

Synnøve Bjørseth Olsen

Investorer eller byutviklere?

- En studie av utleiernes rolle og ansvar for byutvikling i Midtbyen

Bacheloroppgave i Sosiologi

Veileder: Aksel Tjora

Mai 2019

Synnøve Bjørseth Olsen

Investorer eller byutviklere?

- En studie av utleierens rolle og ansvar for byutvikling i Midtbyen

Bacheloroppgave i Sosiologi
Veileder: Aksel Tjora
Mai 2019

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for samfunns- og utdanningsvitenskap
Institutt for sosiologi og statsvitenskap

Forord

Det er mange jeg ønsker å takke i forbindelse med arbeidet som er lagt ned i denne bacheloroppgaven. Jeg vil først takke min veileder, Aksel Tjora, som gjennom denne tiden har kommet med både positiv og konstruktiv kritikk, samt gode og verdifulle råd på veien.

Jeg vil også takke informantene som har vært villig til å stille opp til intervju, og som gjorde at jeg fikk mulighet til å fullføre denne oppgaven. Uten mine informanter ville aldri oppgaven blitt til.

I løpet av et slikt semester har man mange opp- og nedturer, og med dette er det godt å ha fine venner og familie rundt seg. En spesielt takk til Lars for verdifulle kommentarer og hjelp i innspurten som gjennomlesing, korrektur og språklig forbedring i oppgaven. En stor takk til han som har orket å høre på meg til en hver tid og har vært der for meg når jeg trengte avbrekk fra oppgaven. Til sist må jeg takke mamma og pappa for all støtte og motivasjon gjennom dette semesteret.

Trondheim, mai 2019

Synnøve Bjørseth Olsen

Innholdsfortegnelse

Forord	1
1.0. Innledning	3
1.1. Samfunnsaktualisering og problemstilling	3
1.2. Tidligere forskning - Midtbyen som forskningsprosjekt	4
1.3. Historien om handelsutviklingen i Midtbyen	4
1.4. Struktur	5
2.0. Teoretisk rammeverk	5
2.1. Thomasteoremet	6
2.2. Berger og Luckmann, den samfunnsskapte virkeligheten	6
2.3. Legitimering av sosiale institusjoner	7
2.4. Forskningsspørsmål	9
3.0. Metode	9
3.1. Intervjuundersøkelse	10
3.2. Intervjuene	11
3.3. Dataens kvalitet - pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet	12
4.0. Analyse av empiri	13
4.1. Samfunnsansvar	13
4.2. Byutvikling	15
4.3. Dårlig samarbeid og frustrasjon	18
4.4. Handlegatene og tiltak for å redde butikkene	20
5.0. Diskusjon	22
5.1. «På hvilken måte utvikler utleierne byen?»	22
5.2. «Hvordan opplever utleierne samarbeidet med det kommunale?»	24
5.3. Utleiernes forståelse av egen rolle og ansvar	25
5.4. Avslutning	26
6.0. Litteraturliste	28
7.0. Vedlegg	30
7.1. Vedlegg 1: Samtykkebrev til informanter	30
7.2. Vedlegg 2: Intervjuguide	32

1.0. Innledning

Midtbyen, hjertet av Trondheim, har lenge vært et knutepunkt som har samlet trøndere gjennom handel, tjenester, kultur og historie. Midtbyen har alltid bestått av handel, og den er en viktig del av byens sosiale møteplass (Framtidens byer, 2012, s. 3). Likevel har det oppstått flere utfordringer som er med på å prege handelsnæringen i bydelen. I denne teksten vil jeg se nærmere på hvilken samfunnsrolle eiendomsselskapene har og hvilket ansvar de tar for å utvikle Midtbyen. Når jeg i denne teksten bruker *begrepet* Midtbyen, mener jeg området innenfor elveslyngen som er en del av halvøya.

1.1. Samfunnsaktualisering og problemstilling

Sentrum i Trondheim er nært knyttet til byens sjel og identitet, og har mye historie. Handelen i Midtbyen er et viktig fundament, og den er en av årsakene til at byen har etablert og utviklet seg slik den er i dag (Framtidens byer, 2012, s. 3). Dette skal jeg komme tilbake til ved å se nærmere på Midtbyens historie. Ved hjelp av handelen blir sentrum en sosial møteplass med kulturelle aktiviteter og opplevelser, men helt siden 2008 har Midtbyen tapt en stadig større andel av den totale handelsomsetningen (Hanssen, 2018). Midtbyen har lenge vært preget av voldsomme bygningsprosjekter, bilbegrensinger og manglende parkeringsmuligheter som kan være skyld i den fallende butikkomsetningen. Det har lenge vært en politisk debatt om hvordan Midtbyen skal bli bevart, og kommunen har vedtatt ulike tiltak som ikke har gått overens med den fallende butikkomsetningen. Noen prioriterer miljø og kultur, mens andre vil ha mer fokus på vekst og handel. Rapport fra Framtidens byer konkluderer med at om handelen i Midtbyen svikter, vil også de andre sosiale og kulturelle aktivitetene forsvinne, som igjen vil påvirke bydelen som møteplass (2012, s. 3). Tiltak for å fremme handelen må derfor iverksettes om en positiv endring skal skje.

Midtbyen har mange bygårdeiere med ulike ønsker og ideer til hvordan de kan utvikle og fremme bydelen. Eiendomsselskapene (i denne oppgaven kalt *utleiere*) er i en posisjon til å kunne utvikle Midtbyen for å skape en bedre bydel for innbyggerne. I denne teksten har jeg sett nærmere på de fire største eiendomsselskapene i Trondheim, der de fleste kun har fokus på Midtbyen. Midtbyen har lenge vært en sosial institusjon som har betydd mye for Trondheim, derfor er det viktig å ha aktører som er villig til å ta et ekstra grep slik at institusjonen blir bevart. Spørsmålet blir da hvilke spesifikke tiltak er det egentlig utleierne kan gjøre for å fremme Midtbyen? Gjør de i hele tatt tiltak for å utvikle byen, og er de klar over den muligheten de har for å utvikle byen? På bakgrunn av de nevnte spørsmålene, har jeg formulert følgende hovedproblemstilling til denne oppgaven:

«Hvilken forståelse har utleiere i Midtbyen av sin rolle og sitt ansvar til å utvikle byen?»

Det har i lengre perioder foregått politiske diskusjoner om hvordan man skal ta vare på Midtbyen. Dette er ikke en tekst som vil ta for seg politiske standpunkt, men hvordan utleierne forstår sin rolle og mulighet til å utvikle byen, og hva de ønsker at Midtbyen skal være. På bakgrunn av problemstillingen og empiri vil teori fra Berger og Luckmann (2000) og Thomasteoremet være aktuell for å besvare problemstillingen. Jeg ønsker å se hvordan ulike aktører forstår handelssituasjonen og se på hvordan utleierne legitimerer Midtbyen.

1.2. Tidligere forskning - Midtbyen som forskningsprosjekt

Tidligere forskning om Midtbyen er minimal, men den som har blitt etablert er relevant innenfor forskning om byutvikling. Å få et innblikk i hvordan bylivet henger sammen er viktig for å klare å forstå gruppedannelser og sosiale relasjoner mellom de sosiale vilkår og situasjoner som byen skaper (Nottrigde, 1974, s. 11). Nottrigde definerer sosiologien som vitenskapen om de sosiale strukturer og relasjoner (1974, s. 11). Bysosiologi blir dermed bylivets relasjoner.

Hvert år blir Midtbyregnskapet publisert, som er med på å gi et innblikk i hvordan bylivet og Midtbyen henger sammen. Midtbyregnskapet forteller at handlemiljø, kos og stemning og utvalg av butikker er viktig for handlende i Midtbyen, mens biltilgjengelighet og parkeringsmuligheter er viktig for de som foretrekker å handle utenfor Midtbyen (2018, s. 12). Offentlig tilgjengelig parkeringsplasser på gateplan har gått ned med 15,8 % siden 2016, og anslagsvis var det 62 000 reisende personer til Midtbyen i 2018 daglig (Midtbyregnskap, 2019, s. 19). Det er 8500 færre enn i 2016, og dette kan butikkene kjenne på økonomisk. På en annen side har renhold og støvdemping, nye gassbusser, økt kollektivtrafikk, flere elbiler og flere syklistene og gående ført til bedre luftkvalitet i bydelen (Midtbyregnskap, 2019, s. 18), noe kommunen virker opptatt av.

1.3. Historien om handelsutviklingen i Midtbyen

Handelen er en av årsakene til at Trondheim har etablert og utviklet seg slik den er i dag (Framtidens byer, 2012, s. 3). Munkegata var 1800-tallets «promenadegate» hvor de bedrestilte spaserte og gikk sin søndagstur (Kaldal, 1977, s. 69). På 1900-tallet var det ingen som kunne tro at Nordre gate skulle bli Trondheims hovedgate. På denne tiden var Nordre litt for intim og liten, mens Munkegata var fornem og flott. En plass hvor man kunne vise seg frem. I mellomkrigstiden begynte Nordregate å få musikkparader hver søndag, med janitsjarmusikk og oppmarsj av hester fra

militæret (Kaldal, 1977, s. 70). På samme tid hadde Nordre og Olav Tryggvasons gate fått asfalt, og ble etter hvert byens «handelsstrøk» med blomstrende butikker i hvert lokale (Kaldal, 1977, s. 71). På denne tiden ble promenadene erstattet med det vi i dag kaller *shopping*. Handlingen var ikke lengre en overklasseskikk, her kunne alle gå å se på de nye varene, uansett hvor mye eller lite de kunne kjøpe. Byens tilknytning til handel med utlandet var med på skape vekst. Det dukket opp stadig nye og imponerende forretninger i hovedgatene, som fylte gatene med butikker og verksteder som drev blant annet med snekring, baking og syng (Kaldal, 1977, s. 35). I Midtbyen kom det også flere hoteller som bidro til økt aktivitet i sentrum. Et av de mest omtalte hotellene i Trondheim er Britannia hotell. Britannia har helt siden åpningen i 1870 hatt en sentral plass i byen og vært en del av dens identitet. Etter hotellets rehabilitering og gjenåpning i vår (2019), er hotellet fremdeles et møtested for mange og har stor kulturhistorisk verdi for byen. På grunn av økt befolkningsvekst og ny handel, kom det i 1913 en ny byplan som skulle utvikle Trondheim til å bli en mer moderne by (Kaldal, 1977, s. 38). Det er spennende å se at selv om det har gått så mange år, er det fremdeles tiltak som settes i gang for at Trondheim skal bli en mer moderne by.

