



UiT Norges arktiske universitet

Institutt for sosiologi, statsvitenskap og samfunnsplanlegging

Bokvalitet og prosjektbasert byutvikling

En kvalitativ studie av hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke bokkvaliteten i Tromsø

Ingvild Aas Ravlum

Masteroppgave i samfunnsplanlegging og kulturforståelse, SPL-3900, mai 2023



Forord

Jeg håper at etter mange timers arbeid at denne masteroppgaven svarer på det som trengs. Jeg ønsker først og fremst å takke alle informantene som stilte opp og ga meg datagrunnlaget for oppgaven. Uten dere hadde ikke dette vært mulig.

Jeg ønsker å rette en spesielt stor takk til veilederen min, Torill Nyseth. Du har vært tålmodig, presis og ærlig gjennom hele skriveprosessen. Takk til Husbanken, for mastergradsstipendiet jeg fikk i 2022, det har kommet veldig godt med.

En som også må takkes er min kjære mor. Takk for gode diskusjoner. Du har vært en stor støttespiller hele veien. Jeg må også takke min far for støttende ord og fine telefonsamtaler på vei hjem fra lesesal.

Sammendrag

I denne oppgaven forsøker jeg å svare på: *hvordan påvirker prosjektbasert byutvikling bokkvalitet?* Tromsø er konteksten for studien, og bokkvalitet blir vurdert ut fra tre forskjellige perspektiver: Fra beboere, fra kommunale planleggere og fra en utbygger. Til sammen åtte beboere fordelt to bydeler, to fra kommunen og en etablert utbygger, ble intervjuet.

Jan Gehl (2003) sitt teoretiske perspektiv på bokkvalitet er rammeverket for analysen, og det er hans forståelse av «Livet mellom husene» som blir brukt. Dette rammeverket blir anvendt i analyse del 1 og del 2. Videre baserer oppgaven seg på Børrud og Røsnes (2016) sin oppfattelse av prosjektbasert byutvikling, supplert med Fimreite og Medalens (2005) «Governance i norske storbyer».

Gehls (2003) sitt begrepsapparat viste seg å være fruktbart for å forstå hva utvalget av beboerne fra Fagereng og Tomasjordnes legger i bokkvalitet. For analysen av kommuneplanleggenes og utbyggers synspunkter var Gehls teoretiske perspektiv på bokkvalitet noe mindre fruktbart, men likevel nyttig. Oppgaven konkluderer med at det er mye som tyder på at byutviklingen i Tromsø er utbyggerstyrt. Kommunen har ikke en konkret strategi eller mål for hvordan bokkvaliteten skal ivaretas. Det fremstår i denne oppgaven at prosjektbasert byutvikling gjør byutviklingen fragmentert, noe som igjen påvirker bokkvaliteten.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
1. Innledning	1
2. Kontekst	5
2.1. Byplanlegging i Norge	5
2.2. Plansystemet i Norge	7
2.3. Den kompakte byen	9
2.4. Diskursen om den kompakte byen	11
2.5. Tromsø	12
2.6. Bydelene Tomasjordnes og Fagereng	15
3. Teoriske perspektiver på kompakt byutvikling og bokvalitet	17
3.2. Kompakt byutvikling	17
3.3. Offentlig rom i en kompakt by	25
3.4. Kvaliteter ved offentlige rom (Livet mellom husene)	27
3.5. Rom å bevege seg i – steder å være	28
3.5.1. Å gå	29
3.5.2. Å stå	30
3.5.3. Å sitte	31
3.4.4. Å se, å høre og å snakke	32
3.4.5. At det også er fint å være der	33
3.5. Bokvalitet, boligkvalitet og kvalitet	34
3.6. Sammenfatning av teoriene	36
4. Metode	38
4.1. Valg av metode	38

4.2.	Intervjuene og etiske betraktninger	42
4.3.	Dokumenter	43
4.4.	Forskningens kvalitet	44
4.5.	Hva kan gjøres annerledes?	45
5.	Analyse.....	47
5.1.	Beboernes perspektiv på bokkvalitet.....	47
5.1.1.	Beskyttelse	47
5.1.2.	Innhold	53
5.1.3.	Komfort	64
5.1.4.	Oppsummering	69
5.2.	Planlegger og utbyggers perspektiv på bokkvalitet.....	70
5.2.1.	Bokkvalitet	71
5.2.2.	Nærhet – avstand til møteplasser	71
5.2.3.	Selve møteplassen og stedsidentitet – belysning, aktiviteter og klima	73
5.2.4.	Heterogene bomiljøer – lek, aktivitet, eldre og unge	75
5.2.5.	Infrastruktur.....	76
5.2.6.	Oppsummering	77
5.3.	Hva kan kommunen og utbygger gjøre for å ivareta bokkvaliteten?	77
5.3.1.	Samarbeid og samspill	78
5.3.2.	Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel	80
5.3.3.	Områderegulering og detaljregulering	81
5.3.4.	Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.....	84
5.3.5.	Forhandlinger	85
5.3.6.	Dispensasjonsbestemmelsen	87
5.3.7.	Oppsummering.....	89
6.	Oppsummering og konklusjon	90

6.1.	Oppsummering	90
6.2.	Konklusjon	91
6.2.1.	Hva inngår i begrepet bokvalitet for nærområdet?.....	91
6.2.2.	Hva inngår i begrepet bokvalitet for utbygger og kommunen?	92
6.2.3.	Hva kan kommunen og utbygger gjøre for å ivareta bokvalitet?	93
6.2.4.	Hvordan påvirker den prosjektbaserte byutviklingen bokvalitet?.....	94
6.2.5.	Teoretisk refleksjon.....	95
	Etterord: Det tredje planregimet?	97
	Referanseliste	100
	Appendiks.....	104
	Vedlegg 1: Intervjuguide Tromsø kommune	104
	Vedlegg 2: Intervjuguide beboere	106
	Vedlegg 3: Intervjuguide Utbygger.....	108
	Vedlegg 4: NSD-godkjenning og samtykkeerklæring	109

1. Innledning

Siden begynnelsen av 1990-tallet har den anbefalte byutviklingen vært kompakt byutvikling (St. meld. Nr. 31 1993-94. i Hanssen et al. 2020, s.13). Dette kommer eksplisitt til uttrykk gjennom den statlige planretningslinjen for samordnet bolig-, areal- og transportplanleggingen fra 2014 (St.meld. nr. 23 2001/2002). Denne planretningslinjen sier at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utviklingen av kompakte byer og tettsteder, med særlig vekt på høy arealutnyttelse rundt kollektive knutepunkt.

Kompakt byutvikling ser man kommer til uttrykk gjennom forsøk på konsentrasjon av ulike funksjoner, som arbeidsplasser, boliger og service- og kulturtilbud. Denne konsentrasjonen skal bidra til vitalisering av byrommet og til arealøkonomiseringen. Kompakt byutvikling bidrar til bærekraftig mobilitet, fordi jo mer kompakt tilbudene er, jo enklere er det å bevege seg til fots eller med sykkel til ulike gjøremål, transportbehovet antas å bli lavere og jo mindre CO2- utslipp blir det på grunn av transport. Ideen om den kompakte byen, med mål om bærekraftig utvikling, vil noen si er inspirert av Brundtlandkommisjonen (1987 i Hanssen et al. 2020 s. 15). Brundtlandkommisjonen setter søkelys på å balansere økonomisk, sosial og miljømessig utvikling for å sikre at dagens og framtidig generasjoner skal få dekket sine behov (Hanssen, et al. 2020, s. 14).

Kompakt byutvikling påvirker bokvalitet (Hanssen et al., 2020, s. 265). I tillegg kan ikke byutvikling drives alene av det offentlige (Hanssen et al. 2020, s. 30). Kompakt byutvikling kan foregå gjennom prosjektbasert byutvikling. Når en by utvikles basert på prosjekt-til-prosjekt strategi, er det som oftest markedet som er drivkraften (Børrud & Røsnes, 2016, s. 55). Når markedet er drivkraften i byutviklingen kan dette lede til en fragmentert utvikling av en by (Fimreite & Medalen, 2005, s. 14). Prosjektbasert byutvikling kan påvirke kvaliteten på de offentlige rommene. Det er en antakelse at helhetlig planlegging og en god planprosess kan bidra til god bokvalitet fordi en kan veie ulike, ofte motstridende, hensyn mot hverandre (Schmidt, 2020, s. 161).

Bokvalitet handler om mer enn kvaliteten på selve boligen, det handler også om det som er mellom husene. Samspillet mellom boligen og uterommet gir bestemte kvaliteter ved at både bomiljøet og boligen tillegges verdi (Schmidt, 2020, s. 161). Bokvalitet blir derfor et

komplekst begrep. For noen er bokkvalitet objektivt, men for andre subjektivt: Om fasaden er fin, at benkene er gode å sitte på, at utsikten er bra og det er godt å stå her og å holde en samtale med en venn. Det er gjort flere forsøk i planlitteraturen på å stadfeste hva som kan kategoriseres som god og mindre god bokkvalitet.

Ofte blir begrepene bokkvalitet, boligkvalitet og bomiljø brukt som synonymer (Knudtzon, 2019). Bokkvalitet har lenge vært forstått som noe subjektivt på individnivå. Heller ikke offentlige dokumenter har nødvendigvis entydige definisjoner av bokkvalitet. En som har forsøkt å operasjonalisere bokkvalitet er arkitekten Jan Gehl (2003), som har definert i alt 12 kvalitetskriterier for bokkvalitet. Med disse 12 kvalitetskriteriene er det mulig å vurdere bokkvalitet på en objektiv måte.

Denne oppgaven retter søkelyset mot kompakt byutvikling, og om prosjektbasert byutvikling påvirker kvaliteten i det offentlige rom. Problemstillingen min er derfor:

Hvordan påvirker den prosjektbaserte byutviklingen bokkvaliteten?

For å finne ut av dette blir jeg nødt til å se på følgende forskningsspørsmål:

1. Hva inngår i begrepet bokkvalitet for nærområdet?
2. Hva inngår i begrepet bokkvalitet for utbygger og kommunen?
3. Hva kan kommunen og utbygger gjøre for å ivareta bokkvaliteten?

For å kunne svare på problemstillingen, blir det i denne oppgaven sett på hvordan bokkvaliteten oppleves i to bydeler i Tromsø. Tromsø er en by som fortettes og kommunen har en overordnet strategi om at byen skal være kompakt (Tromsø kommune, 2020, s. 9).

Jeg vil se på hvordan bokkvaliteten oppleves fra tre forskjellige perspektiver: Beboere, kommunen og utbygger. Fra beboernes perspektiv er Jan Gehl (2003) sin teori om bokkvalitet det analytiske rammeverket. Deretter vil jeg forsøke å anvende Gehls (2003) teori på et mer overordnet nivå, og analysere hva kommuneplanleggerne og utbygger legger i begrepet bokkvalitet. Deretter rettes søkelyset på samspillet mellom utbygger og kommuneplanleggerne og hvordan disse aktørene kan ivareta bokkvalitet. Hver enkelt kommune har sin identitet og sine kvaliteter, og det er ikke nødvendigvis overførbart fra sted til sted. Målet med

masteroppgaven er likevel å gi en bedre forståelse av hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke bokkvaliteten.

Oppgavens struktur

I kapittel 2 beskrives konteksten som oppgaven tilhører. Her gis det en kort beskrivelse av byplanlegging i Norge fra 1960-tallet og til i dag, hvor det har forekommet flere paradigmeskifter i byplanleggingen. Norge har gått fra saneringsplanlegging på 1960-tallet, til grønnere trender og til i dag en mer liberalisert trend (Fimreite & Medalen, 2005, s. 36).

Deretter skal det redegjøres kort for det norske plansystemet og hvilket rammeverk det setter for norsk byutvikling. Her trekkes plan- og bygningsloven (pbl), kommuneplaner og reguleringsplaner inn. Ulike aktører har vært med på å forme hvordan en by er kompakt, og hvilken rolle de kan ta. Oppgaven settes så i en geografisk kontekst, nærmere bestemt Tromsø by. Her presenteres det noen kart og informasjon hentet fra Tromsø kommune sine planer. Avslutningsvis går jeg inn på de to bydelene jeg har valgt, Fagereng og Tomasjordnes.

I kapittel 3 presenteres det teoretiske rammeverket jeg skal anvende for å analysere dataen. Her går jeg nærmere inn på begrepet bokkvalitet og hvordan en kan forstå dette begrepet. Det er Jan Gehl (2003) som har bidratt til min forståelse av bokkvalitet. Videre ser jeg på om kvalitetene i nærområde oppleves som tilgjengelige. Deretter ser oppgaven på prosjektbasert byutvikling som er et teoretisk perspektiv på kompakt byutvikling. Her går jeg nærmere inn på ulike verktøy en kommune kan anvende for å styre en ellers markedsstyrt byutvikling. For å kunne forstå hvordan aktørene samhandler, presenterer jeg et begrep, governance, og hvordan aktørene samhandler med hverandre. Videre rettes søkelyset på forhandlingsmøter, og hvordan dette kan fungere som en med- eller motkraft i byutviklingen. Det blir derfor relevant å se på hvordan en kommune kan sette spesifikke mål og hvilken strategi kommunene kan bruke for å nå disse målene.

I kapittel 4 presenteres metoden. Her går jeg nærmere inn på kvalitativ metode og det å velge semi-strukturert intervju som datagrunnlag. Videre redegjøres det for hvordan intervjuet har vært strukturert og for valg av informanter. Jeg går også nærmere inn på etiske vurderinger jeg selv har måttet ta, og kriterier for om forskningen jeg har gjort er generaliserbar, pålitelig og gyldig.

Analysen er kapittel 5. Dette er hoveddelen i masteroppgaven. Analysen i tre deler etter forskningsspørsmålene. Først blir bokkvalitet og hva nærområdet legger i begrepet bokkvalitet analysert. Deretter, i analyse del 2, beskrives hva kommunen og utbygger legger i begrepet bokkvalitet. Her blir bokkvalitet sett på et litt mer overordnet nivå. Etter å ha analysert hva som egentlig ligger i begrepet bokkvalitet, blir det i del tre av analysen, sett hvilke verktøy kommunen og utbygger har til rådighet og hvordan de blir brukt i byutviklingen.

