og betydning på miljøvernområdet*: Europautredningen.
- Byrådet i Bergen. (2011). *Klage over avslag på søknad om midlertidig bruksendring fra bolig til kontor*. Byrådet i Bergen, Byrådsak 123/11. Bergen: Bergen Kommune.
- Carlsen, J. (2007). Fjordbyminner og byfornyelse. *Byminner* (3/2007): 18-27.
- Comune di Milano. (1999). *Regolamento Edilizio (planbestemmelser)*. Milano.
- Comune di Milano. (2013). *Assegnazione su progetto (tildeling basert på prosjekt)*. Milano. Tilgjengelig fra: http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/contentlibrary/Elenco+Siti+tematici/Elenco+Siti+tematici/Assegnazione+spazi+e+politiche+per+la+casa/Per+chi+cerca+uno+spazio/Assegnazione+su+progetto/ (lest 31.5.2014).
- Costituzione della repubblica italiana. (1947). *Italiensk grunnlov*. Roma.
- Direktoratet for byggkvalitet. (2011). *Veiledning om byggesak*. Oslo.
- Eek, T. (2013). *Bypolitikk et glemt område?* Thor Eeks blogg. Oslo: Norske Boligbyggelag. Tilgjengelig fra: <http://www.nbbl.no/Blogg/articleType/ArticleView/articleId/5760/Bypolitikk-et-glemt-omrade> (lest 30.5.2014).
- Ellefsen, K. O. (1993). Arkitektur og planlegging. *Byggekunst* (7/93).
- Emerson, C. D. (2006). Making Main Street Legal Again: The SmartCode Solution to Sprawl. *Missouri Law Review* (71).
- Europakommisjonen. (1990). *Green Paper on the Urban Environment* [Paper]. Tilgjengelig fra: http://ec.europa.eu/green-papers/pdf/urban_environment_green_paper_com_90_218final_en.pdf (lest 20.11.2013).

- EØS. (2014). *Annex XX (Vedlegg XX til EØS-avtalen)*.
- Fagrådet for bærekraftig bypolitikk, v. (2013). Sluttrapport faglig råd for bypolitikk. Oslo: Kommunal og regionaldepartementet.
- Flack, S. (2006). *"Nettverksbyen"*. NTNU (red.).
- Furru, S. (2011). Mer by i Bergen. Kvalitet og urban transformasjon, eksempelet Wergeland. *Arkitektur N* (6/2011).
- Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. (2013). *Klage over vedtak om dispensasjon*. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 2013/6699-423.1. Trondheim: Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.
- Gargiulo Morelli, V. S., Luca. (2010). *Ad Hoc Urban Sprawl in the Mediterranean City: Dispersing a Compact Tradition?* Rome: Edizioni Nuova Cultura.
- Gehl, J. (2010). *Byer for mennesker*. København: Bogværket.
- Gillette Jr, H. (1985). The evolution of the planned shopping center in suburb and city. *Journal of the American Planning Association*, 51 (4): 449-460.
- Goldberger, P. (1996, 10.4.1996). James W. Rouse, 81, Dies; Socially Conscious Developer Built New Towns and Malls. *New York Times*.
- Goodland, R. (1995). The concept of environmental sustainability. *Annual review of ecology and systematics*, 26 (1): 1-24.
- Hirt, S. (2007). The devil is in the definitions: Contrasting American and German approaches to zoning. *Journal of the American Planning Association*, 73 (4): 436-450.
- Hjorthol, L. M. (2010, 27.10.2010). Kompis-Norge kan gi korrupsjon. *Nordlys*.
- Husbanken. (2012). *Områdeløft Romsås*. Tilgjengelig fra: <http://www.husbanken.no/omradeloft/dagens-omradeloft/underartikkel-omradeloft-i-gds/innsatsomroder-i-groruddalsatsingen/underartikkel-romsas/> (lest 11.3.2014).
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. 1992 (Vintage) utg. New York: Random House.
- Jacobs, J. (2001). *Urban studies legend Jane Jacobs on gentrification, the new urbanism, and her legacy*. Steigerwald, B. (red.). Reason.com, Juni 2001. Los Angeles: Reason.com.
- Kirkebøen, S. E. R., Wasim. (2013, 19.9.2013). Grønt lys for mindre leiligheter i Oslo. *Aftenposten*.
- Kolstø, S. (1997). Oslo Sjøfront. I: *Byutvikling i Oslo*, s. 47-69. Oslo: Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2008). *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*. Lovdata: Lovdata.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Statens bymiljøpris*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/by_og_tettsted/bymiljoprisen.html?id=408531 (lest 22.3.2014).
- Krier, L. (1978). The reconstruction of the city. *Rational Architecture, Brussels*: 455-59.

- Libell, H. P. (2013). *Mener lovverket overstyres av forskrifter*. Ukeavisen Ledelse. Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.ukeavisenledelse.no/mener-lovverket-overstyres-av-forskrifter> (lest 21.6.2013).
- Line, O. (2012). *Olav Line om Bydel Aker Brygge*. <http://www.bydelakerbrygge.no/oversikt#film>: Bydel Aker Brygge.
- Lozano, E. E. (1974). Visual needs in the urban environment. *Town Planning Review*, 45 (4): 351.
- Marshall, S. (2012). Planning, Design and the Complexity of Cities. I: Tan, E. & Portugali, J. (red.) *Complexity Theories of Cities Have Come of Age*. Berlin Heidelberg: Springer-Verlag.
- Miljøverndepartementet. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling*.
- Ministero della Giustizia. (2011). *Decreto Sviluppo*. Altalex. (Lovdekret).
- Montgomery, J. (1998). Making a city: urbanity, vitality and urban design. *Journal of Urban Design*, 3 (1): 93-116.
- Montgomery, J. (2008). *The new wealth of cities: City dynamics and the fifth wave*: Ashgate Publishing, Ltd.
- Mumford, L. (1961). *The City in History*. Harmondsworth, Storbritannia: Penguin Books.
- Neumann, R. (2001, 20.11.2001). Ingen lek å drive butikk. *VG*.
- Nordisk Ministerråd. (2013). *Et godt liv i et bærekraftig Norden*.
- Norges Grundlov, K. (1814). *Kongeriget Norges Grundlov*.
- Norme tecniche del P.R.G. (1999). *Norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente (tekniske bestemmelser for gjennomføring av gyldig arealplan)*. Milano: Comune di Milano.
- NOU (Norges Offentlige Utredninger). (2005). Enkle signaler i en kompleks verden. Oslo: Regjeringen.
- Oslo Kommune. (2013). Samfunnsøkonomisk analyse av vinterolympiske leker i Oslo i 2022.
- PBL. (2008). *Plan- og bygningsloven*. I: Lovdata (red.). Lovdata: Lovdata. Tilgjengelig fra: <http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 16.11.2013).
- Plankontoret for Groruddalen, x. (2013). *Veitvet sentrum*. Tilgjengelig fra: http://www.prosjekt-groruddalen.oslo.kommune.no/utvalgte_tiltak/article217064-57475.html.
- Plater-Zyberk, D. (2008). *Center for Applied Transect Studies*. Tilgjengelig fra: http://www.transect.org/rural_img.html (lest 27.11.2013).
- Regione Lombardia, x. (2012). *Bollettino Ufficiale*. Milano: Regione Lombardia.
- Repstad, P. (1993). *Mellom nærhet og distanse - kvalitative metoder i samfunnsfag*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Rossi, A. (1966). *L'architettura della Città*. Venezia: Marsilio.
- Rostad, B. (1984, 20.9.1984). En helt ny by midt i Oslo! *Dagbladet*.
- Salvia, F. (2012). *Manuale di diritto urbanistico*. Andre utg. Milano: CEDAM.

- Sarwar, S. (2013, 20.5.2013). Slik håndterer Europa tiggerne. *VG*.
- Saville-Smith, K., Dwyer, M. & Warren, J. (2008). Valuing sustainable neighbourhoods. *Economics*, 32: 2.
- Sivilombudsmannen. (2013). Saksbehandlingstid for byggesaksklager i kommunene Bergen, Oslo og Tromsø. Sivilombudsmannen.
- Statens Bygningstekniske Etat, e. (2007). *Grad av Utnyttning T-1459*: Norsk Byggtjenestes Forlag.
- Statistisk Sentralbyrå. (2013a: 16.4.2014). *Arbeidskraftundersøkelsen, 4. kvartal 2013*: Statistisk Sentralbyrå.
- Statistisk Sentralbyrå. (2013b). *Inntekter, personlig næringsdrivende, 2012*: Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/inntekt-og-forbruk/statistikker/ifpn/aar/2013-12-17> (lest 15.4.2014).
- Stein, G. (2010). The letters of Gertrude Stein and Virgil Thomson. I: Holbrook, S. D., Thomas (red.) *The letters of Gertrude Stein and Virgil Thomson: Composition as Conversation*. New York: Oxford University Press.
- Trondheim Kommune, s. (2010). *Kommuneplanens Samfunnsdel, 2009-2020*. Trondheim: Trondheim Kommune.
- Vatne, E. (2005). *Storbyene i kunnskapsøkonomien*. Oslo: Scandinavian Academic Press.
- Whyte, W. (1980). *The Social Life of Small Urban Spaces*. Washington, D.C.: The Conservation Foundation.
- Wogenscky, A. (2006). *Le Corbusier's Hands*. Cambridge, MA: MIT.
- Yin, R. K. (1994). *Case Study Research, Design and Methods*. Applied Social Research Methods Series. London: Sage Publications.

9 Illustrasjoner: Kilder og referanser

Figur 1: fra www.regjeringen.no

Figurer 2, 3 & 4: Fra Montgomery artikkel

Figur 5: Fra www.regjeringen.no

Figur 6: Foto av J. Monrad, april 2014

Foto 7: Foto av J. Monrad, februar 2014

Figur 9: Fra www.ssb.no

Figur 10: Fra http://en.wikipedia.org/wiki/Grand_Bazaar,_Istanbul

Figur 11: Foto av J. Monrad, april 2014

Figur 12: Fra: (Gillette Jr 1985, s. 452)

Figur 13: Fra <http://www.afar.com/highlights/quincy-market>

Figurer 14 & 15: Foto av J. Monrad, februar 2014

Figur 16: Fra: <https://www.bergen.kommune.no/tjenestetilbud/byggesakshjelpen/utfore-bruksendring>

Figur 17: Detalj av kartet som henger i Håkonshallen i Bergen, foto av J. Monrad, februar 2014

Figurer 18-22: Fra www.bergen.kommune.no

Figur 23: Fra www.griegarkitekter.no

Figur 24: Fra www.transect.org

Figur 25: Foto av J. Monrad, februar 2014

Figur 26: Fra:
[http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Aker_Brygge,_Vika_and_Rusel%C3%B8kka_\(from_air\).jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Aker_Brygge,_Vika_and_Rusel%C3%B8kka_(from_air).jpg)

Figur 27: Foto av J. Monrad, februar 2014

Vedlegg A: Informanter

Informantene som har gitt skriftlig tillatelse til dette er navngitte. De som er anonymisert i denne listen har ikke nødvendigvis uttrykt noe ønske om dette.

Jurister

Aasebø, Kristoffer, advokat og partner i advokatfirmaet Bull & Co., Oslo. Intervjuet 21.2.2014

Loy, Lene, jurist ved byggesakskontoret i Bergen kommune. Intervjuet 9.2.2014

Jacobsen, Geir, jurist ved ulovlighetsavdelingen i Trondheim kommune. Intervjuet 24.1.2014

Offentlig planlegging/byggesak

Planlegger D, planlegger i Bergen, intervjuet 25.2.2014

Gustavsen, Kristin, prosjektleder for kommunedelplanen for Stavanger sentrum, tidligere daglig leder i Urban Sjøfront AS, Stavanger, intervjuet 6.2.2014

Harkjerr, Ann-Margrit, tidligere byplansjef i Trondheim kommune, intervjuet 30.1.2014

Leder ved byggesak E i Bergen, intervjuet 10.2.2014

Persson, Gro, byantikvar i Sandnes, intervjuet 6.2.2014

Rygg, Filip, byråd for byutvikling, klima og miljø i Bergen kommune, intervjuet 7.2.2014

Planlegger F i Sandnes, intervjuet 6.2.2014

Rådgiver O ved Kommunal- og Moderniseringsdepartementet, Oslo, intervjuet 24.2.2014

Private eiendomsutviklere og planleggere

Eiendomsutvikler H i Bergen, intervjuet 11.2.2014

Johnsen, Bjørnar, utviklingsleder i Infill AS, Oslo, intervjuet 21.2.2014

Kjøpesenterutvikler J i Oslo, intervjuet 25.2.2014

Line, Olav, administrerende direktør Norwegian Property, Oslo, intervjuet 20.2.2014

Eiendomsutvikler K i Trondheim, intervjuet 21.1.2014

Eiendomsutvikler L i Bergen, intervjuet 11.2.2014

Eiendomsutvikler M i Trondheim, intervjuet 23.1.2014

Søyland, Karl-Jan, prosjektleder i BID Norsk Sentrumsutvikling, Stavanger, 3.2.2014

Wester, Kjell, sivilingeniør og eiendomsutvikler, tidligere administrerende direktør i Aker Eiendom, Oslo, telefonintervju 18.3.2014

Eiendomsutvikler N i Rogaland, intervjuet 6.2.2014

Øyasæter, Anne Siiri, prosjektdirektør Rom Eiendom, Oslo, intervjuet 25.2.2014

Selberg, Knut, planlegger og daglig leder av Selberg Arkitekter, Trondheim, intervjuet 23.1.2014

Vedlegg B: Sitater fra intervjuer

(i form av fotnoter til oppgaveteksten)

¹ **Aasebø:** «Hvis formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke ivaretas av en annen paragraf eller av en forskrift, hvordan bør man håndheve loven? Hva skal prioriteres i tilfelle konflikter? - Svaret vil avhenge av om det går ut på en motstrid mellom to bestemmelser, eller med andre ord spesifikke regler på samme nivå i lovsystemet. I så fall vil spesialitetsprinsippet gjelde. Er det snakk om at formålsparagrafen sier en ting og en forskrift noe annet, vil det være spørsmål om tolkning. Da gjelder prinsippet *lex superior*, eller prinsippet at overordnet lov går foran. Likevel, hvis den overordnede loven ikke er klar, hvis den er generell, så vil den klare, mer spesifikke forskriften slå igjennom. Formålsparagrafen vil være styrende hvis reglene åpner for skjønn».

² **Aasebø:** «Finnes det en prosess hos lovgiver for å sjekke effekter av lover og revidere? Tilbakemeldes problemer på noen måte? - Det er fast praksis at lover tas opp til revisjon etter 10 år, det er for eksempel mulig å ringe fagseksjonen i departementet, det er en helt åpen kanal. Men det kan være et problem med arbeidskapasitet. Og de tekniske forskriftene er det byggeteknisk etat som har ansvaret for. Det er mye tung fagekspertise inne i bildet, og det kan være vanskelig å diskutere slike krav. Politiske prioriteter kan spille inn, og slike regler kan overprøves, men det er snakk om en tung kamp».

³ **Aasebø:** «Hva mener du om skjønn i norsk planlov? - Det stemmer at det er relativt mye skjønn i norsk lov, det er slik den er formulert. Hva skjønn angår kan jeg fortelle en anekdote. Jeg arbeidet tidligere i et firma som samarbeidet med Norad i et prosjekt der vi ga Kambodsja hjelp med juridisk bistand, med norsk ekspertise i forbindelse med utvinning av olje og gass. Norsk lovgivning for oljeutvinning gir norske myndigheter en stor grad av skjønn, større enn i plan- og bygningsloven. Dette ville være umulig i Kambodsja, så mye skjønn ville føre til at hele arbeidet ville blitt ødelagt av korrupsjon. Det bør være rom for skjønn, fordi det vil bidra til å få rimelige resultater. Hvis reglene er for stivbente kan dette kunne virke mot sin hensikt. Klare regler og klare føringer er bra men det er ikke alltid like lett å vite hva som er urimelig. På den annen side var det mulig å være mer fleksibel i tilfelle mindre byggetiltak med den gamle planloven».

⁴ **Aasebø:** «Kan det ikke bli problemer med skjønn i et lokalsamfunn der alle kjenner alle? - Det er klart at maktpersoner kan utnytte loven. Det kan være økonomisk spill, interesser, en utvikler som ønsker regulering kan ha store interesser i å få et område regulert på en viss måte. Det som er litt spesielt i Norge er at det er mye av det jeg vil kalle vennekorrupsjon. Dette er alvorlig, og i forbindelse med plan- og bygningsloven gir det spesielt alvorlige utslag. Plan- og bygningsloven åpner for mye skjønn, det er et intrikat lovverk også for advokater».

⁵ **Harkjerr:** «Har du noen tanker om dagens soneinndeling? - Blandet bruk er ønsket om en skal få til en levende by. Forrige arealdel (2007-18) inneholdt formålet «tettbebyggelse», det var områder med både næring og boliger. Dette formålet kom i tillegg til sentrumsformål. Med den siste lovendringen, plan- og bygningsloven av 2008, er dette formålet blitt fjernet. I arealdelen 2012-24 er det tidligere tettbebyggelse i hovedsak vist som boligbebyggelse».

Aasebø: «Hvordan defineres et sentrumsområde? - Det finnes ikke noe definisjon. I den gamle planloven hadde man noe som het tettbygd strøk, med noen retningslinjer for formgivning. Det er en viktig forskjell i forhold til den gamle plan- og bygningsloven, i dag mangler man kriterier.

⁶ **Selberg:** «Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis? - Jeg tror ikke lovverket gir noen føring i det hele tatt. Det mangler for eksempel et skille mellom byen, med gater, plasser og parker, og det punktet der gatene går over i veier. Det finnes ingen krav om å analysere og definere hvor gaten slutter og veien begynner, hvor man skal bygge by og hvor man skal bygge forsteder og enkeltstående bygninger».

⁷ **Leder ved byggesak E:** «Burde det vedtas egne planlover for byer, tatt i betraktning at forholdene er forskjellige fra mer landlige strøk? For eksempel, blanding av funksjoner, restauranter i første etasje osv. kan skape støy, men på den annen side gir de trygghet mot vold osv. Bør loven ta hensyn til at behovene ikke er de samme i mindre tettsted og i større byer? - Nei egentlig ikke, det er greit at vi har en generell plan- og bygningslov. Det er et større problem at vi har samme tekniske krav i ulike landsdeler, dette fører til større ulemper enn mangelen på et skille mellom urbant og ikke-urbant.

⁸ **Leder ved byggesak E:** «*Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis?* -Det er et godt spørsmål. Det finnes ikke noen sentrumsdefinisjon, men det dreier seg om de brune områdene på kartet til kommuneplanens arealdel. Det er en del skjønnbruk i dette, vi forholder oss til områdene som er vist med brun farge på kartet, og bygg/anlegg for annen regulering, disse vil så være gjenstand for detaljregulering. I veilederen til plan- og kartforskriften defineres sentrumsfargekoden som et område der alle funksjoner unntatt industri, landbruk og lignende funksjoner er tillatt, med mindre kommunens bestemmelser utelukker dem. Denne veilederen har lovens kraft, i den forstand at den er høyere oppe i lovhierarkiet enn retningslinjer».

⁹ **Loy:** «*Er kravet om estetikk for subjektivt?* - Jeg vil egentlig ikke si det. God smak handler nok vel så mye om et trent øye med objektiv fagkunnskap i bunn, som personlige preferanser. Jeg rådfører meg ofte med opptil tre arkitekter i tvilstilfeller, og de faglige tilbakemeldingene er sjelden sprikende. Da har vi noe håndfast. Jeg er selv opptatt av estetikk, og kan ha mine personlige preferanser, men har respekt for det faktum at det ikke er mitt fag og forholder meg ydmykt til de meningsberettigede. Vi er en sammensatt gruppe, med både arkitekter, ingeniører, planleggere, geologer, jurister m.fl. som er engasjerte i dette, men når det kommer til de faglige begrunnelsene, hører vi på arkitektene og det tverrfaglige rådet for byfornyning og arkitektur».

¹⁰ **Leder ved byggesak E:** «*Hvordan forholder dere dere til krav om estetikk i plan- og bygningsloven? Hvem vurderer dette kravet?* - Vi vurderer tilpasning til omgivelsene, blant annet på grunnlag av volum og takform. På nybrott land står man relativt fritt, i byen må volumer tilpasses. Men vi vil ikke låse kreativitet».

¹¹ **Planlegger D:** «Estetikk kan tjene som ramme, og vi klarer å stoppe det verste. Men det som er viktig er å sette klare rammer, for eksempel for gateproporsjoner, det har vi utarbeidet i planbestemmelsene, gatens bredde skal være 10% mindre enn bygningenes høyde. Klare formkrav gir vellykkede prosjekter, og gode diskusjoner».

¹² **Loy:** «*Er kravet om estetikk for subjektivt?* - Jeg vil egentlig ikke si det. God smak handler nok vel så mye om et trent øye med objektiv fagkunnskap i bunn, som personlige preferanser. Jeg rådfører meg ofte med opptil tre arkitekter i tvilstilfeller, og de faglige tilbakemeldingene er sjelden sprikende. Da har vi noe håndfast. Jeg er selv opptatt av estetikk, og kan ha mine personlige preferanser, men har respekt for det faktum at det ikke er mitt fag og forholder meg ydmykt til de meningsberettigede. Vi er en sammensatt gruppe, med både arkitekter, ingeniører, planleggere, geologer, jurister m.fl. som er engasjerte i dette, men når det kommer til de faglige begrunnelsene, hører vi på arkitektene og det tverrfaglige rådet for byfornyning og arkitektur».

¹³ **Loy:** «*Kunne mer konkrete krav til utforming som har vist seg å skape gode byrom bidra til en bedre byutvikling enn dagens krav om estetikk?* -Helt klart. I dag kan nærmere vilkår stilles i en byggetillatelse, eller konkrete krav til utforming kan nedfelles i kart og reguleringsbestemmelser i plan. Alternativt kan man i større grad gjøre enkeltelementer man liker i illustrasjoner og tegninger bindende. Ut over rammer for høyde, volum og plassering kan det stilles nærmere krav til prinsipper for å unngå den monotone arkitekturen, skape brytninger i fasadene, opprettholder siktlinjer, krav til farge- og materialvalg, takformasjoner, bevare kuperte uteområder, beplantning, grønne tak, gode inngangspartier, gjennomgående fortau, belysning, etc. Samtidig må vi unngå unødvendig detaljstyring og kunne imøtekomme de prosjekterendes behov for en viss fleksibilitet i den videre fasen».

¹⁴ **Line:** «*To av de beste områdene i Oslo er Aker Brygge og Grünerløkka, og de er bygget ut med en helhetlig strategi...* - Ja Grünerløkka er et interessant eksempel, jeg har arbeidet med utbygging på Grünerløkka på 80-tallet. Det har vært en interessant utvikling på Grünerløkka. Oslo Kommune hadde på 80-tallet et moderniseringsprogram i bydelen, der de blant annet oppgradert boliger og gårder. Men det har ikke vært snakk om noe områdeløft. Det som har skjedd er at det startet med immigrantbutikker, og på 90-tallet kom det mange kreative unger mennesker dit. Nå er det fremdeles mange unge men mer homogen gruppe mennesker som bor der, det er kanskje ikke så hipt lenger, men det er mye byliv der. Men samtidig er det sant at bydelens fysiske utforming legger godt til rette for godt byliv. Relativt små plasser/møtesteder, så å si all kommersiell virksomhet skjer mot gate osv. Det er litt utypisk i den forstand at i Oslo har man en tendens til å bygge store plasser. Der har vi mye å lære fra italienerne, nesten alle byrommene folk liker å samles i er intime. For eksempel Rådhusplassen er ikke noe sted du får lyst til å sette deg, det er for stort».