1.4. Struktur

I det neste kapitlet går jeg først gjennom relevant forskningslitteratur, og som har betydning for legitimeringen av Midtbyen. Ved hjelp av Berger og Luckmanns legitimeringsprosess (2000) vil jeg undersøke hva utleierne gjør for å utvikle Midtbyen, og undersøke hvordan utleierne legitimerer bydelen, gjennom sin rolle og sitt samfunnsansvar. Jeg avslutter teorikapitlet med å presentere to forskningsspørsmål for å avgrense oppgaven. I metodekapitlet vil jeg redegjøre for den kvalitative metoden som ble benyttet. Oppgavens styrker og svakheter vil bli redegjort for, der jeg har fokus på transparens. Analysen er empiridrevet, og her vil jeg presentere mine funn fra datagenereringen. Hovedfunnene fra analysen vil bli vist og diskutert i det siste kapitlet som danner oppgavens hovedpunkt, der jeg knytter empirien mot teorien, og omvendt.

2.0. Teoretisk rammeverk

I dette kapitlet blir utvalget av teori presentert, i samsvar til hovedproblemstillingen: «*Hvilken forståelse har utleiere i Midtbyen av sin rolle og sitt ansvar til å utvikle byen?*». Det teoretiske fokuset i denne oppgaven ligger i den klassiske sosialkonstruktivistiske teorien til Berger og Luckmann om virkelighetskonstruksjon, og Thomasteoremet. Den sosialkonstruktivistiske teorien vil fungere som et grunnlag for å analysere hvordan utleierne konstruerer sin forståelse av sin rolle og ansvar for utvikling av byen. Sosialkonstruktivisme handler om at man forstår aktørers

virkelighetsforståelse som kontinuerlig formet av sosialiseringprosessen og den livssituasjonen de befinner seg i (Berger & Luckmann, 2000). Berger og Luckmanns legitimeringsprosess vil derfor være den mest sentrale teoretiske delen å ha med gjennom min forskning.

2.1. Thomasteoremet

Thomasteoremet handler om at det *menneske opplever som virkelig, blir virkelig i sine konsekvenser* (Thomas & Thomas, 1928; Henriksen, Levang, Skaar & Tjora, 2017, s. 15). Dette handler om at individuelle eller kollektive erfaringer former virkelighetsoppfattelse og dermed handling (Tjora, 2018, s. 24). Teoremet er med på å illustrere hvordan aktørenes tolkninger kan ha betydning for samfunnets utvikling. Med andre ord kan utleierne erfaringer ha stor betydning for Midtbyens utvikling, fordi valgene de tar blir avgjørende innenfor byutviklingen. Perspektivet er med på å forklare utleierne *forståelse av egen virkelighet*, som ikke er definert av objektive, tillærte kriterier alene, men forståelsen har også blitt formet gjennom sosiale prosesser (Henriksen et al., 2017, s. 16). Valg, mening og handling vil dermed påvirke menneskers fordeling av og erfaring med ulike situasjoner (Henriksen et al., 2017, s. 16). Thomasteoremet danner et sentralt utgangspunkt for den sosialkonstruktivistiske tilnærming til Berger og Luckmann (2000), fordi den danner en forståelse av hverdagslivet som er sosialt skapt mellom samfunnets deltakere, og forståelsen av det sosiale har stor betydning for handling (Henriksen et al., 2017, s. 15). Utleierne virkelighetsforståelse av egen rolle er altså formet av opplevelser de har eller livssituasjonen de befinner seg i.

2.2. Berger og Luckmann, den samfunnsskapte virkeligheten

Berger og Luckmann viser hvordan virkeligheten blir skapt av samfunnet og beskriver det som et paradoks at mennesker er i stand til å produsere en verden som i ettertid oppleves som noe annet enn et menneskelig produkt (2000, s. 76). Berger og Luckmann hevder derfor at: «*Samfunnet er et menneskelig produkt. Samfunnet er en objektiv virkelighet. Mennesket er et sosial produkt.*» (2000, s. 76). Menneskene og vår sosiale verden påvirker altså hverandre gjensidig, fordi produktet virker tilbake på produsenten. Med andre ord kan man forklare dette ved at samfunnet blir skapt av mennesker, der produktet blir legitimert og blir en objektiv virkelighet som mennesker tar for gitt. Menneskene har ulike oppfatninger om hvordan deres virkelighet er, og prosessene som gjør at *enhver* «kunnskap» kan bli sosialt etablert som «virkelighet», er med på å analysere den samfunnsskapte virkeligheten (Berger & Luckmann, 2000, s. 25 og 26). Berger og Luckmann hevder derfor at «*kunnskaps sosiologien befatter seg med analyse av den samfunnsskapte*

virkeligheten» (2000, s. 26). Man betrakter virkeligheten som *samfunnsskapt* i den betydning at vi forstår den på basis av ulike sosiale faktorer som har blitt rettferdiggjort i kraft av deres sosiale relativitet (Tjora, 2018, s. 32). På denne måten kan ulike aktører ha helt ulike oppfatninger og forståelse av *samme* fenomen. Ved hjelp av Berger og Luckmann kan vi forstå hvordan denne virkeligheten er bygget opp, og det er nettopp det jeg ønsker å studere; å forstå hvordan utleierne i Midtbyen legitimerer sin virkelighetskonstruksjon.

2.2.1. Institusjonalisering

Berger og Luckmann forklarer at samfunnet eksisterer gjennom en objektiv og subjektiv virkelighet, der en dialektisk prosess er sammensatt av tre parallelle sosiale prosesser (2000, s. 135):

- 1) Eksternalisering, samfunnet er et menneskelig produkt (gjennom sosial orden).
- 2) Objektivisering, samfunnet er en objektiv virkelighet (tar virkeligheten for gitt).
- 3) Internalisering, mennesket er et sosialt produkt (gjennom sosialiseringen).

Mennesker eksisterer i en dialektisk sammenheng av orden, retninger, stabilitet og strukturer som har blitt utviklet av samfunnet. Mennesker er født uten instinkter, som medfører at alle ting må bli tillært. Det sentrale spørsmålet for sosiologien handler derfor om hvor den stabile menneskelige ordenen kommer fra, eller hvordan *sosial orden* oppstår (Tjora, 2018, s. 33). Berger og Luckmann hevder at mennesker ikke har fastlagt forhold til sine omgivelser, men mennesket kan eksternalisere seg gjennom ulike aktiviteter som er med på å danne et menneskelig *felleskap* (2000, s. 67). Med andre ord styres, stabiliseres og skapes den dialektiske prosessen gjennom institusjonalisering: den umiddelbare forståelsen eller tolkningen av en objektiv hendelse kan uttrykke subjektive meninger (Berger & Luckmann, 2000, s. 135). Med andre ord vil en objektiv hendelse kunne føre til ulike subjektive prosesser, som igjen kan føre til misforståelser. For å trekke disse teoretiske perspektivene opp mot utleierne, argumenter jeg for at mine informanter befinner seg i en annen virkelighet enn det for eksempel Trondheim kommune gjør. Ved å kunne samarbeide med hverandre må man derfor konstruere en ny kunnskap og virkelighet som vil passe for alle parter.

2.3. Legitimering av sosiale institusjoner

En kontinuerlig legitimeringsprosess i en sosial institusjon er viktig om den skal bevares. I følge Berger og Luckmann skjer legitimering gjennom fire nivåer av sosiale prosesser (2000):

1. Lingvistisk objektivisering (språk og ordforråd)
2. Pragmatiske teoretiske framstillinger (eventyr, fortellinger og forestillinger)

3. Klare teorier (forvaltet av eksperter)
4. Symbolske universer (sammenheng, helhet som «setter tingene på plass»)

Den institusjonelle verden krever legitimering, altså at institusjonen må «forklares» og rettferdiggjøres (Berger & Luckmann, 2000, s. 76). Det medfører at den sosiale virkeligheten får mer tyngde når den overføres til andre. Sosiale institusjoner kommer derfor mer som en tradisjon, enn som personlige erfaringer (Berger & Luckmann, 2000, s. 76). Legitimering skal forklare sosiale institusjoner ved å tillegge den objektiverte betydninger følelsesmessige verdier, og legitimering rettferdiggjør den sosiale institusjonen ved å tilskrive institusjonens forutsetninger om utsagn fra samfunnet (Berger & Luckmann, 2000, s.104). Ved legitimering av institusjoner går dermed «kunnskap» foran «verdier». Under sosialiseringen innlæres kunnskap som en objektiv sannhet, og internaliseres som subjektiv virkelighet. Virkeligheten har av den grunn makt til å forme og utvikle individet. Med andre ord kan virkeligheten være med å frembringe og forme synet på utleierne som en samfunnsskapt rolle. Det er ingen del av utleiernes institusjonalisering som kan eksistere uten den spesielle kunnskapen som er sosialt frembrakt og objektivert med tanke på hvordan man skal jobbe med byutvikling (Berger & Luckmann, 2000, s. 81).

2.3.1. Legitimeringsprosessen

Som nevnt ovenfor er det fire nivåer som må være på plass for at en sosial institusjon skal bli legitimert. En begynnende legitimeringsprosess er på plass så snart et system av lingvistisk objektivisering av menneskelig erfaring blir overført til den neste generasjonen (Berger & Luckmann, 2000, s.104). «Forklaringene» på en institusjon er allerede innebygget i ordforrådet. Det er på det første planet, gjennom sosialiseringen, den begynnende legitimeringsprosessen begynner, for det er på dette planet «kunnskapen» blir innebygd (Berger & Luckmann, 2000, s. 104). Legitimeringens andre plan innebærer kunnskapen om teoretiske fremstillinger i en pragmatisk form. I denne prosessen skal man finne forklaringssystemer som setter de ulike objektive betydningene i relasjon til hverandre, og dette er med på å forstå grunnen til en sosial handling (Berger & Luckmann, 2000, s. 104). Legitimeringens tredje plan inneholder klare teorier om den sosiale institusjonen. Det er gjennom tidligere forskning og utviklingen av teori som beviser institusjonens eksistens i samfunnet (Berger & Luckmann, 2000, s. 105). Det siste planet for legitimeringen består av symbolske universer. Symbolske universer innebærer sammenheng og helheten i institusjonen som «setter ting på plass». De symbolske prosessene er betydningsfulle prosesser som avspeiler andre virkeligheter enn de som tilhører hverdagens opplevelser (Berger & Luckmann, 2000, s. 106). Med andre ord vil

dette si at symbolske universer er et sosialt produkt med sin egen historie, som forteller oss at mennesker har ulike forståelser av den sosiale virkeligheten.