Kapittel 6 sammenfatter analysen med en oppsummering. Videre konkluderes det med hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke bokkvaliteten. Avslutningsvis drøftes teoriens fruktbarhet for denne oppgaven.

2. Kontekst

Jeg skal nå gå nærmere inn på byplanlegging og plansystemet i Norge. For å ha en kontekst i oppgaven redegjøres det kort for Tromsø kommunes planlegging. Avslutningsvis presenterer jeg to bydeler i Tromsø, Fagereng og Tomasjordnes.

Byutvikling dreier seg alltid om samspillet mellom marked og myndighet (Nordahl, 2012, s. 167). Berit Nordahl (2012) tar utgangspunkt i at planlegging har to betingelser: Den første er at det offentlige har tradisjonelt spilt en viktig rolle som utbygger, men nå har den private utbyggeren i økende grad tatt over hele prosessen. Den andre betingelsen er at den private står ansvarlig for å skaffe seg byggegrunn, klargjøre den fysiske, teknisk og juridisk (Nordahl, 2012, s. 167).

2.1. Byplanlegging i Norge

Hvert fjerde år velges representanter til kommunestyre, og de som blir valgt skal ivareta fellesskapets interesser innenfor den gitte byens territorium (Fimreite & Medalen, 2005, s. 11). De folkevalgte har rett til å ta avgjørelser på vegne av byens innbyggere. Denne makten skapes i dialog mellom velgere og valgte, og utøves av det kommunale styringsapparatet (ibid.). I denne demokratiske idealprosessen er den politiske styringen hierarkisk oppbygd og kommunestyret styrer på vegne av folket (som har valgt dem). Dette er også kalt for «government» (ibid., s. 12).

Byplanlegging defineres her som «en type offentlig intervensjon med ambisjon om å styre byens fysiske utvikling» (Fimreite & Medalen, 2005, s. 65). Plansystemet spenner på tvers av flere administrative og geografiske nivåer: Stat, fylke og kommune. Det som er til felles for alle nivåene, er formålet om å sikre gjennomføring av ønskede byggeprosjekter og å oppnå ønskede egenskaper ved disse og de fysiske omgivelsene (jf. Kapittel fem om områdevern i pbl.) Planlegging endrer seg ofte som resultat av samfunnsendringer, og byplanleggingens materielle innhold kan ses i sammenheng med samfunnets behov for anlegg og bygging. Dette kommer gjerne fram i den offentlige debatten om utviklingen av byens fysiske miljø (Fimreite & Medalen, 2005, s. 65).

Husbanken, som er underlagt Kommunal- og distriktsdepartementet, er et norsk statlig forvaltningsorgan. Husbanken var tidligere et av myndighetenes viktigste virkemiddel i norsk boligpolitikk og sosial boligbygging (Martens, 2023). På 1970-tallet stod Husbanken for hele 75 prosent av finansieringen av all boligbyggingen i Norge (ibid.), men per 2022 finansierte de kun 9 prosent. I dag er boligbygging overtatt av private utbyggere der både pris og kvalitet bestemmes av tilbud og etterspørsel (ibid.).

Det foregått flere ideologiske skift i byplanleggingen i Norge. På 1950- og 1960- tallet var det en saneringstrend (Fimreite & Medalen, 2005, s. 36). På 1970-tallet kom den grønne planleggingstrenden, mens fra 1980-tallet og til og med i dag er det liberaliseringstrend (Fimreite & Medalen, 2005, s. 36). Alle disse trendene har påvirket bytransformasjon (byutvikling) i Norge (Fimreite & Medalen, 2005, s. 60).

Saneringstrendens planlegging preges av offentlig vilje til initiativ og styring (Fimreite & Medalen, 2005, s. 37). I saneringstrenden vektla de bilisme, altså tilrettelegging for bil, gjennom sonedeling, og styrte byutviklingen. Sonedelingen var fordelt mellom: Næring, bosted og arbeid. Næringen var plassert i byens sentrum, som butikker, restauranter og kulturtilbud. Bosted og arbeidsplass ble plassert i andre soner. I denne perioden var det stor tro på byutvikling og at det var myndighetenes ansvar (ibid., s. 37).

På 1970-tallet ble trenden i planleggingen «grønn». Denne trenden var preget av miljø, en generell skepsis mot storbyer og mot planlegging for bilisme og industrialiseringen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 38). Den grønne planleggingstrenden, i motsetning til saneringstrenden, var preget av et sterkt folkelig engasjement og tiltro til at innbyggerne faktisk kan påvirke beslutningsprosesser. Videre ble trivsel og miljø satt på den politiske dagsorden (ibid., s. 39).

Da liberaliseringstrenden kom på 1980-tallet (og til i dag), fikk effektivitet, økonomi og kvalitet en annen oppmerksomhet enn tidligere (Hanssen et al., 2020, s. 30). Dette førte til at private aktører fikk større innflytelse på områdene myndighetene hadde ansvaret for (Fimreite & Medalen, 2005, s. 39). I langt større grad enn tidligere var det private aktører som planla, prosjekterte og la premissene for byutviklingen (ibid.).

Tidligere var utbyggingen av arealer i byene i hovedsak gjennomført av den som skulle bruke arealet, de siste 20 årene er det i stor grad eiendomsutviklere som gjennomfører utbyggingen.

Byutvikling kan være på bygningsnivå eller omfatte større arealer som områdeutvikling. De første avtalene mellom lokale myndigheter og private utbyggere om finansiering av infrastruktur, kom på 1980-tallet og forpliktet utbyggerne til å finansiere infrastrukturen i forbindelse med nye utbygginger. Utbyggerne finansierte vann, kloakk og veier, samt i noen tilfeller sosial infrastruktur som skole og barnehage (ibid., s. 41). I dag, på grunn av kommunenes stramme økonomi, er det blitt vanlig at infrastruktur knyttes til utvikling av et område slik at det delfinansieres av utviklerne. Kommunen kan benytte rekkefølgebestemmelser hjemlet i plan- og bygningsloven for å skyve infrastrukturkostnadene over på utbygger i utbyggingsavtaler (pbl § 12-7). Utbyggingsavtaler er en kombinasjon av regulering og avtale mellom utbygger og planmyndighetene. En utbyggingsavtale er en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygginger om utbygging av et område (pbl § 17-1). Vanligvis forhandles utbyggingsavtaler parallelt med planutarbeidelse og den offentlige behandlingen av planforslaget (Børrud & Røsnes, 2016, s. 304).

Samspillet mellom alle aktørene som påvirker byutviklingen fører til at lokale myndigheter i praksis må ta en mer strategisk rolle, ved å kombinere å sette rammer for markedsaktørene med det å arbeide initierende og handlingsutløsende for markedet (Hanssen et al. 2020 s. 31). Videre er et annet viktig virkemiddel kommune kan anvende for å kunne unngå svekket fellesareal og svekkede åpne rom, er å ta rollen som plan- og bygningsmyndighet (Fimreite & Medalen, 2005, s. 44). Dette kan plan- og bygningsmyndighetene gjøre ved å komme med føringer på reguleringsplanen. I tillegg må alle større endringer være hjemlet i reguleringsplan (Fimreite & Medalen, 2005, s. 44). Private aktører tar initiativ ved å utarbeide forslag til reguleringsplan. Planmyndighetene vurderer, anbefaler og legger fram planen for vedtak, og det er i vurderinger og anbefalinger myndighetene kan påvirke fellesarealer og åpne rom (ibid., s. 44-45).

2.2. Plansystemet i Norge

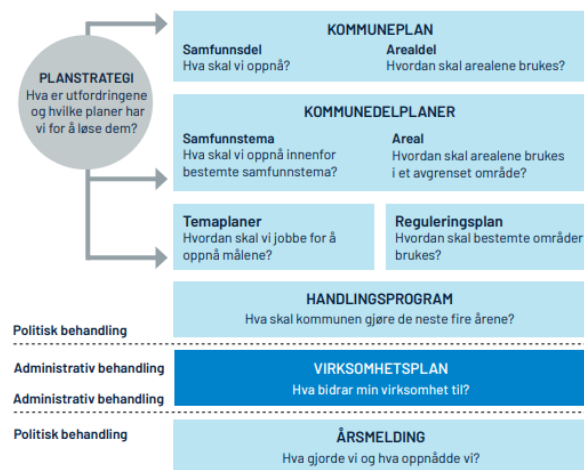
Det øverste organet i plansystemet er Kommunal- og distriktsdepartementet som fastsetter nasjonale forventninger. Nasjonale forventninger blir gitt ut hvert fjerde år og beskriver regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging. Disse forventningene består av statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlige arealplaner, som gir føringer for samfunns- og arealplanleggingen (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2021).

Plan- og bygningsloven er rammeverket for byutvikling og har som formål å bidra til bærekraftig utvikling, samordning mellom forvaltningsnivåer og avveininger mellom bruk- og verneinteresser (jf. pbl §1-1). Det er tre temaer som nevnes spesielt i pbl: Universell utforming, barn og unges oppvekstsvilkår og estetikk. I tillegg kreves det hensyn til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning, både for private, myndigheter og innbyggere. Det skal også legges vekt på langsiktige løsninger, hvor konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. I 2021 ble pbl §§ 8-1, 12-6 og 19-2, om planlegging og byggesaksbehandling i plan- og bygningsloven endret. Denne lovendringen mener regjeringen skal kunne forenkle byggesaksbehandling og forhindre uklarhet om hvilke planer som er gjeldene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2021).

Det er kommunen som er lokal planmyndighet, og har ansvar for å utarbeide en kommuneplan (pbl §11-1). Kommuneplanene skal ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Kommuneplanene består av to deler: En samfunnsdel og en arealdel (Tromsø kommune, 2021, s.5). I tillegg til kommuneplanene, skal kommunen ha ansvar for å lage en kommunal planstrategi.

Reguleringsplaner, som er underlagt kommunedelplanens arealdel, kan utarbeides av markedet, det vil si utbyggere, men det er kommunestyret som godkjenner detaljreguleringsplanene. Kommunal byutviklingspolitikk handler i dag om å sette rammer for markedsaktører (Nordahl, 2012, s. 167). Dette gjøres gjennom et planprogram, som ifølge pbl § 32, brukes til å avklare og fastsette rammer for arbeidet med senere reguleringsplaner for et område og for flere pågående reguleringsprosesser innenfor et større område.

Selv om hver enkelt kommune er ansvarlig for sin kommuneplan, må fylkeskommunen involveres. Dette er fordi planspørsmål kan berøre forhold ut over den enkelte kommunen,



Figur 1 hentet fra "Tromsø vil", 2021, s. 21).

altså eksternaliteter. Dette kalles for det regionale planområdet, og de sentrale verktøyene innenfor dette området er planstrategi, regional plan, interkommunalt plansamarbeid og regionalt planforum (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2021).

I reguleringsplanene angis grad av utnytting, utforming, herunder estetiske krav, og bruk av arealer, bygninger og anlegg i planområdet (pbl § 12). Reguleringsplanene legger grunnlaget for landskapsutformingen, tetthet, tilgjengelighet, infrastruktur og boområdets steds karakter og funksjon.

Felles for kommuneplanene og reguleringsplanene er at de regulerer mange sider ved bokvaliteten i et område. De regulerer f.eks. volum og tetthet, lys og skygge. Loven og dens forskrifter setter også minstekrav til byggkvaliteter (TEK 17). Det finnes ikke nødvendigvis et godt fasitsvar på hvordan man kan ivareta bokvalitet i reguleringsprosesser og byggesaker. Det er heller ikke alle aspekter ved bokvalitet som kan eller bør nedfelles i lov eller forskrift. Det planbestemmelser kan gi, er detaljert føring på arealbruk, utforming av bygninger, materialbruk, uteoppholdsarealer, leilighetsstørrelser og rekkefølgebestemmelser (pbl. §11-9). Byggteknisk forskrift kapittel 8 går eksplisitt ut på uteoppholdsarealer: TEK 17 § 8-3 første ledd sier at «uteoppholdsarealer skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper».

2.3. Den kompakte byen

Den kompakte byen som idé og begrep, kjennetegnes ved at det er tett bebyggelse med klare grenser mot omland i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av transport, hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud (Hanssen et al., 2020, s. 15). Likevel medfølger det noen utfordringer å utvikle en kompakt by. Noen av utfordringene i en kompakt by kan være å redusere forurensning og støy, dekke boligbehovene og sikre tilgjengelighet til arbeidsplasser, skoler, servicefunksjoner og fritidsaktiviteter, og sørge for trygt og sunt miljø for innbyggerne. Plan- og beslutningsprosessene som bestemmer byutviklingens innhold, må dessuten oppfylle krav til etisk akseptable og legitime prosedyrer (ibid., s. 16).

Fortetting kan foregå på forskjellige måter, men det skilles oftest mellom hovedtypene transformasjon, intensivering og ekspansjon (Hanssen et al. 2020, s. 16). Hvis man skal

fortette gjennom transformasjon, så innebærer det en omskaping av næringsområder eller industriområder til nye boliger, som ofte kombineres med mindre arealkrevende arbeidsplasser som servicenæringen (Hanssen et al., 2020, s. 16-17). Et eksempel i Tromsø på en slik transformasjon er Vervet som tidligere var et havneområde med industri.

Den andre hovedtypen, intensivering, fører til at fortettingen skjer ved at arealforbruket innenfor tettstedsgrensen skal reduseres gjennom: a) innfylling mellom eksisterende tett bebyggelse, f.eks. mellom bygårder i sentrum, b) økt utnyttelse i etablerte bystrukturer, gjennom bygging i høyden og økt bygningsdybde rundt knutepunkt, og c) forsterking av spredtbygde nabolag, gjennom f.eks. oppdeling av tomter (Hanssen, et al. 2020, s. 17). Intensivering kan forekomme ved at eneboligstrøk selger deler av tomten sin og det blir etablert leilighetskompleks der.

Den siste hovedtypen er ekspansjon (Hanssen et al., 2020, s. 17). Ekspansjon er utbygging av ubebygde mark innenfor tettstedsgrensen, som f.eks. grøntarealer (Hanssen et al., 2020, s.17). Dette kan også i noen tilfeller føre til utvidet byggenre.