¹⁵ **Øyasæter:** «*Mener dere kommuner bør planlegge med en lengre tidshorison, for eksempel med strategisk planlegging over 30 år?* - Ja, det syns jeg, kommunen burde forutse hvor den bør bygge T-bane, for eksempel til Fornebu eller Akershus, man bør peke ut utviklingsområder, men ikke på detaljplannivå. Man må bestemme hvilke knutepunkt som er strategiske, hvilke som bør utvikles. Slik strategisk planlegging er å foretrekke fremfor å lage områdeplan. Det er viktig å fortette, det må være tett nok for at det skal være by. På Filipstad, for eksempel,

har riksantikvaren forlangt siktlinjer, Statens Veivesen har forlangt vide gater, man kommer fort opp i 40 meters bredde, og de vil ha rundkjøringer i sentrumsområder. Slikt er ikke forenlig med den tette byen. Man tillater ikke sambruk av gater i sentrum, trikk skal ha eget felt, og så videre. Dette er planmyndighetene og De Vibe som insisterer på dette, man vil ha store allmenninger».

¹⁶ **Øyasæter:** «Men stemmer det at det er umulig å håndheve kravet om estetikk i planloven? - Skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, det er en negativ sanksjon men et svakt styringsmiddel. En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggelinjer. Det er ikke det man jobber med i dag, man jobber med å unngå høyhus, skape såkalt herlighetsverdier og så brede rom som mulig. Det er ikke nødvendigvis analogt med «den gode og vakre byen».

¹⁷ **Planlegger D:** «Når den nye planloven introduserte områderegeringsplan og detaljreguleringsplan, var det med tanke på at det offentlige skulle legge de overordnede føringene i områdeplanen mens de enkelte utbyggerne detaljregulerte sine «prosjekt».

¹⁸ **Planlegger D:** «Har du noen meninger om estetikkkravet i plan- og bygningsloven? - Det er mye diskusjon om byforming og byplan. I store linjer kan man si at jo mer tydelig og ren byplanen er, jo mer romslig kan du være med infill. Det er ikke ønskelig med altfor ensformige områder, det kan være frodig med bygninger fra flere tidsepoker, og ikke bare homogene gråbeingårder. Når byplanen er tydelig, med gaterom og utsikt så tåler byen mer, litt mer fokus på annet».

¹⁹ **Line:** «Hvis du skulle bygge ut et område som Aker Brygge eller Bjørvika med fire andre aktører, hva slags regler ville du ønske deg? - Vi måtte ha strenge regler for helheten, en tydelig helhetsplan og en tydelig designveileder. Vi har brukt en slik veileder aktivt her og jeg vet det er gjort det samme i Bjørvika. Men jeg ville nok ha foretrukket å ha full kontroll, jeg ville nok ha fått de fire til å gå inn i et felles selskap for ikke å skape konkurranse eller suboptimalisering, slik at helheten blir bra».

²⁰ **Johnsen:** «Hvis du skulle bygge et område sammen med andre utviklere, hva slags regler for utforming mener du dere alle bør følge? - Felles visjon for offentlige rom, en styrt regulering, bestemmelser, plankart. Hvordan får du kvalitet, omforent avtale, mangfold, tetthet, handel, materialer, målestokk? Skal området være en nabolagsbydel eller et offentlige byrom for en større del av byen? Disse tingene må det definitivt være enighet om. Og man må utføre en omfattende analyse av blanding. Skal vi for eksempel regulere inn en iskrembutikk? Det må være en form for styring av handelsstrategien. Det er viktig å bruke områdeplanen».

²¹ **Øyasæter:** «Men stemmer det at det er umulig å håndheve kravet om estetikk i planloven? - Skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, det er en negativ sanksjon men et svakt styringsmiddel. En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggelinjer. Det er ikke det man jobber med i dag, man jobber med å unngå høyhus, skape såkalt herlighetsverdier og så brede rom som mulig. Det er ikke nødvendigvis analogt med «den gode og vakre byen».

²² **Kjøpesenterutvikler J:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Når vi bygger ut handel så planlegger vi alt, men eier ønsker kun å investere sine penger i handel. Så vi planlegger det hele, og så selger vi ut rettighetene til å bygge boliger og kontorer til andre. Det er veldig stor forskjell, veldig mange avhengigheter, grensesnitt, konstruksjon og funksjoner, blant annet felles torg, uterom, så vi private aktører må ha solide avtaler, for å kunne regulere bra steder. Vi må ha et program for å skape miljø».

²³ **Eiendomsutvikler L:** «Hva mener du er best, detaljstyring eller skjønn? - Det er for mye detaljstyring, det er ikke noe rom for skjønn. Det er helt marginalt. Hvis du vil legge til litt til en altan, så blir det reguleringsendring. Det er ikke rom for skjønn. På den annen side kunne det være ønskelig hvis kommunen tok mer initiativ, kom inn i prosessen på et tidligere tidspunkt og la til rette. Når mange planer utvikles i privat regi kan det gå ut over helhetsbildet».

²⁴ **Øyasæter:** «Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan? - Som punkt én ville jeg fjerne områdeplanen, eller tillate at private utarbeider denne. Dagens plansystem, med områderegulering og detaljplan, er keiserens nye klær. Dagens planlov er hierarkisk, oven fra og ned. Sannheten er at det er de private som stort sett planlegger, mens kommunen evaluerer prosjekter. Man må innse at det er prosjektbasert byutvikling vi driver med. Plan- og bygningsloven er uhyre lite relatert med virkeligheten. Det finnes jurister i

departementet som ikke skjønner dette, de tror ting er som de var for 50 år siden. Problemet i Norge er dessuten at det er mye sektortenkning».

²⁵ **Planlegger D:** «I Bergen skulle vi ønske oss bedre kapasitet til å lage områdeplaner – det er kanskje verre andre steder. I spesielle tilfelle kan det avtales at private lager områderegeringsplaner, men jeg vet ikke om noen ennå».

²⁶ **Planlegger D:** «Har du noen meninger om estetikkkravet i plan- og bygningsloven? - Det er ikke ønskelig med altfor ensformige områder, det kan være frodig med bygninger fra flere tidsepoker, og ikke bare homogene gråbeingårder. (...) Fremfor estetikk ville jeg si kvalitet, høy kvalitet. (...) Når mange konkurrerer, og konkurransen har et godt program, helstøpte konsepter, blir resultatet bedre enn når designeren har en fiks ide. Jo flere som er involvert, i riktig rekkefølge, og jo klarere rammer som settes for kreativitet, jo bedre».

²⁷ **Eiendomsutvikler N:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Rene boliger hadde vært mer lønnsomt, mye enklere, mer profitabelt, man starter i en kant og bygger, samme tegning på alle bygg, det er en uting, alt likt, serier av samme ting. - Hvorfor gjør ikke du dette? - Jeg gidder ikke, jeg har et annet fokus. Jeg vet ikke. Jeg har 45-50 leietakere, det ruller og går, de er banker, kommuner, omtrent ingen boliger, tannlegekontorer. Det er mer gøy, rett og slett. Vi er i den situasjonen, vi er entusiaster, bypatrioter, det er kjekt. Det er en stor oppgave. Gro (Persson NdR) har vært en stor inspirasjon, hun har vært veldig flink med å renovere gamle bygg».

²⁸ **Øyasæter:** «Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur? - Ja, hvis du må bruke mye penger på rundkjøringer og kryss. Hvis man krever at grunneier skal betale for å legge E18 under lokk, da blir det ikke penger til grønt og kai. Det sier seg selv».

Eiendomsutvikler L: «Utbygger ble i et tilfelle jeg kjenner til pålagt å forskuttere infrastruktur i form av et veikryss på to plan på en stamvei, som ikke lå innenfor den nasjonale transportplanen for de kommende 10 år. Dette tilsvarte en utgift på 120 millioner».

Eiendomsutvikler M: «Hva slags bidrag fra offentlig hold ville kunne gjøre det mer lønnsomt for dere å bygge bymessig med blandet funksjon? - Det offentlige kunne kutte krav til etablering av infrastruktur, til rekkefølgebestemmelser. Hvis vi kunne slippe alt dette: vi blir bedt om å oppgradere fortau til veinivå, å skifte ut ledninger for hele området. Alt dette fører til at vi må øke boligprisene. Det er lite debatt om denne årsaken til høye boligpriser. Vi kunne bygge ut næring hvis vi slapp disse kravene».

²⁹ **Rygg:** «Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen? - De er veldig forenlige. Våre krav er 25 m² per bolig. Det har aldri vært et problem. Det er naturligvis tettere i sentrum, men vi regner med parker som areal. Det tjener ikke noe formål å bygge dårlig. Vi vil bygge tett, men vi vil ikke bygge slum. Det er vanskelig, men vi gir heller dispensasjon til parkeringskrav, og dette gir utbyggerne mulighet til å bygge for eksempel takterrasser, eller vi gir dispensasjon for volum eller byggehøyde. Kravene til grøntarealer er vi strengere med».

³⁰ **Eiendomsutvikler N:** «Hvilke erfaringer har du med bygninger med en kombinasjon av boliger og næring/tjenester? - Veldig god. (...) I det siste prosjektet vårt har et tema vært biltrafikk, det ligger i et trafikkert område. Min mor skulle flytte i 2005 og jeg spurte henne hvor hun ville bo. Hun svarte at hun ville bo der det var mest trafikk. Folk vil være der det er folk. Det skal være parker i en by, en sentral park. Men ellers skal det være så mye folk som mulig. Det er menneskefaktoren. Hvis du ikke liker folk, blir det en annen sak. Men vi er ikke i Holland, der byene går over i hverandre. Nesten alle har hytte, de har kontakt med landlige omgivelser, vi har natur rett utenfor byen og det er parker i kvartalene. Vårt behov for natur er dekket selv om vi ikke har grønt i nærmiljøet. For eksempel, i dag er det et krav til mange lekeplasser, men vi har måttet fjernet mange, fordi de gror ned, det er ingen som bruker dem».

³¹ **Øyasæter:** «Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen? - Ikke i det hele tatt. Hvorfor insisterer Oslo Kommune på sine uteareal normer, som er kjemperigide? Hele Tjuvholmen oppfyller ikke et eneste krav til normer for grøntareal, men det er et godt område. Noen boliger er trange og mørke, men de har takterrasse. Problemene med utearealnormene er at de er basert på villaområder, og man prøver å presse dette inn i sentrum, istedenfor mangfold. I Bjørvika er det 60% åpne arealer. Det er ingen gyldig grunn for at det skal være nødvendig med private uterom med 5 timer med lys på gulvet i vårjevndøgn. Man er mer fleksibel alle andre steder. Det er klart at barn skal kunne utfolde seg, men utbyggeren kan møte disse kravene ved å skape bedre byrom. Det blir ikke bedre enn det utbyggeren har kompetanse og visjoner til å skape».

³² **Øyasæter:** «*Mener dere kommuner bør planlegge med en lengre tidshorison, for eksempel med strategisk planlegging over 30 år?* - Ja, det syns jeg, kommunen burde forutse hvor den bør bygge T-bane, for eksempel til Fornebu eller Akershus, man bør peke ut utviklingsområder, men ikke på detaljplannivå. Man må bestemme hvilke knutepunkt som er strategiske, hvilke som bør utvikles. Slik strategisk planlegging er å foretrekke fremfor å lage områdeplan. Det er viktig å fortette, det må være tett nok for at det skal være by. På Filipstad, for eksempel, har riksantikvaren forlangt siktlinjer, Statens Veivesen har forlangt vide gater, man kommer fort opp i 40 meters bredde, og de vil ha rundkjøringer i sentrumsområder. Slikt er ikke forenlig med den tette byen. Man tillater ikke sambruk av gater i sentrum, trikk skal ha eget felt, og så videre. Dette er planmyndighetene og De Vibe som insisterer på dette, man vil ha store allmenninger».

³³ **Johnsen:** «*Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen?* - Det er komplisert. (...) København har dobbelt så høy tetthet som Oslo, men København er en grønn og fin by. Oslo er nesten i grønneste laget. Det er en svært spredt by, og det blir vanskelig med vedlikehold, skattekrone per kvadratmeter blir færre og vedlikehold blir dårlig. I Frankrike spuler de gatene hver dag, i Oslo en gang om året. Byen er et spleiselag, et sameie, og når den er spredt blir det mye å holde vedlike. Man koster en gang i året, parkene er slitte. Vi mangler bykultur i Norge».

³⁴ **Selberg:** «*Hvilke lover og regler mener du kan komme i veien for mangfoldighet i byområder?* - Det er masse lover. For eksempel Husbankens krav som kommuner ofte anvender, krav om minste uteareal, som skal være private – en bypark vil for eksempel ikke regnes inn. Og i slike uteareal skal det være 50% sollys klokken 3 den 21 mars. Slike utearealer er ikke forenlige med en tett by, og dette er noe som også anvendes i Trondheim.»

³⁵ **Selberg:** «*I norske plandokumenter finnes det få referanser til kvartalstruktur eller blanding av funksjoner i boligområder. Er du enig i dette, og har du noen kommentarer?* - Det hersker en veldig uttalt funksjonalistisk tradisjon i Norge og Sverige, og i litt mindre grad i Danmark. Det er det som er problemet. I den funksjonalistiske planverdenen finnes ikke kvartalstrukturen, man bygger med lameller, og nøkkelordene er lys, luft og grønne lunger. Dette er en tradisjon fra 50-60 tallet».

³⁶ **Selberg:** «*Fleksible bygninger som kan tilpasses nye behov og bruk er ønskelige både med hensyn til mangfoldighet og CO2 utslipp. Kan bygninger i byområder gjøres mer fleksible enn de er i dag?* - Krav til universell utforming fører til veldig ufleksible løsninger. Leiligheter som er utformet på den måten er uegnet til kontorer. Gamle bygårder er egnet til enten bolig eller kontor, det er generalitet i planløsningene».

³⁷ **Planlegger F:** «*Kan ikke bygninger tilpasses, kan du legge opp til fleksible bygg?* - Jeg har stor tro på dette. De byggene som lever lengst er de som er så generelle at du kan bygge dem om. - *Er det lov?* - Det er veldig vanskelig i dag. Bygg er blitt for spesialisert i dag, det er krav om utstyr, generelle bygg som kan tilpasses, dette er lettere i gamle hus. Jeg er veldig uenig i dagens tendens til å spesialisere. En bygning er historisk 10 år etter at den er blitt bygget. Alt forandrer seg, familiestruktur, næringsstruktur, samfunnet endrer seg, og slike bygninger følger ikke med. Dette er spørsmål om bærekraftighet. Da jeg var student var mitt avslutningsdiplom om generelt strukturerte bygninger. Hvis bygninger kunne endres med enkle grep, ville dette være den mest bærekraftige løsningen. I dag presses bygninger for langt til spesialiserte formål».

³⁸ **Leder ved byggesak E:** «En faktor som er viktig for bærekraftighet er fleksibilitet, vi stiller krav om arealer som innebærer dette. Hvis det ikke fungerer med næring i et område, kan første etasje transformeres til bolig».

³⁹ **Harkjerr:** «*Hvor lang bør en planhorison være?* - Det spør hva slags plan, en verneplan skal i utgangspunktet være ”for evighet” mens en utbyggingsplan vil ha kortere horison. Kommuneplanen har en 12 års horison med 4 års rullering. I tillegg trenger vi en mer langsiktig strategisk plan. I Trondheim arbeider vi med en plan for 2040-2050, hvordan vil byen se ut hvis den vokser til å bli dobbelt så stor? Det vil være ulike horisoner avhengig av hva det dreier seg om. Det er et tankekors at vi river bygninger fra 80-tallet».

⁴⁰ **Kjøpesenterutvikler J:** «*Kan dere operere med 30 års perspektiv?* - Det kommer an på, vi kan også ha lengre perspektiv, men for eksempel kontorer kan gå ut på dato. På Økern skal et bygg rives, det ble bygget på 70-tallet. Leieinntektene man kan oppnå med hensyn til standarden det har i forhold til nytt bygg tilsier at det er økonomisk å rive. Man beregner de negative konsekvensene og avkastning i hvert enkelt tilfelle. Bygninger i den tette byen rives sjelden. Der ikke bare fordi de er fredet, men de blir oppgradert. Det er viktig for stedsutvikling.

⁴¹ **Selberg:** «*Er det mulig å bygge modulære næringsenheter som kan slås sammen/deles opp?* - Boligutviklere er glade i moduler, men i næringsbygninger er det ikke like populært. Det er vanlig med kontorlandskap, som kan

endres, moduler er lite fleksible. Næringsbygg planlegges ofte med åpen plan og flyttbare vegger, skilleveggene blir satt inn etter at bygget er ferdig. - *Er det mulig å bygge modulære boligenheter?*- Det er mulig, men det blir mye store bad, et problem med våtrom, det blir en ubalanse».

⁴² **Øyasæter:** «*Hvilke erfaringer har du med bygninger med en kombinasjon av boliger og næring/tjenester?*-Vi har bygget slik i Barcode, med næring nederst og boliger over. Det er kjempevanskelig. Det er snakk om forskjellige økonomiske og fysiske strukturer og om forskjellige logikker. Du må ha doble heiser og trapper, ulike bæresystemer. Dessuten vil du få garasjekonflikter, det er forskjell på privat bruk og kontorbruk. I Barcode har vi en sammenhengende garasjekjeller over 3 plan under hele området. Og det er forskjellige typer avfall fra kontor og boliger. Det lønner seg ikke å bygge slik».

⁴³ **Eiendomsutvikler L:** «*Noen utviklere har etterlyst muligheten til å bruke første etasje som bolig til forholdene ligger til rette for næring, er det en mulighet?*- Folk vil litt opp fra gateplan. De har ikke råd til det det vil koste å tilpasse en bygning slik. Og det kan være støy.

⁴⁴ **Eiendomsutvikler K:** «*Dere har bygget en blanding av boliger og næringslokaler i første etasje i en del områder. Hva slags erfaringer har dere med slik funksjonsblanding sammenlignet med «rene boligfelt»?* -Det er vanskelig å forsone boligområder med næring med dagens handelsstruktur. Butikker fungerer ikke alltid i slike områder. I dag foregår handel i stor skala (...) - *Hva slags erfaring har dere med drift av handel og tjenester i nybygde områder?* Det kan være vanskelig å fylle slike lokaler. Det har gått tregt å finne leietakere. Det er viktig at det ikke bare er litt næring i et område, næring vil ikke være i boligområder. Slike områder må planlegges godt, gjerne med næring i alle første etasjer. (...) - *Hvor lang tid kan det ta før kundekretser er bygget opp og omsetningen er god nok til at virksomheten kan overleve i nybygde områder?* -Det kan ta en tiårs periode. Dette er noe som dagligvarekjeder som Coop, Rema osv. har skjønt, og som de legger inn i sine driftsplaner. Mindre servicenæringer sliter med dette, de har ikke samme buffer i sine planer, og de opererer ikke like langsiktig».

⁴⁵ **Planlegger O:** «*Det bygges få bygninger med flere funksjoner i Norge, har du noen meninger om hvorfor?*- Norge er et sektorisert samfunn. Alle jobber med sitt bløtkakestykke og ingen med bløtkaka, alle med trærne og ingen med skogen. (...) Jeg kjenner eiendomsutviklere som har prøvd, og prøver å bygge første etasje med butikk og kafe, og de sliter med å få leid ut. Det er ikke marked. Det er også et spørsmål om betalingsevne, gamle lokaler er gjerne billigere, utleieren må ta seg mer betalt for de nye. (...) Man burde bygge fleksibelt i første etasje, så den både kan fungere som bolig og som næring, slik at den er lett ombyggbar. Men ikke alle tenker sånn».

⁴⁶ Følgende er et utvalg: **Aasebø:** «Kommunen kunne begynne med å være fleksible, komme folk i møte og prioritere noen krav over andre». **Line:** «*Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan?* - Jeg ville sett på boliger og deres fleksibilitet. Muligheten til å bygge mindre boliger, til ikke å måtte bygge alle boliger til livsløpsstandard». **Øyasæter:** «Det er viktig å ha fleksible planer, detaljplaner bør helst være med stripe arealformål, og fleksibilitet mellom funksjoner innenfor områdene». **Harkjerr:** «Det gjelder å finne et nivå som er tilstrekkelig styrende til å oppnå det en ønsker, samtidig som en beholder en viss fleksibilitet». **Planlegger O:** «Man bør definere en fleksibel arealbruk, bolig/handel, i sentrumsområder». **Leder ved byggesak E:** «Det beste er fleksibilitet innenfor visse rammer». **Eiendomsutvikler M:** «*Hvordan vil større fleksibilitet (mulighet til å bruke noen enheter enten til kontor eller til leilighet) innvirke på forutsigbarhet av marked og lønnsomhet?*- Ja, det ville være ønskelig. Fleksibilitet til å endre, til å øke/minske andelene litt ville være en fordel. Du har en mer robust plan hvis du har fleksibilitet. Markedet svinger».

⁴⁷ **Harkjerr:** «*Fleksible bygninger som kan tilpasses nye behov og bruk er ønskelige både med hensyn til mangfoldighet og CO2 utslipp. Kan bygninger i byområder gjøres mer fleksible enn de er i dag?*- Sikkert. Det er diskutert at mye blir seksjonert og solgt som boliger. For eksempel svømmehallbygget var et kontorbygg, det er blitt seksjonert. I teorien kan det omdannes til kontor, men nå som bygningen er seksjonert vil det være nesten umulig. På syttitallet, da jeg var student, var det kamp mot kontorifiseringen, da ble boliger omgjort til kontorer, til næring. Nå har det snudd. En viss fleksibilitet ville være ønskelig, det ville være nødvendig med større seksjoner. Hvis noen eier en hel gård er det mer fleksibel, en seksjonert eierstruktur gjør det mindre fleksibelt».

⁴⁸ **Eiendomsutvikler L:** «*Hvordan kan større fleksibilitet (mulighet til å bruke noen enheter enten til kontor eller til leilighet) innvirke på forutsigbarhet av marked og lønnsomhet?*- Det ville sikkert være en fordel, igangsetting av nye prosjekter ville innebære mindre risiko relatert til finansieringen av prosjekter».

⁴⁹ **Wester:** «Hvem hadde ideen med å kombinere kontor, forretninger, teater og boliger? - Akkurat på det punktet tok vi ikke ideer fra noen andre. Og seksjoneringen var også et nybrott. Det var mye tenkearbeid, advokatene fikk mye å gjøre».

⁵⁰ **Line:** «Jeg er svært interessert i det som skjedde da Aker Brygge ble bygget. Var dette et tidlig eksempel på regulering med blanding av funksjoner i samme område? - Jeg har jobbet her i 4 år. Så jeg har ikke tatt del i Aker Brygges glansperiode og forvitring. Men det var første gang man blandet seksjonering tredimensjonalt. Det ble i 1980-årene utviklet en modell for tredimensjonal seksjonering innenfor samme bygning. På denne måten kan eierforholdene administreres på en fleksibel måte, og man muliggjør flerfunksjonell byutvikling for alle eierformer. Mange vil eie leiligheter i Norge, men behovene er andre i for eksempel kontormarkedet».

⁵¹ **Wester:** «Hvorfor er ikke noe sånt blitt gjort før og etter? - Det skjønner ikke jeg heller. Det er blitt gjort i det små, kanskje ikke seksjonert, kanskje med en eier som leier ut. (...) - Var det noen opposisjon mot dette? - Nei, ingen. - Er det ikke litt komplisert adgang til leilighetene? - Det er et problem med vertikale føringer i huset, prosjekteringen av dette er en nøtt å knekke. Ikke alle områder tåler kostnaden. Parkering har også vært et problem (...). Det er komplekst».

⁵² **Oyasæter:** «Hvilke erfaringer har du med bygninger med en kombinasjon av boliger og næring/tjenester? - Vi har bygget slik i Barcode, med næring nederst og boliger over. Det er kjempevanskelig. Det er snakk om forskjellige økonomiske og fysiske strukturer og om forskjellige logikker. Du må ha doble heiser og trapper, ulike bæresystemer. Dessuten vil du få garasjekonflikter, det er forskjell på privat bruk og kontorbruk. I Barcode har vi en sammenhengende garasjekjeller over 3 plan under hele området. Og det er forskjellige typer avfall fra kontor og boliger. Det lønner seg ikke å bygge slik. Vi har problemer med å få det til å lønne seg på Oslos dyreste tomt. Den smaleste bygningen er en ren boligblokk. Den riktige måten å gjøre det på er å bygge bolighus og kontorbygg ved siden av hverandre, i stedet for å legge dem oppå hverandre. Første og annen etasje med næring er greit, men ikke kontor og så bolig».