2.4. Forskningsspørsmål

Oppgavens overordnede problemstilling tar for seg hvilken forståelse utleiery har av sin egen rolle og sitt ansvar til å utvikle byen. Etter gjennomføring av intervjuene dannet jeg et bilde av informantenes meninger og valg, og formulerte følgende forskningsspørsmål (FS):

FS1: «På hvilken måte utvikler utleierne byen?»

FS2: «Hvordan opplever utleierne samarbeidet med det kommunale?»

Forskningsspørsmålene vil fungerer som et verktøy for å avgrense oppgavens datamateriale. Likevel fungerer forskningsspørsmålene som en rød tråd gjennom oppgaven, som er med på å skape en oversikt over teksten.

3.0. Metode

I følge Turner (1998, s. 244) er det viktig å holde på de kvalitative forskningsmetodene i sosiologi. De fleste konsepter, begreper og teorier blir utviklet gjennom kvalitativ metode, og innenfor min egen forskning har jeg blitt inspirert av Turner og hans meninger om kvalitativ metode. Denne teksten er dermed bygget på et kvalitativt forskningsdesign, nærmere bestemt dybdeintervju. Jeg ønsket å gå i dybden på hvilke meninger og valg utleierne tar som handler om byutvikling, og kvalitativ forskningsmetode ble derfor det optimale valget for oppgavens sosialkonstruktivistiske utgangspunkt. Turner (1998, s. 245) hevder man trenger forklaringer på hvordan samfunnet fungerer, og gjennom en kvalitativ analyse vil man utvikle en måte å forstå utleierens virkelighetsforståelse på.

I den stegvis-deduktive induktive metoden (SDI) arbeider vi stegvis fra *rådata* til *konsepter* eller *teori* (Tjora, 2018, s. 16). Målet med metoden er å utvikle konseptuell generalisering, og analysen skal gi en mer generisk forståelse av de fenomenene som studeres (Tjora, 2018, s. 17). I min forskning er jeg inspirert av SDI-modellen, og ønsker å arbeide stegvis mot nye funn. Utleierens rolle for Midtbyen er en tematikk jeg er nysgjerrig på, og jeg kommer til å arbeide med empirien som definerende utgangspunkt for hva som er interessante temaer, spørsmål og konsepter.

Eksisterende teori er en relevant del av min empiridrevet analyse og diskusjon, men Vassenden mener man må passe seg for å være forutinntatt (2018, s. 153). På en annen side hevder Vassenden at med mindre man skal legge eksisterende teori bort og møte datamaterialet induktivt, blir problemet at det ikke kan finnes noe i et empirisk materiale man kan gruble over. For teori er forventinger som oppstår fra kunnskap som er skapt for å forklare vår sosiale verden (Vassenden, 2018, s. 153). Berger og Luckmanns legitimeringsprosess er en teori som gir meg forventinger til vår sosiale verden, som igjen får meg til å gruble over utleiernes forståelse av egen rolle.

3.1. Intervjuundersøkelse

Ved hjelp av min veileder, Tjora, fikk jeg tak i den første potensielle informanten. Rekrutteringen av de andre informantene foregikk ved hjelp av *snøballmetoden* og gjennom mail. Den første informanten sendte meg mail om hvilke andre aktører som kunne være potensielle informanter for oppgaven, og på denne måten kom jeg i kontakt med de tre andre informantene.

3.1.1. Anonymisering og sitatsjekk

Mine informanter var strategisk valgt. Kriteriene for informantene var at de måtte være en del av eller eier av et eiendomsselskap i Trondheim, som eide gateplanslokaler i Midtbyen. Det må tydeliggjøres at informantene fra selskapet snakker på vegne av bedriften de eier eller jobber for. Etter mye refleksjoner og diskusjoner med meg selv konkluderte jeg med at anonymisering av informanter vil fjerne en vesentlig del informasjon, som igjen kan påvirke selve analysen i oppgaven. Derfor har jeg valgt å presentere eiendomsselskapene i en oversikt som tydeliggjør hvor mange butikklokaler utleierne eier, og hvilken virksomhet selskapene driver (se Tabell 1). Flere av informantene i denne studien er personer som er mer eller mindre kjent fra media. I dette tilfelle vil det være umulig å garantere anonymitet, og det ble derfor sett som et urealistisk mål. Informantene ble derfor opplyst om at de selv må ta stilling til om de kan stå inne for uttalelsene dersom de skulle bli gjenkjent. På grunn av dette ble informantene opplyst om muligheten for sitatsjekk, slik at de fikk vite hvordan de har blitt referert i studien (Tjora, 2017, s. 177) (se Vedlegg 1). Jeg sendte sitatsjekk til alle informantene på et tidspunkt der jeg hadde ferdigskrevet analysen. På dette tidspunktet hadde jeg valgt ut sitater som beskrev situasjonen best, og jeg forsto at det kunne komme utfordringer da informantene skulle komme med tilbakemeldinger. Tre av fire sendte endringer om både ordforråd og setningsoppbygging. Hos en informant ble det påpekt at han ønsket en «oversettelse» fra den muntlige formen til en skriftlig en. Etter mitt skjønn konkludere jeg med at disse endringene ikke vil ha stor betydning for analysen min, og respektere dermed

informantenes ønsker. Den store utfordringen med sitatsjekken var at enkelte informanter ville vite hvordan og i hvilken kontekst sitatene skulle brukes i. Utleierne fikk en kort forklaring om hvorfor og hvilken kontekst jeg skulle sitere dem i, som førte til godkjenning av bruk av sitatene.

Eiendomsselskap	Aberdeen Standard Investments	Rydning Holding AS	E. C. Dahls Eiendom	Koteng Eiendom AS
Virksomhet	Forvaltningsselskap	Eiendoms-selskap	Eiendomsselskap	Eiendoms-selskap
Butikklokaler i Midtbyen på gateplan	ca. 9	17	ca. 30 lokaler, og Byhaven og Mercur	ca. 17

Tabell 1: Kort oversikt over informantene

3.2. Intervjuene

Gjennomføringen av intervjuene fant sted på eiendomsselskapenes kontorer. Dette var det informantene som ønsket, siden intervjuene skjedde under deres arbeidstid. Ved at intervjuene ble gjennomført på et kontor kunne situasjonen virke formell, men informantene er aktører som trolig har blitt intervjuet tidligere og kjenner til denne situasjonen. Med både gode stoler og en varm kopp kaffe blir også situasjonen alltid litt mer avslappende og mindre formell. Under intervjuene valgte jeg å bruke lydopptak slik at jeg skulle få med meg alt som ble sagt. På denne måten kunne jeg som forsker holde fokus på informanten gjennom hele intervjuet. Før intervjuet undertegnet informantene et samtykkebrev som omhandlet deltakelse av forskningen, behandling av personidentifiserbare data og samtykke om bruk av lydopptaker (se Vedlegg 1). Jeg transkriberte opptakene fortløpende etter intervjuene var avsluttet, så detaljert som mulig. I etterkant av transkripsjonene kodet jeg datamaterialet for å tydeliggjøre fellestrekkene hos de fire informantene. Dermed laget jeg meg et system med plakater, markeringer og piler, slik at jeg fikk sortert ut hovedlinjene og fellestrekkene fra informantene. Etter at kodingen var gjennomført, begynte jeg å knytte empirien opp mot teorien, og omvendt.

3.2.1 Utfordringer

En utfordring som oppsto underveis i intervjuene var dårlig tid med stressede informanter. Dette er noe jeg har forståelse for, siden jeg intervjuet dem i arbeidstiden. Tre av informantene påpekte i starten av intervjuene at de ikke hadde mer tid enn 45-60 minutter. Dette medførte stress fra min side, ved at jeg var redd for at de skulle stoppe intervjuet underveis slik at vi ikke ble ferdig. Likevel har informantene rett til å avslutte intervjuet når de selv vil (Tjora, 2017, s. 177).

Konsekvensene av dette kan være at jeg ikke fikk gravd dypt nok i meninger og tankene deres, og at datamaterialet ikke er utfyllende nok.

En annen utfordring som skjedde underveis i et av intervjuene var interne faguttrykk som skapte en viss frustrasjon fra min side. Informanten brukte flere fremmedord, og jeg følte jeg var i en situasjon hvor jeg ikke kunne komme med oppfølgingsspørsmål. I tillegg følte jeg meg ikke trygg nok i situasjonen for å spørre, og var redd for å fremstå som dum. Dette medførte at jeg etter transkriberingen måtte google faguttrykk for å forstå hva som egentlig ble sagt. I ettertid skulle jeg ønske at jeg tok mer initiativ til å spørre, og dette er helt klart en *setting* jeg selv må bli tryggere på.

3.3. Dataens kvalitet - pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet

Gjennom kvalitativ forskning er kvalitetskriterier viktig for at forskningen skal virke pålitelig, være gyldig og generaliserbar (Tjora, 2017, s. 231). For å styrke forskningens troverdighet vil jeg reflektere over mitt ståsted som forsker.

3.3.1 Pålitelighet

Innenfor pålitelighet er det flere faktorer som må redegjøres for, slik at det blir tydelig for leserne hva jeg har tenkt og gjort i forskningsprosessen. Tematikken om utleiere i Midtbyen var et felt jeg hadde lite kunnskap om, der jeg kun hadde tilgang på regionavisene. Jeg er politisk engasjert og tematikken om Midtbyen er noe som ofte blir diskutert i mitt parti. Selv om jeg har et personlig *engasjement* betyr det ikke at jeg har personlig *interesse* for tema, der jeg vil fremme eller beskytte mitt datamateriale. Til tross for dette må det avklares at min tolkning og analyse av empirien kan bli speilet av mitt *engasjement* både i positiv og i negativ grad. På denne måten er det viktig å erkjenne at man har et personlig *engasjement* for temaet, noe som i hovedsak er nødvendig for at oppgaven skal bli gjennomført. Det viktigste er ikke å gå ut i felt uten noe faglig forståelse, men å være åpen om denne og være forberedt på å måtte justere forståelse underveis (Tjora, 2017, s. 235).