Det eksisterer flere ulike teorier for å kunne forstå kompakt byutvikling. Det er flere tegn som tyder på at de politiske institusjonene i byene er under press (Fimreite & Medalen, 2005, s. 13). Disse tegnene kan betegnes som ny-fragmenterende. Ny-fragmenterende trekk kan gi utslag på forskjellige måter, bl.a. som forsterkende krav om direkte innbyggerinnflytelse, i desentraliserte beslutningsmyndigheter (bydelsutvalg), og i økt offentlig interesse for samarbeid med private aktører (ibid., s. 14). Dette kan skje f.eks. ved at det offentlige tar initiativ til samarbeid med private aktører i selve utbyggingsprosjektet der private gjennomfører prosjektet, eller at private tar initiativ til utbyggingsprosjektet og det offentlige godkjenner.

Det er tre sentrale drivkrefter som kan forklare tendensene til at markedet styrer byutviklingen og medfører til en ny-fragmentering i byplanleggingen. Den første er den økte resultatorienteringen innenfor offentlig sektor (Fimreite & Medalen, 2005, s. 15). Denne kan ses i sammenheng med den ideologiske nyorienteringen i mer liberalistisk retning. Systemets evne til å produsere resultater blir viktigere enn de demokratiske prosessene som leder fram resultatet (ibid.).

Den andre drivkraften er offentlig økonomi og den måten offentlige ressurser fordeles i Norge (Fimreite & Medalen, 2005, s. 15). Byens kommuneøkonomi er i stor grad bestemt av staten. Økonomien er et av statens viktigste styringsinstrument over kommunene. Hvis kommuneøkonomien er trang, tvinges kommuner til å effektivisere, bl.a. gjennom samarbeid med andre aktører (Fimreite & Medalen, 2005, s. 15).

Den siste drivkraften, som er presset mot dagens kommunestruktur, er ikke en direkte påvirkning av byene, men kan ha store konsekvenser for både byenes politiske institusjoner og for planleggingen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 15). Dette gir press mot byene, både med hensyn til planlegging, utbygging og tjenesteproduksjonen (ibid.).

2.4. Diskursen om den kompakte byen

Diskursen om den kompakte byen handler i stor grad om byens funksjonalitet (Røe, 2020, s. 48). Med byens funksjonalitet menes det hvordan byen kan fortettes og omstruktureres til at byens egenskaper blir bedre, samt at reiselengdene innad i byen minskes. Økt funksjonalitet og minskning av reiselengde i byer kan ses i sammenheng med urban vekstpolitikk. Det sentrale i urban vekstpolitikk er at byens rolle i både sivilsamfunnet, næringslivet og politikk framheves (ibid.). En slik bypolitikk bærer preg av økt konkurranse mellom byer om mennesker og kapital, og hvor det er et ønske om å tiltrekke seg den kreative klasse, dvs. høyt utdannende folk (ibid., s. 49).

Den kompakte by inngår som et ideal i bypolitikken, men handler ikke kun om funksjonalitet og transportreduserende tiltak, men også forestillingen om hverdagsliv og yrkesliv i en fortettet by. Arkitekturen har en framtrædende plass for å gjøre elementer i den kompakte byen estetisk attraktive, og som symbolsk representasjon for fortetting. Det kompakte kan iscenesettes gjennom arkitektur. Arkitekturen kan i tillegg legge viktige premisser for bygningens funksjonalitet og arealbruk, fordi arkitektur er «ansiktet utad» (Røe, 2020, s. 52). Arkitektonisk utforming av bygninger og landskap inneholder også framstillinger av det sosiale liv, fordi arkitekturen har en så rik semiotisk uttrykksform (Røe, 2020, s. 52-54). Bygningene og «ansiktet utad» er med på å skape det som skal skje mellom dem, altså livet mellom husene. Jan Gehl (2003) la stor vekt på dette, og kom med en nytenkende modell for en mer menneskelig byplanlegging.

Planbasert byutvikling kan ses på som en byutvikling hvor en er avhengig av en overordnet plan som sikrer sammenhenger mellom prosjektene og utbygging av nødvendig infrastruktur før prosjektet utvikles (Børrud & Røsnes, 2016, s. 12). Denne planen vil være en romlig plan som markerer hvilke løsninger som i fremtiden er mulig eller ikke, hva som er ønsket og uønsket, og tillatt eller forbudt på de gitte rommene (områdene) (ibid., s. 108).

Reguleringsplaner, den grafiske planen, kan forstås som en forminsket kopi eller modell av det resultatet som planmyndighetene ønsker å legge til rette for. Dette forholdet mellom kopien og den ønskede tilstanden er regulert av planens detaljreguleringsgrad. Omfanget av og styrken på sammenhengen mellom ønsket og resultatet er avgjørende for i hvilken grad planene blir forstått som arbeidstegninger og som en illustrasjon eller «blåkopi» av en fysisk fremtid (ibid.). Detaljreguleringsplanene er illustrasjoner av hva planmyndigheter ser for seg av mulige romlige løsninger (ibid.). Det norske plansystemet følger i utgangspunktet «blåkopien» som styringsmodell, hvor alle lovfestede kommunale plantyper er basert på juridisk bindende arealbrukssonering med avgrensning av soner og med krav til planbestemmelser (ibid.). Noen mener imidlertid at det eksisterer en prosjekt-for-prosjekt-basert suksessiv fornyelse i byutviklingen i dag (Børrud & Røsnes, 2016, s. 12).

2.5. Tromsø

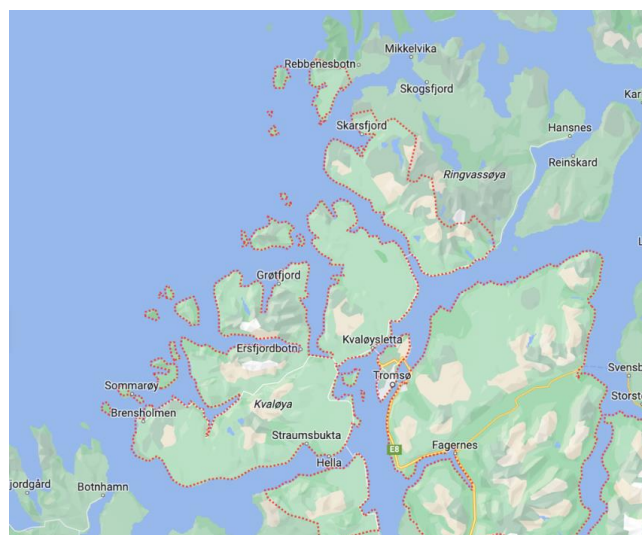
I Nord- Norge er Tromsø kommune den største kommune og ligger sentralt plassert i Arktis.

Det som er mest utfordrende med å ivareta bokvaliteten i Tromsø, er det arktiske klimaet.

Tromsø kategoriseres i faglitteratur og på folkemunne som «Den arktiske hovedstaden».

Arktisk uterom er preget av vær og klima, og kan tidvis virke lite inviterende for tilflyttere og besøkende (NODA, 2020). Arktiske byer krever spesialisert arkitektur for å kunne imøtekomme det krevende klimaet (Schnaffer, 2020, s. 28).

Dette fører til at det må anvendes spesielle materialer som både er dyrt og vanskelig å bruke (ibid.). Bygninger og materialet må tåle sterk vind, ekstreme temperaturer, og snø, is og vann.



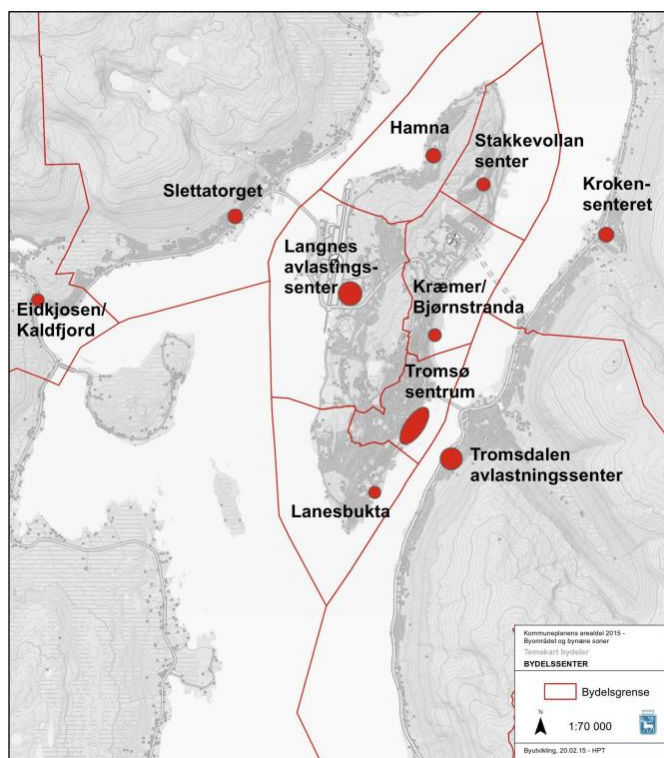
Figur 2- hentet fra Google maps

Det er også krevende med transport fordi veier er glatte og ofte nedsnødde, eventuelt med mye overvann (ibid., s. 29).

Tromsøeksperimentet er en casestudie av den urbane planleggingen i Tromsø, sett fra perspektivet til Jean Hilliers «multi-planar theory of planning» (Nyseth et al., 2010, s. 224). I denne casestudien blir det drøftet hvordan planleggingen av Tromsø har foregått og hva slags konsekvenser det har gitt. På 1990-tallet kom det en politisk endring fra eneboligpolitikk til et ønske om en mer kompakt by (Nyseth et al. 2010, s. 230). Tromsø i dag består av soner av transformasjon, som gjør at byen blir dynamisk, levende og heterogen by (ibid.).

Tromsø består av 77 992 innbyggere, og flest i alderen 25-29 år (SSB, 2022). Det som er grunnleggende for Tromsø kommunes samfunnsdel 2020-2032, er at Tromsø skal bli en bærekraftig by. Derfor har kommunen delt samfunnsdelen inn i tre temaer: Sosial bærekraft, klima- og miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft. Denne planen tar opp både muligheter og utfordringer (Tromsø kommune, 2020, s. 6). Videre er den overordnede arealstrategien i samfunnsdelen fortettet arealbruk som skal bidra til å realisere nullutslippsmålet.

Kartet under viser bydelsgrenser med bydelssentrene i Tromsø. Bydelssentrene skal ifølge Tromsø kommunes arealdel (2017-2026) ha høy arealutnyttelse, tydelige senterfunksjoner og offentlig torg eller park. Videre skal bebyggelsen i senterområdene utformes slik at det gir gode vilkår for opphold i offentlige rom. I revideringen av Tromsø kommunes arealdel fra 2020 trekkes det fram at innen 2034, skal Tromsø sentrum være den viktigste og mest sentrale møteplassen og identitetsmarkøren for innbyggerne og besøkende: «Her kjennetegnes gater, byrom



Figur 3- Hentet fra Tromsø kommune arealdel 2017-2026, s. 14

og parker av høy kvalitet innen 2032» (Tromsø kommune, 2020, s. 6).

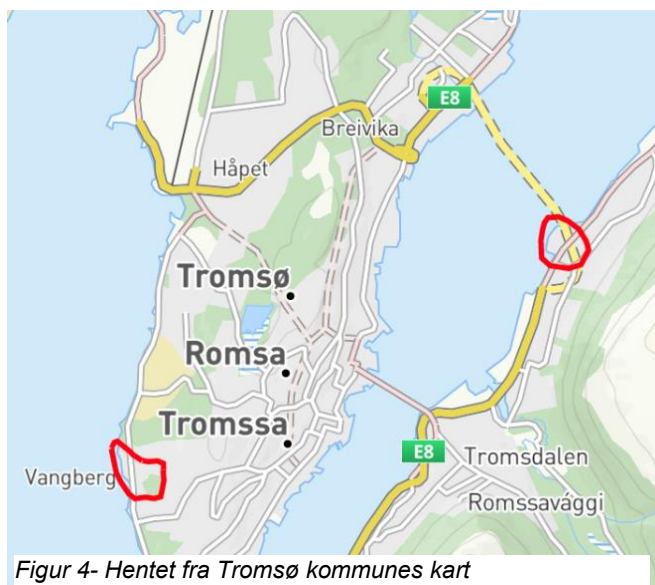
Tromsø kommune har som mål at Tromsø skal ha en tydelig senterstruktur med varierte boligtyper, tjenestetilbud og sosiale møteplasser som er tilpasset det området som skal betjenes (Tromsø kommunes samfunnsdel 2020, s. 9). De enkelte sentrene i distriktene betjener et større omland, hvor senterområdene er tilgjengelige, trygge og tilrettelagt for alle. De offentlige rommene er demokratiske fellesskapsarenaer.

I Tromsø kommunes revidering av arealdelen (2022-2034) nevnes det at fragmentert planlegging og prosjektbaserte utbyggingsplaner har resultert til fragmentert opparbeiding av hovedinfrastruktur (2020, s. 11). Derfor vil Tromsø kommune sikre at utbygging ikke skjer før nødvendig infrastruktur er på plass. Derfor ga Tromsø kommune ut prinsipper for utbyggingsprogram (2020-2032). Utbyggingsprogrammet har som formål å sikre at nødvendige samfunnstjenester er på plass, når nye boliger skal tas i bruk. I tillegg foreslår utbyggingsprogrammet at utbygging skal styrke eksisterende infrastruktur og bidra til dekking av etterslep i offentlig infrastruktur. Det kommunen skal oppnå er redusert personbilvekst og å gjøre det enklere å gå, sykle og reise kollektivt. Da må Tromsø kommune, ifølge programmet, satse på utvikling av boligområder. Det skal være en helhetlig planlegging og tydelig planstrategi (Tromsø kommune, 2020). Kommuneplanens arealdel, kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi og prinsipper om samordnet areal-, transport- og boligplanlegging legges til grunn.

Våren 2023 utarbeider Tromsø kommune et notat som skal være et vedlegg til kommuneplanens arealdel 2023-2035. Dette notatet heter «Hvordan bygge tett med kvalitet i Tromsø?» (Tromsø kommune enhet for Byplan, 2023). Her har kommunen formulert visjon, mål og strategi for å kunne nå bærekraftsmålene satt i kommunedelplanens samfunnsdel. Tromsø kommune ønsker at «fortetting og omdanning må ivareta og videreutvikle etablerte kvaliteter og skape en enda mer attraktiv by» (s. 3). De har derfor forankret målene som er satt i samfunnsdelen i noen konkrete strategier. Tromsø kommune har også bestemt seg for hvilke verktøy de skal anvende for å nå disse målene.