⁵³ **Eiendomsutvikler H:** «Kontorlokaler kan være problematiske i bolighus, kunder som skal besøke et kontor vil ikke nødvendigvis dele oppganger med boliger der du finner barnevogner i trappeoppgangen, og lignende».
Eiendomsutvikler M: «Det er forskjell på et faktisk kontor. Leiligheter har avlåste oppganger, det er en ulempe. Eneboliger har egen inngang, de stiller seg annerledes. Det blir noe annet i et rekkehus eller leilighet, det vil ha større innvirkning hvis du har sammenblanding. Næring i første etasje er greit, men det bør ikke spres oppover. Det blir noe annet konseptuelt *Men det finnes gamle bygårder der det er slik?* - Ja noen, men folk vil låse av, ha mer private innganger».

⁵⁴ **Leder ved byggesak E:** «Vi har kombiformål, føringer. Vi ønsker utadvendte virksomheter i første etasje, kontorer på midten og boliger på toppen. Det kan bli diskusjon om mellometasjen faktisk bør være til kontor, eller om det kan bli bolig, men vi holder fast på at det bør være minst en mellometasje. Vi angir ofte 3-4 formål i kombiregulerte områder, og ofte spør utviklere om de faktisk må inkludere alle disse formålene, eller bare to eller tre. Vi krever minst to formål, men vi fastsetter sjelden en prosentvis fordeling. Utvikler ønsker en størst mulig fleksibilitet, mens byggesak ønsker mer å vite mer eksakt hvilken fordeling de skal forholde seg til. Kontorer i byen kan være et problem, vi ønsker dem som mellomstjikt, men mange ønsker å bygge bare bolig».

⁵⁵ **Planlegger F:** «Hva slags bidrag fra offentlig hold ville kunne gjøre det mer lønnsomt for utviklere å bygge bymessig med blandet funksjon? - Jeg vet ikke. Vi prøver i våre planer å få til blanding, det er en klar målsetning og strategi i det kommunen har innflytelse på. Kommunen har et eget tomteselskap, som er med å bygge, det legges føringer. Det skal være så og så mange prosent, vi møter motstand i utviklermarkedet, det er et problem å få finansiert blandet funksjon. Når du har blandet funksjon, så får du ikke finansiering. 60-70% av boligdelen samt næring/butikklokaler må være enten solgt eller leid ut før du får finansiering. Dette betyr at boligdelen er avhengig av næringsdelen, og motsatt, før du kan gå i gang. Når du har butikk/kontor/bolig i etasjene må alt være på plass. Hvis du derimot har de to funksjonene i to separate bygninger, side og side, kan du gjennomføre det ene før det andre. Grensene for finansiering styrer og vanskeliggjør tradisjonell boligbygging».

⁵⁶ **Eiendomsutvikler H:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Det skjer ofte at man selger alle boligene, mens næringsdelen ofte blir hengende etter. Det er to ulike businessser. Næring er frakoblet den delen, næring og bedrifter har kortere levetid i vår verden, det er aktiviteter som er frakoblet fra boligdelen. Vi bygger, eier og drifter, mens andre bare bygger og selger. Vi kunne utvikle utleieboliger, men det er ikke vår spesialitet, det er en annen business».

⁵⁷ **Eiendomsutvikler L:** «Noen utviklere har etterlyst muligheten til å bruke første etasje som bolig til forholdene ligger til rette for næring, er det en mulighet? - Folk vil litt opp fra gateplan. De har ikke råd til det det vil koste å tilpasse en bygning slik. Og det kan være støy».

⁵⁸ **Leder ved byggesak E:** «Er skjønn å foretrekke fremfor klare regler? - Hva hvis du får inn et ønske om et formål som ikke er nevnt? Det beste er fleksibilitet innenfor visse rammer. Vi har kombiformål, føringer. Vi ønsker utadvendte virksomheter i første etasje, kontorer på midten og boliger på toppen. Det kan bli diskusjon om mellometasjen faktisk bør være til kontor, eller om det kan bli bolig, men vi holder fast på at det bør være minst en mellometasje. Vi angir ofte 3-4 formål i kombiregulerte områder, og ofte spør utviklere om de faktisk må inkludere alle disse formålene, eller bare to eller tre. Vi krever minst to formål, men vi fastsetter sjelden en prosentvis fordeling. Utvikler ønsker en størst mulig fleksibilitet, mens byggesak ønsker mer å vite mer eksakt hvilken fordeling de skal forholde seg til. Kontorer i byen kan være et problem, vi ønsker dem som mellomsjikt, men mange ønsker å bygge bare bolig».

⁵⁹ **Leder ved byggesak E:** «Jeg har snakket med noen eiendomsutviklere som ikke vil ha blanding av boliger og kontorer. De som er spesialisert i boliger vil ikke ha trafikk i oppgangene, og de som er spesialisert i kontorer vil ikke ha barnevogner i oppgangene... - Ja, jeg kjenner til disse problemene. En av eiendomsutviklerne vi arbeider med, sier at de ikke er boligutviklere. I noen områder de utvikler har vi krevd minst 10% boliger i reguleringsplanen. De ville ikke, men vi har insistert. Jeg er spent på om de faktisk blir bygget. Vi legger inn krav om boliger, og så klager de, og så går det til politisk behandling. Politikerne er åpne for konstante omkamper, det blir masse ekstraarbeid. Men det er fullt mulig å bygge en kombinasjon av kontorer og boliger, det er ikke noe problem å ha separate innganger. Og ofte bygges kontorer på stedene med den beste sjøutsikten».

⁶⁰ **Wester:** «Hva med separate trappeløp, er det egentlig nødvendig å ha forskjellige trappeløp? - Kanskje ikke. Når folk bruker heis er det kanskje ikke så viktig. Folk tror det, det er en mentalitet. Det er et spørsmål om økonomi, det koster mer, når du vil ha lagdeling og separasjon av trappeløp. Men det er et godt spørsmål, det er kanskje ikke nødvendig. - Jeg har intervjuet mange utviklere, og det er mye motvilje mot å blande funksjoner. - Ja, det er mulig man bør komme over motvilje mot felles trappeløp. Men det er mange problemer, det er snakk om mentalitet, byggherrer har sine ideer, og det koster ofte for mye».

⁶¹ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvordan vil du definere estetikk i plansammenheng? -

Vi er veldig nøye på arkitektur og design, vi har tror på spennende tiltak, å skape ikoneffekter og identitet, Vi er veldig opptatt av å skape identitet på stedet. Man må tørre å tillate litt originalitet, det betyr mer og mer, det kan skape trivsel for hele området. Det må være mange aktiviteter, en miks, det må være mulig å både være aktiv og sitte ned, se på andre og ta en pause, å kunne velge. Kunst er viktig, omgivelsene må stimulere sansene».

⁶² **Kjøpesenterutvikler J:** «Jeg har snakket med noen ansatte i planavdelinger som sier at utbyggere ofte tar seg friheter i slike situasjoner? - Det har vi ikke noen tro på. Hvordan du tolker reguleringsplan kan jo være et spørsmål. For eksempel, for et prosjekt på Østlandet hadde vi samarbeidet tett med en plansjef, og så kom en ny plansjef til, som mente at vårt prosjekt ville skape konflikt, det var snakk om trafikkproblemer. Han tolket reguleringsplanen mer sort-hvitt, annerledes enn den forrige plansjefen. Saken kom til fylkesmannen, som syntes kommunen hadde tolket planen for mykt tidligere, men vi hadde dokumentasjon som viste at vi hadde fått rom. Det var begges skyld. Det er klart at vi vil alltid prøve å få så mye som mulig. Vi er et privat selskap, med aksjonærer, som vil ha avkastning på egenkapital. De som har penger å investere vil ha størst mulig avkastning på kapital. Jeg tror den beste måten å drive næring er å se på det som en del av en samfunnsutvikling, ta samfunnsansvar. Men dette er ikke bare for å være snill – det er den måten en lykkes på i dag».

⁶³ **Wester:** «Vi hadde bestemt at det skulle bli et område som dro mennesker. Det eneste område Oslos befolkning hadde til rådighet ved havnen var Honnørbygga. Aker Brygge hadde funksjonsblanding, det var en kompott av alt av interesse, hele greia var et eneste stort mangfold».

⁶⁴ **Søyland:** «Hvor stor rolle spiller det for et område at det har bymessig karakter og gode byrom? - Sentrum betyr veldig mye, en norsk professor skriver om et sentrum med liv i gatene, man må legge til rette for liv i gatene, byrom, fasader, områder som er attraktive. En svensk professor ved Lund sa at for at et område skal være attraktivt, må man få en positiv impuls, bevisst eller ubevisst, hvert fjerde sekund. Tenk for eksempel på en parkeringsplass, hvor mange impulser får du der? I Stavanger var det en parkeringsplass som ble veldig mye brukt på våren. Da vi spurte brukerne hvorfor, svarte de at det er blitt så flott å gå igjennom byparken. Kommunen hadde opprustet parken, det var positive sanseinntrykk. En annen parkeringsplass, Valberget, er et mørkt hull, bruken er dårlig der, det er ingen god opplevelse. Blomster og grønt kan gjøre mye forskjell, fine fasader, bevegelser i gaten,

dette oppleves positivt. Det finnes nye prosjekter som er golde, uten et menneske, barnehager med så mye sikkerhet at det ser ut som en dyrehage».

⁶⁵ **Søyland:** «Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen? - Jeg ser ikke noen konflikt, du må ha alt for å få til det mangfoldet. Lørdag er møteplassene viktige for handelen. Hvis du tar vekk gode møteplasser får du ikke handel. Det er en liten plass i Stavanger, jeg går aldri forbi den på en lørdag uten å se folk snakke sammen. Denne plassen er blitt definert det byrommet som fungerer best i Norge. For noen år siden var det en som skrev en masteroppgave om cruisetraffikken, og det som viste seg å være den sterkeste opplevelsen i Stavanger var ikke Lysefjorden eller prekestolen, men sentrum, tettheten, småhusene, intimiteten. Vi tar det for gitt, men det er viktig».

⁶⁶ **Eiendomsutvikler N:** «Hva slags tiltak fra det offentlige side kunne gjøre det lønnsomt for dere å bygge slike bygårder? (for eksempel regelendringer, former for bidrag, samarbeid, dispensasjoner)? - Vi kunne få bedre regler. Og størst mulig offentlig virksomhet, offentlige kontorer i sentrum. Offentlige kontorer vil ikke inn i sentrum, men de er viktige for å få byfølelsen. Dette betyr å få folk i gatene. For eksempel med restauranten her i første etasje, så har vi en avtale med fast lunsj. I dag kom et helt IT-selskap ned klokken 12.30, og skulle ha lunsj. I Stockholm får restaurantene drive kantinevirksomhet, og det skaper liv i gatene. Skole er også viktig, å åpne for skole og utdannelse i sentrum. Her i gata har vi Sandnes Akademi, det er 300 elever som kommer ut i gata, det skaper byliv».

⁶⁷ **Line:** «Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan? Jeg ville sett på boliger og deres fleksibilitet. Muligheten til å bygge mindre boliger, til ikke å måtte bygge alle boliger til livsløpsstandard. En annen viktig ting er at planmyndighetene kunne vært mer visjonære. Med det mener jeg ikke at det er mangel på planer og formelle dokumenter, men det er mangel på kommuniserbare visjoner for hva dette skal være for befolkningen. Hva slags liv skal vi skape? Man snakker mye om etasjer, om tekniske krav, infrastruktur, men mindre om opplevelsene befolkningen vil få. Man er etter min vurdering svært opptatt av tekniske aspekter, men vier for lite oppmerksomhet til hvordan mennesker opplever byen. (...) Men siktlinjer er og kan ikke være det eneste kvalitetskravet. I eksempelet Perugia er det så godt som ingen siktlinjer, og byen oppleves allikevel som intim, innbydende og et godt sted å være. Så det er kanskje ikke så mye et spørsmål kvalitetskrav, men om hvordan de praktiseres, hvordan loven tolkes. Tenkningen rundt byutvikling er kanskje moden for impulser fra andre faggrupper enn teknokrater og antikvarer?»

⁶⁸ **Selberg:** «Hva er hovedforskjellen mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Når arealbruken er boligfelt, er bare boliger lov. Vi prøver å lure handlingsrom inn i bestemmelsene, slik at det også vil være mulig å ha næring. Det er alltid en liten kamp, kanskje blir det ikke noe næring, men vi vil legge inn muligheten. Man kan ikke bestemme markedet, men man kan legge inn muligheten for at markedet forandrer seg».

⁶⁹ **Persson:** «Hva mener du er hovedårsakene til at norske byer sliter med mangel på mangfoldighet (rene kontorområder, rene boligfelt, rene handlegater)? - Hovedårsaken er soneinndelingen som henger igjen etter 50-tallet. Nå ønsker man en mer bærekraftig og mangfoldig by, med flere boliger og arbeidsplasser rundt kollektivpunktene i sentrum. Endringer skjer imidlertid gradvis. (...) Flere boliger og fortetting i sentrum kan være et av virkemidlene for å styrke sentrum».

⁷⁰ **Gustavsen:** «Hva mener du er hovedårsakene til at norske byer sliter med mangel på mangfoldighet (rene kontorområder, rene boligfelt, rene handlegater)? - Historisk kan dette knyttes tilbake til modernismen, da planidealet var å skille funksjoner. Historisk var det problematisk å blande produksjon, det vil si industri, med boliger, dette også i nyere tid. Det ligger en potensiell konflikt i en funksjonsblanding. Det er enklere å skille dem, uten at man dermed har vurdert hva man taper. Man kan hevde at vi er en relativt ung bynasjon, med liten urban arv».

⁷¹ **Gustavsen:** «Har du noen meninger om kravet om estetikk i plan- og bygningsloven? Jeg kjenner ikke fullt ut hvordan den anvendes. Plan- og bygningsloven bør konsentrere seg mot risiko og sårbarhet. Hva planer skal inneholde av rammer og dynamikk. - Hva slags rammer kan det være snakk om? Plan- og bygningsloven krever at man varsler på forhånd om tiltak, til for eksempel naboer, alt kan ikke være fritt. Men offentligheten burde være på vakt ovenfor konkurransevidringer. I dag er det strengere praksis for senterområder enn for «brakkmark». Det er lettere for handelsaktører å sette opp bokser i utkantstrøk enn å etablere seg i sentrum».

⁷² **Eiendomsutvikler H:** «Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan? -Jeg vet ikke, jeg kjenner ikke planloven veldig godt. Men generelt vil jeg si at reguleringsbestemmelser og planlov er for detaljerte. Vi forstår at man ønsker å planlegge en by i detalj, at det skal være forutsigbart, men det går gjerne flere år før den er vedtatt, og da stemmer ikke realiteten med planen lenger. Det ville være å foretrekke hvis kommunen isteden definerte prinsipper, men lot planen være fleksibel, man har kanskje tenkt at man skal sikre seg i reguleringsfasen, men dette setter grenser for kreativitet, det blir vanskelig å få igjennom gode prosjekter når det er detaljerte føringer på alt, på formål, høyde osv. Det ville være en fordel om pendelen svingte litt tilbake mot fleksibilitet. De regulerte formålene kan også være et problem. Menyen av formål er veldig detaljert, det er en øvelse å sette seg inn i den, og så stemmer de kanskje ikke. Man må ta utgangspunkt i at folk vil ha evnen til å bruke hodet også fremover i tid. Det er nesten som foreldre som skal bestemme hva barna skal bli, før barna selv har en anelse om det».

⁷³ **Planlegger O:** «Hvilke lover og regler mener du kan komme i veien for mangfoldighet i byområder? - Det er masse lover. (...) Det er ikke lovverket per se, men hvordan det anvendes. I Paris angir planfargen byggevolum. Arealbruk endrer seg, det kan være kontor, bolig, det er ikke så viktig. Markedet ordner det».

⁷⁴ **Selberg:** «Et annet problem er Norge er relativt XXL, mye, nesten all storhandel skjer utenfor byene. Nisjebutikker, spesialforretninger sliter. Som for eksempel i Midtbyen. Jeg kjenner eiendomsutviklere som har prøvd, og prøver å bygge første etasje med butikk og kafe, og de sliter med å få leid ut. Det er ikke marked. Det er også et spørsmål om betalingsevne, gamle lokaler er gjerne billigere, utleieren må ta seg mer betalt for de nye. Nyetableringer finner gjerne kontorer i gamle bygg. Jeg siterer her fra Jane Jacobs».

⁷⁵ **Eiendomsutvikler K:** «Det skulle være mulig å legge inn kombinert regulering. Vi har, for eksempel, søkt om å bygge atelierer i Iilsvika (kombinasjon bolig og atelier), men vi fikk ikke lov til det».

⁷⁶ **Eiendomsutvikler K:** «Hvor lang tid kan det ta før kundekretser er bygget opp og omsetningen er god nok til at virksomheten kan overleve i nybygde områder? - Det kan ta en tiårs periode. Dette er noe som dagligvarekjeder som Coop, Rema osv. har skjønt, og som de legger inn i sine driftsplaner. Mindre servicenæringer sliter med dette, de har ikke samme buffer i sine planer, og de opererer ikke like langsiktig».

⁷⁷ **Eiendomsutvikler H:** «Hvor lang tid kan det ta før kundekretser er bygget opp og omsetningen er god nok i et nytt område til at virksomheter kan overleve? - Det varierer, det kan nok ta et par år før en kafe blir godt kjent, før kundene begynner å komme regelmessig. Men dette kan også avhenge av andre faktorer. Konseptet må appellere, det må være noe nytt og spennende».

⁷⁸ **Øyasæter:** «Hva slags erfaring har dere med drift av handel og tjenester i nybygde områder? - Det har vært kjempevanskelig i Barcode. Det første bygget sto ferdig for 6 år siden. Nå begynner Barcode å bli ferdig, det har tatt 10 år, enda vil det ta lang tid å fylle opp butikkene. Vi har kunsthaller osv., folk må flytte inn først, det er så vidt dette ikke har tatt livet av de stakkars butikkene. Dette har også vært en utfordring på Skøyen, det er mange som har gått konkurs, det har vært nødvendig å subsidiere noen. Det er en utfordring, de begynte å bygge på 90-tallet, nå er gata ferdig, det har tatt 20 år».

⁷⁹ **Eiendomsutvikler N:** «Er dere mindre villige til å leie ut til nyetableringer og startups? - Ja, det tror jeg at jeg må si at mange er. Jeg har gjort det i stor stil, men det vil ikke alle. 80% av alt arbeidet vårt er med 20% av kundene, det er småbutikkene som skaper alt arbeidet. Mange utleierte stiller inntektskrav, de vil ha store leietakere og vil ikke ha problemer med småbutikker i nød. Det er kynisk bare å tenke økonomi, jeg gidder ikke. Det kan godt hende at alt er galt med småbutikkene, men det er de som utgjør krydderet i bybildet».

⁸⁰ **Eiendomsutvikler H:** «Har dere forståelse for at småbedrifter kan få problemer? - Ja, vi har fleksible kontrakter. Og når det blir tydelig at noen ikke får det til, så hjelper vi til så de får avsluttet leieforholdet uten problemer, i andre tilfeller vokser de og da hjelper vi til med større lokaler. Men det er mer jobb med små bedrifter enn med store. - Viser kommunen samme forståelse? - De har andre virkemidler, og så finnes det ordninger som for eksempel Innovasjon Norge, det blir en arbeidsfordeling. Men graden av detaljerte regler er en generell utfordring i samfunnet. Tek-10 er komplisert, en liten aktør skal virkelig sette seg inn i veldig mye. Det er en utfordring vi har i samfunnet. Vi legger stor vekt på sikkerhet, detaljerte regler, men dette fører til at vi bremser på utviklingen. Og det er de små aktørene som lider under dette. Jeg tror et samfunn er tjent med romslighet for de som begynner, aktivitet i et område, det må være enklere å få til nye aktiviteter, vi er relativt store, vi kan ha tålmodighet og tilby kompetanse, men er du en mindre aktør er det vanskelig å følge reglene».

⁸¹ **Søyland:** «Kan mer utbredt bygging av næring/handelslokaler i første etasje føre til lavere leie og dermed gjøre det mulig for flere aktiviteter å overleve? - Ja, av og til velger eier å vente, for å få høyere eie, men så står lokalene tomme i årevis. Det må være rotasjon, dynamikk i byen».

⁸² **Line:** «Hvor stor rolle spiller de såkalte kreative yrkene, enkeltpersonbedrifter, småbedrifter og hjemmekontorer i bydeler? - De spiller en veldig stor rolle. Både de, og butikker som ikke er del av kjeder, som kan defineres som spydspisser eller krydder. Der er vi tilbake til Grünerløkka, som er blitt så bra fordi den har gitt rom for slike aktiviteter, de har gitt rom til de unike butikkene og kafeene, kreative mennesker har hatt råd til å arbeide der. For oss er dette en viktig balansegang, man bør ikke presse for å få alle inn i maksimal inntekt, det skaper uniformitet. Mao – vi må gi rom for det unike».

⁸³ **Søyland:** «Bør det offentlige bidra til etablering av kreativ innovasjon i spesielle bydeler (rugekasser, konsentrering av for eksempel musikere, grafikere, mediaryrker osv.)? - Nei, helt klart. For ti år siden hadde jeg sagt ja, men nå sier jeg definitivt nei. Hvis du må gi fødselshjelp for at noe skal etableres, så er det ikke liv laga. Kreativitet må gå utvikle seg på egen hånd. (...) Det må overlates til det private. Jeg har ingen tro på offentlig innblanding. Jeg trodde på det før. Man må frislippe, skape infrastruktur. Det er farlig å pirke i eiendomsretten».

⁸⁴ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvordan utarbeider dere programmet? - Konsulent A har hjulpet oss med å lage programmer, for eksempel for konkurransen for område B. Vi arbeider med websider, starter en arkitektkonkurranse, holder en utstilling av forslagene, får innspill og gjør research i det lokale markedet, vi har gjort dette med hjelp av en konsulent, som har jobbet mye med kulturkonsepter. Vi rådfører med lag og foreninger, kartlegger behov og gjør research. I forbindelse med prosjekt C har vi for eksempel gjort research i området for å finne ut hvilke funksjoner det var størst behov for. Det vi fant var at det man etterspurte mest var en sal som rommet 1000 mennesker. Og så badeland, biblioteket trengte å bli relokalisert, det er planer for et barnemuseum, men der trenger man en sponsor og det er en utfordring. Og så musikkskole, dansekurs, det er stor interesse for dette prosjektet. Men slike aktiviteter må stå på egne ben, og leie på kommersielle vilkår».

⁸⁵ **Øyasæter:** «Har dere inkludert nonprofit eller halvkommerielle aktiviteter i områder dere har utviklet? - Vi har litt i Oslo S, kunst i offentlige rom, i hovedbanestasjonen, men ikke mye. Når vi leier ut prøver vi å tjene penger, selv om vi noen ganger nærmer oss veldedighet, men vi kan ikke gå for langt i denne retningen. Vi har et styre som krever avkastning, det må gå rundt. Det kan forekomme en grad av subsidiering i transformasjonsområder, som for eksempel Sundland, der har vi barneskole, dansstudio, bingefotball, vi tjener ikke men det er en måte å sette i gang en transformasjon. Vi prøver å avskrive på 10 eller 15 år istedenfor på 5».

⁸⁶ **Gustavsen:** «Kan mer utbredt bygging av næring/handelslokaler i første etasje føre til lavere leie og dermed gjøre det mulig for flere aktiviteter å overleve? - Bedre programmering vil kunne bli brukt for å differensiere en funksjon som ikke kan komme inn på kommersielle vilkår men som trekker kunder og gjør områder mer attraktive (...) I kjøpesentrene er det differensiert husleie. Man må ha et tidsperspektiv, være mer profesjonelle på programmering av byer».

Eiendomsutvikler N: «Er dere mindre villige til å leie ut til nyetableringer og startups? - Ja, det tror jeg at jeg må si at mange er. (...) Noen kleskjeder betaler nesten ingen ting i leie i kjøpesentrene, for de trekker kunder, de trekker marked».

⁸⁷ **Øyasæter:** «Hva slags erfaring har dere med drift av handel og tjenester i nybygde områder? - Det har vært kjempevanskelig i Barcode. (...) Dette har også vært en utfordring på Skøyen, det er mange som har gått konkurs, det har vært nødvendig å subsidiere noen. Det er en utfordring, de begynte å bygge på 90-tallet, nå er gata ferdig, det har tatt 20 år».