3.3.2. Gyldighet

Gyldighet er et kvalitetskriterium i kvalitativ metode som handler om prosjektet får svar på de spørsmålene vi forsøker å stille (Tjora, 2017, s. 232). Ettersom oppgavens fokus ble endret gjennom prosessen, måtte jeg endre på forskningsspørsmålene flere ganger. Det var flere spennende vinklinger av prosjektets tema jeg gjerne skulle ha sett nærmere på, men forsto fort at jeg måtte avgrense temaet grunnet plassmangel. Ut ifra spørsmålene jeg har stilt, er informantene strategisk

valgt. Datagenereringen fra informantene er relevante ved at de svarer på oppgavens forskningsspørsmål og problemstilling, som medfører at prosjektet får svar på de spørsmålene jeg forsøker å stille (Tjora, 2017, s. 232). Dette er essensielt for oppgavens gyldighet. Det var lite å hente fra tidligere forskning, men likevel fant jeg relevant forskning gjennom Midtbyregnskapet som viser folks handlevaner og tabeller som var til hjelp for å forstå de empiriske funnene som blir beskrevet i analysen min.

3.3.3. Generaliserbarhet

Denne studien kan ikke direkte generaliseres til resten av populasjonen, men mer på et konseptuelt plan. Forskningen kan dermed generaliseres til Trondheim og utleierne i Midtbyen. Likevel er det ingen grunn til å ikke tro at dette konseptet kan brukes i andre byer der utleiery har mulighet og ønske om å utvikle byen. Gjennom min generalisering er målet å skape en forståelse og framstille funn i form av konsepter eller begreper, som ikke kun peker utover min konkrete case, men som også kan knyttes opp mot andre lignende tema, altså skape en konseptuell generalisering.

4.0. Analyse av empiri

I dette kapittelet skal jeg presentere mine hovedfunn, i lys av oppgavens hovedspørsmål. For ordens skyld har jeg strukturert kapittelet inn i fire hovedkategorier som er med på å belyse forskningsspørsmålene: 1) Samfunnsansvar, 2) byutvikling, 3) dårlig samarbeid og frustrasjon omkring byutvikling, og 4) handlegatene og tiltak for å redde butikkene. Selv om de blir delt opp i kategorier vil de bygge på hverandre, og ha en rød tråd mellom seg.

4.1. Samfunnsansvar

I den første kategorien blir utleierens mening og forståelse av egen rolle presentert. Rollen innebærer et samfunnsansvar som de forstår på ulikt vis, men fellestrekket for de alle er at de oppfatter og forstår sin rolle i samfunnet som viktig. Selv om man har en forståelse av denne rollen, var det ikke like lett for alle utleierne å innse dette. Koteng Eiendom AS forteller:

«Antagelig har vi en ganske stor rolle, men det er vanskelig å være så selvopptatt at på et eller annet nivå innser at «du har en viktig rolle». Det er ganske vanskelig å innse, jeg er jo bare meg selv. Men på et eller annet nivå så forstår man at vi har et ansvar på å ta vare på det historiske og for å utvikle det.»

Koteng Eiendom AS forteller at det var vanskelig å innse at de hadde en viktig samfunnsrolle. Det kan virke som om informantene bruker ordet *selvopptatt* for å markere at det å innse at man har en viktig samfunnsrolle kan virke som en egoistisk, negativ og unorsk tankegang. For utleieren tok det dermed litt tid å innse at de har en rolle som omhandler å ta vare på det historiske ved byen, og utvikle den etter det. E.C. Dahls Eiendom beskriver sin rolle for samfunnet litt annerledes:

«Vi synes det å være den «vakhunden» da, sammen med noen andre, er viktig. Hvis byen skal ha en mulighet til å overleve eller utvikle seg eller at de gamle byggene skal kunne bli renoveret, og på en måte følge oss inn i fremtiden, så må det være økonomisk sterke eiere, og som er i stand til å gjøre dette. Og det er nok vår rolle - vi kan gjør dette, som andre ikke kan. (...) Hvis vi ikke har aktører som har vilje og evne til å gjøre noe med det så vil eiendommene i byen bare forringes, og da blir byen etter hvert forringet.»

E.C. Dahls Eiendom virker mer bevisst overfor sin rolle for Trondheim. De beskriver seg selv, og de andre utleierne som *vakhunder*, der de er med på å passe på at Midtbyen blir bevart og utvikler seg. Denne «vakhundfunksjonen» er også med på å gi utleierne makt, fordi en vakhund blir ofte sett på som store, sterke og skumle hunder man må holde seg borte fra. På en annen side fører «vakhund metaforen» med seg en sosial forventning fra innbyggerne i byen. De forventer at utleiere skal følge med på hva som skjer og ta avgjørelser hvis det forekommer en hendelse. Vakhunder blir trent i å varsle, både for å skremme eventuelle inntrengere, eller for å varsle sin eier når noe skjer. Utleierne kan med andre ord være en aktør som tar de «store og sterke» posisjonene i samfunnet ved å renovere og utvikle gamle bygårder, når ikke kommunen eller enkeltpersoner har kapasitet til dette. Normalt sett vil ikke private aktører ha kapasitet til å drive med renovering av gamle bygårder, og på denne måten er det bra at «vakhundene» i Midtbyen har kapasitet til å ta denne rollen i samfunnet som kan passe på at bydelen ikke blir forsøplet. Om eiendommene forringes medfører dette at bydelen blir mindre verdifull, som igjen kan medføre at kvaliteten på eiendommene vil forringes om ikke renovering blir gjennomført. E. C. Dahls Eiendom sin rolle blir dermed å «gjøre det som andre ikke kan». Det kan virke som om de har kontroll på hvilken rolle i samfunnet de har, og utvikler dermed byen gjennom den. Rydning Holding AS forteller at de er opptatt av å renovere og bevare bygårdene sine, men de er også opptatt av å ha et sosialt samfunnsansvar:

«Vi har sagt nei til restauranter som vil komme [inn i våre lokaler], og vi må også innrømme at vi sjekker leietakerne, og hvis vi finner brudd på etikk og sosial dumping så lar vi de ikke komme

inn. Vi sier nei til enkelte restauranter fordi vi har hørt rykter fra, og da hatt en antakelse på at de ikke fulgte regelverket og dermed vil ikke vi har de med i vårt portefølje. Vi er opptatt av å være ordentlige.»

Rydning Holding AS forteller om følelsen av et sosialt samfunnsansvar som handler om å kvitte seg med useriøse bedrifter som begår lovbrudd. Utleieren vil selvfølgelig ikke ha sosial dumping på sin kappe, fordi de har et ønske om å virke *ordentlige*. Dette sitatet kan være med på å fortelle at utleieren er bevisst på sin rolle i samfunnet og at utleieren har lyst til å gjøre en forskjell for byen. De vil ikke bare gjøre en fysisk forskjell ved å bevare og renovere bygårder, men også en sosial forskjell som kan være med på å endre arbeidslivet. Vi vet at ansatte i bransjer innenfor restaurant- og servicenæringen er utsatt for sosial dumping, selv om de arbeider i tilsynelatende seriøse bedrifter (Eldring & Ørjasæter, 2018, s. 131). Trondheim trenger derfor sterke aktører som har muligheten til å slå ned på sosial dumping. Aberdeen Standard Investments forteller om sitt samfunnsansvar litt annerledes enn de andre:

«Vi føler et ansvar for å ta vare på eiendommene vi har, og gjennom det har vi et indirekte ansvar for at Midtbyen fungerer bra, men vi føler ikke et ansvar for å ta vare på Midtbyen.

Ettersom Aberdeen Standard Investments er et forvaltningsselskap, og selskapet selv ikke eier noen eiendommer, føler de ikke det samme samfunnsansvaret som de andre utleierne gjør. Utleier er kun opptatt av å ta vare på Midtbyen fordi det er deres jobb å ta vare på eiendommene for investorene, slik at eiendommene skal få høyest mulig verdi. Selv om de ikke er med på å investere i andre kommunale prosjekter i Midtbyen, er det viktig å få frem at de er opptatte av å ta vare på eiendommene selskapet forvalter. De passer på at eiendommene deres ser flotte ut, slik at Midtbyen skal og kan fungere bra.

4.2. Byutvikling

I denne kategorien ser jeg på hvordan utleierne driver med byutvikling og hvilken måte de gjør det på. E. C. Dahls Eiendom forteller at alt de gjør handler nemlig om byutvikling:

«Alt vi gjør handler om byutvikling. Alt vi fremmer av ideer gjør vi for å skape en bedre midtby, fremme og utvikle byen. Hvis det [iltak eller forsalg] ikke fremmer Midtbyen som handelssentrum, så vil vi ikke forsone oss med det. Hvis det skjer ting på innsiden av elva kan vi

være med. Pstereofestivalen er innenfor elva, og for Olavfestdagene er vi hoved sponser, og det er fordi det er innenfor elva i Midtbyen. Det skaper liv i Midtbyen og utvikler også byen.»

Sitatet viser at E. C. Dahls Eiendom bidrar til mange prosjekter og ideer som er med på å fremme og skape en bedre midtby. Alt de gjør handler om byutvikling, og alt de gjør skal fremme Midtbyen. Om det ikke fremmer Midtbyen er de ikke interessert i å bidra. Sponsing er for mange bedrifter et viktig markedsføringstiltak som kan hjelpe de å bli kjent for et større publikum og potensielle kunder (Slåtten, Matovu & Connolley, 2014). Gjennom sponsing kan det være viktig å dele samme verdier og holdninger, slik at det blir en sammenheng mellom sponsor og objekt. Dette kan være med på å gi mer troverdighet til sponsingen ved at sponsoren virkelig vil det beste for sponsorobjektet. E. C. Dahls Eiendom forteller at deres visjon er «*alt innenfor elven*». Olavfestdagene er innenfor elveslyngen og E. C. Dahls Eiendom som sponsor vil derfor være troverdig. Flere kulturarrangementer er avhengige av sponsorer for å klare seg økonomisk, og dette gjelder nok også Olavfestdagene. Festivalen er med på å skape liv i Midtbyen, som igjen er med på å fremme bydelen. Dette kan føre til gode økonomiske beslutninger for Midtbyen, som igjen vil føre til at sponsingen gir mer profitt for sponsoren (Slåtten et al., 2014). Informanten forteller videre i intervjuet at selskapet er opptatt «*av byen sin*». Ved at selskapet omtaler Trondheim som «byen sin», er dette med på å forme en framstilling for hvordan man ser situasjonen. Når man uttaler noe som *mitt*, er dette med på å vise at det er man selv som har ansvaret, og det er man selv som må renovere og beskytte sine ting, om det er noe som skjer. E. C. Dahls Eiendom forteller videre at det er kjærlighet til byen som utgjør følelsen for samfunnsansvaret:

«Utover økonomisk investering er kjærlighet til byen er utgangspunktet [til investering]. Også den ambisjon ved å gjøre en forskjell ved å bidra til å utvikle byen. Vi har et ønske om det, og det er det som ligger bak».