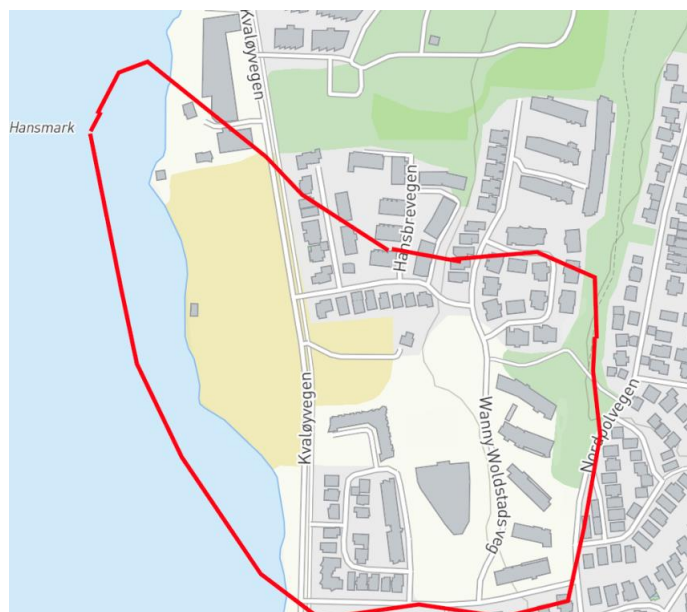
2.6. Bydelene Tomasjordnes og Fagereng

For å kunne få beboernes perspektiv i Tromsø har jeg spisset meg inn på to bydeler: Tomasjord og Fagereng. Både Fagereng og Tomasjordnes er planlagt for å få nærheten til fjæra og havet. Bydelene har mange av de samme kvalitetene, men er likevel ganske ulike. Tomasjordnes er plassert på fastlandssiden, midt mellom Kroken og Tromsdalen, mens Fagereng er plassert på Tromsøya, se kart.



Figur 4- Hentet fra Tromsø kommunes kart

Fagereng er en bydel som ligger på sydspissen på Tromsøya, jf. kart til høyre. Fagereng karakteriseres av sitt kulturlandskap som er sentralt i området, rundt den verneverdige gården «Brødrene Minde» som til sammen utgjør et samlende offentlig uterom for bydelen (reguleringsplan nr. 1353). På Fagereng er lysløypa tilgjengelig på både sommer- og vinterstid. I tillegg til lysløypa er også stinettverket som går fra Fagereng til Telegrafbukta viktig. Skolen er plassert sentralt i område, mellom ulik bebyggelse.



Figur 5- Hentet fra Tromsø kommunes kart

Tomasjordnes er plassert på fastlandet mellom Tromsdalen og Kroken, jf. kart under. Boliger og butikk danner en tett støyskjerm mot hovedveien, Fylkesveg 864. Det er en felles park som er sentral plassert med skjernet møtested og en barnehage. Parken er felles for hele bydelen - Tomasjord. Den sentrale parken har «støyskjermboliger» rundt seg og annen lavblokkbebyggelse, som får en kvalitet ved å ligge i tilknytning til dette grønne uterommet. I vestre/ytte del av bydelen er boligene plassert og organisert i vifteform. Alle boligene har nærlekeplasser mellom lamellene, over parkeringsdekket.



Figur 6- Hentet fra Tromsø kommunes kart

3. Teoriske perspektiver på kompakt byutvikling og bokvalitet

Her skal jeg redegjøre for det teoretiske rammeverket for masteroppgaven, både det analytiske og innrammingen av problemstillingen. Problemstillingen er *hvordan påvirker prosjektbasert byutvikling bokkvaliteten?* Først presenteres begrepet prosjektbasert byutvikling, som er nært koplet til gjennomføring av kompakt byutvikling. Dette gir muligheten til å analysere hvilken aktør – kommunen og utbygger – som er drivkraften i byutviklingen i Tromsø. Deretter drøftes hva utbygger og kommunen legger i begrepet bokkvalitet, og hvilke verktøy som kan anvendes for å ivareta bokkvaliteten i prosjektbasert byutvikling.

Jeg vil også se det underordnede nivået, beboernes perspektiv. Derfor vil Jan Gehl (2003) sin teori, som omhandler livet mellom husene, presenteres. Denne teorien gir muligheten til å analysere uterommene på Fagereng og Tomasjordnes, og hva beboerne der vektlegger som god og mindre god bokkvalitet. Til slutt presenteres en matrise over kvalitetenes tilgjengelighet, utviklet av Lillin Knudtzon (2019). Knudtzon (2019) opererer med fire kategorier: Fellesressurs, privat gode, klubb gode og kollektivt gode. Uterommene vurderes ut fra disse kategoriene.

3.2. Kompakt byutvikling

Prosjektbasert byutvikling

I byutvikling har samordning blitt et sentralt begrep, og som også har fått en framtrødende plass i lovtekst og praktiseringen av plan- og bygningslovgivningen (Aarsæther et al., 2018, s. 49). Samordning og samarbeid skal, ifølge pbl § 3-1, forekomme mellom «.. sektormyndigheter, og mellom statlige, regionale og kommunale organer, private organisasjoner og institusjoner, og allmennheten» (Aarsæther et al., 2020, s. 50). Det legges vekt i aktørmangfold, men også forholdet mellom styringsnivåer.

Idéen om prosjektbasert byutvikling springer ut fra at et gitt, avgrenset areal (her eiendom) blir transformert til noe annet. Her dreier det seg også om hvordan prosjektet kobles til de ulike, eksisterende fragmentene, som også påvirker prosjektets egen utforming (Børrud &

Røsnes, 2016, s. 181). Utbyggingsprosjekt er planlagt og et avgrenset stykke arbeid som har et spesifikt formål og som trenger tid for å gjennomføres. «I arkitektonisk forstand er prosjektet en idé om hvordan man kan forene funksjonelle, teknologiske og estetiske krav» (ibid., s. 182).

Prosjektet som idé innebærer også en økonomisk idé om verdiskapning, som baserer seg på investering og fortjeneste ved salg eller utleie slik at det blir mulig å gjennomføre. Denne konkretiseringen av prosjektet som idé skjer på grunnlaget av definerte mål, beskriver rammer og ressurser, identifiserbare del-leveranser og fremdriftsplaner (Børrud & Røsnes, 2016 s. 182-183). I prosjekt må det også eksistere en økonomiske-finansielle forutsetning (Børrud & Røsnes, 2016, s. 110). I de kommersielle og markedsbaserte prosjektene er dette bestemt av det som kan forstås som forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Hvis f.eks. prosjektet som er planlagt er fullfinansiert av en oppdragsgiver, blir det viktig for prosjektet at man holde seg innenfor budsjetttrammene (ibid.).

Byutvikling kan ikke drives av offentlige myndigheter alene (Hanssen et al., 2020, s. 30). Byutvikling er et samspill mellom offentlige og private aktører. I prosjektbasert byutvikling er det ofte markedet som styrer. Derfor har forholdet mellom markedet og myndighet blitt et sentralt tema i planteorien (Nordahl, 2012, s. 167). Markedet er en form for styringssystem der makt opparbeides gjennom bytterelasjoner (Fimreite & Medalen, 2005. s. 12). Et perspektiv på samarbeidet mellom offentlige planmyndigheter, politikerne i bystyret og private aktører her er nettverksperspektivet, «governance¹». «Governance» er et alternativ til den demokratiske idealprosessen, «government» (Fimreite & Medalen, 2005, s. 12). Det finnes mange varianter av markedsbaserte plansystemer, for eksempel brukes arealplanlegging som en arena for dialog og forhandlinger mellom kommunene og markedsaktører. Denne forhandlingen foregår både i den overordnede planleggingen og i detaljreguleringsplanlegging (Nordahl, 2012, s. 173).

¹ Også kalt samstyring (Røiseland & Vabo, 2016).

I prosjektbasert byutvikling er markedet ofte drivkraften. Denne byutviklingen baserer seg på initiativ nedenfra og opp, oftest fra grunneier og investorer (Børrud & Rønes, s. 179-180). Markedsaktørene har rett til å ta initiativ til å utarbeide planforslag som gir reguleringsstatus for prosjektene. Det at markedsaktørene har denne retten, kan ses på som en direkte forlengelse av de drivkreftene som markedet innehar generelt i byutvikling (Børrud & Rønes, 2016, s. 114-115).

Et annet kjennetegn på prosjektbasert byutvikling er at offentlige myndigheter har en manglende evne til å utvikle helhetlig byutviklingsløsninger i situasjoner med spredt eierskap (Fimreite & Medalen, 2005, s. 48). For å kunne motarbeide og bidra til mer helhetlig løsninger, kan offentlige myndigheter øke samarbeidet mellom interessentene. Det er ikke gitt at det blir mer helhetlige løsninger med økt samarbeid, men området kan i større grad framstå som helhetlig (ibid., s. 48).

Byutvikling forutsetter endring eller bevaring av eksisterende bystrukturer (Børrud & Rønes, 2016, 112). Som prosjektutvikler vil man alltid vurdere om man skal rive og bygge nytt, eller om man skal bevare og endre (forbedre) det som eksisterer fra før. Prosjekter som går over tid, gir ofte bedre resultat og er mer betydningsfulle for byutviklingen enn det motsatte (kortsiktige prosjekter). Bystrukturens funksjonelle kjennetegn er at allerede etablert bebyggelse setter begrensinger på eventuell ny bebyggelse. Dette kan påvirke alle aktører som er en del av byutviklingen; utbygger, private aktører, eiendomsutviklere og kommunen (Børrud & Rønes, 2016, s. 112).

Nettverksperspektivet

En forståelse av prosjektbasert byutvikling er nettverksperspektivet, «governance». I «governance» blir makt skapt ved at det oppstår mer eller mindre formelle nettverk av aktører fra både offentlig og privat sektor (Fimreite & Medalen, 2005, s. 12). Dette er en hybrid styringsform som verken er ren offentlig, ren sivil eller ren markedstilknytting (Røiseland & Vabo, 2012, s. 15). Dette multiaktørsystemet karakteriseres videre av at det er autonomt, uavhengig, det foregår dialog, forhandlinger og koordinering av aktører (Aarsæther et al. 2018, s. 56). Disse nettverkene kan være kortvarige eller langvarige, med forskjellige medlemmer. Denne typen struktur fører til at offentlig styring får en flytende og kompleks

karakter der prosess og relasjoner blir like viktig som formelle organisasjoner og institusjoner (ibid.). Med «Governance» blir styringen blir mer fragmentert sammenlignet med «Government». Dette er fordi makten, som i utgangspunktet ligger hos bystyret, blir fordelt over flere nettverk. Dette kan føre til at folkevalgte mister grepet om utformingen av byutviklingen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 13).

En viktig forutsetning i nettverksperspektivet er at markedsaktørene skal kunne tillegges en initiativutløsende rolle slik at det nye planforslaget erstatter tidligere planer og reguleringer. Tidligere planer kan hindre gjennomføring av nye prosjekter (Børrud & Røsnes, 2016, s. 115). Initieringsrettet er definert som retten til å utarbeide planforslag for prosjektgjennomføring (Børrud & Røsnes, 2016, s. 116). Det betyr at utbyggerne selv tar initiativ for å få gjennomført utbygging. «For byggemarkedets aktører betyr det at de får et handlingsrom til å tilpasse planutformingen til prosjektutviklingen, til gjennomføringsstrategier og til markedssituasjonen» (Børrud & Røsnes, 2016, s. 116). Dette handlingsrommet gir også muligheter til å legge opp utviklingen og planleggingen av prosjekter i tråd med egne interesser og forutsetninger for fremdriften (Børrud & Røsnes, 2016, s. 115). For en markedsaktør er det ofte en fordel å få avklart reguleringsstatus tett opp mot forventet byggestart.

Verktøy

I denne masteroppgaven er verktøy og virkemiddel synonyme. Virkemidler er definert som noe myndighetene eller private aktører kan bruke for å styre byens utvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s. 90-92). Fra myndighetenes side kan eksempelvis virkemidler være plan- og bygningsloven, implementering av nasjonale føringer i planer, klar strategi for å nå mål i byutviklingen (spesielt i kommuneplaner) og økonomi. For å styre boligutviklingen er bruken av regulatoriske virkemidler sentralt i form av planer og planbestemmelser (Schmidt, 2020, s. 172). Regulatoriske virkemidler kan være reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav som kommunen har definert, slik som arealkrav til felles uteområder (ibid.). Planmyndighetene har endret rolle fra å lage konkrete reguleringsplaner, til at de nå skal sette rammer for markedsaktørene (Hanssen et al., 2020, s. 30). Det er derfor viktig for kommunen å sette langsiktige målsettinger som nedfelles i strategier og i samfunns- og arealdelen av

kommuneplanen (ibid.). Det andre verktøyet kommunen har, ved det politiske nivået, er at de fremdeles er endelig beslutningsmyndighet.

Kommunens rolle bærer preg av å være forhandlere i samspillet med utbyggerne som initierer planene (Hanssen et al., 2020, s. 30). Dette er også sentralt i nettverksperspektivet at det legges mer vekt på kommunen som en av flere aktører i en multiaktør-sammenheng.

Kommune må manøvrere seg i et komplekst interesse mangfold, med de forhandlingsressurser den enkelte aktør bringer med seg (Hanssen et al., 2020, s. 31). Forhandlinger og formelle partnerskapsordninger er viktige styringsmidler. For utbygger kan virkemidler være økonomi, kontakter (som gir makt) og deltakelse i utarbeidelsen kommuneplaner (ibid.).

Hvis det er kun en aktør som driver et gitt prosjekt fram, er det grunn til å tro at eiendomsbesitteren vil legge mer vekt på fellesarealer og helhetlige løsninger (Fimreite & Medalen, 2005, s. 47). Grunnen til dette er at utbygger tar hensyn til at arealer som brukes til åpne rom og møteplasser, øker verdien av de tilstøtende områdene som han også eier (ibid.). Hvis det derimot er flere små aktører i samme utviklingsområde, eller en eiendomsutvikler som ønsker å etablere en enkelt bygning i et større område, vil utbyggeren forsøke å gjøre verdien av denne eiendommen størst mulig. Da vil aktøren gjøre arealutnyttningen så høy som mulig. I en slik situasjon, altså mange små aktører, vil mest sannsynlig fellesarealene og de åpne rommene mellom bygningene være svekket (ibid.).