⁸⁸ **Eiendomsutvikler K:** «Hva slags tiltak fra det offentliges side kunne gjøre det lønnsomt for dere å bygge slike bygårder? (for eksempel regelendringer, former for bidrag, samarbeid, dispensasjoner)? - Det offentlige kunne kjøpe opp arealer, eller vi kunne få kompensasjon for å bygge næring i første etasje i form av tillatelse til å bygge mer. Dette ville gi næringsarealer som vi kunne leie ut til lavere pris fordi området ikke har kundegrunnlag for helkommerielle forretninger. Vi kunne leie ut til lavere pris, til aktiviteter som grenser til det halv-kommerielle, som gallerier. Det er slik gode bydeler er blitt til – det starter med studenter, halvkommerielle aktiviteter, området blir «trendy», kafeer kommer til, og så flere, strøket blir spennende, så kommer det kommersielle butikker, og det ender med at prisene går opp, området blir «in», og til slutt flytter studentene ut».

⁸⁹ **Gustavsen:** «Hva kan gjøres for å styrke handel i nærområder? - Det er mange ting som skal til, lokaler som egner seg, gruppering av handelsaktører, de må være store nok, programmering av hvilken blanding av aktører og plassering av aktører må være profesjonell. I dette er kjøpesentrene best i klassen. En høy grad av synlighet, tilbud, ikke bare dagligvarer. Inviterende informasjon. Første etasje er veldig viktig».

⁹⁰ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hva mener du at kommuner kunne lære av dere om sentrumsutvikling? Først og fremst, vi kan handel, vi har kompetanse i handel og samordning av kompetanse. Vi har respekt for kompetanse, og jobber mot et felles mål, det vil si et godt sted. Det er forskjellig mellom kommuner. Oslo kommune har mye kompetanse, men de mener også ofte at de vet best. På noen punkter bør de spørre oss, når det gjelder områder der vi har større kompetanse. Mindre kommuner er ofte mer villige til det. Dette er ikke noe mål for oss, men små kommuner hører ofte på oss. Noen steder er det mangel på kompetanse. Vi samarbeider med miljøetaten i Oslo kommune i forbindelse med Økern, vi ser på områder, for å skape sammenheng mellom områder».

⁹¹ **Gustavsen:** «Kan mer utbredt bygging av næring/handelslokaler i første etasje føre til lavere leie og dermed gjøre det mulig for flere aktiviteter å overleve? - Bedre programmering vil kunne bli brukt for å differensiere en funksjon som ikke kan komme inn på kommersielle vilkår men som trekker kunder og gjør områder mer attraktive, dette er blitt gjort av en utvikler i Oslo, aktører som ikke kan betale full leie. I kjøpesentrene er det differensiert husleie. Man må ha et tidsperspektiv, være mer profesjonelle på programmering av byer».

⁹² **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvordan utarbeider dere programmet? - En konsulent har hjulpet oss mye med å lage programmer, for eksempel for konkurransen for Filipstad. Vi arbeider med websider, starter en arkitektkonkurranse, holder en utstilling av forslagene, får innspill og gjør research i det lokale markedet (...) Vi rådfører med lag og foreninger, kartlegger behov og gjør research. I forbindelse med et prosjekt i Oslo har vi for eksempel gjort research både i selv området og i Oslo, for å finne ut hvilke funksjoner det var størst behov for. Det vi fant var at det man etterspurte mest var en sal som rommet 1000 mennesker. Og så badeland, biblioteket trengte å bli relokalisert, det er planer for et mindre museum, men der trenger man en sponsor og det er en utfordring. Og så musikkskole, dansekurs, det er stor interesse for dette prosjektet. Men slike aktiviteter må stå på egne ben, og leie på kommersielle vilkår. - Jeg har snakket med noen ansatte i planavdelinger som sier at utbyggere ofte tar seg friheter i slike situasjoner? Det har vi ikke noen tro på. Hvordan du tolker reguleringsplan kan jo være et spørsmål. (...) Det er klart at vi vil alltid prøve å få så mye som mulig. Vi er et privat selskap, med aksjonærer, som vil ha avkastning på egenkapital. De som har penger å investere vil ha størst mulig avkastning på kapital. Jeg tror den beste måten å drive næring er å se på det som en del av en samfunnsutvikling, ta samfunnsansvar. Men dette er ikke bare for å være snill – det er den måten en lykkes på i dag».

⁹³ **Øyasæter:** «Har dere inkludert nonprofit eller halvkommerielle aktiviteter i områder dere har utviklet? - Vi har litt i Oslo S, kunst i offentlige rom, i hovedbanestasjonen, men ikke mye. Når vi leier ut prøver vi å tjene penger, selv om vi noen ganger nærmer oss veldedighet, men vi kan ikke gå for langt i denne retningen. Vi har et styre som krever avkastning, det må gå rundt. Det kan forekomme en grad av subsidiering i transformasjonsområder, som for eksempel Sundland, der har vi barneskole, dansestudio, bingefotball, vi tjener ikke men det er en måte å sette i gang en transformasjon. Vi prøver å avskrive på 10 eller 15 år istedenfor på 5. - Hva kunne gjøres for å skape synergi mellom småbedrifter og enkeltpersonforetak i kreative yrker i byene? - Dette arbeider man med på forskjellige steder, med verksteder. Der prøver vi å bygge opp rundt skoleaktiviteter, en form for cluster, men vi tar ikke noe initiativ for å skape dette, vi legger bare til rette. Vi holder øynene åpne for slike muligheter».

⁹⁴ **Rygg:** «Bør det offentlige bidra til etablering av kreativ innovasjon i spesielle bydeler (rugekasser, konsentrering av for eksempel musikere, grafikere, mediayrker osv.)? - Jeg har tro på inkubatorer og tilretteleggelse i tomme lokaler. Alle skoler er døgnåpne, for kreative aktiviteter. Alt av offentlig infrastruktur. Men alle andre enn de offentlige er bedre enn oss på dette området».

⁹⁵ **Harkjerr:** «Hva kan kommunen gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler? - Jeg vet ikke om dette er kommunens oppgave. Det skjer mye i tredje sektor, med frivillighet, idrettslag, frivilligsentre og ungdomsklubber. Men det kan være viktig å ha offentlige rom tilgjengelige, bygninger og steder der folk kan møtes. Det skal skje noe negativt for at folk skal samles, men det er selvfølgelig ingen som ønsker det. Når for eksempel nærbutikken der jeg bor ble lagt ned, skaper det engasjement i bydelen. For eksempel var det masse næring på Søndre Ilevollen, mens nå er det nesten bare boliger der. Det er mest endringer fra næring til boliger».

⁹⁶ **Rygg:** «Hvilke politiske strategier mener du kan bidra til å skape mer mangfoldige byområder? -Vi kan legge offentlige funksjoner i byområder, skape infrastruktur, disse er litt mangelfulle i mange forsteder, hvor man har gitt grønt lys for storstilt boligbygging, ofte uten skole, kommunale tjenester, kultur, kirke og fotballbaner. Dette har ført til sosiale utfordringer når barna vokser til, og slik har norske byer vokst, spesielt på 70- og 80-tallet».

⁹⁷ **Eiendomsutvikler N:** «Hva slags tiltak fra det offentliges side kunne gjøre det lønnsomt for dere å bygge slike bygårder? (for eksempel regelendringer, former for bidrag, samarbeid, dispensasjoner)?- Vi kunne få bedre regler. Og størst mulig offentlig virksomhet, offentlige kontorer i sentrum. Offentlige kontorer vil ikke inn i sentrum, men de er viktige for å få byfølelsen. Dette betyr å få folk i gatene. For eksempel med restauranten her i første etasje, så har vi en avtale med fast lunsj. I dag kom et helt IT-selskap ned klokken 12.30, og skulle ha lunsj. I Stockholm får restaurantene drive kantinevirksomhet, og det skaper liv i gatene. Skole er også viktig, å åpne for skole og utdanning i sentrum. Her i gata har vi en skole, det er 300 elever som kommer ut i gata, det skaper byliv. Men vi må ha offentlige kontorer i byen. Hver tredje ansatt i Norge arbeider for offentlig sektor, dette bør politikerne styre, det kan gi stort folkeliv. Man bør vurdere områder, muligheten for å utvikle noe for eksempel helsereelatert. Mattilsynet, for eksempel, holder nå til i sentrum, men de er ved å flytte ut. Da kan kontorsjefen parkere uten problemer, men det hjelper ikke til å bygge by».

⁹⁸ **Selberg:** «Hvor stort bør et område med blanding av næring, kontorer og boliger være for at det oppstår en synergi mellom boliger/næring/kontorer (lunskunder, besøkende, gateliv osv.)? Eller med andre ord, hvor mange bygårder bør planlegges for at det kan lønne seg på sikt (kundegrunnlag, sammensetning av butikker osv.)-Jo flere jo bedre. For at en gate skal oppfattes som en helhet, bør den være noen hundre meter. La oss si 6 kvartaler i en gate. For eksempel Bogstadveien er en handlegate, men gatene ved siden av er det ikke. Aktiviteter må samles, da får man en win-win situasjon».

Eiendomsutvikler K: «Hva slags tiltak fra det offentliges side kunne gjøre det lønnsomt for dere å bygge slike bygårder? (for eksempel regelendringer, former for bidrag, samarbeid, dispensasjoner)? - Det offentlige kunne kjøpe opp arealer, eller vi kunne få kompensasjon for å bygge næring i første etasje i form av tillatelse til å bygge mer. Dette ville gi næringsarealer som vi kunne leie ut til lavere pris fordi området ikke har kundegrunnlag for helkommersielle forretninger. Vi kunne leie ut til lavere pris, til aktiviteter som grenser til det halv-kommersielle, som gallerier. Det er slik gode bydeler er blitt til – det starter med studenter, halv-kommersielle aktiviteter, området blir «trendy», kafeer kommer til, og så flere, strøket blir spennende, så kommer det kommersielle butikker, og det ender med at prisene går opp, området blir «in», og til slutt flytter studentene ut».

⁹⁹ **Søyland:** «Har du samarbeidet med eksperter i utvikling av handel? - Ja. En forskjell er at de som driver kjøpesentre har ett formål, nemlig handel. I bysentrum har man også handel som mål, men også som virkemiddel. Dette er forskjellen mellom kjøpesentre og bysentra. Det er liten forståelse for dette. I en konferanse snakket en kjøpesenterutvikler om dette, og han var tydelig på at nå utvikles kjøpesentre i byen mer på byens premisser. Før måtte byen tilpasse seg kjøpesenteret. Med andre ord har holdningen snudd».

¹⁰⁰ **Rygg:** «Nå utvikler vi for eksempel en banestopp der det er det et kjøpesenter, og vi vil gjøre det til en bydel på linje med Nesttun. I denne forbindelsen har jeg diskutert med eiendomsutvikler om torgene, vi sier de skal være offentlige mens utvikleren vil de skal være del av kjøpesenteret så de for eksempel kan bortvise tiggere. Vi svarer at vi eksproprierer for å bygge høyt, det er fint hvis de vil sørge for drift, renhold, utesteder, men offentlige plasser skal være demokratiske, de private kan ikke reglementere ytringsfriheten, hvis folk vil demonstrere, be om underskrifter, så skal de kunne gjøre det. I dag blir kjøpesentre som byer, men de er en privat sfære. Nå er kjøpesentre på tilbakegang, de som driver med trender spår at netthandelen vil ta rotta på kjøpesentrene. Ikke på bysentrene, folk vil ha liv. Du kan kjøpe, og handle, men kjøpesentre kan ikke gi deg det samme. Man tenker mer urbant nå. Ved denne banestoppen vil de som utvikler kjøpesentre ha all styring, men vi går ikke med på det. Vi vil ha demokratiske uterom, Bergen er en by, et demokrati, dette er byrom, og vi vil ha offentlige arenaer».

¹⁰¹ **Line:** «Noen kjøpesenteroperatører som nå arbeider med prosjekter som er del av den mangfoldige byen ønsker å beholde den kontrollen over fellesrom som kjennetegner kjøpesentre. Er utendørsområdene på Aker Brygge private eller offentlige?- Alle uteområder på Aker Brygge er åpne, det er fri ferdsel. Vi eier uteområdene, men de er regulert til offentlig bruk og vi kan i lite grad kontrollere dem. Vi har vakthold, men det er grenser for hva vi kan regulere. Men det er ikke lov å komme hit for å tjene penger, ved å tigge eller spille musikk. Det må du ha tillatelse til. Vi driver Aker Brygge fremdeles som kjøpesenter, men vi organiserer det som en by. Innelukkede kjøpesentre blir mer og mer uinteressante steder».

¹⁰² **Kjøpesenterutvikler J:** «*Hvordan forholder dere dere til offentlige uterom i deres sentre? Vil dere ha kontroll, ha private uterom?*» - Offentlige uteområder er positive, vi ønsker de skal være fullt tilgjengelige, men kommunen har ikke vært enig. Vi har planlagt en offentlig gate gjennom et område vi utvikler, men samferdselsetaten ønsker at den skal være privat, siden den går igjennom et privat område. - *Betyr det at dere vil sørge for vakthold?* Vi vil ikke ha vakthold, alt er åpne gater, en gate kan være sikker og trivelig uten vakthold, hvis den er planlagt med boligopp ganger og næring som aktiviserer gaterommet. I dette tilfellet har ikke plan og bygg, og samferdselsetaten villet påta seg ansvaret for gaten som offentlig rom, siden den ligger i et privat område. Vi vil ha uterom, men vi driver kjøpesentre. Folk vil ha kjøpesentre, de vil ha butikker under tak».

¹⁰³ **Gustavsen:** «*Har du noen meninger om kravet om estetikk i plan- og bygningsloven?* Jeg kjenner ikke fullt ut hvordan den anvendes. Plan- og bygningsloven bør konsentrere seg mot risiko og sårbarhet. Hva planer skal inneholde av rammer og dynamikk. - *Hva slags rammer kan det være snakk om?* Plan- og bygningsloven krever at man varsler på forhånd om tiltak, til for eksempel naboer, alt kan ikke være fritt. (...) Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil. Og det er mye skjønn i norsk planlegging».

¹⁰⁴ **Eiendomsutvikler N:** «*Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan?* - Jeg kjenner ikke planloven, jeg vet ikke. Det er galt som det er, i et møte kom kommunens byplansjef med en bunke med regler, og sa at det var dette vi må forholde oss til. Det var en høy bunke. Jeg sa at det må man være supermann for å komme seg i gjennom, og hvis det er tilfelle, da er det noe galt et sted. Den er blitt for komplisert, den må halveres. (...) Det ville være bedre hvis vi kunne få klare beskjeder, og vite hva som er utfordringer. Man kunne heller brukt 10 år på å lage gode planer, kommunale planer. Vi vil ha prosjekter. Kommunene kommer inn sent i prosessen, de står nederst ved målstangen, riksantikvaren sier at gamle sentrum må vurderes nøye, det er ikke fritt fram. Men kommunen må være på rett banehalvdel, politikerne må ta initiativ».

¹⁰⁵ **Eiendomsutvikler L:** «*Hva mener du er best, detaljstyring eller skjønn?*» - Det er for mye detaljstyring, det er ikke noe rom for skjønn. Det er helt marginalt. Hvis du vil legge til litt til en altan, så blir det reguleringsendring. Det er ikke rom for skjønn. På den annen side kunne det være ønskelig hvis kommunen tok mer initiativ, kom inn i prosessen på et tidligere tidspunkt og la til rette. Når mange planer utvikles i privat regi kan det gå ut over helhetsbildet».

¹⁰⁶ **Gustavsen:** «*Hva slags bidrag fra offentlig hold ville kunne gjøre det mer lønnsomt for utviklere å bygge bymessig med blandet funksjon?* - Det offentlige må være proaktivt med å lage kommunedelplaner og områdeplaner, og være forutsigbar. Ta vekk regulerings-usikkerheten, det vil si når offentlige planer er uavklarte».

¹⁰⁷ **Selberg:** «*I hvilken grad brukes dispensasjoner i plansammenheng, og hvor mye tid kan en dispensasjon kreve?*» - En god plan styrer det som det er viktig å styre, og ikke det som det ikke er viktig å styre. En dårlig plan prøver å styre alt. Kjennetegnet for en dårlig plan er at det er behov for dispensasjon, fra dag en. Når der er behov for dispensasjon mister du av syne det som er viktig. Alt er like viktig, og ofte får du dispensasjon fra nettopp det som er viktig. Gode planer styrer lite, men er veldig klare på hva de styrer».

¹⁰⁸ **Søyland:** «*En planlegger har sagt at det er for stort skille mellom sektorer i Norge, og at sektorinteresser ofte overkjører helhetsinteresser. Er du enig, og hva mener du kan gjøres for å bedre situasjonen?*» - I forbindelse med BID er jeg i kontakt med en forsker som har skrevet en doktorgrad om dette. Hun så på USA, på de bysentra som fungerer, har sammenlignet disse byene med København. Her i Norden sitter alle i hver sin bås, i USA satt alle i samme boks. For dem er det helt naturlig at ulike etater og myndigheter jobbet sammen. Dette er det veldig fokus på i USA, og de har et nytt syn på for eksempel parkering, det er en interessant sektor. I Norge tenker man i bås, og dette er en alvorlig hindring og en kjempeutfordring».

¹⁰⁹ **Eiendomsutvikler N:** «*Har dere samarbeidet med eksperter i utvikling av handel?* Nei, vi er eksperter selv. (...) Vi kan endre kommunens prosjekter, i samarbeid med kommunen. Disse møtene er blitt til fora der vi kan diskutere veldig mye. Kommunens sjefsarkitekt har vært svært aktiv, og vi reiste med ham og med Gro Persson på en studiereise til England i 1994, med kontaktutvalget, vi var 20 stykker, dette har bidratt til dialog. Gro engasjerer, hun har klart å skape dialog, å overføre know-how. Hun har forståelse for våre problemstillinger. Kontraster mellom offentlig og privat sektor kan være en hemsko».

¹¹⁰ **Selberg:** «*Det bygges få bygninger med flere funksjoner i Norge, har du noen meninger om hvorfor?* Norge er et sektorisert samfunn. Alle jobber med sitt bløtkakestykke og ingen med bløtkaka, alle med trærne og ingen med skogen. Det finnes for mange sektorkrav, som for eksempel støykrav. Alle drar i sin egne, lite integrerte retning».

¹¹¹ **Søyland:** «Hvilke politiske strategier mener du kan bidra til å skape mer mangfoldige byområder? - Bærekraft er lik økonomi. Hvis du ikke har økonomi så får du ikke til vern, kultur, uteliv. Du får ikke til noe hvis du ikke tenker økonomi. Det er lite forståelse for dette, politisk og administrativt. Jeg har tatt det opp sentralt, med departementene, det mangler økonomisk kompetanse til å vurdere kommersielle tiltak, kommunene har ikke kompetanse til dette. Jeg har svart at da må kommunene få den kompetansen, få forståelse for det. Denne forståelsen er slik jeg ser det grunnleggende».

¹¹² **Eiendomsutvikler N:** «Er dere mindre villige til å leie ut til nyetableringer og startups? - Ja, det tror jeg at jeg må si at mange er. Jeg har gjort det i stor stil, men det vil ikke alle. 80% av alt arbeidet vårt er med 20% av kundene, det er småbutikkene som skaper alt arbeidet. Mange utleiere stiller inntektskrav, de vil ha store leietakere og vil ikke ha problemer med småbutikker i nød. Det er kynisk bare å tenke økonomi, jeg gidder ikke. Det kan godt hende at alt er galt med småbutikkene, men det er de som utgjør krydderet i bybildet».

¹¹³ «Hva kan kommunen gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler? En anonymisert planlegger: «Jeg vet ikke om dette er kommunens oppgave». En annen anonymisert planlegger: «Er dette kommunens oppgave?».

¹¹⁴ **Rygg:** «Noen planleggere jeg har intervjuet har svart, når jeg har spurt om hva kommunen kan gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler, om dette er deres oppgave. Hva mener du? - Selvfølgelig er det det. Vi er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet. Ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme. Svaret er absolutt ja».

¹¹⁵ **Planlegger D:** «Hva kan kommunen gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler? - Vi gjør famlende forsøk med knutepunkter, vi kan skape plasser med sosial kvalitet, steder hvor du kan sitte. For eksempel i Fyllingsdalen, det er en klassisk drabantby, med borettslag. Området har et sentralt handelssted, Oasen, det er en boks med en oase eller vinterhage, men den fungerer bra, selv om senteret er en boks omgitt av parkering. Bybanen vil snu denne utviklingen, og nå planlegges offentlige kulturhus, knutepunkter, fotgjengervennlige områder. (...) Et prosjekt er Damsgårdsundet, det ligger litt på skyggesiden av en ås, men det er et tverrkommunalt prosjekt, man har brukt penger til å renovere en skole som er nesten døgnåpen og som brukes som kulturhus, politikerne prioriterer en ny gangbro, dette blir en transformasjon, man har valgt bevisst å etterligne Aker Brygge, å tiltrekke den type beboere»

¹¹⁶ **Eiendomsutvikler L:** «Det er kommunens oppgave å planlegge for et integrert samfunn, i noen områder har utviklere bygd bare kontorer for eksempel, og det er ikke ideelt. Men hvis kommunen forlanger kombinerte formål, og reguleringsplanen er godkjent slik, så kan det være for mye utgifter for utvikleren. I noen tilfeller har utviklere gamblet på å få omregulert, for eksempel ved å la et lokale stå tomt, og så søke om å få det omregulert, ved å vedlegge dokumentasjon om at det ikke har fungert».

¹¹⁷ **Eiendomsutvikler M:** «Hvordan vil en slik funksjonsblanding innvirke på reklame/annonsering og salg? (med andre ord, kan det være mer komplisert/kostbart/ta lengre tid å selge el. leie ut?)- Det er en fordel å tilby dette. Folk vil bo nær butikker, dette er positivt. Men det er mer komplekst. - Hva slags erfaringer har dere med samarbeid med for eksempel Trondheim Kommune når det gjelder utvikling av byområder med blandet funksjon? Det er ikke vanskelig å samarbeide versus rene formål. Men det kan være tunge prosesser med kommunen. En stor grad av det blir fort krav på mye beslutningsgrunnlag. Mange utredninger, krav til utredninger. De blir litt mer usikre, og trenger utredninger for å kunne ta stilling til det, enda mer enn ellers. Alle mulige scenarier må belyses».

¹¹⁸ **Eiendomsutvikler H:** «Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur? - Ja, vi har vært borti det. Det er viktig at kommunen forstår hva det er mulig å få til. Vi har ikke hatt så store utfordringer, men vi har hørt historier, at kommuner noen ganger prøver å velte veldig mye over på utbygger. Et prosjekt må gå i pluss, og for høye krav vil gå ut over noe annet. Det må være et balansert krav mellom det private og det offentlige. Problemer må løses, vi må sette oss rundt bordet med det offentlige og komme frem til hva som er mulig. Kommunen må ha forståelse for hva som er mulig for en utvikler, og de private må ha forståelse for kommunens behov».

¹¹⁹ **Eiendomsutvikler L:** «Har de ikke en frist de skal respektere? Hvis de finner at fristen er i ferd med å bli overkjørt, så sender de brev om manglende dokumentasjon. (...) Utbygger ble i et tilfelle jeg kjenner til pålagt å forskuttere infrastruktur i form av et veikryss på to plan på en stamvei, som ikke lå innenfor den nasjonale

transportplanen for de kommende 10 år. Dette tilsvarte en utgift på 120 millioner. Denne utbyggerens prosjekt var ønsket velkommen av 90% av innbyggerne i området, men minoritetsgrupper kan trenere over flere år. I dette tilfellet har demokratiet gått for langt. Enkelt personer eller minoritetsgrupper kan finne mangler, og bruke sin klagerett i ettertid. De bør være på banen og ha klagerett i samme periode».