Man sier at kjærligheten gjør deg blind, og med en slik tankegang er det ikke rart at eiendomsselskapet har en ambisjon og et ønske om å gjøre Midtbyen til et bedre sted. Kjærligheten kan bidra til følelsen av samhold og inkludering, der man er villig til å strekke seg lengre enn hva man vanligvis gjør. På denne måten kan det virke som om det er følelsen av kjærlighet for byen som medfører at E. C. Dahls Eiendom vil gjøre det de kan for å gjøre Midtbyen bedre. Innledningsvis fortalte jeg at handelsmiljø, kos og stemning er viktig for handlende i Midtbyen, mens biltilgjengelighet og parkeringsmuligheter er viktig for de som foretrekker å handle utenfor

Midtbyen (Midtbyregnskapet 2017, 2018, s. 12). Likevel går tilgjengeligheten for bil og parkering ned i Midtbyen, og dette er noe flere av utleierne vil gjøre noe med. Koteng Eiendom AS forteller:

«Vi har tilbydd oss å finansiere et parkeringshus to etasjer under Torvet. Andre byer har parkeringshus over alt. På dagen blir det brukt av folk som skal på jobb, og på kvelden er det andre. Men bilen er en fiende, det tenker man i Trondheim. Vi må tenke på de som må kjøre til arbeid, hvis vi ikke tillater noen (...) vil dette føre til stress.»

Mange av tiltakene utleierne ønsker å gjennomføre handler om bedre tilgjengelighet og å få flere folk til Midtbyen. Parkeringshus under Torvet kunne ha ført til at flere oppholdt seg i bydelen og la igjen penger i handlegatene. Selv om det er viktig å tenke positivt om en bilfri by og tenke mer på miljøet, vil dette være med på å distansere de største kjøpegruppene, fordi de kommer med bil (Midtbyregnskapet 2017, 2018). Ved å redusere antall parkeringsplasser er dette med på å minske antall biler inn til Midtbyen. Dette kan føre til handelssvikt, som igjen kan føre til tommere handlegater, fordi det er ved hjelp av handelen at sentrum blir en sosial møteplass (Framtidens byer, 2012, s. 3) Rydning Holding AS forteller også om prosjekter som kan hjelpe å utvikle byen:

«Vi er veldig opptatt av bevaring og mener også faktisk at det er kommersielt interessant [på grunn av estetikk]. Vi har gode eksempler på at leietakerne setter pris på kvalitet og at det legges mye ressurser inn i bygget. Vi er jo opptatt av å gjøre ting ordentlig og (...) vi legger inn kvaliteter [i byggene]. Vi taper vel kommersielt, vi tjener ikke inn leieinntektene på det vi gjør, men verdiene ligger jo i bygget synes vi. Der mener vi at en del av aktørene bygger billig og legger ikke inn kvaliteten som trengs. Vi synes at når folk operer i Midtbyen så skulle de ha tatt mye mer vare på, og hensyn til de historiske verdiene som ligger der.»

Rydning Holding AS forteller at hos dem er bevaring, kvalitet og estetikken rundt å bevare gamle bygårder viktig når det gjelder utvikling av byen. Utleieren bryr seg om å ta vare på det historiske ved Midtbyen, og det estetiske grunnlaget for de gamle og uerstattelige eiendommene virker som noe som står sterkt hos dem. Rydning Holding AS bruker begrepet estetikk flere ganger som er med på å beskrive deres holdning til de gamle eiendommene, og begrepet er med på å reflektere over deres måte å ta vare på verden. Det kan også virke som om utleieren irriterer seg over at andre aktører bygger billig og ikke legger inn kvalitetene som trengs for å ta vare på eiendommer, fordi de selv bruker mye tid og penger på dette. Innenfor temaene byutvikling, og samfunnsansvar, forteller

informanten at de er opptatt av å gjøre ting på en ordentlig måte. Å gjøre ting på en ordentlig måte er med på å skape en tillitsfull sosial atmosfære i samfunnet. Med denne tilliten vet aktørene i Trondheim at utleierne vil gjøre en ordentlig jobb, som vil fremme mange. De andre utleierne forteller også om at renovering av bygårdene sine er viktige, men hos andre er dette viktigere enn annen byutvikling. For Aberdeen Standard Investments finner vi følgende sitat:

«Vi har ikke mulighet til å investere i noe mer enn gjennom tiltak som blir gjort på de spesifikke eiendommene, fordi vi har forskjellige eierstrukturer på de forskjellige eiendommene»

Det er lett å forstå at forvaltningsselskapet i seg selv ikke har muligheten til å drive med byutvikling, fordi forvaltningsselskapet ikke har mulighet til å bruke investorenes penger til å utvikle byen. Forvaltningsselskapet skal kun gi best mulig avkastning for investorene, for det er deres jobb. Dermed gjør de kun tiltak gjennom de spesifikke eiendommene investorene eier. Man må igjen presisere at dette er også tiltak som er med på å gjøre Midtbyen mer attraktiv, som tyder på at utleierne er opptatt av renovering og utvikling på de spesifikke eiendommene deres.

4.3. Dårlig samarbeid og frustrasjon

Denne kategorien inneholder empiri som tyder på et dårlig samarbeid mellom kommunen og utleierne. Det er tydelig frustrasjon blant utleierne overfor det kommunale når de ikke får lov til å være med på å investere eller bidra til utvikling. Koteng Eiendom AS forteller at kommunen ser på dem som en fiende:

«Solvegg er viktig. Vi har dermed foreslått at vi kan drive med uteservering på Torvet. Vi har hatt mange møter for å prøve å få til dette, men kommunen lar oss ikke. (...) Vi er en fiende, for når vi foreslår noe blir det et problem. De har så latterlige holdninger.»

Sitatet viser utfordringen utleieren står overfor ved å drive med byutvikling. Aberdeen Standard Investments har fortalt at de også har vært i diskusjon om uteservering på Torvet og foreslått at dette ville vært med på å gi Midtbyen ett løft, men forslaget gikk ikke igjennom. Koteng Eiendom AS bruker ordet *fiende* på å beskrive hvordan de tror kommunen ser på dem, og forteller videre at politikerne har latterlige holdninger. Informantens uttalelse er med på å beskrive et fiendtlig forhold mellom de to partene, som medfører at samarbeid blir vanskelig når den ene parten kun ser det verste i dem. Denne holdningen kan tolkes som en politisk utfordring mellom partene, som igjen

kan føre til politisk strid når byutvikling står på agendaen. Rydning Holding AS føler også en manglende forståelse fra kommunen:

«Vi føler at det er en manglende forståelse og en veldig liten interesse rundt fra kommunen [ved å drive med byutvikling]. Spesielt ved at de ikke samarbeider med de aktørene som virkelig prøver å (...) gjøre en forskjell.»

Denne uttalelsen er med på å fremheve de klare skillene mellom offentlig og privat sektor. Rydning Holding AS opplever at kommunen har liten interesse for å utvikle byen. Utleieren forteller videre om et dårlig samarbeid med aktører som prøver å gjøre en forskjell. Det er utleierne som har kapitalen og muligheten til å bidra og utvikle nye konsepter som kan være med på å gjøre bydelen mer attraktiv, men i følge utleierne virker det som om kommunen ikke vil at de skal bidra. Med dårlig samarbeid kan dette utvikle seg til både krangler og diskusjoner, som igjen kan påvirke byutviklingen i en negativ retning. E. C. Dahls Eiendom forteller også om en skuffelse over kvaliteten i det kommunale. Sitatet fra utleieren er følgende:

«Jeg er skuffet over kvaliteten i mye av de kommunale innstillinger og forslag som har betydning for Midtbyutviklingen. Noen ganger har vi følelsen av at de bryr seg ikke om handleslekkasje og handelssvikt. Vi som driver næringslivsvirksomhet er faktabasert stort sett. Vi har ikke noen ideologiske standpunkt om det ene eller det andre, vi følger stort sett fakta og fremskriving av forventninger. Vi blir enige om utvikling og strategier [Framtidens byer], men de gjør noe helt annet likevel. Men jeg er skuffet over manglende vilje til å være etterrettelig i forhold til felles strategi jeg da.»

E. C. Dahls Eiendom skildrer også en følelse av skuffelse overfor kommunens innsats ved byutvikling, der det virker som om kommunen ikke bryr seg om handelsområdet. Utleieren forteller videre at de ikke tar et ideologisk standpunkt, og er med dette stort sett faktabasert. Dette kan igjen være med på å skildre det *fiendtlige* forholdet mellom næringslivet og kommunen i Trondheim, som er med på å skape en forestilling om hvordan partene samarbeider. Mange virksomheter har ambisiøse mål for vekst og lønnsomhet, og for å oppnå dette er faktabaserte løsninger sentralt. Utleierne bryr seg om å følge og fremskrive fakta, fordi det er dette de tjener på. Det å være vitenskapelig faktabasert handler om å samarbeide for å bygge videre på kunnskapen vi allerede har. Tilgangen til kvalitetssikret kunnskap er selve grunnmuren i det demokratiske samfunnet vårt.