Samspill

I byutviklingen kan kommunene ofte mangle egnede finansielle virkemidler og andre virkemidler, som ekspropriasjon som bare kan brukes i gitte og strenge forutsetninger, for å sikre realiseringen av de løsningene som de selv synes er attraktive (Røsnes, 2005 i Fimreite & Medalen, 2005, s. 53). Som konsekvens av mangel på finansielle virkemidler, blir kommunen avhengig at et samspill med store utbyggere og eiendomsutviklere med gjennomføringsevne (ibid.). Dette samspillet mellom reguleringsmyndigheter og private aktører er preget av felles interesser, så vel som interesse motsetninger. Derfor er det nesten en forutsetning for at dette samspillet skal fungere i praksis, at kommunen har klare preferanser for reguleringen. For at kommunen skal kunne ha preferanser, må de alltid evaluere

virkingen av egne og andres valg opp mot de målene som er satt og som kommunen ønsker å oppnå. Slike preferanser kan være helhetlig byrom som fremmer trivsel og miljø (ibid., s. 54).

Når kommunen kun regulerer, og baserer seg på private aktørers gjennomføringsevne, kan betydelige verdier gå tapt (Fimreite & Medalen, 2005, s. 53). Føringer, i form av policyer, strategiske planer og reguleringer, virker inn på selve prosjektet og hvordan det skal gjennomføres (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111). Det er ikke nødvendigvis gitt at en utbygger økonomisk kan gape over alt som en kommune ønsker i rekkefølgekravene, og det kan føre til at det blir urealistisk for utbygger eller eiendomsutvikler å gjennomføre prosjektet (ibid.). En forutsetning for at prosjektet kan iverksettes, er at den romlige konteksten må tillate at det, og utvikles et prosjekt som planmyndighetene vil kunne godkjenne. En annen forutsetning er at prosjektet i sin helhet er økonomisk gjennomførbart.

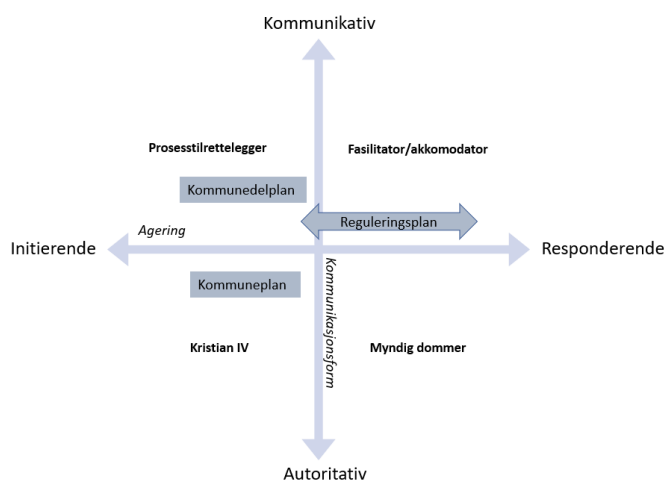
Samspillet mellom planmyndigheter og private interessenter foregår ofte i forhandlingsmøter. I forhandlinger mellom planmyndighetene og forslagsstillere vil det være aktuelt å diskutere utfordringer i utviklingen av prosjektet med hensyn til utforming, markedsvilkår for en eventuell gjennomføring, og planmyndighetenes forvaltning av sitt reguleringsmandat ut fra eksisterende policyer og planer (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111-112). Dette samspillet, nettverket, består av organisasjoner som er gjensidig avhengige av hverandre, og de representerer grupper på tvers av skillet mellom offentlig, privat og frivillig sektor (Fimreite & Medalen, 2005, s. 18). Samhandling mellom aktørene er basert på tillit og reguleres av spilleregler som er forhandlet frem og avtalt mellom nettverkets medlemmer (ibid.). Når det ikke oppstår enighet mellom partene, vil det ofte føre til kompromisser i forhandlingsmøtene (Børrud & Røsnes, 2016, s. 169). Disse kompromissene kan oppleves som verken tilstrekkelige støtte til eksisterende verdier eller som et godt bidrag til framtidsrettet løsning (Børrud & Røsnes, 2016, s. 165). Dette er også en karakteristikk ved byutvikling som drives fram av enkeltprosjekter. Det er gjennom forhandlinger det utarbeides utbyggingsavtaler og partnerskap hvor roller, ansvar og bestemmelser etableres, som for eksempel kostnadsdeling ved opparbeidelse av fellesgoder (Fiskaa, 2005, i Hanssen et al., 2020, s. 31).

Om byutviklingen baserer seg i stor grad på forhandlingsmøter, vil byutvikling ta tid. Det kan være fordi man er usikker på hvilket mål som egentlig skal oppnås, noe som kan føre til

mange konflikter i byplanleggingen, med stadige omkamper. Målorienteringen mangler, endringene skjer mer tilfeldig og ofte med åpenbare tilbakeskritt sammenlignet med tidligere planlegging (Fimreite & Medalen, 2005, s. 21). I tillegg kan også innspill fra spontane eller strategiske motkrefter påvirke hvordan planleggingen selv tilpasser seg nye utfordringer (Fimreite & Medalen, 2005, s. 67).

Strategi

Om kommune har satt uklare mål for utbyggere, blir det vanskelig å etablere klare strategier for byutviklingen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 55). Fimreite og Medalen (2005) har derfor etablert en beskrivelse som skal avdekke reguleringsmyndighetenes valg av strategi.



Figur 7- Hentet fra Fimreite & Medalen, 2005, s. 58

Den vertikale aksen spenner fra kommunikativ til autoritativ, og uttrykker forskjellen mellom tradisjonell mål-middel planlegging på den ene siden og nyere former for planlegging på den andre, hvor diskusjon og samhandling er sentrale ingredienser (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Den horisontale aksen illustrerer myndighetenes tilnærming til utarbeiding av reguleringsplaner, og spenner fra initierende til responderende tilnærming. Når private utarbeider reguleringsplaner, er kommunen mer på den responderende siden, men hvis kommunen selv utarbeider reguleringsplaner, er den mer på den initierende (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56).

Mellom disse to aksene eksisterer det fire dimensjoner; prosessstilrettelegger, fasilitator, Kristian IV og myndig dommer. En kommune er ikke enten eller, det kan variere over tid og være avhenge av hvilke oppgaver det er snakk om (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Jeg skal nå gå nærmere inn på de fire dimensjonene i modellen.

I dimensjonen prosessstilrettelegger, som også er kalt for kommunikativ samhandling i Aarsæther, Nyseth og Buanes (2018), er kommunen kommunikativ og initierende. Denne strategien kan kjennetegnes ved at reguleringsmyndighetene tar initiativ og tilrettelegger diskusjon og samhandling med aktører (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). I kommunikativ samhandling vektlegges ansikt-til-ansikt-møter (Aarsæther et al. 2018, s. 61). Det som kan være utfordrende med en strategi som er kommunikativ og initierende, altså prosessstilretteleggeren, er å få etablert gode mål for å gi utviklingen riktig retning, noe som er sentralt ifølge Aarsæther, Nyseth og Buanes (2018). I dette perspektivet er medvirkning sentralt.

Fasilitator er situasjonen hvor myndighetene fungerer kommunikativ, men responderer på reguleringsforslag mer enn å initiere dem (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Dette blir også sett på som et perspektiv på samordning gjennom forhandlinger (Aarsæther et al. 2018). I denne situasjonen baserer offentlige planleggere seg på at i forhandlingene blir aktørene enige om framgangsmåte for hvordan konflikter kan løses (Pløger 2012 i Aarsæther et al. 2018, s. 61). Som fasilitator godkjenner kommunen reguleringsforslag fra utbygger.

Myndig dommer er når reguleringsmyndigheten i liten grad baserer sin oppgaveløsning på kommunikasjon og rådslagning med andre parter (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). I denne formen for strategi velger altså kommunen å være responderende, men legger ikke til rette for at kompromisser kan inngås, eller at kommunen rådfører seg med andre. Aarsæther et al. (2018, s. 58) ser på denne strategien som et perspektiv på planlegging, som de kaller kommando/hierarkisk samordning. Kommuner har ofte en slik strategi når det gjelder større byggeprosjekter som også innebærer bygging av infrastruktur (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56.). Ofte er problemet med en slik strategi at kommunen må håndtere usikkerhet og finne de beste løsningene selv. Å føre en slik strategi vil innebære at kommunen selv blir den som tar risikoen med å både planlegge, godkjenne og bygge.

Den siste strategien er Kristian IV, hvor myndighetene opptrer initierende og med stor autoritet (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Da bestemmer myndighetene hvor bygninger og uteområder skal etableres og hvor aktiviteter skal skje i en by. Utfordringer med en slik strategi er at det kan være utfordrende for myndigheten å bruke alle virkemidlene den har til rådighet (ibid.). Dette kan være virkemidler som planer, policyer, strategier og økonomi.

Det er flere virkemidler kommunen kan bruke for at byen kan utvikle seg i den retningen de ønsker. Fra myndighetenes side er det ulik oppfattelse av hva slags virkemidler som kan anvendes for å påvirke byutviklingen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 58). En påstand er at myndighetenes rolle i å påvirke utviklingen er svekket på grunn av det offentlige ansvaret er fragmentert, bl.a. ansvaret for å håndtere de private interessentene (ibid.).

Hvis enkeltprosjekter preger byutviklingen kan det bidra til en fragmentert by, fordi de enkelte prosjektene ikke ses i sammenheng (Fimreite & Medalen, 2005, s. 14).

Ringvirkningene av at kvalitetene stort sett er privatinitierte, markedsstyrt og utviklet av profesjonelle eiendomsutviklere, er at utbyggerne primært tenker økonomisk profitt, som gir en fragmentert byutvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s. 12). Det interessante er å se på hvordan man kan gjennomføre planlegging i en situasjon hvor markedskreftene er sterke, og offentlig sektor er mer tilbaketrukket. Det er derfor viktig for det offentlige å se på måten de selv organiserer seg på, hvordan de regulerer og hvordan de påvirker private utbyggere økonomisk (Fimreite & Medalen, 2005, s. 44).

3.3. Offentlig rom i en kompakt by

Nå skal jeg gå nærmere inn på det offentlige rom i den kompakte byen. Det offentlige rom kan defineres som felles grunnlag for menneskelig samhandling innenfor en by. Det er altså de stedene som vi deler som gater, fortau, torg, markeds plasser, havneområder, parker, museer, biblioteker, etc. Tradisjonelt er offentlige rom en arena der det offentlige livet utfolder seg – om det er politiske ytringer og debatter der sosiale normer blir bekreftet eller utfordret, der folk snakker sammen og samhandler (Sirowy, 2020, s. 193). Offentlige rom blir forstått som offentlige tilgjengelige områder.

Offentlige rom kan også defineres som en felles fysisk arena der mennesker foretar funksjonelle og rituelle aktiviteter som binder et samfunn sammen, både gjennom normale hverdagsrutiner og ved spesielle anledninger (Selvig, 2020 s. 221). Offentlige rom kan være parker og svømmehaller som er offentlig eid, eller det kan være utendørsområde til campus eller et konserthus som er privat eid. Dermed kan offentlige rom være tilgjengelig for allmennheten, men samtidig være privat eller offentlig eid.

Forskning viser til en nedgang av slike offentlig tilgjengelige rom og et gradvis tap av en offentlig sfære i byen de siste tiårene. Det trekkes frem to faktorer som årsaker til dette: Den ene er en økende følelse av frykt og mistillit til byer, og den andre er en økende kommersialisering av byrom (Sirowy, 2020, s. 193). Disse to faktorene har ført til en privatisering av offentlige rom. «Privatisering av offentlige rom kan oppfattes som «avpolitisering» av byrommet – maktforhold blir synligere og noen samfunnsgrupper blir marginaliserte, noe som i sin ytterste konsekvens kan begrense muligheter for en sosial bærekraftig byutvikling» (ibid., s. 193).

Det som kan påvirke det offentlige rom er tilgjengeligheten for ulike grupper. Det handler om fysisk tilgjengelighet, altså muligheten mennesker har til å «gå inn» i et byrom (Selvig, 2020, s. 221). Det kan være fravær av fysiske trengsler som gjerder og porter. Dette er den mest grunnleggende typen tilgjengelighet. Deretter har man visuell tilgjengelighet. Visuell tilgjengelighet handler om muligheten mennesker har til å få oversikt før de tar i bruk fellesrommet (Selvig, 2020, s. 222). Dette kan f.eks. være at du utenfra kan se og vurdere om en park oppleves som trygg og føles tilgjengelig. Den siste formen for tilgjengelighet er symbolsk tilgjengelighet (ibid.). Symbolsk tilgjengelighet handler om å føle seg tilpass, eller til å trives i byrommet. Dette handler mest om design, overflater, prisenivået i området etc. (Selvig, 2020, s. 222).

Det er viktig for min studie å gå nærmere inn på hva som kan foregå i det offentlige rom. Jeg skal derfor nå gå nærmere inn på hvilke kvaliteter som kan, og kanskje til og med må, være til stede i det offentlige rom.

3.4. Kvaliteter ved offentlige rom (Livet mellom husene)

Uteaktiviteter i det offentlige rom kan ifølge den danske arkitekten Jan Gehl deles i tre kategorier; nødvendige aktiviteter, valgfrie aktiviteter og sosiale aktiviteter (Gehl, 2003, s. 7). Dette er ifølge Gehl (2003), «livet mellom husene». Disse aktivitetene stiller forskjellige krav til den fysiske utformingen.

Med nødvendige aktiviteter menes det aktiviteter som å gå til skolen, gå til jobben, handle matvarer eller gå til kollektivtransportpunkt. Disse aktivitetene er noe man ikke kan unngå å gjøre, det må utføres (Gehl, 2003, s. 7). Disse nødvendige aktivitetene er i høy grad hverdagsaktiviteter, og består som oftest av å gå. De nødvendige aktivitetene påvirkes i svært liten grad av fysiske forhold. Aktivitetene forekommer uavhengig av vær og skjer i alle årets måneder.