¹²⁰ **Eiendomsutvikler M:** «Hva slags bidrag fra offentlig hold ville kunne gjøre det mer lønnsomt for dere å bygge bymessig med blandet funksjon? - Det offentlige kunne kutte krav til etablering av infrastruktur, til rekkefølgebestemmelser. Hvis vi kunne slippe alt dette: vi blir bedt om å oppgradere fortau til veinivå, å skifte ut ledninger for hele området. Alt dette fører til at vi må øke boligprisene. Det er lite debatt om denne årsaken til høye boligpriser. Vi kunne bygge ut næring hvis vi slapp disse kravene».

¹²¹ **Øyasæter:** «Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur? - Ja, hvis du må bruke mye penger på rundkjøringer og kryss. Hvis man krever at grunneier skal betale for å legge E18 under lokk, da blir det ikke penger til grønt og kai. Det sier seg selv».

¹²² **Kjøpesenterutvikler J:** «Hva med nedbetaling av investering? - Vi måler avkastning på en annen måte, løpende. Vi bygger for at det skal kunne fungere over 100 år. Kontorer er basert på at de i utgangspunktet skal stå over tid, men hvis de ikke fungerer må de rives. Noen eiendommer må rives. Men kjøpesentre, boliger og kontorer bør stå over tid - Hva med nedbetaling av investering? Vi måler avkastning på en annen måte, løpende. Vi bygger for at det skal kunne fungere over 100 år. Kontorer er basert på at de i utgangspunktet skal stå over tid, men hvis de ikke fungerer må de rives. Noen eiendommer må rives. Men kjøpesentre, boliger og kontorer bør stå over tid. Vi regner med at vi bør ha en avkastning på kapital på 7%, man låner kanskje 60/70% av kapitalen og har 40% egenkapital, det gir en intern avkastning på mellom 10 og 12%. Egenkapital, verdivurdering, Vi regner aldri på å få nedbetalt eiendom. Tar man alle faktorene i betraktning, økonomi, samfunnsvekst, tomteverdi, tidsperspektiv, bør resultatet være 10-12% rente».

¹²³ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvilken tidshorison opererer dere med når dere bygger ut et byområde? - Vår erfaring er at det som regel tar 10-15 år fra du får en ide til senteret står ferdig. Vi startet ett av våre sentre i 1995, det sto ferdig i 2008. Vi begynte på et annet i 2006, det vil kanskje åpne i 2018».

¹²⁴ **Eiendomsutvikler K:** «Det skulle være mulig å legge inn kombinert regulering. Vi har, for eksempel, søkt om å bygge atelierer i et område vi har utviklet (kombinasjon bolig og atelier), men vi fikk ikke lov til det».

¹²⁵ **Aasebø:** «Kan kommuner binde seg til avtaler om bruksendring, for eksempel hvis utbygger pålegges å bygge en første etasje som kan brukes både som bolig og som næringslokale? - Nei, det kan ikke kommuner, man kan åpne for omregulering i planen men ikke binde fremtidige bystyrene. Byggesjansen er ikke beskyttet av lov, og dette er riktig. Dette må myndighetene kontrollere».

¹²⁶ **Loy:** «Mye av byutviklingen som skjer i Bergen handler i dag om fortetting av allerede etablerte strukturer, derav oppstår ofte nabokonflikter og merbelastning av allerede overbelastet infrastruktur. Som fortettingsstrategi legger vi vekt på å prioritere en sammensmelting av ulike funksjoner med korte avstander til kollektivtilbud og bybanestopp, men igjen er resultatet mye avhengig av hva som planlegges i privat regi».

¹²⁷ **Loy:** «Praksis versus lov – hva tolereres/gis det tillatelse for i praksis? - Det erkjennes at det foregår mye ulovlig bygging. I Bergen kommune er det seksjon for tilsyn som følger opp ulovlighetssaker. Jeg har erfart at mindre alvorlige overtredelser ikke blir forfulgt grunnet kapasitetshensyn. Forholdene forblir likefullt ulovlige med de ulemper det ellers måtte medføre for eiere og andre berørte, bl.a. i salgsøyemed. Dette er likevel uheldig og bygger opp under en holdning om at det er lettere med tilgivelse enn tillatelse. Det hender at vi i behandling av klagesaker kommer over tilfeller av ulovligheter som må rapporteres, men generelt tas de fleste saker opp basert på varsling fra naboer/publikum».

¹²⁸ **Jacobsen:** «Kan det skyldes at bruken er til sjenanse, mange leieboere og lignende? - Vi får tips om ulovlig bruk, fra næring til bolig. Dette skyldes blant annet boligmangel, at folk gjør butikk på boligmangelen. Forholdene er noe bedre i dag enn for noen år siden. Andelen av ulovlighet fra næring til bolig, eller kjeller til bolig, er stor men det var trolig verre før. - Forekommer det at kontorer/næringslokaler som er trukket fra i skatt, og ikke godkjent av kommunen, er gjenstand for inngrep fra kommunens side? - Ja, vi får tips om ulovlig bruk, og vi plikter å følge opp slike tips. Vi ber ikke ligningsvesenet om informasjon, men det har hendt at skattemyndighetene kontakter oss for å sjekke at alle tillatelser er i orden».

¹²⁹ **Aasebø:** «*Er det lite hensiktsmessig at ulovlighetsavdelingen i dag bare handler på klager, og ikke kontrollerer på eget initiativ?*»- Ja, myndighetene bør følge opp, i dag kontrollerer de ikke etter eget initiativ, de tar tak i ulovligheter når de mottar klager, og i henhold til retningslinjer kan de ikke la være å følge opp klager. - *Men bør de ikke ha plikt til å utføre kontroller?*»- I gamle dager hadde de det, da hadde man bygningsinspeksjon og kontroll, vi bør gå tilbake til det kontrollsystemet. I dag klager brukere, men det er tilfeldig hvem som klager og hvem som ikke gjør det. For eksempel vil ressurssterke naboer bruke ressurser på å klage, mens ressurssvake naboer ikke klager, og dette er ikke rettfærdig, det burde ikke utgjøre en forskjell».

¹³⁰ **Loy:** «*Praksis versus lov – hva tolereres/gis det tillatelse for i praksis?*»- Det erkjennes at det foregår mye ulovlig bygging. I Bergen kommune er det seksjon for tilsyn som følger opp ulovlighetssaker. Jeg har erfart at mindre alvorlige overtredelser ikke blir forfulgt grunnet kapasitetshensyn. Forholdene forblir likefullt ulovlige med de ulemper det ellers måtte medføre for eiere og andre berørte, bl.a i salgøyemed. Dette er likevel uheldig og bygger opp under en holdning om at det er lettere med tilgivelse enn tillatelse. Det hender at vi i behandling av klagesaker kommer over tilfeller av ulovligheter som må rapporteres, men generelt tas de fleste saker opp basert på varsling fra naboer/publikum».

¹³¹ **Aasebø:** «*Det som er litt spesielt i Norge er at det er mye av det jeg vil kalle vennekorrupsjon. Dette er alvorlig, og i forbindelse med plan- og bygningsloven gir det spesielt alvorlige utslag. Plan- og bygningsloven åpner for mye skjønn; det er et intrikat lovverk også for advokater. Har man kontakter på innsiden kan man lett få råd om hva som er mulig og hva som er umulig, man kan bli orientert gjennom uformelle kanaler. Kontakter inn mot plan- og bygningssetaten kan gjøre mange prosesser lettere. En liten utbygger vil kunne møte større vanskeligheter. Ta for eksempel forhåndskonferanser, de fungerer ikke etter hensikt. Det skulle være mulig å diskutere et prosjekt på forhånd, men man får ikke den veiledningen man trenger. Vennekorrupsjon, er du venn med noen så får du vite hvordan ting gjøres, personer du må snakke med, hva du skal si til hvem i kommunen».*

¹³² **Gustavsen:** «*Kunne det bli lettere for nyetablering i byer hvis det ikke lenger var nødvendig å søke om bruksendring for næringslokaler?*» I Stavanger har vi fri handel så lenger lokalene er regulert til handel. Det kommer an på anvendelsen av plan- og bygningsloven. Den er moden for en gjennomgang, man bør isolere sikkerhetsfaktorer men være mer imøtekommende på andre punkter. (...) Plan- og bygningsloven krever at man varsler på forhånd om tiltak, til for eksempel naboer, alt kan ikke være fritt. (...) Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil. Og det er mye skjønn i norsk planlegging».

¹³³ **Aasebø:** «*Det som er litt spesielt i Norge er at det er mye av det jeg vil kalle vennekorrupsjon. Dette er alvorlig, og i forbindelse med plan- og bygningsloven gir det spesielt alvorlige utslag. Plan- og bygningsloven åpner for mye skjønn; det er et intrikat lovverk også for advokater. Har man kontakter på innsiden kan man lett få råd om hva som er mulig og hva som er umulig, man kan bli orientert gjennom uformelle kanaler. Kontakter inn mot plan- og bygningssetaten kan gjøre mange prosesser lettere. En liten utbygger vil kunne møte større vanskeligheter. Ta for eksempel forhåndskonferanser, de fungerer ikke etter hensikt. Det skulle være mulig å diskutere et prosjekt på forhånd, men man får ikke den veiledningen man trenger. Vennekorrupsjon, er du venn med noen så får du vite hvordan ting gjøres, personer du må snakke med, hva du skal si til hvem i kommunen».*

¹³⁴ **Rygg:** «*Hva har velgernes reaksjon til sentrumsutviklingen langs bybanen vært?*»- Det er ingen som bryr seg. Ni av ti synes det er greit. Vi har rettsaker på gang, men det er snakk om aktører som vil tyne oss litt ekstra. Det har gått utrolig behagelig. Vi er heldige at vi har hatt et bystyre som har diskutert i årevis, men når de først har bestemt seg, så har man sagt at her er det bare å gå på, og holde seg for ørene, vi bygger ut. Vi har sagt til utbyggerne at de skal se på der bybanen går, og bygge ut der, og ikke prøve andre steder. Bybanen genererer, den strukturerer vekst. Tettstedene styrkes, det er et godt alternativ til spredt utbygging. Og sentrum overlever. Noen mener vi ikke skulle utvikle noen ting utenfor sentrum, men vi vil ha næring også på de stedene vi utvikler».

¹³⁵ **Aasebø:** «*Store operatører har ressurser til dette, men ikke små?*»- Det er ofte deprimerende, ofte stilles svært strenge krav med en gang, kommunen kunne begynne med å være fleksible, komme folk i møte og prioritere noen krav over andre. Men det skal lite til for at kranen blir stengt, kommunen starter med strenge kommunale krav. Det kan være snakk om saksbehandlere som har lite tid til å foreta konkrete vurderinger, som er under høyt arbeidspress, og så bruker de slegga med en gang».

¹³⁶ **Jacobsen:** «Er det tilstrekkelig å definere formål som «næring» eller må dette spesifiseres nærmere? Finnes det felleskategorier, underkategorier for næring?»- Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet ulike bygningstypetekategorier som kan være til hjelp ved vurderingen av hvorvidt en endring er søknadspliktig eller ikke. Det kan oppstå diskusjoner hvorvidt ulikeendringer av driften, eksempelvis fra kiosk til kafeteria, fra kafe til diskotek er søknadspliktig eller ikke. Et vesentlig moment i vurderingen vil være hvorvidt virksomheten i henhold til reglene i plan- og bygningsloven vil innebære noe annet enn den som var der før. Det sikreste alternativet er å kontakte oss skriftlig med spørsmål om et tiltak er søknadspliktig. Da svarer vi innen 3 uker... Diskusjoner om noe er søknadspliktig eller ikke kan i enkelte tilfeller komme på spissen».

¹³⁷ **Aasebø:** «Brukes bruksendring som måte å kreve at TEK-10 om universell utforming osv. møtes? -Ja, den brukes i stor grad. Kommunen tar ofte opp gamle planer, jeg har for eksempel en sak nå med en privat skole, der har man drevet barnehage i 30-40 år, og nå hevder kommunen at dette er i strid med planen. Det er snakk om en kirke som har startet en søndagsskole, som så gradvis har utviklet seg til å bli en vanlig barnehage. Men jeg reagerer på at kommunen stiller tekniske krav på grunnlag av reguleringsendring. Det kunne lett ha endt med at barnehagen ville måtte stenge, etter 20-30 år så er den plutselig i strid med planen. Man har funnet at den er ulovlig, etter at kommunen har vært passiv i mange år. Dette bør i seg selv gjøre at den er lovlig, det at man har brukt en bygning til et formål i god tro om at det er lovlig. Myndigheten bør ha en plikt til å kontrollere, og hvis de ikke gjør det så kan de ikke gripe inn senere og stille nye krav. Dette kunne ligne på hevdprinsippet, man bør ha en hevdliggende tankegang. I dag griper myndighetene inn og hevder noe er ulovlig, men det er snakk om gamle planer, det er ikke sikkert man var så presis før, og det er ikke sikkert at det var i strid, i dag praktiserer man mye strengere. Hvis det er snakk om en endring som har skjedd for flere år siden, og man har etablert noe i god tro, da er det ikke det samme som når noen tar seg til rette».

¹³⁸ **Aasebø:** «Stemmer det at PBL av 2008 innførte strengere krav i den forstand at kommunene før kunne bestemme om bruksendring var søknadspliktig eller ikke, mens all bruksendring er søknadspliktig i dag og kommunen ikke kan endre på dette? - Ja, det stemmer, kommunen kan ikke vedta å fristille bruksendring i dag. Det er blitt utrolig strengt, ulovlighetsavdelingen har trappet opp sine tiltak, de gir bøter og forelegg for bruksendring, og ofte på tullede grunnlag, og dette utløser tekniske krav. Noen ganger har en bedrift operert i 20 år, og så må den plutselig oppfylle dagens krav. Det kan være et problem for leietaker og en diskusjon mellom denne og utleier om hvem som har risikoen. Utleier sier ofte at dette er ditt ansvar, små bedrifter tror kanskje at det går bra, men det går ikke. Dette systemet knuser folks drømmer og økonomi. Utleier spekulerer noen ganger i dette, og lar lokaler stå tomme».

¹³⁹ **Gustavsen:** «Hva kan kommunen gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler? Kommunene må respondere positivt og støtte de initiativene som kommer, være positive samarbeidspartnere. Jeg tror ikke på at kommunen kan gjøre dette direkte, men kommunen kan gjennom dialog gjøre det kjent at den kan bidra økonomisk til mindre programmer, såkalte så-tiltak. Det dreier seg om initierende tiltak, slik at innbyggerne opplever at det å ta initiativ får effekt. Da vil det bre om seg som en motivator for at andre tar initiativ. Forhold som derimot kan svekke aktivitet i bydeler er lang saksbehandling, tid, usikkerhet om hvem i kommunen skal håndtere dette: Dette er drepene (...) Kunne det bli lettere for nyetablering i byer hvis det ikke lenger var nødvendig å søke om bruksendring for næringslokaler? - I Stavanger har vi fri handel så lenger lokalene er regulert til handel. Det kommer an på anvendelsen av plan- og bygningsloven. Den er moden for en gjennomgang, man bør isolere sikkerhetsfaktorer men være mer imøtekommende på andre punkter».

¹⁴⁰ **Eiendomsutvikler N:** «Kan komplikasjoner med bruksendringer komme i veien for nyetablering og innovasjon? - Det er veldig vanskelig. Ta bykjernen, liv i gamle bygg. Når du søker om byggetillatelse, så må du møte svært mange krav. Kommunen har sagt at de skal lempe på kravene om universell utforming, men ennå har vi ikke sett noe konkret i denne retning. Mye står tomt, i annen og tredje etasje, fordi du ikke klarer å tilpasse gamle bygninger til nye krav. Jeg lar heller slike etasjer stå tomme enn å risikere ulovligheter. Politikerne sier at de må vi gjøre noe med, men de har ikke gjort noe nå. Det er mange nye forskrifter om renovering, sikkerhet. Men det er ikke sikkert at du skal kunne bo i alle bygg med rullestol eller handicap».

¹⁴¹ **Kjøpesenterutvikler J:** «Kan komplikasjoner med bruksendringer komme i veien for nyetablering og innovasjon? Det er et problem når vi får restriktive regler for kvadratmeter areal i kjøpesentre. Planene må ikke være for detaljerte, det må være mulig å flytte på servering og shopping innenfor kjøpesenteret, vi må ha stor fleksibilitet, stripet regulering. Det må være mulig å utføre bruksendring etter behov, dette må være styrt av regelverk, det er ikke mulig å tvinge prosesser i strid med reguleringsplan. Det kan være tungvint noen ganger».

¹⁴² **Leder ved byggesak E:** «*How lang tid tar søknader for bruksendring, i gjennomsnitt?*»- Hvis det er snakk om en enkel søknad, gjelder fristen på 3 uker. Hvis ikke en dispensasjon er nødvendig, er fristen uansett 12 uker. Men hvis det er nødvendig å få dispensasjon, kan denne tiden bli mangedoblet, og det kan ofte ta to-tre år».

¹⁴³ **Harkjerr:** «*How lang bør en planhorisont være?*»- Det spørres hva slags plan, en verneplan skal i utgangspunktet være "for evighet" mens en utbyggingsplan vil ha kortere horisont. Kommuneplanen har en 12 års horisont med 4 års rullering. I tillegg trenger vi en mer langsiktig strategisk plan. I Trondheim arbeider vi med en plan for 2040-2050, hvordan vil byen se ut hvis den vokser til å bli dobbelt så stor? Det vil være ulike horisonter avhengig av hva det dreier seg om. Det er et tankekors at vi river bygninger fra 80-tallet».

¹⁴⁴ **Selberg:** «*Hva slags erfaringer har du med samarbeid med kommuner når det gjelder utvikling av byområder med blandet funksjon?*» - Jeg har vært borti en del kommuner, mindre kommuner har ofte dårlig kompetanse. Store kommuner har flere folk, men mange er veldig fokusert på funksjon, og på lover, bestemmelser og krav. (...) I Norge er det lov og regelstyring, man mangler langsiktighet, strategisk planlegging mangler i lovverket. PBL, kommuneplanens arealdel revideres hvert fjerde år og skal ha en tidshorisont på 12 år. Det er alt for kort. Du vet ikke resultatet om 50 år, eller om 30 år, men du kan ha en strategi. Trondheim forventes å få 50 tusen nye innbyggere i løp av de neste 30 år. Hvordan vil Trondheim være om 30 år? Man har ikke noen ide, man klatter, med kortsiktig klatting, uten langsiktighet. Veldig mye av årsaken ligger i PBL og i kommuneplanens arealdel. Istedenfor å se 12 år fremover, bør man se 30 år fremover, med et fysisk kart som gir en ide om hvordan byen vil se ut om 30 år, for å ha en kontekst for planlegging for de neste 4 årene».

¹⁴⁵ **Leder ved byggesak E:** «*How lang tid tar søknader for bruksendring, i gjennomsnitt?*»- Hvis det er snakk om en enkel søknad, gjelder fristen på 3 uker. Hvis ikke en dispensasjon er nødvendig, er fristen uansett 12 uker. Men hvis det er nødvendig å få dispensasjon, kan denne tiden bli mangedoblet, og det kan ofte ta to-tre år».

¹⁴⁶ **Eiendomsutvikler L:** «*Har de ikke en frist de skal respektere?*»- Hvis de finner at fristen er i ferd med å bli overkjørt, så sender de brev om manglende dokumentasjon».

¹⁴⁷ **Aasebø:** «*Men har ikke lovgiver endret planloven til fordel for kortere saksbehandling?*» - Saksbehandlere omgår dette ved å klage på mangler, som ikke er av betydning, de sender hele saken tilbake, og så behandler de litt til, finner en mangel til, og så sender de tilbake på nytt. Alle mangler bør varsles med en gang, og man burde gi veiledning. Reglene bør endres».

¹⁴⁸ **Eiendomsutvikler L:** «*Har de ikke en frist de skal respektere?*»- Hvis de finner at fristen er i ferd med å bli overkjørt, så sender de brev om manglende dokumentasjon. (...) I sentrum har vi en tomt, vi ville gjøre om på reguleringsplanen men vi turte ikke. Tomten kostet 100 millioner, fordi reguleringsprosessen er uforutsigbar. Hvis en setter i gang en ny reguleringsplan kan tomten bli stående tom fra 1.5 til 5 år. Det blir snakk om formidable beløp. I dagens marked, med en rentekostnad på 6-7 %, eskaleres utgiftene. Utbygger løper risikoen for at dette spiser opp gevinsten. Tomtekostnadene er blitt enorme».

¹⁴⁹ **Eiendomsutvikler L:** «*Har de ikke en frist de skal respektere?*» - Hvis de finner at fristen er i ferd med å bli overkjørt, så sender de brev om manglende dokumentasjon. Vi lever i et demokratisk samfunn men plan- og bygningsloven er ikke demokratisk, fordi enkeltpersoner kan føre til at et prosjekt blir påklaget av en minoritetsgruppe på 10 personer. En person kan påklage og trenere en plan i flere år. Dette er ikke demokrati».

¹⁵⁰ **Eiendomsutvikler L:** «*Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan?*» - Jeg vet ikke, men det er kanskje noe som går på hele prosessen. Det som er ødeleggende for en utbygger er at det tar lang tid. Plan- og bygningsloven er bygd opp slik at reguleringsplanens klageinstanser ikke uttrykker seg samtidig. En forandring kunne være at man kalte inn alle aktører til et oppstartmøte når en ny plan blir realisert, med andre ord alle klageinstanser i kommunen, det er flere, og i fylkeskommunen. Alle de som er meningsberettigede kunne bli håndtert i en parallell behandling. I dag blir det laget utkast, og så klager alle instanser etter tur. I verste tilfelle sendes saken til fylkesmannen og videre til departementet, og det kan ta et par år».

¹⁵¹ **Aasebø:** «*Men bør de ikke ha plikt til å utføre kontroller?*»- I gamle dager hadde de det, da hadde man bygningsinspeksjon og kontroll, vi bør gå tilbake til det kontrollsystemet. I dag klager brukere, men det er tilfeldig hvem som klager og hvem som ikke gjør det. (...) Innsigelsesinstituttet er et annet problem. Det offentlige etater kan la være å se på saker til etter at de er endelig vedtatt. Man bør oppheve innsigelsesretten, den burde bli lagt ned. Etater må protestere på et tidligere tidspunkt, som alle andre må. Det er riktig at vi har innsigelser, av

vernehensyn og for å gi naboer en mulighet til å klage. Men i dag kan planprosesser pågå i 5 år, og når et tiltak er vedtatt så gir Statens Veivesen plutselig innsigelse, og så går det 5 år til».

¹⁵² **Rygg:** «*Hvordan vil du beskrive forholdet mellom stat og kommune i plansammenheng? I hvor stor grad blir kommunens planer «overstyrt» av staten?* - Alt for mye. Det er noe som heter at veien til helvete er brolagt med gode hensikter. Hvis du følger alle miljømål, møter alle kravene, så er resultatet minst miljøvennlig. For eksempel er de løsningene som er best fra et arealpolitisk synspunkt, de stedene det er best å bygge ut, i knutepunktene. Men der er det umulig å møte støykravene. I Norge har man ofte foretrukket en vill-vest løsning, alle ut på en slette, men det fører til bilpolitikk, vi er nødt til å erkjenne at byen er det viktigste lokomotivet i klimapolitikk, vi er nødt til å gjøre noen kompromisser, som for eksempel med støy».

¹⁵³ **Loy:** «*I hvor stor grad vurderer dere plan- og bygningslovens formålsparagraf om bærekraft når dere vurderer søknader?* - Som jurist har jeg hele tiden et hovedfokus på formålsbestemmelsen, det er selve bærebjelken i plan- og bygningsloven, og gjenspeiler den store bredden i de ofte vanskelige avveininger som må tas. Formålsbestemmelsen viser at hensynet til bærekraft skal veie tungt, og bestemmelsen brukes aktivt når et viktig poeng skal understrekes. - *Jeg har snakket med ansatte i plankontorer som sier at formålsparagrafen er viktig, men hvis forskrifter kommer i konflikt med den, så er det lovgivers oppgave å endre loven og inntil det skjer må reglene følges?* - En jurist vil kunne se annerledes på det. Formålsparagrafen er de «brillene» vi må ta på og som er bestemmende for kursen og vårt hovedfokus. Når man skal løse et juridisk spørsmål må alle relevante rettskilder brukes. Bestemmelser må tolkes og veies mot hverandre».