Det kan være forståelig at utleierne føler seg skuffet når de mener politikerne kun tar et ideologisk standpunkt og ikke følger fakta. På en annen side er virkeligheten omstridt. Dette kan være med på å påvirke og forme den faktabaserte vitenskapen. Alle ser ikke fakta og den sosiale virkeligheten på lik måte. Fakta er en sosialt skapt virkelighet, som kan legge føringer for en «*faktakræsj*» mellom utleierne og kommunen. Med andre ord kan det være andre ideer om Midtbyen som andre kan være opptatt av. Trondheim kommune er kanskje mer opptatt av miljø, kultur, klima og trivsel, enn hva utleierne er. Utleierne igjen er preget av en fakta som baserer seg på vekst og lønnsomhet. Disse faktaene kan derfor bli sett på som en økonomisk politikk. Utleierne har en politikk som vektlegger vekst og lønnsomhet, og det er akkurat dette som kan føre til denne «*faktakræsjen*», for utleierne og kommunen prioriterer annerledes. Det kan virke som om flere av mine informanter hevder at det kommunale driver med selektiv persepsjon, som omhandler nettopp det å fremlegge det som passer til forutinntatte standpunkter, og overser det som ikke stemmer med disse (Berger & Luckmann, 2000, s. 106). På en annen side virker det som om kommunen er fornøyde med samarbeidet med næringslivet. Koteng Eiendom AS forteller:

«Kommunen er så frekke at de i sine sakspapirer skriver at de har et «godt og fruktbart» samarbeid med næringslivet. De er så frekke, du aner ikke»

Sitater skildrer et tydelig skille mellom utleierne og kommunen, der begge partene har ulik oppfatning rundt samarbeidet. Ved å beskrive kommunen som *frekke* er Koteng Eiendom AS med på å beskrive en part som ikke tar hensyn, er uforskammet og uærlige ved at de ikke forteller sannheten om samarbeidet. Denne uttalelsen fra informanten kan være med på å skape en framstilling på hvordan den trønderske politikken er, eller hvordan demokratiet har forandret seg til det *negative*. Dette igjen kan ses i sammenheng med den omstridte virkeligheten, der folk oppfatter hendelser og fenomener på ulike måter. Fordi det kan jo hende at kommunen virkelig ser og tror at samarbeidet med næringslivet er «godt og fruktbart».

4.4. Handlegatene og tiltak for å redde butikkene

Den siste kategorien inneholder hvilke tiltak utleierne utfører både for å gjøre handlegatene attraktive og for å hjelpe butikker fra mulig konkurs. Et tiltak som blir utført av alle utleierne om butikken sliter økonomisk er å vurdere om det er fornuftig å gi leiefritak i en periode. Aberdeen Standard Investments forteller om et spesifikk tiltak de har gjort:

«Vi leier ut midlertidig [en skobutikk] i Munkegata nå på grunn av byggingen, for akkurat nå er det jo helt dødt der, så vi må se an hvordan situasjonen der vil bli.»

Utleieren skildrer her at Munkegata er *helt død*, som er med på å lage en forestilling om hvordan situasjonen på Torvet er. Med metaforen *død*, er dette med på å legge føringer for hvordan vi skal tenke om og handle overfor dette fenomenet (Johannessen, Rafoss & Rasmussen, 2018, s. 164). En metafor forklares som en sammenligning for å uttrykke et annet fenomen. Hvis vi tenker oss at en skobutikk er «helt død», vil vi vektlegge at skobutikken gjør det dårlig, der det er lite vareutvalg og lav kvalitet på varene. Metaforen er også et faresignal for å varsle at butikken muligens går konkurs. Metaforen er med på å beskrive og skape en følelse som kan basere seg på ansvar for Midtbyen. Ansvaret består i å ta vare på butikkene i Midtbyen, slik at de overlever. E. C. Dahls Eiendom forteller om et tiltak de har gjort for å fremme handlegatene i Midtbyen:

«Vi bruker mye penger på mørketidsbelysning da, for det er ikke kommunen som står for, det gjør vi. Julelysene, og belysning før jul. Ekstra renhold i gatene fordi vi synes det kommunen ikke kjører gatefeieingen lenge nok utover høsten på helgedager. Det offentlige slutter med de feiemaskinene sine litt tidlig på høsten, også er det jo det at vinteren starter litt seinere. Hvis det ikke kommer snø som dekker søppelet så blir nå søppelet liggende da.»

E. C. Dahls Eiendom forteller at de er med på å legge inn penger til mer belysning i sentrum og ekstra renhold i gatene i Midtbyen. Flere av utleierne har også kommenterte at de er med på mørketidsbelysninger og ekstra renhold. Lys er med på å skape en åpen, levende og trivelig by der det er koselig og attraktivt å være. Ekstra renhold er også med på å skape en triveligere by som virker ren og flott. Vi mennesker har lært fra sosialiseringen at det er riktig og bra å holde seg rene, og det å være skitten er galt. Ut i fra dette er det lett å tenke at renhet er med på å lokke folk til Midtbyen, for ingen vil gå rundt i gater der det er masse søppel. Alle utleierne forteller om ulike tiltak som må gjennomføres for å sikre handelsomsetningen i Midtbyen. Ikke minst har Adresseavisen vært aktiv på fronten og skrevet utallige artikler om hvilke tiltak som må til for å redde Midtbyen og handelen (Hanssen, 2018), men må egentlig tiltak til? Koteng Eiendom AS forteller kort hva Midtbyen består av:

"Midtbyen består av, om man ser bort i fra leiligheter - kontor, servering, kultur og handel. Den som svir litt er handelsnæringen, andre næringer er jo blomstrende»

Kan det, ut i fra dette sitatet, hende at avisene overdriver midtby-situasjonen? Det virker ikke som om Midtbyen i seg selv er en døende institusjon, det er kun handelen som verker litt. Dette medfører at tiltak bør bli vedtatt, slik at handelsnæringen også kan vokse og bli lønnsom. På en annen side virker det som om Midtbyen fungerer bra selv om handelen svikter. Har det da noe å si at butikker forsvinner fra gatene? Koteng Eiendom AS forteller at de andre næringene i Midtbyen er blomstrende, og kan det dermed hende at vi ikke trenger å bekymre oss for den sosiale møteplassen i Midtbyen? Til tross for dette forteller Framtidens byer at det sosiale og kulturelle aktivitetene fra Midtbyen vil forsvinne om handelen svikter (2012, s. 3). Ut i fra dette vil det kanskje være lønnsomt å hjelpe handelen i sentrum slik at den sosiale møteplassen kan bevares.

5.0. Diskusjon

Gjennom en kvalitativ tilnærming har jeg sett nærmere på private eiendomsselskap som eier bygårder i Midtbyen, en bydel i Trondheim kommune. Hovedproblemstillingen jeg har forsøkt å besvare er: *«Hvilken forståelse har utleiere i Midtbyen av sin rolle og sitt ansvar til å utvikle byen?»*. I forbindelse med hovedproblemstillingen formulerte jeg følgende forskningsspørsmål som skal være til hjelp for å svare på hovedproblemstillingen: *«På hvilken måte utvikler utleierne byen?»* og *«hvordan opplever utleierne samarbeidet med det kommunale?»*. I denne delen vil hovedfokuset være på Berger og Luckmanns legitimeringsprosess, der jeg særlig benytter meg av lingvistisk objektivisering og symbolske universer som vil hjelpe meg med å svare på både problemstillingen og forskningsspørsmålene.

5.1. «På hvilken måte utvikler utleierne byen?»

Aktørene som har mulighet til å tilby ekstra samfunnsansvar for Midtbyen er utleierne i bydelen. For at en sosial institusjon skal bli bevart er det viktig at ulike handlinger blir utført av visse aktører. Utleierne i Midtbyen har både kapasitet og muligheten til å utvikle byen ved hjelp av sin samfunnsrolle. På denne måten vil utleierne være den perfekte aktøren som kan bidra til å bevare Midtbyen som en sosial institusjon ved hjelp av deres tiltak for byutvikling. «Det mennesker oppfatter som virkelig, er virkelig i sine konsekvenser» (Thomas & Thomas, 1928: Henriksen et al., 2017, s. 15). Thomasteoremet er med på å illustrere hvordan utleierne ser sin rolle og sitt ansvar på, fordi individuelle eller kollektive erfaringer former virkelighetsoppfattelse og dermed handling (Tjora, 2018, s. 24). Utleierne i Midtbyen har en viktig rolle i samfunnet, og dette er de også klar over. Ved å bruke lingvistisk objektivisering som *vakthund, ordentlige, sponsorer, byen sin,*

kjærlighet til byen og sterke eiere er utleierne med på å skape en pragmatisk teoretisk framstilling av seg selv, som viser til et en viktig samfunnsrolle og et stort samfunnsansvar (Berger & Luckmann, 2000). Slike forestillinger om utleierne bidrar dermed til en selvoppfyllende profeti og til en positiv sirkel som igjen kan være med på å legitimere Midtbyen som et handelssted. Midtbyen som handelssentrum blir på denne måten institusjonalisert (Henriksen et al., 2017, s. 16). Ordforrådet og framstillingen er med på å spre positiv energi om utleierne i Midtbyen, som kan medføre at symbolske universer til innbyggerne i Trondheim former seg ved at utleierne blir et sosialt produkt gjennom sin samfunnsrolle. For under sosialiseringen innlæres kunnskap som en objektiv sannhet, og internaliseres som subjektiv virkelighet (Berger & Luckmann, 2000, s. 135). Denne virkeligheten har dermed makt til å forme synet på utleierne som en viktig, samfunnsskapt rolle. Det er ingen del av utleiernes legitimering som kan eksistere uten den spesielle kunnskapen som er sosialt frembrakt og objektivert med henblikk på hvordan man skal utvikle en by (Berger & Luckmann, 2000, s. 81). Det er på denne måten utleierne også har mulighet til å utvikle byen, ikke fordi de har kapasitet til det, men fordi samfunnet har formet utleierne til å ha en viktig samfunnsrolle. Utleierne er med på å utvikle Midtbyen gjennom flere metoder og tiltak som de iverksetter. Fra informantene kommer det frem at tiltakene og vedtakene de utfører, medfører en bedre utvikling av byen. Likevel er det ingen klare teorier om julelys, ekstra renhold, historisk bevaring og renovering av bygg er med på å påvirke handlemønstrene til trønderne, men utleierne legitimerer likevel tiltakene ved å ta i bruk disse. Et tiltak alle informantene snakket om var parkeringshus og mer offentlig tilgjengelig parkering i Midtbyen. Tall fra Midtbyregnskapet 2017 og 2018, viser at tilgjengelighet og parkeringsmuligheter er viktig for de som foretrekker å handle utenfor Midtbyen. Dette er dermed en klar teori på at tilgjengelighet i Midtbyen er viktig, og bydelen trenger derfor flere parkeringsplasser hvis man skal få kundene til å komme dit (Midtbyregnskap 2018). Tall fra Midtbyregnskapet er gode fakta som viser hva som må legitimeres hvis Midtbyen skal overleve.