Valgfrie aktiviteter er handlinger man kan gjøre hvis man har lyst til det, og hvis rommet og stedet ellers gjør det mulig (Gehl, 2003, s. 9). Dette er aktiviteter som å gå en tur, stå og nyte tilstedeværelsen eller sitte og sole seg. Dette er aktiviteter som kun skjer hvis de ytre vilkår er gode, og stedet innbyr til det. Det å tilrettelegge for rekreasjon, at det er deilig å være ute og i aktivitet, står sentralt i fysisk planlegging.

Hvis uterom er av dårlig kvalitet, er det kun nødvendige aktiviteter som vil forekomme (Gehl, 2003, s. 9). Hvis uterommene er av høy kvalitet, vil det skje flere valgfrie aktiviteter, fordi mennesker ønsker å sette seg ned og nyte utsikten, eller at barn vil leke på en lekeplass. Dette fører oss videre til den siste aktiviteten som kan skje mellom husene, og det er sosiale aktiviteter. Sosiale aktiviteter omfatter alle aktiviteter som skjer med tilstedeværelsen av andre mennesker i fellesrommene. Aktivitetene kan være f.eks. barn som leker med andre barn, samtaler, fellesaktiviteter av forskjellige slag, men også det å kunne se og høre hverandre (ibid., s. 10).

Livet mellom husene er potensielt en selvforsterkende prosess. Hvis noen oppholder seg i uterommene mellom husene og gjør en aktivitet, vil sannsynligheten bli større for at andre deltar i aktiviteten eller foretar seg den samme aktiviteten som den første gjør (Gehl, 2003, s. 69). Den enkelte begivenheten fungerer stimulerende på andre. Gehl (2003) sammenligner uterom med det som forekommer innad i boliger, hvor familiemedlemmer beveger seg

mellom rom for å gjøre spesifikke aktiviteter; på kjøkkenet lager man mat og på soverommet sover en. Dette kan man også se i offentlige rom, hvor det skapes mønster av ulike aktiviteter. Derfor har livet mellom husene en forsterkende karakter, og hjelper til med å forklare hvorfor det er tilsynelatende livløst og tomt mellom mange nye bebyggelser (Gehl, 2003, s. 71).

Prosessene blir negative, det skjer ikke noe fordi det ikke skjer noe (ibid.).

Hvis det ikke tilrettelegges for at det kan foregå aktiviteter ute og mellom husene, vil det som sagt ikke skje noe. F.eks. hvis det er kjedelig ute vil barn heller være inne og se på TV (Gehl, 2003, s. 71). Hvis det ikke er noe å se på, vil færre eldre sette seg på en benk.

Trafikksikkerheten er også en betingelse for at uterom blir brukt. Har man tilrettelagt med gode stinettverk og en opplevelse av trygg trafikk, vil dette øke sannsynligheten for at mennesker ønsker å gjøre ulike aktiviteter i byrommene (Gehl, 2003, s. 75).

3.5. Rom å bevege seg i – steder å være

Aktivitetsnivået i et offentlig rom er viktig, men beskriver ikke i seg selv hva slags kvalitet det er på uterommet (Gehl, 2003, s. 121). At mennesker beveger seg og det oppstår en begivenhet i tid og rom, er en forutsetning for at noe i det hele tatt foregår, men det som er helt avgjørende for hvilken kvalitet det er på rommet, er hvilke aktiviteter det er mulig å gjøre (Gehl, 2003, s. 121). En ting er å bevege seg til og fra et sted for å gjøre noe, noe annet er å faktisk oppholde seg i rommet over tid. Offentlige rom brukes også forskjellig avhengig av hvem du er.

Det offentlige rom kan være nøye planlagt, helt ned til hver minste detalj. For at uterommet skal oppleves som et godt sted å være, bør det ifølge Gehl (2003) planlegges i henhold til noen kvalitetskrav som baserer seg på noe så enkelt som å kunne sitte, stå, gå samt å kunne se, å høre og å snakke (Gehl, 2003, s. 123). Alle disse kriteriene er i seg selv vesentlige kvaliteter for et godt uterom, det legger til rette for et bredt spekter av ulike aktiviteter som sport, utfoldelse og fellesaktiviteter. Da har man et godt grunnlag for god bokvalitet fordi det er større, mer komplekse fellesaktiviteter som foregår. «De store begivenhetene utvikles med utgangspunkt i de mange små» (Gehl, 2003, s. 123).

3.5.1. Å gå

Å gå er først og fremst en form for mobilitet, en måte å bevege seg på, men det å gå gir også en uforpliktende og, for de fleste av oss, en ukomplisert mulighet for å være i det offentlige miljø (Gehl, 2003, s. 125). Man går for å utføre et ærend, for å se på omgivelser eller bare for mosjon, alt i én prosess – eller i tre (ibid.). Som oftest er det å gå en nødvendig aktivitet, men det kan også være et påskudd for å være til stede. For å kunne gå, må en rekke fysiske og fysiologiske betingende krav til de fysiske rammene være til stede (ibid.).

Det å gå krever plass, slik at man, innenfor rimelighetens grense, kan gå fritt uten å bli skubbet og måtte manøvrere for mye. Hvis rommene er små, klimabeskyttende og opplevelserike, vil flere mennesker oppholde seg i dem, samtidig som menneskene forventer at man skal ha gode manøvreringsmuligheter. I situasjoner hvor graden av trengsel fritt kan velges, synes grensene for akseptert tetthet i gater med toveis fotgjengertrafikk å være rundt 10-15 fotgjengere per minutt (Gehl, 2003, s. 126). Hva som er dårlig framkommelighet, vil variere fra person til person, mellom persongrupper og situasjoner.

En fotgjenger kan oppleve sitt handlingsrom som begrenset, fordi gatene er for smale. Videre vil ulike individer stille forskjellige krav, og ulike aktiviteter har forskjellige krav til utformingen av uterommet (Gehl, 2003, s. 125). Hvis en med barnevogn eller med rullestol skal bevege seg, bør fortauet være bredere enn hvis det er kun noen som går. Det er ikke bare dimensjoneringen på fortauet som har noe å si, men også hvordan fortauet er uformet og hvordan føret er (Gehl, 2003, s. 126). Hvis det er brosteiner, løs grus, ujevnt underlag eller is/snø, vil fortauet oppleves som dårlig å gå på, men kanskje heller ikke mulig for noen grupper å bevege seg på (Gehl, 2003, s. 127).

Det å gå kan være fysisk krevende, og det er derfor begrenset hvor langt en kan eller er villig til å gå. Tidligere forskning viser at i alminnelige dagligdagse situasjoner er voksne villig til å gå 400-500 meter (Gehl, 2003, s. 129). For barn, eldre og bevegelseshemmede er gangavstanden betraktelig mindre (Gehl, 2003, s. 129). Kvaliteten på gangarealet er viktig for hvor villig og hvor langt et individ kan gå. Dårlig kvaliteten kan være at det å gå oppleves som at man er ubeskyttet, at det er kjedelig eller at området er uoversiktlig (Gehl, 2003, s. 129). Derimot vil god kvalitet kunne være at rommet er oppdelt i etapper, rommet føles delvis lukket, det er et samspill mellom veiens lengde og rutens kvalitet, både med hensyn til

beskyttelse og stimuli underveis. Når et individ har et mål med å gå, f.eks. at en skal nå fram til et bestemt sted, kan hindringer være farlig trafikk, mye rekkverk og begrensende overgangsmuligheter (Gehl, 2003, s. 133). Slike hindringer kan oppleves som unødvendig restriksjoner og føre til omveier for den som skal gå til et målpunkt (Gehl, 2003, s. 133). Det som er mest irriterende er om man må velge en omvei for å nå målet, når man egentlig vet om en kortere vei (Gehl, 2003, s.129). At ganglinjene organiseres slik at de følger den korteste naturlige veien mellom målpunktene innenfor et område, er det viktigste kravet til et godt fotgjengersystem.

Gode strekninger man kan gå i, består av veksling mellom gaterom og små plassdannelser (Gehl, 2003, s. 133). Hvilket tidspunkt på døgnet en skal gå på, kan være avgjørende for hvordan plassen og gaten oppleves. Det er derfor viktig med belysning, for et rom vil oppleves veldig annerledes på dagtid enn på kveldstid (Gehl, 2003, s. 134). I tillegg til belysning på kveldstid, er det viktig at fasadene oppleves beskyttende mot vær og vind, og for noen mennesker kan en åpen plass gi glede.

3.5.2. Å stå

Ifølge Gehl (2003) er det å stå ikke nødvendigvis en betydningsfull aktivitet (sammenlignet med det å gå eller å sitte). Likevel påpeker Gehl (2003) at hvis et rom har ståmuligheter, sier det noe om mulighetene det offentlige rommet har. Nøkkelordet her er ikke bare det å kunne stå, men oppholdsmuligheter.

Det å stå er ofte av en funksjonell karakter; man står og venter på grønt lys, for å se på noe, for å ordne noe eller venter på noe(n). Dette er ganske kortvarige stå-aktiviteter, som ikke påvirkes av den fysiske utformingen (Gehl, 2003, s. 139). Å stå kan likevel bli kortvarig, hvis omstendighetene ikke er på plass (Gehl, 2003, s. 139). Hvis et rom er egnet for prating og stansing, vil oppholdet vare lenger. Gode oppholdssoner finnes f.eks. langs fasadene i et rom eller i overgangssonene mellom et rom og det neste, hvor det er mulig å få overblikk på begge rommene på en gang (Gehl, 2003, s. 141). Det er viktig at offentlige rom har tilgjengelige fasader eller støttepunkter for å stå. Detaljutformingen er derfor viktig. Hvis rommene er øde og tomme, uten benker, søyler, planter, trær, og hvis fasadene er detaljfattige, er det vanskelig å finne et sted man ønsker å oppholde seg (Gehl, 2003, s. 141). Gode byer å oppholde seg i, har detaljerte fasader og et godt utvalg av støttepunkter i rommene (Gehl, 2003, s. 145).

3.5.3. Å sitte

Gehl (2003) hevder at det er viktig å understreke betydningen av mange og gode sittemuligheter i alle former i fellesrom i byer og boligbebyggelse (Gehl, 2003, s. 147). Når det eksisterer gode sittemuligheter, er det tilrettelagt for lengre opphold. Det er mulighet til å spise, lese, sove, strikke, spille sjakk, sole seg og se på mennesker (Gehl, 2003, s. 147). Så vesentlig er disse og andre aktiviteter for en samlet kvalitet av byens eller bebyggelsens fellesrom, at tilstedeværelsen eller mangelen på gode sittemuligheter må anses for å være helt avgjørende faktorer for vurdering av kvaliteten av det offentlige miljø i et gitt område (Gehl, 2003, s. 147). Et område som anses av dårlig kvalitet, kan derfor forbedres ved å legge til rette for sitteplasser og sittemuligheter.

Det er likevel noen krav til hva som anses som gode sitteplasser, og det påvirkes av både klima og selve rommet (Gehl, 2003, s. 149-151). Disse kravene er stort sett de samme som for det å gå eller det å stå, men det er likevel litt strengere fordi det å sitte går ut på å oppholde seg på en og samme plass lenger.

Det første kravet er selve plasseringen av sitteplassen. Å sitte forekommer stort sett kun når ytterligere betingelser er gode, og sitteplassene velges med omhu (Gehl, 2003, s. 149). Sitteplasser langs fasader og avgrensede rom foretrekkes fremfor sitteplasser midt i et rom.

Plasseringene av sitteplassene bør skje ut fra en omhyggelig analyse, og ikke av ren tilfeldighet bare for å fylle et tomt rom (ibid.). Analysen skal skje på bakgrunn av stedets romlige og funksjonelle kvaliteter, og gjerne slik at den enkelte sitteplassen får en egen individuell steds kvalitet (Gehl, 2003, s. 151).

Det andre kravet til sitteplassen er relasjonen til oppholdets formål (Gehl, 2003, s. 151). Hvis mennesker velger å slå seg ned i et offentlig rom, er det nesten alltid for å nyte kvalitetene nettopp den plassen har. Man ønsker f.eks. å nyte rommet, stedet, været og utsikten, men aller helst alt dette samtidig, og derfor spiller vind og sol inn på valg av sitteplass (Gehl, 2003, s. 151). Sitteplasser som er beskyttet og med fin utsikt til aktiviteter, er de mest populære (ibid.).

Den tredje er å faktisk ha noe å sitte på. Kravene til det å ha noe å sitte på, varierer fra person til person. F.eks. vil barn og unge ha betraktelig færre krav enn en eldre person (Gehl, 2003, s.

151). For eldre er komfort også viktig. Det skal være lett å sette seg, men også komme seg opp. Det skal også være behagelig å sitte over lang tid.

Derfor bør et godt offentlig rom ha forskjellige sitteplasser for å kunne gi alle brukerkategoriene muligheten til å sitte. Det viser seg at benker og stoler er de beste sittemulighetene (primær sittemuligheter) (Gehl, 2003, s. 151). Mens sekundære sitteplasser, som trapper og rekkverk, er et supplement til de primære sittemuligheter (ibid., s. 153). Samtidig må ikke et offentlig rom ha for mange ubenyttede sitteplasser, for da vil rommet oppleves som tomt, forkastet og forlatt (Gehl, 2003, s. 154).

3.4.4. Å se, å høre og å snakke

Mulighetene for å se andre mennesker er et spørsmål om avstanden mellom iakttagere og objekt (Gehl, 2003, s. 155). Hvis gatene blir for store og brede, vil det være vanskelig å se hva som egentlig foregår i rommet. Det er fordi man ofte ønsker å ha overblikk og utsyn, ha uhindret siktlinje, selv om det ikke er klart hva som egentlig skal foregå i det gitte rommet (Gehl, 2003, s. 155). Dette gjelder både dag og kveld. Derfor er belysning en viktig del av det å se. Bra belysning gir både en generell opplevelse av velbehag og trygghet, og muligheten til å se andre mennesker og begivenheter (Gehl, 2003, s. 157). Det er viktig med belysning på fortauet, i tillegg til på bilveien.