¹⁵⁴ **Rygg:** «En faktor som sikkert har bidratt til denne holdningen er at vi har hatt klimakriser i senere år. Vi har hatt store ras, i 2010 lå det et giftlokk over byen som var så ille at vi måtte holde 10.000 mennesker innendørs. Så når vi foreslår dristige miljøtiltak får vi enstemmige vedtak i bystyret. Dette gjelder bybane, dubling av bompenger, og økning av kollektivtransport. De store kampenes tid er forbi. I 2013 vant vi bymiljøprisen for byrommene vi skaper rundt bybanestoppene. Men det er litt fort tidlig, vi skulle vente noen år når disse områdene står klare. Resultatene vil ikke vise seg før om 15 år».

¹⁵⁵ **Planlegger D:** «*Hvilke politiske strategier mener du kan bidra til å skape mer mangfoldige byområder?* - Det som spiller den viktigste rollen er eierforholdene, som påvirker utbyggernes muligheter. De porsjonerer, vi er heldige i Bergen i den forstand. Det finnes fysiske eksempler på byrommene, bilder fra middelalderen, vi strever med å ta hensyn til at det ikke er nødvendig med fire rader med biler».

¹⁵⁶ **Rygg:** «Vi regulerer samtidig med byggesak, og regulerer relativt strikt, områder reguleres med kombiformål, vi bruker mye sebrastriper i formålsdefinisjonene, i et område planlegger vi 2000 arbeidsplasser, og alt er med kombiformål, det er boliger i alle bygg. Jeg tror på byen som lever hele døgnet. Sovebyer, rene kontorområder er farlige, de kan føre til typer aktiviteter som ikke er ønskelige. Vi vil ikke ha bare næring eller bare bolig».

Planlegger D: «I bykjernen har vi definert at i første etasje skal man ha publikum, i sentrale områder vil vi ikke ha boliger i første etasje, og heller ikke garasje. Vi vil ha foretting og variasjon, og vi tillater forretninger med over 3000 m² i sentrum. Og nybygg og større ombygginger bør ha minst 10% boliger. For eksempel på Lagunen har vi slike bestemmelser, 10% bolig, 30% kontor. (...) Vi er også tolerante ovenfor støy i Bergen, det kan ikke unngås, så vi tillater 73 desibel i mange områder. Du kan ikke binde opp ting, du kan ikke hindre livet med slike regler».

Loy: «Kommuneplanen har bestemmelser om at publikumsrettede funksjoner på gatenivå generelt sett er det ønskelige. Innad i fagmiljøene er det nok i stor grad enighet om hvilke funksjoner som bør finnes. Hos oss er det for tiden mye fokus på kollektivsatsning med foretting rundt bybanestoppene og størst mulig grad av blandede funksjoner for å begrense biltrafikken. Et senterområde bør ha et godt kollektivtilbud, sosiale møtesteder for folk som bor i bydelen, kulturhus, fritidsaktiviteter, butikker, næring, offentlige servicefunksjoner etc.»

Leder ved byggesak E: «Vi har kombiformål, føringer. Vi ønsker utadvendte virksomheter i første etasje, kontorer på midten og boliger på toppen. Det kan bli diskusjon om mellometasjen faktisk bør være til kontor, eller om det kan bli bolig, men vi holder fast på at det bør være minst en mellometasje. Vi angir ofte 3-4 formål i kombiregulerte områder, og ofte spør utviklere om de faktisk må inkludere alle disse formålene, eller bare to eller tre.»

Eiendomsutvikler L: «Vi arbeider med eiendommer i sentrum, og vi ønsker et sentrum med folk til alle døgnets tider, vi tilrettelegger for både boliger og næring, vi vil bidra til å skape et levende sentrum, ikke bare butikker, så det er folk etter stengetid, et trygt sentrum».

¹⁵⁷ **Planlegger D:** «*Men eksproprierer dere for å bygge ut?* - Nei, vi lar markedet styre. Det blir en overgangsfase, men de kan ikke nekte oss å omregulere. Markedsmekanismen vil tre inn, og tomtene blir jo mye verdt. Hvis noen

vil bo i en enebolig, er det bedre at de selger, og kjøper et annet sted. Bystyret vil ikke ekspropriere, de sier at det skal gå sin gang. Vi legger til rette».

¹⁵⁸ **Planlegger D:** «Når den nye planloven introduserte områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan, var det med tanke på at det offentlige skulle legge de overordnede føringene i områdeplanen mens de enkelte utbyggerne detaljregulerte sine «prosjekt». Det er stor variasjon i omfang og detaljeringsgrad i områdereguleringsplanene. (...) Opprinnelig var det bare private som prøvde å regulere på Wergeland, men pga. fylkesveien gjennom området ble det avgjort at kommunen måtte ta den jobben. For å løse de urbane problemstillingene på Wergeland, ble planen så detaljert. (...) Jeg er spesielt opptatt av å sikre offentligheten og skape gode byrom i knutepunktene, da blir det lett detaljerte planer, som for eksempel også på Nygårdstangen». Fra epost i dato 31.3.2014

¹⁵⁹ **Planlegger D:** «Har dere med andre ord definert nye fargekoder? - Nei, plan- og bygningsloven har kommet etterpå. (...) Byromsbruk betyr at man kan transportere det nødvendige, men at trafikk skal reduseres til et minimum. Klassiske gamle plankart ga føringer, det var ikke noen prosjekter slik som i dag, nå skal private aktører lage planer til sine prosjekter, det blir kortsiktig. (...) Det finnes en stor reguleringsplan for Bergen sentrum fra 1702, og en annen plan fra 1855. Disse planene ga rutenettsregler, det var ikke meningen at de skulle gjennomføres, de gir regler for hva du kan gjøre når det skal gjøres, det er bare en måte å si at her kan det være en gateåpning. Bruken er blandet. I bykjernen har vi definert at i første etasje skal man ha publikumsrettede aktiviteter, i sentrale områder vil vi ikke ha boliger i første etasje, og heller ikke garasje. Vi vil ha fortetting og variasjon, og vi tillater forretninger med over 3000 m² i sentrum. Og nybygg og større ombygginger bør ha minst 10% boliger. For eksempel på Lagunen har vi slike bestemmelser, 10% bolig, 30% kontor».

¹⁶⁰ **Planlegger D:** «Har du noen meninger om estetikkkravet i plan- og bygningsloven? - Det finnes retningslinjer for nasjonal arkitektur (...) Det er mye diskusjon om byforming og byplan. I store linjer kan man si at jo mer tydelig og ren byplanen er, jo mer romslig kan du være med infill. Det er ikke ønskelig med altfor ensformige områder, det kan være frodig med bygninger fra flere tidsepoker, og ikke bare homogene gråbeingårder. Når byplanen er tydelig, med gaterom og utsikt så tåler byen mer, litt mer fokus på annet. Det viktigste for å verne om byen er å bestemme en god skala, vi har bestemt at kvartaler skal være maksimum 70 x 70 meter, det er en god urban kvartalstruktur, du kan bevege deg på kryss og tvers, med gode bevegelseslinjer».

¹⁶¹ **Rygg:** «Hva kan gjøres for å styrke handel og næring i nærområder? God byutvikling, første etasje har takhøyde for butikk. I nye transformasjoner er det for stramt å kreve næring i første etasje, først legger man boliger der, og så kan de senere tas i bruk som butikker. Det er ikke bra med drømmetenkning, man vil kanskje gjerne ha en slakter på hvert hjørne, men det er ikke alltid slike butikker man får. Men vi regulerer slik at alle første etasjer er egnet til næring. Vi regulerer samtidig med byggesak, og regulerer relativt strikt, områder reguleres med kombiformål, vi bruker mye sebrastriper i formålsdefinisjonene, i et område planlegger vi 2000 arbeidsplasser, og alt er med kombiformål, det er boliger i alle bygg. Jeg tror på byen som lever hele døgnet. Sovebyer, rene kontorområder er farlige, de kan føre til typer aktiviteter som ikke er ønskelige. Vi vil ikke ha bare næring eller bare bolig».

¹⁶² **Rygg:** «Noen planleggere jeg har intervjuet har svart, når jeg har spurt om hva kommunen kan gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler, om dette er deres oppgave. Hva mener du? - Selvfølgelig er det det. Vi er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet. Ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme. Svaret er absolutt ja».

¹⁶³ **Rygg:** «Hvilke politiske strategier mener du kan bidra til å skape mer mangfoldige byområder? - Vi kan legge offentlige funksjoner i byområder, skape infrastruktur, disse er litt mangelfulle i mange forsteder, hvor man har gitt grønt lys for storstilt boligbygging, ofte uten skole, kommunale tjenester, kultur, kirke og fotballbaner. Dette har ført til sosiale utfordringer når barna vokser til, og slik har norske byer vokst, spesielt på 70- og 80-tallet. Det var et stort behov for boliger i den perioden, man bygget ut på nytt land, tidligere jordbruksland, og kommunene har ikke vært flinke til å bygge skoler. Vi samarbeider også med den norske kirken, og får dem til å følge kommuneplanen, for å unngå at kirken kommer inn etter 10 år og ikke finner egnede tomter lenger, og så blir det ingen kirke».

¹⁶⁴ **Rygg:** «Man tenker mer urbant nå. Ved en banestopp vil de som utvikler kjøpesentre ha all styring, men vi går ikke med på det. Vi vil ha demokratiske uterom, Bergen er en by, et demokrati, dette er byrom, og vi vil ha offentlige arenaer».

¹⁶⁵ **Rygg:** «Noen planleggere jeg har intervjuet har svart, når jeg har spurt om hva kommunen kan gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler, om dette er deres oppgave. Hva mener du? - Selvfølgelig er det det. Vi er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet. Ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme. Svaret er absolutt ja».

¹⁶⁶ **Rygg:** «Bør kommunen skaffe småbedrifter og nyetableringer lokaler? - Hvorfor? Vi har et levende bysentrum. Det er ikke så dyrt å leie så lenge du ikke er i de sentrale handlegatene. Vi må erkjenne at sentrum ikke er et kjøpesenter, det er viktig med gode samspill.»

¹⁶⁷ **Eiendomsutvikler L:** «Hvilke erfaringer har du med bygninger med en kombinasjon av boliger og næring/tjenester? - Gode erfaringer. Vi arbeider med eiendommer i sentrum, og vi ønsker et sentrum med folk til alle døgnets tider, vi tilrettelegger for både boliger og næring, vi vil bidra til å skape et levende sentrum, ikke bare butikker, så det er folk etter stengetid, et trygt sentrum».

¹⁶⁸ **Leder ved byggesak E:** «Er skjønn å foretrekke fremfor klare regler? - Hva hvis du får inn et ønske om et formål som ikke er nevnt? Det beste er fleksibilitet innenfor visse rammer. Vi har kombiformål, føring. Vi ønsker utadvendte virksomheter i første etasje, kontorer på midten og boliger på toppen. Det kan bli diskusjon om mellometasjen faktisk bør være til kontor, eller om det kan bli bolig, men vi holder fast på at det bør være minst en mellometasje. Vi angir ofte 3-4 formål i kombiregulerte områder, og ofte spør utviklere om de faktisk må inkludere alle disse formålene, eller bare to eller tre. Vi krever minst to formål, men vi fastsetter sjelden en prosentvis fordeling. Utvikler ønsker en størst mulig fleksibilitet, mens byggesak ønsker mer å vite mer eksakt hvilken fordeling de skal forholde seg til. Kontorer i byen kan være et problem, vi ønsker dem som mellomsjikt, men mange ønsker å bygge bare bolig».

Eiendomsutvikler M: «Hvordan vil større fleksibilitet (mulighet til å bruke noen enheter enten til kontor eller til leilighet) innvirke på forutsigbarhet av marked og lønnsomhet? - Ja, det ville være ønskelig. Fleksibilitet til å endre, til å øke/minske andelene litt ville være en fordel. Du har en mer robust plan hvis du har fleksibilitet. Markedet svinger».

¹⁶⁹ **Loy:** «Er dette avhengig av utvikler? - Når det gjelder detaljplaner er kommunen i stor grad prisgitt det private initiativ, og det krever ofte solide forhandlingsevner og god faglig styrke å kunne påvirke deres planer hvor utbygger står fast på sine ønsker og behov. Kommuneplanens arealdel viser hovedtrekkene av hva aktørene kan forvente å få bygge. Mye av byutviklingen som skjer i Bergen handler i dag om fortetting av allerede etablerte strukturer, derav oppstår ofte nabokonflikter og merbelastning av allerede overbelastet infrastruktur. Som fortettingsstrategi legger vi vekt på å prioritere en sammensmelting av ulike funksjoner med korte avstander til kollektivtilbud og bybanestopp, men igjen er resultatet mye avhengig av hva som planlegges i privat regi».

¹⁷⁰ **Planlegger D:** «Når den nye planloven introduserte områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan, var det med tanke på at det offentlige skulle legge de overordnede føringene i områdeplanen mens de enkelte utbyggerne detaljregulerte sine «prosjekt».

Det er stor variasjon i omfang og detaljeringsgrad i områdereguleringsplanene. Mindemyren er en stor plan. Opprinnelig var det bare private som prøvde å regulere på Wergeland, men pga. fylkesveien gjennom området ble det avgjort at kommunen måtte ta den jobben. For å løse de urbane problemstillingene på Wergeland, ble planen så detaljert. Det gav oss mulighet til at utbygging kan skje direkte som byggemelding, og harmonerer bra med at det er mange grunneiere, og at vi kan ha lav terskel for omfanget av byggeprosjektene, og kanskje gi bedre gjennomføringsstrategi. Det skulle være unødvendig med private planer på Wergeland. En utbygger har lyst til å bygge høyere, og han har startet privat plan». Sitat fra epost i dato 31.3.2014

¹⁷¹ **Rygg:** «Hva har velgernes reaksjon til sentrumsutviklingen langs bybanen vært? - Det er ingen som bryr seg. Ni av ti synes det er greit. Vi har rettsaker på gang, men det er snakk om aktører som vil tyne oss litt ekstra. Det har gått utrolig behagelig. Vi er heldige at vi har hatt et bystyre som har diskutert i årevis, men når de først har bestemt seg, så har man sagt at her er det bare å gå på, og holde seg for ørene, vi bygger ut. Vi har sagt til utbyggerne at de skal se på der bybanen går, og bygge ut der, og ikke prøve andre steder. Bybanen genererer, den strukturerer vekst. Tettstedene styrkes, det er et godt alternativ til spredt utbygging. Og sentrum overlever. Noen mener vi ikke skulle utvikle noen ting utenfor sentrum, men vi vil ha næring også på de stedene vi utvikler».

¹⁷² **Loy:** «Kan du fortelle litt om dine problemstillinger og oppgaver? - Jeg er tilknyttet seksjon for private planer, men har en delt funksjon med klagesaksbehandling både i byggesaker og plansaker. I tillegg bistår jeg med juridisk veiledning i planarbeidet og gir bl.a. hjelp ved utforming av reguleringsbestemmelser. Med en fot i begge

leire er det har jeg avdekket at det innbyrdes mellom seksjonene kan være ulike synspunkter på hvordan vi skal løse oppgavene, og at det av og til kan mangle noe på den gjensidige forståelsen for hverandres arbeidsmetoder og tenkemåter, noe som selvsagt har sammenheng med at planarbeidet gjelder færre saker og tyngre prosesser med flere involverte, mens byggesak handler om mer avgrensede forhold og raskere beslutninger. At vi jobber mot et felles hovedmål kan derfor av og til tre i skyggen. Samkjøringen mellom byggesak og private planer kunne med fordel vært bedre. Med tettere samarbeid kunne vi opptrådt mer omforent og slik forhindret at det oppstår feil og misforståelser som fører til lengre saksbehandlingstid eller uønskede resultater.

¹⁷³ **Leder ved byggesak E:** «*Er det tilstrekkelig å definere formål som «næring» eller må dette spesifiseres nærmere?* - Det varierer, det er ikke noe entydig, det kommer an på hvor. Næring er ikke ensbetydende med butikk, den biten er unntatt og kommer ikke uten videre under næringsbiten. Vi forholder oss til definisjonen som fremkommer av kart- og planforskriften med veileder. Vi er fleksible på noen ting, og mindre fleksible på andre. Uansett så er ikke endring fra en type butikk til en annen søknadspliktig i Bergen».

¹⁷⁴ **Rygg:** «Da vi ville ha bybanen, fikk vi veivesenet imot oss, TIØ var imot, busselskapene var imot, og opinionen var imot oss. Men vi hadde støtte fra politisk og faglig hold. Vi har vært dristige, vi har bestemt oss og så har vi holdt oss for ørene. Og resultatene har vært dramatiske, vi har hatt en trafikknedgang, vi har det høyeste elbilsalget i landet. Det som skjer er en grønn utvikling, en grønn urban kultur, vi tiltrekker oss arbeidskraft, personer som tenker bærekraft, vi bygger Bergen med en grønn urbanisme. For eksempel i Nesttun ble det kritikk fordi vi la bybanen i gågaten, men vi holder oss for ørene. Folk bråker, men de stemmer for oss. Politikerne har som mål å redde klima og byutviklingen».

¹⁷⁵ **Rygg:** «Det er mye som ikke er bra, samferdsel er katastrofal, vi har fått europaveien rett igjennom byen, som medfører dårlig luft, barrierer, den splitter bydelene. Andre byer har fått ringveier for 30 år siden, men på samme tid fikk vi en vei tvers igjennom byen».

¹⁷⁶ **Rygg:** «Vi har vært dristige, vi har bestemt oss og så har vi holdt oss for ørene. Og resultatene har vært dramatiske, vi har hatt en trafikknedgang, vi har det høyeste elbilsalget i landet. Det som skjer er en grønn utvikling, en grønn urban kultur, vi tiltrekker oss arbeidskraft, personer som tenker bærekraft, vi bygger Bergen med en grønn urbanisme. For eksempel i Nesttun ble det kritikk fordi vi la bybanen i gågaten, men vi holder oss for ørene. Folk bråker, men de stemmer for oss. Politikerne har som mål å redde klima og byutviklingen».

¹⁷⁷ **Rygg:** «Vi er heldige i og med at vi er en stor kommune, en attraktiv arbeidsplass, og vi har dyktige folk som driver med god byutvikling».

¹⁷⁸ **Øyasæter:** «*Hva slags erfaring har dere med drift av handel og tjenester i nybygde områder?* - Det har vært kjempevanskelig i Barcode. Det første bygget sto ferdig for 6 år siden. Nå begynner Barcode å bli ferdig, det har tatt 10 år, enda vil det ta lang tid å fylle opp butikkene. Vi har kunsthaller osv., folk må flytte inn først, det er så vidt dette ikke har tatt livet av de stakkars butikkene. Dette har også vært en utfordring på Skøyen, det er mange som har gått konkurs, det har vært nødvendig å subsidiere noen. Det er en utfordring, de begynte å bygge på 90-tallet, nå er gata ferdig, det har tatt 20 år».

¹⁷⁹ **Wester:** «*Hvilke forbilder har dere hatt når dere har planlagt Aker Brygge?* - Vi har ikke egentlig hatt noen forbilder, vi har tatt enkeltdeleer fra andre prosjekter. Vår formål var ikke egentlig å skape en bydel, men vi har hatt noen ideer. Vi har hatt kontakt med Rouse Development i USA, som har utviklet gode, tette områder, ikke kjøpesentre men områder med handel og underholdning. Det er slike områder i Lower Manhattan, Boston, Baltimore, som komponerer blandede områder med butikker, restauranter, festival marketplaces. Det er et klart konsept, underholdning som virker spontan, men som faktisk er planlagt, de slapp løs kunstnerne, og skapte tette, kompakte områder. Östermalmshallen i Stockholm er et annet eksempel».

¹⁸⁰ **Wester:** «*Hvem hadde ideen med å kombinere kontor, forretninger, teater og boliger?* - Akkurat på det punktet tok vi ikke ideer fra noen andre. Og seksjoneringen var også et nybrott. Det var mye tenkarbeid, advokatene fikk mye å gjøre. - *Så seksjoneringen av bygningene var ikke Torps ide?* - Nei, det var vårt konsept, vi ville ha en kombinasjon av kontor, forretninger og bolig, vi forsto at bolig i bryggekanalen måtte bli en suksess. Utformingen var Niels Torps, men vi ga ham programmet, hva vi ville ha, vi var involvert, vi satt veldig mye sammen med arkitektene og jobbet sammen. Vi hadde bestemt at det skulle bli et område som dro mennesker. Det eneste område Oslos befolkning hadde til rådighet ved havnen var Honnørbrygga. Aker Brygge hadde funksjonsblanding, det var en kompott av alt av interesse, hele greia var et eneste stort mangfold».

¹⁸¹ **Wester:** «*Er det ikke litt komplisert adgang til leilighetene?*» - Det er et problem med vertikale føringer i huset, prosjekteringen av dette er en nøtt å knekke. Ikke alle områder tåler kostnaden. Parkering har også vært et problem, jeg har fått mye kjeft for parkeringsløsningene, jeg har også fått bulker selv, søylene er ikke der du venter deg dem. Det er komplekst».

¹⁸² **Wester:** «*Hva slags program har dere hatt?*» - Det overordnede målet var full funksjonsblanding, vi valgte å ombygge verkstedhallene, legge virksomheter som tålte at det var litt mørkt, som teatre, i disse hallene. Hovedkonseptet er det vi som formulerte, Niels brukte det. Det er den del tekniske problemer forbundet med vertikal funksjonsblanding, men jeg arbeider fremdeles med slike bygninger, blant annet for et prosjekt i Sverige. Der skal vi ha funksjonsblanding i sentrum. Vi vil skape turbulens, liv og røre, blande forskjellige funksjoner».

¹⁸³ **Wester:** «*Hva med separate trappeløp, er det egentlig nødvendig å ha forskjellige trappeløp?*» - Kanskje ikke. Når folk bruker heis er det kanskje ikke så viktig. Folk tror det, det er en mentalitet. Det er et spørsmål om økonomi, det koster mer, når du vil ha lagdeling og separasjon av trappeløp. Men det er et godt spørsmål, det er kanskje ikke nødvendig. - *Jeg har intervjuet mange utviklere, og det er mye motvilje mot å blande funksjoner.* - Ja, det er mulig man bør komme over motvilje mot felles trappeløp. Men det er mange problemer, det er snakk om mentalitet, byggherrer har sine ideer, og det koster ofte for mye».

¹⁸⁴ **Wester:** «*Vi hadde bestemt at det skulle bli et område som dro mennesker. Det eneste område Oslos befolkning hadde til rådighet ved havnen var Honnørbygga. Aker Brygge hadde funksjonsblanding, det var en kompott av alt av interesse, hele greia var et eneste stort mangfold.*»

¹⁸⁵ **Line:** «*Det intervjuet handler om er bærekraftig fortetting med fokus på bygårder med blanding av funksjoner.*» - Det er mange som liker å snakke om knutepunktutvikling, flerfunksjonell byutvikling. (...) Aker Brygge er bygget med en flerfunksjonell struktur, men området har forvitret. Det vi gjør nå er å revitalisere bygulvet og bygningene, vi moderniserer og oppfrisker, for å skape et pulserende byliv. Så legger vi de andre funksjonene oppå. Men ofte starter man, etter min mening i feil rekkefølge, man bygger for eksempel hundre tusen kvadratmeter kontor, hundre tusen kvadratmeter boliger, og ti tusen kvadratmeter med handel, uten å tenke på at man må starte med gatelivet/gateplanet og legge det andre 'oppå'. Rekkefølgen er ikke vilkårlig».

¹⁸⁶ **Line:** «*Det er mange som oppsøker Aker Brygge uten å legge igjen penger der, fordi det er fint. Dette er en gevinst for samfunnet, men verdsetter dere denne typen besøkende?*» - Svaret er ja, ubetinget ja. Vi tenker at mye av helhetsinntrykket, grepet i masterplanen legger opp til at det skal være mulig å være her uten å bruke penger, vi vil ha sitteplasser som i Jardin du Luxembourg, stoler som det er mulig å bruke, også soleplasser langs sjøen, og mye benker, solebenker. De skal være for alle. Vi tenker at hvis det er for alle, og ikke noe kjøpepress, da kommer du ofte, og så kjøper du kanskje også noe. Så vi vil ha en miks mellom ting som er gratis og ting som koster penger. Hvis det skal være sånn at man nesten føler at man må betale inngangspenger, da har vi mislykkes».