Det er spennende å se hvordan investering av eiendom er med på å ramme inn Trondheim. Med symbolske universer kan investering bli sett på som en helhet som «setter tingene på plass» (Berger & Luckmann, 2000). Det er gjennom symbolske universer at ideen om investering er greit, og dette fører til at det er greit å leve av å investere selv om man ikke er interessert i å utvikle byen, som for eksempel et forvaltningselskap. Det er gjennom menneskers symbolske universer at dette lar seg gjøre, fordi mennesker ser på investering som en legitim aktivitet som inngår i aktørers symbolske univers. På denne måten har utleierne mulighet til å legitimere sin virkelighet. Det er under

sosialiseringen kunnskapen om investering blir en objektiv sannhet og et sosialt produkt, fordi «kunnskapen» om den, blir en objektiv sannhet som blir tatt for gitt (Berger & Luckmann, 2000, s. 25).

5.2. «Hvordan opplever utleierne samarbeidet med det kommunale?»

Samarbeidet mellom utleierne og Trondheim kommune har virket anspent. Gjennom lingvistisk objektivisering som *skuffelse, fiende, liten interesse og manglende forståelse* er utleierne med på å skape en pragmatisk teoretisk framstilling av Trondheim kommune ved å fremstille de som late og uengasjerte. Kommunen blir derfor sammenlignet med en bremsekloss. På denne måten kan utleierens negative framstilling av kommunen overføres til andre, som også vil få den oppfatningen av at Trondheim kommune gjør en dårlig jobb. På en annen side skaper utleierne sin egen pragmatisk teoretisk framstilling av seg selv, ved å legge føringer for at de er den store helten, som redder og støtter Midtbyen, når kommunen selv ikke gjør dette. Denne framstillingen er også med på å tydeliggjøre utleierens samfunnsrolle og ansvar, som igjen kan gi en framstilling av utleierne som ansvarlige eiendomsselskap.

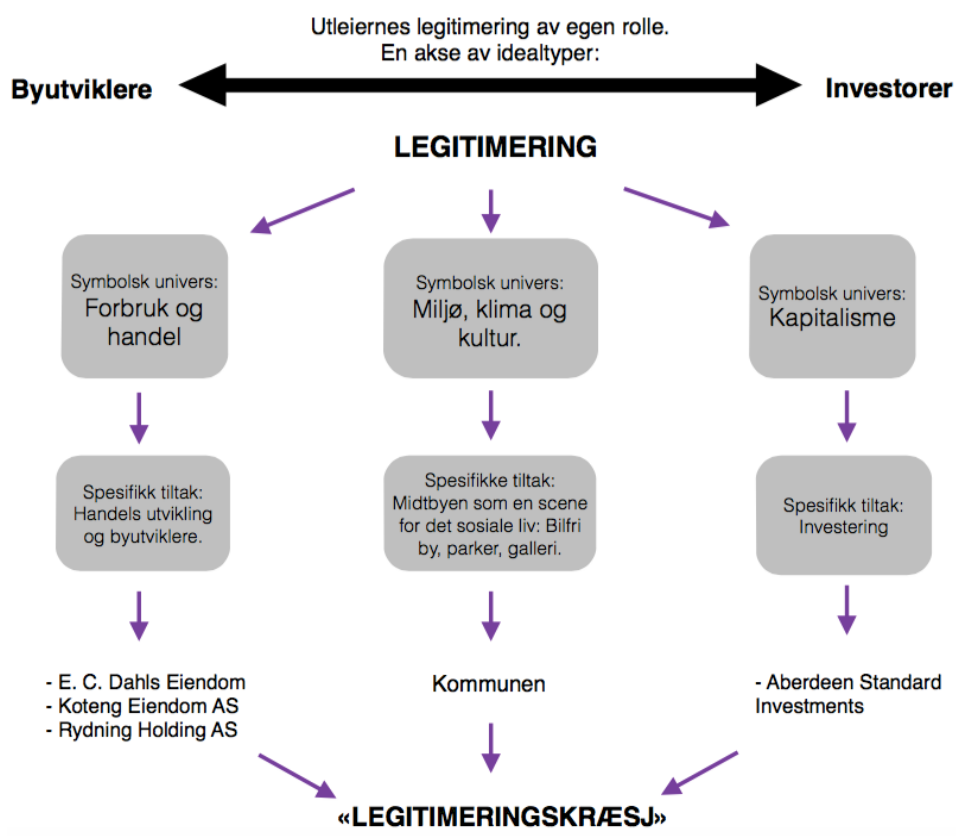
Til tross for dette skriver kommunen (i følge min informant) i sine sakspapirer at de har et «*godt og fruktbart*» samarbeid med næringslivet. Gjennom lingvistisk objektivisering er dette med på å skape en pragmatisk teoretisk framstilling som er med på å forklare et godt forhold mellom utleierne og kommunen. En slik framstilling er med på å skape et positivt bilde av situasjonen, som igjen vil føre til mer positivitet fra publikum, fordi det mennesker oppfatter som virkelig, blir virkelig i sine konsekvenser (Thomas & Thomas, 1928; Henriksen et al., 2017, s. 15). Som tidligere nevnt er virkeligheten omstridt, og dette er sentralt i byutvikling. Gjennom Berger og Luckmanns symbolske univers kan man forstå den omstridte virkeligheten og hvordan aktørene legitimerer seg: utleierne og kommunen opplever ikke virkeligheten på lik måte (2000, s. 135). Det er ikke gitt at kommunen skal bidra til liv og stemning gjennom julelys, renhold, leiefritak til butikker, bevaring og renovering i Midtbyen, men det kan virke som om utleierne mener noe annet. Dette er med på å konkludere at utleierne og kommunen forstår den samfunnsskapte virkeligheten annerledes på grunn av ulike sosiale faktorer og livssituasjon som har blitt etablert gjennom deres sosiale virkelighet (Berger & Luckmann, 2000, s. 135). Det er på denne måten at ulike aktører kan ha ulike oppfatninger og forståelse av det *samme* fenomenet, fordi man befinner seg i en annen virkelighet enn andre. En objektiv hendelse vil derfor føre til ulike subjektive prosesser. På grunn av dette kan diskusjoner og frustrasjon oppstå, fordi man ikke forstår hverandres subjektive prosesser. Derfor

kan det hende at mine informanter hevder at kommunen driver med selektiv persepsjon, fordi de tror de fremlegger det som passer til forutinntatte standpunkter, og overser det som ikke stemmer med disse. Egentlig har de bare en annen virkelighetsoppfatning som er med på å forme deres symbolske universer (Berger & Luckmann, 2000, s. 106).

5.3. Utleiernes forståelse av egen rolle og ansvar

Ved å illustrere utleierne gjennom idealtyper kan vi forstå utleiernes forståelse av egen rolle og sitt ansvar ved å utvikle Midtbyen (se Figur 1). Legitimeringen av utleierne går som en akse mellom investor og byutviklere, der jeg har E. C. Dahls Eiendom, Koteng Eiendom AS og Rydning Holding AS på handels- og byutviklings siden, og Aberdeen Standard Investments på investor siden. Gjennom min analyse kan det virke som om Aberdeen Standard Investments legitimerer sin virksomhet gjennom symbolske universer som handler om kapitalisme, mens de andre utleierne legitimerer sin virksomhet gjennom symbolske universer som handler om forbruk, handel og byutvikling. Ved å illustrere ved idealtyper kan vi dermed se at Aberdeen Standard Investments heller mer mot idealet om investorer, mens E. C. Dahls Eiendom, Koteng Eiendom AS og Rydning Holding AS heller mer mot idealet om byutviklere. I motsetning til dette igjen kan det virke som om Trondheim kommune legitimerer sin virksomhet gjennom symbolske universer på et annet sted, enn hva utleierne gjør (uten å konkludere dette helt sikkert, siden jeg ikke har intervjuet Trondheim kommune). Det kan hende at kommunen har ideen om Midtbyen som er knyttet til en scene i det sosiale liv. Midtbyen blir ut i fra dette en sosial møteplass for alle. Trondheim kommune legitimerer kanskje sine symbolske universer gjennom det sosiale liv, fordi dette er kommunens prioritering. Symbolske universer mellom utleierne og kommunen vil dermed føre til en «*legitimeringskræsj*», fordi aktørene prioriterer annerledes (se Figur 1). Legitimeringskræsjen forteller at det ikke er en sannhet eller en fasit om hvordan den sosiale virkeligheten skal konstrueres, fordi alle ser ikke virkeligheten på lik måte.

Hvis utleierne og kommunen ønsker å samarbeide med hverandre må man derfor konstruerer en ny virkelighet som vil passe for begge parter. Virkeligheten og kunnskapen man selv har om byutvikling må nå formes for å kunne tilpasse både utleierne og Trondheim kommune. Om et tiltak ikke blir gjennomført vil kanskje utleierne og kommunen alltid ha et anspent forhold, fordi deres ulike virkelighetssyn vil alltid komme i veien.



Figur 1: Hvordan utleierne og kommunen legitimerer Midtbyen, og hvordan konseptet «legitimeringskræsj» oppstår.

Konseptet legitimeringskræsj kan bidra til konseptuell generalisering, ved at begrepet kan knyttes opp mot lignende tema på grunn av den samfunnsskapte virkeligheten. Ulik virkelighetssyn mellom aktører er med på å forme symbolske universer, som legger føringen til å kunne ta i bruk konseptet om legitimeringskræsj i ulike settinger.