Opplevelsen av å gå på fortau avhenger av muligheten til å høre andre mennesker. Støyen fra trafikken eller lyden av brusende fossefall kan gjøre det nesten umulig å føre en samtale (Gehl, 2003, s. 159). Man ser sjeldent at mennesker er i lengre samtaler langs en veldig trafikkert vei. Hvis støynivået er over 60 dB, er det ikke mulig med naturlige samtaler (ibid.). Det er først under 45-50 dB det er mulig å føre en naturlig samtale (Gehl, 2003, s. 159).

Det å kunne ha samtaler med andre mennesker, har stor betydning på vurderingen av om et rom er av høy eller lav kvalitet (Gehl, 2003, s. 159). I følge Gehl (2003) kan det skilles mellom tre ulike samtalekategorier, hvor de ulike kategoriene stiller forskjellige krav til omgivelsene; samtale med sin følgesvenn, samtale med bekjente og til slutt samtale med dem man ikke kjenner (Gehl, 2003, s. 160). Samtale med følgesvenn eller med en bekjent krever at støynivået er under 60 dB. Den siste kategorien er samtale mellom to ukjente. Dette er sjeldent, men kan forekomme når to personer er opptatt av det samme. Dette kan være mens man står, sitter eller går. Det er her tilrettelegging for fellesaktivitetene og støynivå spiller

sammen (Gehl, 2003, s. 161). Fellesaktivitetene kan være avhengig av hvor sitteplassene er plassert, eller om det er tilrettelagt for en spesifikk aktivitet (ibid.). Derfor påpeker Gehl (2003) igjen hvor viktig det er med hensiktsmessige sitteplasser i offentlige rom, der det kan skapes flere handlingsmuligheter mellom mennesker.

3.4.5. At det også er fint å være der

Et gjennomgående trekk er at de valgfrie, rekreative og sosiale aktivitetene nesten kun finner sted når de ytre betingelsene for opphold er gode (Gehl, 2003, s. 163). Det at det er fint å være der, er først og fremst et spørsmål om beskyttelse mot fare og alle former for fysisk overlast. Først og fremst er det beskyttelse mot kriminalitet og kjørende trafikk (Gehl, 2003, s. 163).

Jan Gehl trekker fram Jane Jacobs (1963) sin behandling av planleggingsproblemene i amerikanske storbyer (Gehl, 2003, s. 163). Jacobs omtaler betydningen sikkerhet har for aktiviteter i gaten. Hvis mange mennesker beveger seg i en gate, kan det oppstå en gjensidig beskyttelse (Jacobs, 1963 i Gehl, 2003, s. 163). Er en gate livlig, vil det tiltrekke flere mennesker. Dette vil føre til at mennesker som er i husene langs gata, vil bruke mye tid på å se ut. Dette kan redusere kriminalitet og vandalisme i området. Den naturlige overvåkingen av fellesområdene, som følger at interesse og ansvarsfølelse, er viktig. Den skapes av at beboerne får direkte rådighet over utearealene når adgangsveier og friarealer klart kan tilknyttes de enkeltes boliger eller grupper av boliger i form av presist definerte fellesrom, fremfor udefinerte og sparsomt beskyttende stykker i «ingen-manns-land» (Gehl, 2003, s. 165).

Et annet vesentlig krav som er viktig for sikkerhet, er beskyttelse mot den kjørende trafikken. Det er derfor viktig å begrense omfanget av kjørende trafikk der hvor det er tiltenkt at myke trafikanter skal ferdes (Gehl, 2003, s. 165). Det er opplevelsen av risiko og utrygghet som spiller inn som viktige faktorer i den gitte situasjonen. En indikator på et veien oppleves trygg, er om voksne ser seg nødt til å holde barna sine i hånden (Gehl, 2003, s. 165). Jo mindre trafikk og jo saktere bilene kjører, desto færre voksne holder barna sine i hånden (Gehl, 2003, s. 165).

Videre handler det å ha det fint der man er, også om beskyttelse mot ubehagelige klima (Gehl, 2003, s. 165). Mennesker som oppholder seg ute i gatene, gjør forskjellige ting, og de gjør andre aktiviteter på sommeren sammenlignet med vinteren. På vinteren var det færre stå-

aktiviteter over tid og få som spiste, drakk og satt (Gehl, 2003, 165). Vind er kanskje det som gir mest og oftest problemer i uterommene (Gehl, 2003, s. 166). Er vinden kraftig, kan det være vanskelig å holde balansen og varmen. Derfor bør skandinaviske uterom, ikke minst i et arktisk klima, planlegges slik at en kan gjøre aktiviteter året rundt (Gehl, 2003, s. 167).

Bebyggelsen kan i høy grad være med på å forbedre (eller forverre) klimaforholdene. Vinden ledes opp over tette og lave bebyggelser, mens ved høy og spredd bebyggelse fanges og presses vinden ned (Gehl, 2003, s. 68). Det er derfor uheldig hvis man bygger og former uterom med bebyggelse slik at det kun er noen tider av året man kan være ute og bruke rommet.

Hvordan bebyggelsen er utformet, kan enten forbedre eller forverre lokalklimaet i området. Hvis man skal ha aktiviteter i et offentlig rom, må man ta hensyn til hvordan mikroklimaet er, enten det er i et rom eller gågate (Gehl, 2003, s. 171). Man bør planlegge hvor benker skal stå, hvor gågatene skal være og vurdere hvordan det oppleves å være der ut fra mikroklimaet. Mikroklimaet påvirkes av sol, skygge og vind.

Det grønne er også sentralt i gode uterom. Det kan være trær, gress, blomster og busker (Gehl, 2003, s. 172). I Norden er det lange vintre og korte somre, og desto viktigere er det med klimatilpasset grønnstruktur. Det bidrar til lys og luft i uterommet, og det gir mennesker noe å se på og glede seg over (Gehl, 2003, s. 172). Det som gir en helhetlig opplevelse på selve stedet, er om det offentlig rommet er nøye planlagt arkitektonisk, hvordan det er å oppholde seg i rommet, klima og andre kvaliteter. Et godt utformet uterom gir både psykisk og fysisk velvære (Gehl, 2003, s. 172).

Hvis et rom er av høy kvalitet, vil det å gå, sitte, stå, leke og trene være mulig. Ut fra kriteriene – å gå, å sitte, å bevege seg, å se, å høre – kom Jan Gehl med 12 kvalitetskriterier, som man kan anvende for å vurdere om et offentlig rom er av høy eller lav kvalitet. Disse 12 kriteriene er grunnlaget for intervjuguiden i datainnsamlingen. Samtidig er disse 12 kriteriene viktige for analysen og vurderingen av bokkvaliteten i Tromsø.

3.5. Bokkvalitet, boligkvalitet og kvalitet

«Boliger og boligområder er ikke bare fysiske byggverk og arkitektoniske tolkninger av et program, men også et uttrykk for vår kultur og samfunnets verdier» (Aamo, Braseth,

Eilertsen, Lindahl & Støa, 2021, s. 26). Ifølge Guttu (2003) i Stubbrud (u.d.) er bokkvaliteter egenskaper ved det å bo som tillegges verdi (Stubbrud, u.d. s. 3). Et sentralt moment kommunal- og moderniseringsdepartementet² tar opp, er at bokkvalitet ikke bare handler om egenskaper ved objektet, i boligen, men også om det som skjer i møtet mellom de fysiske omgivelsene og menneskene som bruker omgivelsene (Aamo, et al. 2021, s. 28).

Kvalitet og goder

For å kunne besvare problemstillingen, hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke bokkvaliteten, vil jeg nå bruke Lillin Knudtzons (2019) kategorisering av kvaliteters tilgjengelighet.

Knudtzon (2019) hevder at kvalitet er et subjektivt begrep, hvor man forsøker å differensiere mellom god og dårlig (Knudtzon, 2019). Derfor er det nesten umulig å oppnå full enighet om hva som er god kvalitet. Derfor sier Knudtzon (2019), at det å ha kvalitet som et kriterium, vil gjøre planlegging nesten umulig.

Videre er man nødt til å se på goder for å kunne vurdere kvalitet. Kvalitet, slik det brukes i plan- og arkitekturdiskursen, betegner imidlertid mye av det samme som goder. Det kan være bymessige kvaliteter og områdekvaliteter. Ofte brukes bokkvalitet som et synonym for boligkvalitet, men bokkvalitet er i all hovedsak kvaliteten utenfor selve boligen. «Bomiljø kan forstås som samspillet mellom fysisk miljø, sosialt miljø og sosial organisering» (Ås 1977 i Schmidt, 2020, s. 167). Vi skiller mellom fire goder; private goder, klubbgodar, fellesressurser og kollektive goder.

De fire godene deles i ekskluderende/ikke-ekskluderende og rivaliserende/ikke-rivaliserende. Private goder er ekskluderende og rivaliserende, klubbgodar er ekskluderende og ikke-rivaliserende, fellesressurser er ikke-ekskluderende og rivaliserende, og kollektive goder er ikke-ekskluderende og ikke-rivaliserende.

² Heter i dag Kommunal- og distriktsdepartementet.

	<i>Ikke-rivaliserende</i>	<i>Rivaliserende</i>
<i>Ikke-ekskluderende</i>	Kollektive goder/kvaliteter	Fellesressurser/trengselskvalitet
<i>Ekskluderende</i>	Klubbegoder/kvaliteter	Private goder/kvaliteter

Figur 8- Hentet fra Knudtzon 2019, s. 26: «Fire kvalitetskategorier ut fra tilgjengelighet og ressurstilfang»

Et kollektiv gode er f.eks. en offentlig lekeplass eller et rekreasjonsområde som allmennheten skal kunne ha glede av. Klubbkvaliteter er ofte av begrenset verdi for andre enn klubben, men klubbkvaliteter kan være hager som forbipasserende har glede av å se på, gangvei som ikke er avsperrert for allmennheten, eller lekeplasser som ikke er låst (Knudtzon, 2019, s. 27). Private goder derimot er de godene som unike eiere har eksklusiv bruksrett til, og dermed kan stenge andre ute fra. En fellesressurs er vanskelig å begrense, de er tilgjengelige for alle, men kan likevel i praksis være begrenset fordi det blir en kamp om ressursen. Dette kan være f.eks. en badebrygge eller en offentlig park der det koster penger å komme inn eller det er antallsbegrensning. Noe som trekkes fram som viktige felles goder, er felles uteareal og sol/dagslys (Schmidt, 2020, s. 168).

For planfeltet kan en differensiering mellom goder tydeliggjøre hvem som har gleden av fremtidige goder. F.eks. kan et område ha tilgang til eksisterende kollektive goder, men ved mer fortetting kan det oppstå trengsel på disse godene. Da kan et gode gå fra å være kollektivt til å bli en fellesressurs, fordi det blir en kamp om godet og godet oppfattes som rivaliserende for de som får brukt godet versus de som ikke får brukt det. I analysen min vil jeg vurdere nettopp dette, ved å se om et gode går fra å være tiltenkt som et kollektiv gode, til at det egentlig oppleves som fellesressurs.

3.6. Sammenfatning av teoriene

En by kan ses på som en form for idé. Byer er et sammensurium av ulike arkitektoniske ambisjoner og forutsetninger, som stammer fra idéer (Børrud & Røsnes, 2016, s. 181).

Prosjektbasert byutvikling er en forståelse av den kompakte byen, som kan bestå av mange små og store prosjekter som foregår på en gang innenfor et gitt territorium. I prosjektbasert byutvikling er forholdet mellom markedet og myndigheter sentral. Markedet og myndigheter har et samarbeid, og det har blitt opparbeidet en bytterelasjon. I prosjektbasert byutvikling kan mye tyde på at det er markedet som innehar makten, og at offentlige myndigheter har en

manglende evne til å utvikle helhetlig byutviklingsløsninger (Fimreite & Medalen, 2005, s. 48).

Aktørene, utbygger og kommunen, anvender derfor virkemidler for å kunne styre byutviklingen og for å ivareta sine egne interesser (Børrud & Røsnes, 2016, s. 90-92).

Hvilken strategi og mål kommunen har med byutviklingen, og hvilke verktøy kommunen bruker for å styre byutviklingen, påvirker kvaliteten i de offentlige rommene. Ifølge Fimreite og Medalen (2005), kan strategien til kommunen kategoriseres innenfor fire dimensjoner; fasilitator, prosessstilrettelegger, Kristian IV og myndig dommer. Disse strategiene er sentralt for å forstå hvorvidt kommunen eller utbygger styrer byutviklingen.

Bokkvalitet er et komplekst begrep, og i denne oppgaven baseres bokkvalitet på Gehls 12 kriterier. Gehl, som kan gi planleggere muligheten til å vurdere hva som er tilfredsstillende, og hva som er mindre tilfredsstillende ved et uterom. Hvorvidt bokkvaliteten er god, baserer seg ikke alene på disse 12 kvalitetskriteriene, men også hvilke aktiviteter som kan utfoldes i de ulike rommene. Tilgjengelighet er også et viktig moment i bokkvalitet. Man kan differensiere mellom fire kategorier for å vurdere om bokkvalitet oppleves som tilgjengelig for beboere. De fire kategoriene er: Privat gode, felles ressurs, kollektiv gode og klubbgode.

4. Metode

Med kvalitativ metode kan en analysere meninger og fortolkninger knyttet til det gitte temaet (Järvinen et al. 2017, s. 10). Metoden gjenspeiler endringer i samfunnet (Thagaard, 2018, s. 11). Jeg har gjennom intervjuer med beboere i to bydeler i Tromsø forsøkt å fange opp hva innbyggerne mener om bokkvaliteten i sitt nærområde. Den andre aktøren er kommunen. En tredje aktør som også er viktig, er utbygger. Jeg har derfor intervjuet en utbygger som har vært involvert i flere større boligutbygginger i Tromsø.

Gjennom intervjuer får vi innblikk i menneskelige opplevelser fra deres ståsted (Brinkmann & Tanggard, 2012, s. 19). Nøkkelinformasjon om de to bydelene er skaffet til veie gjennom uformelle bakgrunnssamtaler med konsulentfirmaet som deltok i planleggingen av bydelene. Jeg valgte Tomasjordnes fordi det ligger på fastlandet, mellom Tromsdalen og Kroken. Fagereng valgte jeg fordi det er ulike boligtyper der og bydelen ligger på Tromsøya. Jeg har også foretatt befaringer i de to bydelene, der jeg har observert bruken av offentlige rom.