¹⁸⁷ **Wester:** «*Hva slags konsept har dere arbeidet ut fra?*» - Aker Eiendom ledet, jeg ble ansatt i 83. Jeg hadde da allerede begynt med utviklingen av det gamle administrasjonsbygget, snekkerbygget, kantinen og støperiet for å skaffe Aker Engineering prosjektlokaler. Jeg ble hentet til Aker Engineering 1982 for å gjøre dette. Aker Engineering var en bedrift i vekst. (...) Aker var opptatt med omstruktureringen, og vi fikk ganske frie hender med Aker Brygge. Aker hadde rett og slett ikke tid, og plutselig så sto Aker Brygge der. Noen vil nok kalle det vill-vest forhold, de første 50.000 kvadratmeterne ble bygget før ny reguleringsplan ble vedtatt, det var stor interesse i byen for prosjektet, tiden var riktig, og man ga dispensasjoner til ombygging. Vi skulle jo egentlig hatt reguleringsendringer, når man bygger et industriområde om til kontorer og handel. Men kommunen var på vår side. Jeg husker at ordføreren og bygningsrådet en gang sto i vestre tårn på rådhuset og så ned på Aker Brygge, og de sa 'der ser du, det var de bygningene vi nettopp vedtok at skal bygges'».

¹⁸⁸ **Wester:** «*Så dere hadde et godt samarbeid med kommunen?*» - Ja, vi var inn og ut på rådhuset, begrepet forhandlingsplanlegging ble til, man diskuterte. Byen og Fjorden var en stor konkurranse, den gjaldt hele fjorden fra øst til Filipstad. Man begynte med det første området som var ledig, og det var Aker Brygge».

¹⁸⁹ **Line:** «*Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur?*» - Ja, det er en stor bøy i all byutvikling. Flere og flere kommunen legger mye av infrastrukturutbyggingen over på utbygger. Forholdene er svært forskjellige i Sverige og Danmark. For eksempel i København og i Malmø har det offentlige bygget ut infrastruktur, for å stimulere utbygging. Jeg tror vi tenker kortsiktig i Norge. Ta for eksempel Fornebu, der bygger man åpenbart i feil rekkefølge, bygninger først og infrastruktur etterpå. I Ørestad har man først bygget infrastruktur, og deretter boliger og næringsbygging. Det samme

gjelder Hyllige i Malmø, infrastrukturen har kommet først, på kommunen og statens regning. I Ørestad har kommune og stat bygget bybane og veier i spleiselag. I Malmø har man bygget en jernbanestasjon for pendlere, også her har infrastrukturen kommet på kommunens /fylkeskommunens/statens regning. Det er et helt annet offentlig driv».

¹⁹⁰ **Øyasæter:** «*Mener dere kommuner bør planlegge med en lengre tidshorison, for eksempel med strategisk planlegging over 30 år?*» - Ja, det syns jeg, kommunen burde forutse hvor den bør bygge T-bane, for eksempel til Fornebu eller Akershus, man bør peke ut utviklingsområder, men ikke på detaljplannivå. (...) Det er viktig å fortette, det må være tett nok for at det skal være by. På Filipstad, for eksempel, har riksantikvaren forlangt siktlinjier, Statens Veivesen har forlangt vide gater, man kommer fort opp i 40 meters bredde, og de vil ha rundkjøringer i sentrumsområder. Slikt er ikke forenlig med den tette byen. Man tillater ikke sambruk av gater i sentrum, trikk skal ha eget felt, og så videre. (...) - *Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur?* Ja, hvis du må bruke mye penger på rundkjøringer og kryss. Hvis man krever at grunneier skal betale for å legge E18 under lokk, da blir det ikke penger til grønt og kai. Det sier seg selv».

¹⁹¹ **Wester:** «*Hvilke forbilder har dere hatt når dere har planlagt Aker Brygge?*» - Vi har ikke egentlig hatt noen forbilder, vi har tatt enkeltdele fra andre prosjekter. Vår formål var ikke egentlig å skape en bydel, men vi har hatt noen ideer. Vi har hatt kontakt med Rouse Development i USA, som har utviklet gode, tette områder, (...) som komponerer blandede områder med butikker, restauranter, festival marketplaces Det er et klart konsept, underholdning som virker spontan, men som faktisk er planlagt, de slapp løs kunstnerne, og skapte tette, kompakte områder. Östermalmshallen i Stockholm er et annet eksempel. Det miljøet vi skapte på Aker Brygge er til dels forsvunnet, nå er det mer alminnelige butikker der. Da vi planla området involverte vi andre brukere, vi fikk inn Teaterhøyskolen, frie teatergrupper, Black Box, teatersaler og kino».

¹⁹² **Line:** «*Det intervjuet handler om er bærekraftig fortetting med fokus på bygårder med blanding av funksjoner...*» - Det er mange som liker å snakke om knutepunktutvikling, flerfunksjonell byutvikling. (...) Aker Brygge er bygget med en flerfunksjonell struktur, men området har forvitret. Det vi gjør nå er å revitalisere bygulvet og bygningene, vi moderniserer og oppfrisker, for å skape et pulserende byliv. Så legger vi de andre funksjonene oppå».

¹⁹³ **Søyland:** «*For noen år siden var det en som skrev en masteroppgave om cruisetrafikken, og det som viste seg å være den sterkeste opplevelsen i Stavanger var ikke Lysefjorden eller prekestolen, men sentrum, tettheten, småhusene, intimiteten. Vi tar det for gitt, men det er viktig*»

Øyasæter: «*Hele Tjuvholmen oppfyller ikke et eneste krav til normer for grøntareal, men det er et godt område. Noen boliger er trange og mørke, men de har takterasse*».

¹⁹⁴ **Rådgiver O:** «*Forskning har vist at for eksempel rene boligfelt ikke er ønskelige fordi det ikke blir gateliv og møteplasser. Likevel reguleres svært mange områder som rene boligfelt. Ville det være ønskelig å redefinere boligfelt, slik at man åpnet for andre funksjoner?*» - Jeg tror ikke det er noe galt med loven, det er en uvanlig problemstilling. Problemet å få til, sentrumsområder, det finnes eksempler på steder der man innfører forbud mot bolig i første etasje, at første etasje skal være til andre formål. Jeg ser ikke at loven utgjør en hindring. - *Men det er lettere å bygge ensformige, monotone områder i dag.*» - Jeg er ikke enig i problemstillingen. De som planlegger og som godkjenner må sørge for at det blir riktig, ikke loven. Det er ikke loven som er problemet i denne sammenheng».

¹⁹⁵ **Eiendomsutvikler N:** «*Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger?*» Rene boliger hadde vært mer lønnsomt, mye enklere, mer profitabelt, man starter i en kant og bygger, samme tegning på alle bygg, det er en uting, alt likt, serier av samme ting».

Eiendomsutvikler M: «*Det er bevist i forskning at blandede byområder har høyere samfunnsøkonomisk verdi. Føler dere at dette er en verdi som dere som utviklere bidrar til å skape, uten å få tilstrekkelig igjen for det i form av fortjeneste (at dere investerer, og at samfunnet får en gevinst i form av bedre/tryggere lokalmiljø, variasjon, tetthet)?*» - Ja. Det er aldri noen bedre butikk for oss å ha blandet funksjon. Det kan være positivt med butikker, men effekten er marginal. Det gir ikke det helt store utslaget».

Eiendomsutvikler K: «*Fremtidens boligkunde vil forlange et helhetlig boligområde. Ingen vil bo i et leilighetsprosjekt ute i en åker (...). Folk vil ha tjenester, kaféer, butikker, og helst alt sammen i gangavstand. (...) I dag får vi mindre igjen for å bygge ut med kvalitet. Vi er enige i at næring beriker, men for oss representerer det høyere utgifter.*»

¹⁹⁶ **Gustavsen:** «Har du noen meninger om kravet om estetikk i plan- og bygningsloven? Jeg kjenner ikke fullt ut hvordan den anvendes. Plan- og bygningsloven bør konsentrere seg mot risiko og sårbarhet. Hva planer skal inneholde av rammer og dynamikk. - Hva slags rammer kan det være snakk om? Plan- og bygningsloven krever at man varsler på forhånd om tiltak, til for eksempel naboer, alt kan ikke være fritt. Men offentligheten burde være på vakt ovenfor konkurranseevridninger. I dag er det strengere praksis for senterområder enn for «brakkemark». Det er lettere for handelsaktører å sette opp bokser i utkantstrøk enn å etablere seg i sentrum».

¹⁹⁷ Følgende utvalg av sitater gir en idé om spennvidden i svarene:

Søyland: «Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis? - Det finnes mange definisjoner, man kan for eksempel se på Wikipedia, men det finnes ikke noen definisjon i plan- og bygningsloven, og dette er en utfordring. Plan- og bygningsloven er en reguleringsplan, den kan tjene som grunnlag for byggesak, men den er firkantet, den sier ikke noe om hvordan du skal gå frem når du skal bygge, bare kravene, den gir ingen føringer om hvordan en bygning skal bygges for å fungere i et bymiljø i hundre år. Det blir en klatt her, og en klatt der. Plan- og bygningsloven har mangler når det gjelder tettbygde og spesielt gamle bydeler».

Leder ved byggesak E: «Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis? - Det er et godt spørsmål. Det finnes ikke noen sentrumsdefinisjon, men det dreier seg om de brune områdene på kartet til kommuneplanens arealdel. Det er en del skjønnbruk i dette, vi forholder oss til områdene som er vist med brun farge på kartet, og bygg/anlegg for annen regulering, disse vil så være gjenstand for detaljregulering. (...) I veilederen til plan- og kartforskriften defineres sentrumsfargekoden som et område der alle funksjoner unntatt industri, landbruk og lignende funksjoner er tillatt, med mindre kommunens bestemmelser utelukker dem. Denne veilederen har lovens kraft, i den forstand at den er høyere oppe i lovhierarkiet enn retningslinjer.

Planlegger F: «Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis? - Det finnes mange definisjoner i planteorien. Vi refererer ofte til SSBs definisjon, og vi bruker samme sentrumsavgrænsing. Ifølge SSBs definisjon er sentrum område med et utvalg av offentlige og private tjenester, arbeidsplasser, forretninger som er samlet i konsentrasjon, sammen med boliger. Rent geografisk har vi sagt, er det laget flere finurlige definisjoner, angående avstander fra byens senter, SSB og Sintef opererer med forskjellige definisjoner. De fleste definisjonene for sentrum er formulert i forhold til tilbud, sett i forhold til resten av kommunen. I noen kommuner har en flere mindre sentra. Hva lovhjemmel angår er jeg ikke sikker. Vi er pålagt å ha et definert sentrum, etter lovverket og plan- og bygningslovens veiledere, og egne planer for sentrum».

¹⁹⁸ **Selberg:** «Hvordan defineres et sentrumsområde etter norsk lov og praksis? - Jeg tror ikke lovverket gir noen føring i det hele tatt. Det mangler for eksempel et skille mellom byen, med gater, plasser og parker, og det punktet der gatene går over i veier. Det finnes ingen krav om å analysere og definere hvor gaten slutter og veien begynner, hvor man skal bygge by og hvor man skal bygge forsteder og enkeltstående bygninger. Hvor skal man ha frihet til å legge næring. Støyskjermerkav er på jordet i byen, en byggate skal ikke ha støyskjermer, utearealer med støyskjermer»

¹⁹⁹ **Øyasæter:** «Hvordan vil du definere estetikk i plansammenheng? - Så enkelt som at det må være tett nok, faktisk. Man må være sikker på at byrom får tillatelse til sambruk av arealer, de må være intime nok, det må være høy kvalitet på uterom. Jeg tar som en selvfølge at bygningene må ha god arkitektur. Men man burde være mer opptatt av rommene mellom husene».

²⁰⁰ **Øyasæter:** «Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan? - Som punkt én ville jeg fjerne områdeplanen, eller tillate at private utarbeider denne. Dagens plansystem, med områderegulering og detaljplan, er keiserens nye klær. Dagens planlov er hierarkisk, oven fra og ned. Sannheten er at det er de private som stort sett planlegger, mens kommunen evaluerer prosjekter. Man må innse at det er prosjektbasert byutvikling vi driver med. Plan- og bygningsloven er uhyre lite relatert med virkeligheten. Det finnes jurister i departementet som ikke skjønner dette, de tror ting er som de var for 50 år siden. Problemet i Norge er dessuten at det er mye sektortenkning».

²⁰¹ **Øyasæter:** «Men stemmer det at det er umulig å håndheve kravet om estetikk i planloven? Skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, det er en negativ sanksjon men et svakt styringsmiddel. En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggeplaner».

²⁰² **Øyasæter:** «Men stemmer det at det er umulig å håndheve kravet om estetikk i planloven? - Skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, det er en negativ sanksjon men et svakt styringsmiddel. En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggeplaner».

Planlegger D: «Har du noen meninger om estetikkkravet i plan- og bygningsloven? - Det er mye diskusjon om byforming og byplan. I store linjer kan man si at jo mer tydelig og ren byplanen er, jo mer romslig kan du være med infill. Det er ikke ønskelig med altfor ensformige områder, det kan være frodig med bygninger fra flere tidsepoker, og ikke bare homogene gråbeingårder. Når byplanen er tydelig, med gaterom og utsikt så tåler byen mer, litt mer fokus på annet».

²⁰³ **Line:** «Man snakker mye om etasjer, om tekniske krav, infrastruktur, men mindre om opplevelsene befolkningen vil få. Man er etter min vurdering svært opptatt av tekniske aspekter, men vier for lite oppmerksomhet til hvordan mennesker opplever byen».

Kjøpesenterutvikler J: «Samfunnsutvikling er nøkkelordet, jeg tror kjernevirksomhet lykkes best når man skaper hyggelige steder der folk trives. Tilgjengelighet, trivsel, opplevelser, handel. Vi lever av å selge varer, folk vil ha et aktivt liv, de vil få mest mulig ut av hver time. De vil handle i nærheten av stedene der de ferdes, bor og jobber».

Søyland: «Sentrum betyr veldig mye (...) man må legge til rette for liv i gatene, byrom, fasader, områder som er attraktive. En svensk professor ved Lund sa at for at et område skal være attraktivt, må man få en positiv impuls, bevisst eller ubevisst, hvert fjerde sekund. Tenk for eksempel på en parkeringsplass, hvor mange impulser får du der? (...) Blomster og grønt kan gjøre mye forskjell, fine fasader, bevegelser i gaten, dette oppleves positivt. Det finnes nye prosjekter som er golde, uten et menneske, barnehager med så mye sikkerhet at det ser ut som en dyrehage».

²⁰⁴ **Kjøpesenterutvikler J:** «Innenfor dine områder må du kunne påvirke arkitekturen, skape en identitet, det er viktig å regulere struktur, tomter, uteområder, plassene mellom bygningene, nivået og kvaliteten på bygg, arkitektur, men det må være frihet innenfor tomtene slik at du får mangfold.»

²⁰⁵ **Øyasæter:** «Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen? - Ikke i det hele tatt. Hvorfor insisterer Oslo Kommune på sine uteareal normer, som er kjemperigide? Hele Tjuvholmen oppfyller ikke et eneste krav til normer for grøntareal, men det er et godt område. Noen boliger er trange og mørke, men de har takterasse. Problemene med utearealnormene er at de er basert på villaområder, og man prøver å presse dette inn i sentrum, istedenfor mangfold. (...) *Mener dere kommuner bør planlegge med en lengre tidshorisont, for eksempel med strategisk planlegging over 30 år?* - Ja, det syns jeg, kommunen burde forutse hvor den bør bygge T-bane, for eksempel til Fornebu eller Akershus, man bør peke ut utviklingsområder, men ikke på detaljplannivå. Man må bestemme hvilke knutepunkt som er strategiske, hvilke som bør utvikles. Slik strategisk planlegging er å foretrekke fremfor å lage områdeplan. Det er viktig å fortette, det må være tett nok for at det skal være by. På Filipstad, for eksempel, har riksantikvaren forlangt siktlinjer, Statens Veivesen har forlangt vide gater, man kommer fort opp i 40 meters bredde, og de vil ha rundkjøringer i sentrumsområder. Slikt er ikke forenlig med den tette byen. Man tillater ikke sambruk av gater i sentrum, trikk skal ha eget felt, og så videre (...) Man vil ha store allmenninger».

²⁰⁶ **Selberg:** «Er det mulig å bygge modulære næringsenheter som kan slås sammen/deles opp? - Boligutviklere er glade i moduler, men i næringsbygninger er det ikke like populært. Det er vanlig med kontorlandskap, som kan endres, moduler er lite fleksible. Næringsbygg planlegges ofte med åpen plan og flyttbare vegger, skilleveggene blir satt inn etter at bygget er ferdig. - *Er det mulig å bygge modulære boligenheter?* - Det er mulig, men det blir mye store bad, et problem med våtrom, det blir en ubalanse».

Planlegger F: «Kan ikke bygninger tilpasses, kan du legge opp til fleksible bygg? - Jeg har stor tro på dette. De byggene som lever lengst er de som er så generelle at du kan bygge dem om. - *Er det lov?* - Det er veldig vanskelig i dag. Bygg er blitt for spesialisert i dag, det er krav om utstyr, generelle bygg som kan tilpasses, dette er lettere i gamle hus. Jeg er veldig uenig i dagens tendens til å spesialisere. En bygning er historisk 10 år etter at den er blitt bygget. Alt forandrer seg, familiestruktur, næringsstruktur, samfunnet endrer seg, og slike bygninger følger ikke med. Dette er spørsmål om bærekraftighet. Da jeg var student var mitt avslutningsdiplom om generell strukturerte bygninger. Hvis bygninger kunne endres med enkle grep, ville dette være den mest bærekraftige løsningen. I dag presses bygninger for langt til spesialiserte formål. Trapperom bør være lettere å flytte, uten dagens minimumsmål».

²⁰⁷ **Wester:** «Hvorfor er ikke noe sånt blitt gjort før og etter? - Det skjønner ikke jeg heller. Det er blitt gjort i det små, kanskje ikke seksjonert, kanskje med en eier som leier ut. (...) - *Var det noen opposisjon mot dette?* - Nei, ingen».

²⁰⁸ «Hva kan kommunen gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler? En anonymisert planlegger: «Jeg vet ikke om dette er kommunens oppgave». En annen anonymisert planlegger: «Er dette kommunens oppgave?».

Rygg: «Noen planleggere jeg har intervjuet har svart, når jeg har spurt om hva kommunen kan gjøre for å skape mer aktivitet og deltakelse i bydeler, om dette er deres oppgave. Hva mener du? - Selvfølgelig er det det. Vi er valgt som politikere for å bedre folks livskvalitet. Ikke personlig livskvalitet, men for å skape rammer, legge til rette for trivsel, fysiske møteplasser, luft man kan puste i, gode forhold for ånd, sjel og legeme. Svaret er absolutt ja».

Eiendomsutvikler L: «Det er kommunens oppgave å planlegge for et integrert samfunn, i noen områder har utviklere bygd bare kontorer for eksempel, og det er ikke ideelt».

²⁰⁹ **Eiendomsutvikler K:** «Hvor lang tid kan det ta før kundekretser er bygget opp og omsetningen er god nok til at virksomheten kan overleve i nybygde områder? - Det kan ta en tiårs periode. Dette er noe som dagligvarekjeder som Coop, Rema osv. har skjønt, og som de legger inn i sine driftsplaner. Mindre servicenæringer sliter med dette, de har ikke samme buffer i sine planer, og de opererer ikke like langsiktig. - Hva slags tiltak fra det offentlige side kunne gjøre det lønnsomt for dere å bygge slike bygårder? (for eksempel reguleringer, former for bidrag, samarbeid, dispensasjoner)? - Det offentlige kunne kjøpe opp arealer, eller vi kunne få kompensasjon for å bygge næring i første etasje i form av tillatelse til å bygge mer. Dette ville gi næringsarealer som vi kunne leie ut til lavere pris fordi området ikke har kundegrnlag for helkommersielle forretninger. Vi kunne leie ut til lavere pris, til aktiviteter som grenser til det halv-kommersielle, som gallerier. Det er slik gode bydeler er blitt til – det starter med studenter, halv-kommersielle aktiviteter, området blir «trendy», kafeer kommer til, og så flere, strøket blir spennende, så kommer det kommersielle butikker, og det ender med at prisene går opp, området blir «in», og til slutt flytter studentene ut».

²¹⁰ **Rygg:** «Bør det offentlige bidra til etablering av kreativ innovasjon i spesielle bydeler (rugekasser, konsentrering av for eksempel musikere, grafikere, mediaryrker osv.)? - Jeg har tro på inkubatorer og tilretteleggelse i tomme lokaler. Alle skoler er døgnåpne, for kreative aktiviteter. Alt av offentlig infrastruktur. Men alle andre enn de offentlige er bedre enn oss på dette området».

Søyland: «Bør det offentlige bidra til etablering av kreativ innovasjon i spesielle bydeler (rugekasser, konsentrering av for eksempel musikere, grafikere, mediaryrker osv.)? - Nei, helt klart. For ti år siden hadde jeg sagt ja, men nå sier jeg definitivt nei. Hvis du må gi fødselshjelp for at noe skal etableres, så er det ikke liv laga. Kreativitet må gå utvikle seg på egen hånd. (...) Det må overlates til det private. Jeg har ingen tro på offentlig innblanding. Jeg trodde på det før. Man må frislippe, skape infrastruktur. Det er farlig å pirke i eiendomsretten».

²¹¹ Følgende er et utvalg: **Aasebø:** «Kommunen kunne begynne med å være fleksible, komme folk i møte og prioritere noen krav over andre». **Line:** «Hvis du kunne endre en regel i dagens planlov, hvilken ville du endre og hvordan? - Jeg ville sett på boliger og deres fleksibilitet. Muligheten til å bygge mindre boliger, til ikke å måtte bygge alle boliger til livsløpsstandard». **Øyasæter:** «Det er viktig å ha fleksible planer, detaljplaner bør helst være med stripete arealformål, og fleksibilitet mellom funksjoner innenfor områdene». **Harkjerr:** «Det gjelder å finne et nivå som er tilstrekkelig styrende til å oppnå det en ønsker, samtidig som en beholder en viss fleksibilitet». **Planlegger O:** «Man bør definere en fleksibel arealbruk, bolig/handel, i sentrumsområder». **Leder ved byggesak E:** «Det beste er fleksibilitet innenfor visse rammer». **Eiendomsutvikler M:** «Hvordan vil større fleksibilitet (mulighet til å bruke noen enheter enten til kontor eller til leilighet) innvirke på forutsigbarhet av marked og lønnsomhet? - Ja, det ville være ønskelig. Fleksibilitet til å endre, til å øke/minske andelene litt ville være en fordel. Du har en mer robust plan hvis du har fleksibilitet. Markedet svinger». **Eiendomsutvikler H:** «Hvordan kan større fleksibilitet (mulighet til å bruke noen enheter enten til kontor eller til leilighet) innvirke på forutsigbarhet av marked og lønnsomhet? - Jeg vil tro dette kunne være en fordel. Investorer liker fleksibilitet».

²¹² **Søyland:** «Kan mer utbredt bygging av næring/handelslokaler i første etasje føre til lavere leie og dermed gjøre det mulig for flere aktiviteter å overleve? - Ja, av og til velger eier å vente, for å få høyere eie, men så står lokalene tomme i årevis. Det må være rotasjon, dynamikk i byen».

Kjøpesenterutvikler J: «Kan komplikasjoner med bruksendringer komme i veien for nyetablering og innovasjon? - Det er et problem når vi får restriktive regler for kvadratmeter areal i kjøpesentre. Planene må ikke være for detaljerte, det må være mulig å flytte på servering og shopping innenfor kjøpesenteret, vi må ha stor fleksibilitet, stripet regulering. Det må være mulig å utføre bruksendring etter behov, dette må være styrt av regelverk, det er ikke mulig å tvinge prosesser i strid med reguleringsplan. Det kan være tungvint noen ganger».