5.4. Avslutning

Gjennom institusjonaliseringsprosessen til Berger og Luckmann (2000) viser man at alle faktorer må være på plass for at forestillingen om utleierne skal utvikles og overleve. Det er spennende å se hvordan utleierne har mulighet til å forme lingvistisk legitimeringen dersom de bestemmer seg for å bygge opp en annen forestilling av Midtbyen ved å forsøke å etablere andre ord som skal fortelle om Midtbyen. Med positiv og energisk lingvistisk objektivisering om handelen, vil man legitimere Midtbyen som et handelssentrum, selv om de andre aktivitetene i bydelen *blomstrer*. Ut i fra dette kan man få inntrykk av at avisene overdriver Midtbyesituasjonen. Midtbyen i seg selv er ikke en døende institusjon, det er kun handelen som er på vei ned. Nivå to, den pragmatiske legitimeringen, vil også være formbar om utleierne og media unngår negative fortellinger om Midtbyen. Det er de negative medieopplagene som setter seg i minnet, og fremstillingen av

handelsnæringen i Midtbyen, som kommer fra Adresseavisen, kan oppleves mer negativt enn hva den egentlig burde være. Selv om mye av den negative fremstillingen om Midtbyen er riktig, kan media være med på å skape en større bekymring enn nødvendig. Man bør heller fokusere på de positive sidene med Midtbyen og spre de ut til innbyggerne i Trondheim kommune. Det skal også sies at media har en stor rolle i denne prosessen. Media er helt klart med på å overføre de negative pragmatiske teoretiske forestillingene med deres lingvistisk objektivisering til innbyggerne i Trondheim, som kan forme folks meninger og holdninger til Midtbyen. Selv om det negative ikke skal fremmes, skal man heller ikke lyve om situasjonen. På en annen side vil det mennesker oppfatter som virkelig, blir virkelig i sine konsekvenser (Thomas & Thomas, 1928: Henriksen et al., 2017, s. 15). I denne forbindelse vil innbyggerne i Trondheim tro på mediene og framstillingene om «Midtbyens død», så handle deretter ved å ikke oppsøke den synkende bydelen om man kan finne bedre tilbud på et kjøpesenter utenfor Midtbyen. Om media blir mer positiv vil lingvistisk objektivisering overføres til andre, som kan medføre at folks symbolske universer blir formet og endret. Positive pragmatisk teoretiske framstillinger av Midtbyen ville trolig ført til en mer positiv energi over bydelen, som igjen hadde medført at flere folk ville oppsøkt og oppholdt seg i Midtbyen.

5.4.1. Videre forskning

I denne forskning har ikke Trondheim kommune fått mulighet til å svare på kritikken eller fått mulighet til å komme med sine synspunkter. Til videre forskning hadde det vært interessant å sett nærmere på hva kommunen mener og tenker om samarbeidet med utleierne, og se hva kommunen legitimerer gjennom sine symbolske universer.

6.0. Litteraturliste

Berger, Peter L. & Luckmann, Thomas (2000). *Den samfunnsskapte virkelighet*. Bergen: Fagbokforlaget.

Eldring, L. & Ørjasæter, E. (2018). *Løsarbeidersamfunnet*. Oslo: Cappelen Damm As.

Framtidens byer. (2012). *Framtidens byer (2008-2014): Et samarbeidsprosjekt mellom Trondheim kommune, Samarbeidsgruppen Midtby'n og Næringsforeningen i Trondheim*. Trondheim: E. C. Dahls Eiendom.

Hanssen, T. (2018, 13. juni). Nedgang i sentrumshandelen i flere norske storbyer. *Adresseavisen*. Hentet fra <https://www.adressa.no/pluss/2018/07/13/Nedgang-i-sentrumshandelen-i-flere-norske-storbyer-17118338.ece>

Henriksen, I., Levang, L., Skaar, M. & Tjora, A. (2017). *Vår sosiale virkelighet*. Bergen: Fagbokforlaget.

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

Kaldal, I. (1997). *Veit og gate: daglegliv i Midtbyen i Trondheim 1880-1950*. Trondheim: Trøndelag Folkemuseum og Universitetsforlaget AS.

Midtbyregnskap. (2018). *Midtbyregnskap 2017*. Hentet fra <https://trondheim2030.no/wp-content/uploads/sites/27/2018/03/Midtbyregnskap-2017-digital-versjon.pdf>

Midtbyregnskap. (2019). *Midtbyregnskap 2018*. Hentet fra <https://midtbyen.no/media/midtbyregnskap-2018-digital.pdf>

Nottrigde, H. E. (1974). *Bysosiologi*. Oslo: J.W. Cappelens forlag AS.

Slåtten, T., Matovu, B. R. & Connolley, S. (2014). Four Drivers of Effective Sponsorship: A Case Study of the Birkebeiner Race in Norway. *Journal of Convention and Event Tourism*, vol. 15(3), 220-235. DIO: 10.1080/15470148.2014.929992.

Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 3. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

Tjora, A. (2018). *Viten skap - kvalitativ analyse og teoriutvikling*. Oslo: Cappelen Damm AS.

Turner, J. H. (1998) Must sociological theory and sociological practice be so far apart? A polemical answer. *Sociological perspectives*, 41(2), 243-258. DOI: 10.2307/1389476

Vassenden, A. (2018). Produktive anomalier: Teoriutvikling i empirisk sosiologi. *Norsk sosiologisk tidsskrift*, 2(2), 145-163. DOI: 10.18261/issn.2535-2512-2018-02-03

7.0. Vedlegg

7.1. Vedlegg 1: Samtykkebrev til informanter

Din deltakelse i forskningsprosjekt knyttet til bacheloroppgave om hvordan utleiere i Midtbyen ser på utviklingen av byen og sin posisjon i dette, ved Institutt for sosiologi og statsvitenskap, NTNU.

Vi takker for at du har sagt deg villig til å delta i et forskningsprosjekt for bacheloroppgave ved Institutt for sosiologi og statsvitenskap ved NTNU. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Instituttets bachelorstudenter skriver en oppgave som innebærer analyse av dybdeintervjuer. Opplysningene samlet inn i oppgaven vil bare brukes til denne. Dersom det er aktuelt å bruke opplysninger til annet formål, vil du bli kontaktet.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

NTNU, Institutt for sosiologi og statsvitenskap er ansvarlig for prosjektet.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du er kontaktet som deltaker i dette prosjektet på basis av at oppgaven handler om å se hvordan utleiere i Midtbyen ser på utviklingen av byen og sin posisjon i dette. Ved denne bacheloroppgaven skal jeg ha fire dybdeintervjuer der jeg vil snakke med de fire største eiendomsselskapene i Trondheim.

Hva innebærer det for deg å delta?

Du blir invitert til et intervju som varer mellom 30 og 60 minutter. Du kan selv velge passende sted for intervjuet. Intervjuet vil tas opp med en digital lydopptaker.

Det er frivillig å delta

Det er frivillig å delta i prosjektet. Du kan når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Ved at jeg skal skrive om de fire største utleierne i Midtbyen kan anonymisering bli vanskelig. På grunn av dette vil jeg sende dere de sitatene jeg kommer til å bruke, slik at dere kan lese og godta disse.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket. Lydopptaket fra intervjuet blir lagret på en SD-minnebrikke. Opptakeren har verken tilkobling til internett- eller telenett. I transkriberingen anonymiseres opplysninger som kan identifisere deg som person, men siden du representerer en stor aktør kan jeg ikke love full anonymitet (og derfor sitatsjekken nevnt ovenfor). Etter transkripsjon slettes minnebrikken.

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Opplysningene samlet inn i oppgaven vil bare brukes til denne. Dersom det er aktuelt å bruke opplysninger til annet formål, vil du bli kontaktet.

Dine rettigheter

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

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og
- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

På oppdrag fra NTNU Institutt for sosiologi og statsvitenskap har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket. Prosjektet skal avsluttes senest 23.06.2019.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- NTNU Institutt for sosiologi og statsvitenskap, ved prosjektleder Aksel Tjora, tlf 918 97 611.
- NTNUs personvernombud: Thomas Helgesen, tlf 93 079 038, thomas.helgesen@ntnu.no
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Prosjektansvarlig (veileder)

Student

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet **hvordan utleiere i Midtbyen ser på utviklingen av byen og sin posisjon i dette** og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

å delta i dybdeintervju

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til anonymisering, innen 1 måned etter gjennomført intervju.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

7.2. Vedlegg 2: Intervjuguide

A. Innledende spørsmål

1. Kan du fortelle litt om hva bedriften holder på med?
2. Dere eier en del lokaler, men hvor mange gateplanslokaler eier dere i Midtbyen?
3. Eier dere noen kjøpesentre i Trondheim, eller er dere kun opptatt av Midtbyen?
4. Hva er det dere gjør som er viktig for Trondheim kommune?

Hoveddel - Fokus på Midtbyen

B. Investering:

5. Hvor kommer interessen om å investere i Midtbyen fra?
6. Er det å investere i Midtbyen en rein investortanke?

C. Butikker:

7. Hvordan går det med økonomien i de butikkene dere leier ut til?

8. Er økonomien til butikkene noe dere tenker på og bryr dere om, eller er det det samme så lenge dere får inn leieinntektene?
9. Samarbeider dere med de som leier ut?
10. Flere butikker i handlegatene i Midtbyen har gått konkurs, hvilke tiltak gjør dere som eiere for at butikkene dere leier ut til ikke skal gå konkurs?
11. Har dere noen lokaler på gateplan som står tomme?
12. Dere taper sikkert en del penger ved å la butikker stå tomme. Hva vil dere gjøre for at folk skal ta i bruk lokalene?
13. Lar dere hvem som helst leie ut, eller er dette opptatt av at de som leier ut skal gjør det bra, slik at dere kanskje slipper å ha folk på korttidsleie?
14. Tenker dere noe om hvilke butikker som skal være hvor?
15. Har dere noen ideer om f.eks. å smale typer handel?
16. Hva vil skje i Trondheim dersom butikklokalene i Midtbyen står tomme?

D. Ansvar og byutvikling:

17. Hvilken rolle har dere for Midtbyen?
18. Føler dere er ansvar for å ta vare på Midtbyen?
19. Hva slags ansvar har dere?
20. Hvorfor er dere interesserte i å ta vare på Midtbyen?
21. Hva tenker dere om deres rolle og mulighet for byutvikling?
22. Er byutvikling noe dere tenker mye over?
23. Hvilken posisjon har dere som eiendomsselskap til å drive med byutvikling?
24. Vil dere drive med byutvikling?

E. Annet:

25. Har Trondheim nok kjøpesentre?
26. Hva tenker dere om at det blir bygget flere kjøpesentre utenfor Midtbyen? (Lade/Brattøra)
27. Hva tenker dere om denne typen konkurranse?

F. Avslutning:

28. Hva er det som gjør handlegatene i Midtbyen spesiell og attraktiv?
29. Hvordan ser den «perfekte» byen ut for dere?
30. Er det noe jeg ikke har spurt om som dere vil nevne?