²¹³ **Eiendomsutvikler K:** «Område A var en kostnad for oss. Vi ville ikke ha det sånn i utgangspunktet. Det var kommunens som stilte krav om dette. Veien gjennom området er blitt det vi tror er en hyggelig næringsakse. Vi var skeptiske til dette, men kommunen stilte krav til at vi bygget ut næring langs denne veien (...) Fremtidens boligkunde vil forlange et helhetlig boligområde. Ingen vil bo i et leilighetsprosjekt ute i en åker (...). Folk vil ha

tjenester, kafeer, butikker, og helst alt sammen i gangavstand. (...) I dag får vi mindre igjen for å bygge ut med kvalitet. Vi er enige i at næring beriker, men for oss representerer det høyere utgifter.»

Eiendomsutvikler M: «I område A og område B har dere bygget en blanding av boliger og næringslokaler i første etasje. Hva slags erfaringer har dere med slik funksjonsblanding sammenlignet med «rene boligfelt»?

Område B fungerer bra, det er positivt både for næring og for beboerne. I område A har det vært tyngre i næringsbiten, i den forstand at sett fra beboernes side er næringen velkommen, men næringen sliter. Det er for lite kundegrunnlag. Andre elementer er at det ikke er noen ting som drar, det er for snevert som område. Markedsgrunnlaget er for lite. Det er en grunn til at næring vil ligge for eksempel nær IKEA. Det er tungt å drive en butikk som ligger alene. Det mangler noe som trekker. Det er primært et boligområde. Næring må være større. Område A ligger inneklemt, mens område B, selv om næringen er i liten skala, fungerer bedre. Det har kundegrunnlag også utover området, det henvender seg utover, det er mer trafikk der. Næring – det er en hårfin balanse som skal til for at det fungerer».

Kjøpesenterutvikler J: «Hva mener du at kommuner kunne lære av dere om sentrumsutvikling? - Først og fremst, vi kan handel, vi har kompetanse i handel og samordning av kompetanse. Vi har respekt for kompetanse, og jobber mot et felles mål, det vil si et godt sted. Det er forskjellig mellom kommuner. Oslo kommune har mye kompetanse, men de mener også ofte at de vet best. På noen punkter bør de spørre oss, når det gjelder områder der vi har større kompetanse. Mindre kommuner er ofte mer villige til det. Dette er ikke noe mål for oss, men små kommuner hører ofte på oss. Noen steder er det mangel på kompetanse».

²¹⁴ **Eiendomsutvikler H:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Det skjer ofte at man selger alle boligene, mens næringsdelen ofte blir hengende etter. Det er to ulike businessser. Næring er frakoblet den delen, næring og bedrifter har kortere levetid i vår verden, det er aktiviteter som er frakoblet fra boligdelen. Vi bygger, eier og drifter, mens andre bare bygger og selger. Vi kunne utvikle utleieboliger, men det er ikke vår spesialitet, det er en annen business».

²¹⁵ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvordan utarbeider dere programmet? - En konsulent har hjulpet oss mye med å lage programmer, for eksempel for konkurransen for Filipstad. Vi arbeider med websider, starter en arkitektkonkurranse, holder en utstilling av forslagene, får innspill og gjør research i det lokale markedet (...) Vi rådfører med lag og foreninger, kartlegger behov og gjør research. I forbindelse med et prosjekt i Oslo har vi for eksempel gjort research både i selv området og i Oslo, for å finne ut hvilke funksjoner det var størst behov for. Det vi fant var at det man etterspurte mest var en sal som rommet 1000 mennesker. Og så badeland, biblioteket trengte å bli relokalisert, det er planer for et mindre museum, men der trenger man en sponsor og det er en utfordring. Og så musikkskole, dansekurs, det er stor interesse for dette prosjektet. Men slike aktiviteter må stå på egne ben, og leie på kommersielle vilkår».

²¹⁶ **Harkjerr:** «Bør markedet få styre mer, eller kommunen? - Kommunen skal styre, men vi kan ikke styre uten å ta hensyn. Plan- og bygningsloven gir rammer, men den får ingenting til å skje. Hvis vi lager planer som ingen vil gjennomføre så skjer ingen ting».

Øyasæter: «Kan komplikasjoner med bruksendringer komme i veien for nyetablering og innovasjon?

Ja, det er klart det, hvis det kreves omregulering, for eksempel kan det forekomme transformasjoner, mellom fire forskjellige virksomheter etter hverandre i tid. I Drammen har vi bygget skole bare på dispensasjon. Der er man fleksibel, men noen kommuner er byråkratiske. Det er viktig å ha fleksible planer, detaljplaner bør helst være med stripe arealformål, og fleksibilitet mellom funksjoner innenfor områdene. Kommunen må stole på utbygger, og ikke lage for stramme rammer. Rammene må defineres slik at man legger opp til alle typer utbygging. Kommunen bør ikke styre for mye».

²¹⁷ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvilken tidshorisont opererer dere med når dere bygger ut et byområde? - Vår erfaring er at det som regel tar 10-15 år fra du får en ide til senteret står ferdig. Vi startet ett av våre sentre i 1995, det sto ferdig i 2008. Vi begynte på et annet i 2006, det vil kanskje åpne i 2018».

Selberg: «Hva slags erfaringer har du med samarbeid med kommuner når det gjelder utvikling av byområder med blandet funksjon? - Jeg har vært borti en del kommuner, mindre kommuner har ofte dårlig kompetanse. Store kommuner har flere folk, men mange er veldig fokusert på funksjon, og på lover, bestemmelser og krav. (...) I Norge er det lov og regelstyring, man mangler langsiktighet, strategisk planlegging mangler i lovverket. PBL, kommuneplanens arealdel revideres hvert fjerde år og skal ha en tidshorisont på 12 år. Det er alt for kort. Du vet ikke resultatet om 50 år, eller om 30 år, men du kan ha en strategi. Trondheim forventes å få 50 tusen nye innbyggere i løp av de neste 30 år. Hvordan vil Trondheim være om 30 år? Man har ikke noen ide, man klatter, med kortsiktig klatting, uten langsiktighet. Veldig mye av årsaken ligger i PBL og i kommuneplanens arealdel. Istedenfor å se 12 år fremover, bør man se 30 år fremover, med et fysisk kart som gir en ide om hvordan byen vil se ut om 30 år, for å ha en kontekst for planlegging for de neste 4 årene».

²¹⁸ **Gustavsen:** «Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil. Og det er mye skjønn i norsk planlegging».

Eiendomsutvikler N: «Det ville være bedre hvis vi kunne få klare beskjeder, og vite hva som er utfordringer. Man kunne heller brukt 10 år på å lage gode planer, kommunale planer. Vi vil ha prosjekter. Kommunene kommer inn sent i prosessen, de står nederst ved målstangen, riksantikvaren sier at gamle sentrum må vurderes nøye, det er ikke fritt fram. Men kommunen må være på rett banehalvdel, politikerne må ta initiativ».

²¹⁹ **Øyasæter:** «Kan utbyggingsavtaler med store krav til for eksempel infrastruktur komme i veien for kvaliteten på for eksempel byrom og arkitektur?» - Ja, hvis du må bruke mye penger på rundkjøringer og kryss. Hvis man krever at grunneier skal betale for å legge E18 under lokk, da blir det ikke penger til grønt og kai. Det sier seg selv».

Eiendomsutvikler L: «Utbygger ble i et tilfelle jeg kjenner til pålagt å forskuttere infrastruktur i form av et veikryss på to plan på en stamvei, som ikke lå innenfor den nasjonale transportplanen for de kommende 10 år. Dette tilsvarte en utgift på 120 millioner».

Eiendomsutvikler M: «Hva slags bidrag fra offentlig hold ville kunne gjøre det mer lønnsomt for dere å bygge bymessig med blandet funksjon?» - Det offentlige kunne kutte krav til etablering av infrastruktur, til rekkefølgebestemmelser. Hvis vi kunne slippe alt dette: vi blir bedt om å oppgradere fortau til veinivå, å skifte ut ledninger for hele området. Alt dette fører til at vi må øke boligprisene. Det er lite debatt om denne årsaken til høye boligpriser. Vi kunne bygge ut næring hvis vi slapp disse kravene».

²²⁰ **Eiendomsutvikler N:** «Kan komplikasjoner med bruksendringer komme i veien for nyetablering og innovasjon?» - Det er veldig vanskelig. Ta bykjernen, liv i gamle bygg. Når du søker om byggetillatelse, så må du møte svært mange krav. Kommunen har sagt at de skal lempe på kravene om universell utforming, men ennå har vi ikke sett noe konkret i denne retning. Mye står tomt, i annen og tredje etasje, fordi du ikke klarer å tilpasse gamle bygninger til nye krav. Jeg lar heller slike etasjer stå tomme enn å risikere ulovligheter. Politikerne sier at de må vi gjøre noe med, men de har ikke gjort noe nå. Det er mange nye forskrifter om renovering, sikkerhet. Men det er ikke sikkert at du skal kunne bo i alle bygg med rullestol eller handicap».

Leder ved byggesak E: «Hvor lang tid tar søknader for bruksendring, i gjennomsnitt?» - Hvis det er snakk om en enkel søknad, gjelder fristen på 3 uker. Hvis ikke en dispensasjon er nødvendig, er fristen uansett 12 uker. Men hvis det er nødvendig å få dispensasjon, kan denne tiden bli mangedoblet, og det kan ofte ta to-tre år».

²²¹ **Loy:** «Mye av byutviklingen som skjer i Bergen handler i dag om fortetting av allerede etablerte strukturer, derav oppstår ofte nabokonflikter og merbelastning av allerede overbelastet infrastruktur. Som fortettingsstrategi legger vi vekt på å prioritere en sammensmelting av ulike funksjoner med korte avstander til kollektivtilbud og bybanestopp, men igjen er resultatet mye avhengig av hva som planlegges i privat regi».

²²² **Aasebø:** «Er det lite hensiktsmessig at ulovlighetsavdelingen i dag bare handler på klager, og ikke kontrollerer på eget initiativ?» - Ja, myndighetene bør følge opp, i dag kontrollerer de ikke etter eget initiativ, de tar tak i ulovligheter når de mottar klager, og i henhold til retningslinjer kan de ikke la være å følge opp klager. - *Men bør de ikke ha plikt til å utføre kontroller?»* - I gamle dager hadde de det, da hadde man bygningsinspeksjon og kontroll, vi bør gå tilbake til det kontrollsystemet. I dag klager brukere, men det er tilfeldig hvem som klager og hvem som ikke gjør det. For eksempel vil ressurssterke naboer bruke ressurser på å klage, mens ressurssvake naboer ikke klager, og dette er ikke rettfærdig, det burde ikke utgjøre en forskjell».

²²³ **Gustavsen:** «Har du noen meninger om kravet om estetikk i plan- og bygningsloven? Jeg kjenner ikke fullt ut hvordan den anvendes. Plan- og bygningsloven bør konsentrere seg mot risiko og sårbarhet. Hva planer skal inneholde av rammer og dynamikk. - *Hva slags rammer kan det være snakk om?* Plan- og bygningsloven krever at man varsler på forhånd om tiltak, til for eksempel naboer, alt kan ikke være fritt. (...) Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil. Og det er mye skjønn i norsk planlegging».

²²⁴ **Eiendomsutvikler N:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger?» - Rene boliger hadde vært mer lønnsomt, mye enklere, mer profitabelt, man starter i en kant og bygger, samme tegning på alle bygg, det er en uting, alt likt, serier av samme ting».

²²⁵ **Eiendomsutvikler N:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger?» - Rene boliger hadde vært mer lønnsomt, mye enklere, mer profitabelt, man starter i en kant og bygger, samme tegning på alle bygg, det er en uting, alt likt, serier av samme ting. - *Hvorfor*

gjør ikke du dette?- Jeg gidder ikke, jeg har et annet fokus. Jeg vet ikke. Jeg har 45-50 leietakere, det ruller og går, de er banker, kommuner, omtrent ingen boliger, tannlegekontorer. Det er mer gøy, rett og slett. Vi er i den situasjonen, vi er entusiaster, bypatrioter, det er kjekt. Det er en stor oppgave. Gro har vært en stor inspirasjon, hun har vært veldig flink med å renovere gamle bygg».

Øyasæter: «*Har dere inkludert nonprofit eller halvkommerielle aktiviteter i områder dere har utviklet?*- Vi har litt i Oslo S, kunst i offentlige rom, i hovedbanestasjonen, men ikke mye. Når vi leier ut prøver vi å tjene penger, selv om vi noen ganger nærmer oss veldedighet, men vi kan ikke gå for langt i denne retningen. Vi har et styre som krever avkastning, det må gå rundt. Det kan forekomme en grad av subsidiering i transformasjonsområder, som for eksempel Sundland, der har vi barneskole, dansestudio, bingefotball, vi tjener ikke men det er en måte å sette i gang en transformasjon. Vi prøver å avskrive på 10 eller 15 år istedenfor på 5».

²²⁶ **Øyasæter:** «*Hvordan vil du definere estetikk i plansammenheng?*- Så enkelt som at det må være tett nok, faktisk. (...) Jeg tar som en selvfølge at bygningene må ha god arkitektur. Men man burde være mer opptatt av rommene mellom husene. - *Men stemmer det at det er umulig å håndheve kravet om estetikk i planloven?* - Skjønnhetsparagrafen gir hjemmel for å nekte tillatelse, det er en negativ sanksjon men et svakt styringsmiddel. En bedre løsning kunne være å styre de offentlige rommene, mellomrommene, lage byggelinjer».

²²⁷ **Planlegger D:** «Når den nye planloven introduserte områderegeringsplan og detaljreguleringsplan, var det med tanke på at det offentlige skulle legge de overordnede føringene i områdeplanen mens de enkelte utbyggerne detaljregulerte sine «prosjekt». Det er stor variasjon i omfang og detaljeringsgrad i områderegeringsplanene. (...) Opprinnelig var det bare private som prøvde å regulere på Wergeland, men pga. fylkesveien gjennom området ble det avgjort at kommunen måtte ta den jobben. For å løse de urbane problemstillingene på Wergeland, ble planen så detaljert. (...) Jeg er spesielt opptatt av å sikre offentligheten og skape gode byrom i knutepunktene, da blir det lett detaljerte planer, som for eksempel også på Nygårdstangen». Fra epost i dato 31.3.2014

²²⁸ **Øyasæter:** «*Hvor forenlig er dagens krav til grøntarealer, uterom og lekeplasser med den tette byen?*- Ikke i det hele tatt. Hvorfor insisterer Oslo Kommune på sine utereale normer, som er kjemperigide? Hele Tjuvholmen oppfyller ikke et eneste krav til normer for grøntareal, men det er et godt område. Noen boliger er trange og mørke, men de har takterasse. Problemene med utereale normene er at de er basert på villaområder, og man prøver å presse dette inn i sentrum, istedenfor mangfold. I Bjørvika er det 60% åpne arealer. Det er ingen gyldig grunn for at det skal være nødvendig med private uterom med 5 timer med lys på gulvet i vårjevndøgn. Man er mer fleksibel alle andre steder. Det er klart at barn skal kunne utfolde seg, men utbyggeren kan møte disse kravene ved å skape bedre byrom. Det blir ikke bedre enn det utbyggeren har kompetanse og visjoner til å skape».

²²⁹ **Planlegger F:** «*Kan ikke bygninger tilpasses, kan du legge opp til fleksible bygg?*- Jeg har stor tro på dette. De byggene som lever lengst er de som er så generelle at du kan bygge dem om. - *Er det lov?*- Det er veldig vanskelig i dag. Bygg er blitt for spesialisert i dag, det er krav om utstyr, generelle bygg som kan tilpasses, dette er lettere i gamle hus. Jeg er veldig uenig i dagens tendens til å spesialisere. En bygning er historisk 10 år etter at den er blitt bygget. Alt forandrer seg, familiestruktur, næringsstruktur, samfunnet endrer seg, og slike bygninger følger ikke med. Dette er spørsmål om bærekraftighet. Da jeg var student var mitt avslutningsdiplom om generelt strukturerte bygninger. Hvis bygninger kunne endres med enkle grep, ville dette være den mest bærekraftige løsningen. I dag presses bygninger for langt til spesialiserte formål».

Selberg: «*Er det mulig å bygge modulære næringsenheter som kan slås sammen/deles opp?*- Boligutviklere er glade i moduler, men i næringsbygninger er det ikke like populært. Det er vanlig med kontorlandskap, som kan endres, moduler er lite fleksible. Næringsbygg planlegges ofte med åpen plan og flyttbare vegger, skilleveggene blir satt inn etter at bygget er ferdig. - *Er det mulig å bygge modulære boligenheter?*- Det er mulig, men det blir mye store bad, et problem med våtrom, det blir en ubalanse».

²³⁰ **Kjøpesenterutvikler J:** «Vi bygger for at det skal kunne fungere over 100 år. Kontorer er basert på at de i utgangspunktet skal stå over tid, men hvis de ikke fungerer må de rives. Noen eiendommer må rives. Men kjøpesentre, boliger og kontorer bør stå over tid. - *Kan dere operere med 30 års perspektiv?*- Det kommer an på, vi kan også ha lengre perspektiv, men for eksempel kontorer kan gå ut på dato. På Økern skal et bygg rives, det ble bygget på 70-tallet. Leieinntektene man kan oppnå med hensyn til standarden det har i forhold til nytt bygg tilsier at det er økonomisk å rive. Man beregner de negative konsekvensene og avkastning i hvert enkelt tilfelle. Bygninger i den tette byen rives sjelden. Der ikke bare fordi de er fredet, men de blir oppgradert. Det er viktig for stedsutvikling».

Harkjerr: «Det er et tankekors at vi river bygninger fra 80-tallet».

²³¹ **Eiendomsutvikler H:** «Hva er hovedforskjellen for en utbygger mellom å bygge ut rene boligfelt og områder med blanding av næring og boliger? - Det skjer ofte at man selger alle boligene, mens næringsdelen ofte blir hengende etter. Det er to ulike businessser. Næring er frakoblet den delen, næring og bedrifter har kortere levetid i vår verden, det er aktiviteter som er frakoblet fra boligdelen. Vi bygger, eier og drifter, mens andre bare bygger og selger. Vi kunne utvikle utleieboliger, men det er ikke vår spesialitet, det er en annen business».

Selberg: «Det bygges få bygninger med flere funksjoner i Norge, har du noen meninger om hvorfor? Norge er et sektorisert samfunn. Alle jobber med sitt bløtkakestykke og ingen med bløtkaka, alle med trærne og ingen med skogen. Det finnes for mange sektorkrav, som for eksempel støykrav. Alle drar i sin egne, lite integrerte retning».

Søyland: «En planlegger har sagt at det er for stort skille mellom sektorer i Norge, og at sektorinteresser ofte overkjører helhetsinteresser. Er du enig, og hva mener du kan gjøres for å bedre situasjonen? - I forbindelse med BID er jeg i kontakt med en forsker som har skrevet en doktorgrad om dette. Hun så på USA, på de bysentra som fungerer, har sammenlignet disse byene med København. Her i Norden sitter alle i hver sin bås, i USA satt alle i samme boks. For dem er det helt naturlig at ulike etater og myndigheter jobbet sammen. Dette er det veldig fokus på i USA, og de har et nytt syn på for eksempel parkering, det er en interessant sektor. I Norge tenker man i bås, og dette er en alvorlig hindring og en kjempeutfordring».

²³² **Eiendomsutvikler K:** «Dere har bygget en blanding av boliger og næringslokaler i første etasje i en del områder. Hva slags erfaringer har dere med slik funksjonsblanding sammenlignet med «rene boligfelt»? -Det er vanskelig å forsonne boligområder med næring med dagens handelsstruktur. Butikker fungerer ikke alltid i slike områder. I dag foregår handel i stor skala (...) - Hva slags erfaring har dere med drift av handel og tjenester i nybygde områder? Det kan være vanskelig å fylle slike lokaler. Det har gått tregt å finne leietakere. Det er viktig at det ikke bare er litt næring i et område, næring vil ikke være i boligområder. Slike områder må planlegges godt, gjerne med næring i alle første etasjer. (...) Område A var en kostnad for oss. Vi ville ikke ha det sånn i utgangspunktet. Det var kommunens som stilte krav om dette. Veien gjennom området er blitt det vi tror er en hyggelig næringsakse. Vi var skeptiske til dette, men kommunen stilte krav til at vi bygget ut næring langs denne veien (...) I dag får vi mindre igjen for å bygge ut med kvalitet. Vi er enige i at næring beriker, men for oss representerer det høyere utgifter».

Eiendomsutvikler L: «Det er kommunens oppgave å planlegge for et integrert samfunn, i noen områder har utviklere bygd bare kontorer for eksempel, og det er ikke ideelt. Men hvis kommunen forlanger kombinerte formål, og reguleringsplanen er godkjent slik, så kan det være for mye utgifter for utvikleren. I noen tilfeller har utviklere gamblet på å få omregulert, for eksempel ved å la et lokale stå tomt, og så søke om å få det omregulert, ved å vedlegge dokumentasjon om at det ikke har fungert».

²³³ **Kjøpesenterutvikler J:** «Hvordan utarbeider dere programmet? - En konsulent har hjulpet oss mye med å lage programmer, for eksempel for konkurransen for Filipstad. Vi arbeider med websider, starter en arkitektkonkurranse, holder en utstilling av forslagene, får innspill og gjør research i det lokale markedet (...) Vi rådfører med lag og foreninger, kartlegger behov og gjør research. I forbindelse med et prosjekt i Oslo har vi for eksempel gjort research både i selv området og i Oslo, for å finne ut hvilke funksjoner det var størst behov for. Det vi fant var at det man etterspurte mest var en sal som rommet 1000 mennesker. Og så badeland, biblioteket trengte å bli relokalisert, det er planer for et mindre museum, men der trenger man en sponsor og det er en utfordring. Og så musikkskole, dansekurs, det er stor interesse for dette prosjektet. Men slike aktiviteter må stå på egne ben, og leie på kommersielle vilkår. - Jeg har snakket med noen ansatte i planavdelinger som sier at utbyggere ofte tar seg friheter i slike situasjoner? Det har vi ikke noen tro på. Hvordan du tolker reguleringsplan kan jo være et spørsmål. (...) Det er klart at vi vil alltid prøve å få så mye som mulig. Vi er et privat selskap, med aksjonærer, som vil ha avkastning på egenkapital. De som har penger å investere vil ha størst mulig avkastning på kapital. Jeg tror den beste måten å drive næring er å se på det som en del av en samfunnsutvikling, ta samfunnsansvar. Men dette er ikke bare for å være snill – det er den måten en lykkes på i dag».

²³⁴ **Gustavsen:** «Norsk planlegging handler i for stor grad om å stoppe det man ikke vil ha, og ikke å initiere det man vil. Og det er mye skjønn i norsk planlegging».

Eiendomsutvikler N: «Det ville være bedre hvis vi kunne få klare beskjeder, og vite hva som er utfordringer. Man kunne heller brukt 10 år på å lage gode planer, kommunale planer. Vi vil ha prosjekter. Kommunene kommer inn sent i prosessen, de står nederst ved målstangen, riksantikvaren sier at gamle sentrum må vurderes nøye, det er ikke fritt fram. Men kommunen må være på rett banehalvdel, politikerne må ta initiativ».

Eiendomsutvikler L: «Hva mener du er best, detaljstyring eller skjønn? - Det er for mye detaljstyring, det er ikke noe rom for skjønn. Det er helt marginalt. Hvis du vil legge til litt til en altan, så blir det reguleringsendring. Det er ikke rom for skjønn. På den annen side kunne det være ønskelig hvis kommunen tok mer initiativ, kom inn i prosessen på et tidligere tidspunkt og la til rette. Når mange planer utvikles i privat regi kan det gå ut over helhetsbildet».

²³⁵ **Eiendomsutvikler L:** «I sentrum har vi en tomt, vi ville gjøre om på reguleringsplanen men vi turte ikke. Tomten kostet 100 millioner, fordi reguleringsprosessen er uforutsigbar. Hvis en setter i gang en ny reguleringsplan kan tomten bli stående tom fra 1.5 til 5 år. Det blir snakk om formidable beløp. I dagens marked, med en rentekostnad på 6-7 %, eskalerer utgiftene. Utbygger løper risikoen for at dette spiser opp gevinsten. Tomtekostnadene er blitt enorme».