4.1. Valg av metode

Befaringer

Jeg startet datainnsamlingen med å gå på befaring i de to bydelene Fagereng og Tomasjordnes. Gehl sier at det er viktig å observere før man begynner å studere et uterom (Gehl Institute, 2022). Jeg har foretatt tre befaringer i bydelene: På vinteren, våren og sommeren. Befaring i ulike årstider kan gi ulik opplevelse av de samme rommene, fordi forskjellige årstider tilrettelegger for ulikt aktivitetsnivå og komfort.

Valg av informanter – rekruttering

«Hovedregelen for utvalg i kvalitative intervjustudier er at man velger informanter som av ulike grunner vil kunne uttale seg på en reflektert måte om det aktuelle temaet» (Tjora, 2017, s. 130). Jeg har valgt beboere, utbygger og Tromsø kommune som de tre informantgruppene. «Om vi vil undersøke folks erfaringer med sitt nærmiljø, kan vi rekruttere nær sagt hvem som helst, siden dette er noe de fleste kan si noen om» (Tjora, 2017, s. 131). Av beboere fra Fagereng og Tomasjordnes intervjuet jeg totalt åtte personer, hvor det ene intervjuet var av et par. Jeg rekrutterte informanter for beboerne ved å henvende meg til styret for de to ulike borettslagene/blokkene. Det var vanskelig å rekruttere informanter, spesielt på Tomasjordnes.

For å komme i kontakt med dem, måtte jeg bli medlem i en Facebook-gruppe og det var en bekjent av meg som la meg til. Alle informantene fra begge områdene var med andre ord selvrekruttert. Denne måten å rekruttere informanter på, har både fordeler og noen svakheter.

Tjora (2017) sier: «Det kan være viktig å reflektere over hvorfor informantene melder seg frivillig til å delta i dybdeintervju. Andre ganger kan det hende at de ser en mulighet for å få lov til å snakke ut om et tema som de er opptatt av, av personlige, politiske eller faglige grunner, eller kanskje fordi det kan ha en terapeutisk effekt» (Tjora, 2017, s. 138).

Informantene som var beboere, var interessert i sitt nærmiljø og brydde seg mye om «plassen de bodde på». Jeg merket at informantene brukte intervjuene som en måte å kritisere Tromsø kommune på.

Informantenes opplevelse av området er ikke nødvendigvis representative for alle beboerne, siden utvalget består av fem informanter fra Tomasjordnes og tre informanter fra Alaskasvingen. Snittalderen på informanter 50. Det er kun to informanter som er under 30 år. De yngre er derfor ikke representert i like stor grad. Under har jeg kategorisert informantene mine for å gi en fullstendig oversikt over hvem jeg har intervjuet. De er alle anonymisert.

De to informantene fra Tromsø kommune har en tilknytning til avdelingen for byutviklingen. Denne avdelingen jobber med byggesaker, deltar i utviklingen av kommuneplaner og i forhandlinger med private utbyggere og planleggere.

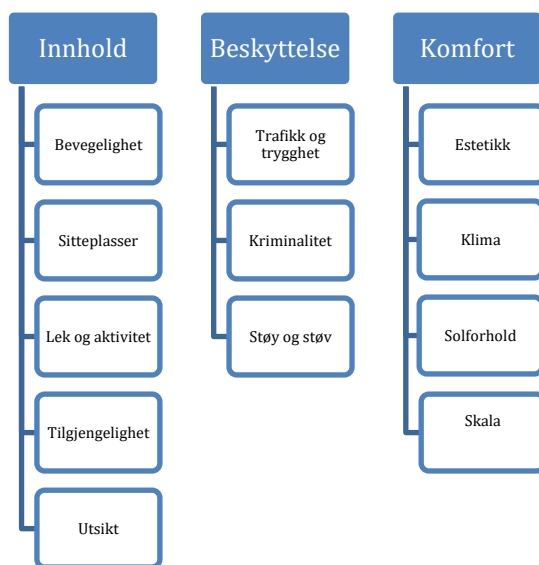
Av utbyggere i Tromsø finnes det både enkeltprosjektutbygger og utbyggere som jobber på områdenivå (områdeutviklere). Det ble mest relevant å snakke med områdeutviklere, da bokvalitet i større grad er et tema i slike prosjekter enn i enkeltprosjektutbygginger. Det kunne vært fruktbart å snakke med en mindre utbygger også, men de større utbyggerne har i større grad samarbeidet med kommunen. Det var viktig å velge en utbygger som har vært i bransjen i mange år, for å kunne få bedre forståelse for hva utbygger legger i bokvalitet de oppfatter samspillet mellom kommunen og dere selv, som igjen påvirker bokvaliteten i Tromsø. I denne matrisen er oversikten over de ulike informantene:

Tomasjordnes: - Mann 70 år - Kvinne 23 år - Mann 27 år - Mann og kvinne 30 år (Par)	Tromsø kommune: - Kommuneplanlegger 1	Utbygger
Fagereng: - Kvinne 55 år - Kvinne 58 år - Mann 62 år	Tromsø kommune: - Kommuneplanlegger 2	

Intervjuguide

Intervjuguiden min for beboerne på Fagereng og Tomasjordnes er inspirert av Jan Gehl sine tolv kriterier på bokkvalitet. Jeg har valgt å kode intervjuene etter disse kriteriene.

Kategoriseringen av dataen er i tre overkategorier: Innhold, beskyttelse og komfort. Deretter er dataen fordelt i ni underkategorier: Trafikk og trygghet, bevegelighet, sitteplass, sol og klima, estetikk, skala, lek og aktivitet, utsikt og tilgjengelighet. Det var Gehl sin teori om bokkvalitet som ble mer eller mindre styrende for selve intervjuet og for den teoretiske innfallsvinkelen.



Figur 11- Jan Gehl, 12 kvalitetskriterier. Hentet fra Gehl Institute, 2022.

Koding handler om hvordan en definerer dataen, hva som skal analyseres og hva dataen er om (Gibbs, 2008, s. 38). I denne oppgaven er det Gehls tolv kriterier for bokkvalitet som ga struktur, både på intervjuguiden og kodingen. Å kode på denne måten var en måte å kategorisere og etablere et rammeverk av de tematiske ideene som skal bli analysert (Gibbs,

2008, s. 38). Det gjorde at transkriberingen ble oversiktlig. Jeg kodet intervjuene på denne måten fordi intervjuobjektene gjerne selv omtalte kriteriene for bokkvalitet på denne måten. Det var ut fra intervjuene vanskelig å dele opp bokkvalitet i så spesifikke dimensjoner som Gehl har gjort. Jeg mener likevel at jeg fanger opp hans dimensjoner.

Jeg utformet en semi-strukturert tematisk intervjuguide, som vekslet mellom innledende spørsmål til hvert tema, og mer åpne spørsmål mot slutten av temaene. Det skapte god flyt i intervjuet. Samtidig ble forventningen til intervjuet som en intervjustyrt, asymmetrisk interaksjon opprettholdt (Tjora, 2017, s. 159). Asymmetrien gir meg, intervjueren, muligheten til å be informantene om å konkretisere og eksemplifisere egne tanker og dele refleksjoner og erfaringer, utover det vi betrakter som vanlig høflighet i en dagligdags samtale (Tjora, 2017, s. 159).

Intervjuguiden jeg brukte i intervjuene med de kommunale planleggerne og utbygger, var annerledes enn den med beboerne. Jeg forutsatte at utbygger og kommunale planleggerne allerede satt med ekspertkunnskap om hva bokkvalitet er, så jeg var derfor mer interessert i hvordan de vurderte bokkvaliteten i Tromsø.

Jeg var også opptatt av hvilke verktøy (virkemiddel) som kommunen har til rådighet. Videre var jeg interessert i å få deres syn på hvem som er ansvarlig for bokkvaliteten i Tromsø – er det utbyggere, er det kommunen eller begge? Og hvem er ansvarlig for finansieringen av bokkvalitet, er det kommunen eller utbygger?

Jeg trakk fram noen av funnene mine fra intervjuene med beboerne og diskuterte dem med kommunen. Jeg var interessert i å finne ut av hva intervjuobjektene fra kommunen tenkte om funnene, og hvordan kommunen eventuelt kan gå videre for å løse det beboerne trakk fram som mindre god bokkvalitet.

Jeg hadde relativt likt intervju med utbygger som jeg hadde med kommunen. Jeg satte søkelys på hvordan utbyggere kan ivareta bokkvalitet, hvordan de vektlegger bokkvalitet i planlegging av prosjektene og hvem utbygger oppfatter som ansvarlig for finansieringen av bokkvaliteten i Tromsø. Jeg trakk også fram et spesifikt prosjekt som jeg vet at utbyggeren har arbeidet med, for å se hvordan dette prosjektet har prioritert bokkvalitet. Jeg velger å ikke si navnet på prosjektet slik at utbygger forblir anonym.

4.2. Intervjuene og etiske betraktninger

Innenfor kvalitativ forskning er den vanligste datagenereringsmetoden ulike former for intervju. Mine intervjuer hadde en romslig ramme, alt fra 45 minutter til 1 time og 30 minutter. For å kunne få informasjonen man trenger i intervju, er det en viktig forutsetning at informanten føler at det er greit å snakke åpent, at det er lov å tenke høyt, og hvor digresjoner er tillatt (Tjora, 2017, s. 118). Tjora sier at en viktig forutsetning for at et intervju skal lykkes, er at man skaper en trygg sfære slik at informantene føler seg avslappet (2017, s. 121).

Samtlige intervjuer med beboerne ble gjennomført hjemme hos den enkelte beboeren.

Intervjuene med kommunen og utbygger foregikk på kontoret deres.

Jeg valgte å gjennomføre intervjuene med beboerne først, allerede våren 2022. Det første intervjuene i kommunen og utbygger ble gjennomført i våren 2023, nesten et helt år etter intervjuene med beboerne.

«Mye av etikken i forbindelse med intervjuer er knyttet til presentasjon av data, f.eks. når det gjelder anonymisering og transparens. Men forskningsetikk er også relatert til selve gjennomføringen av intervjuer.» (Tjora, 2017, s. 175). Informantene fikk tilgang til transkriberingen av intervjuet. Beboerne godkjente transkriberingen, med noen endringer. Informantene fra kommunen og for utbygger gjennomførte sitatsjekk. Dette er for å være sikker på at informantene selv føler seg trygge på at materiale stemmer.

Jeg har valgt å anonymisere alle informantene så godt det lar seg gjøre (Tjora, 2017, s. 177). Det er likevel nesten umulig å ikke ha identitetsmarkører, når områdene mine er to spesifikke bydeler, Tromsø kommune og utbygger, så det kan være en fare for at noen av personene blir kjent igjen.

Transkribering og lydopptak

Jeg innhentet samtykke fra samtlige, overleverte NSD-skriv (Norsk Senter for Forskningsdata) og fikk dette signert. Oppgaven er innenfor prosjektet *Strategic Housing*³,

³ Prosjektet heter: The Social Sustainable City- the Role of Strategic Planning for Local Housing Markets Heterogeneity (Strategic Housing). Det er et samarbeidsprosjekt mellom bl.a. OsloMet, NIBR og UiT.

noe som gjorde at det ikke var nødvendig å søke om egen godkjenning fra NSD for innsamling av data. Lydopptak gir en visshet om at jeg får med det som blir sagt, og å ikke måtte ta notater underveis, legger til rette for god kommunikasjon og flyt i intervjuet (Tjora, 2017, s. 166). Det kan være lett å tillegge informantene meninger, derfor er det nyttig å kunne lene seg på et lydopptak slik at ordlyden blir riktig. Hele intervjuet ble transkribert, og ble kodet fortløpende under transkriberingen. Noe av materialet fikk tilegnet flere koder.

4.3. Dokumenter

Jeg har ikke gjennomført en systematisk dokumentanalyse, men jeg bruker relevante dokumenter som kan belyse sentrale sider ved hvordan bokvalitet forstås og planlegges. Dokumentene fungerer som supplerende data, og gir innsikt i ulike kontekster; nærmiljø og by.

Jeg har hatt følgende kriterier for valg av dokumenter; det skal enten være kommuneplan og den skal være gjeldende, eller det skal være en veileder eller retningslinje på hva bokvalitet er og hvordan det kan fremmes i planlegging. Noen av dokumentene er empirinære forslag til hva god bokvalitet er. Dette er veiledere og retningslinjer utarbeidet av enkelte kommuner. Dokumentene jeg anvender er:

Tromsø kommunes samfunnsdel 2020-2032

Tromsø kommunes arealdel 2017-2026

Tromsø kommunes arealdel 2022-2032

Tromsø kommunes prinsipper for utbyggingsprogrammet 2021

Lørenskog kommune retningslinjer for bokvalitet 2023

Suksesskriterier for bokvalitet – Stubbrud (Trondheimregionen) U.D.

Lørenskog kommune sine retningslinjer for bokvalitet er en del av et større satsingsprosjekt i kommuneplanens samfunnsdel (Fostvedt, 2021), og det var derfor dette dokumentet ble valgt. Stubbrud sine suksesskriterier for bokvalitet ble valgt på bakgrunn av gode formulerte kriterier.

4.4. Forskningens kvalitet

Ofte benytter man de tre kriteriene pålitelighet, gyldighet og generaliserbarhet for å indikere om forskningen har kvalitet (Tjora, 2017, s. 231). Pålitelighet går på forskerens forkunnskaper og posisjon knyttet til temaet. Jeg ønsket å la informanten definere selv hva de vektla i begrepet bokkvalitet, og ikke legge for mange føringer selv, så jeg lente meg mot den positivistiske tradisjonen (Tjora, 2017, s. 235) og tok en så nøytral rolle som er mulig i kvalitativ forskning. Jeg trengte likevel noen forkunnskaper for å kunne stille de riktige spørsmålene. Jeg tok stort sett utgangspunkt i Jan Gehl og hans kriterier på gode uterom.

Generaliserbarhet går ut på om forskningen som har blitt utført, kan påpeke trekk for hele populasjonen (Tjora, 2017, s. 238). Dette er en kvantitativ oppfattelse av begrepet generaliserbarhet, og Tjora (2017) argumenterer for at dette begrepet også kan bli brukt i kvalitativ forskning. For å kunne vurdere bokkvalitet og hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke det, bygger denne oppgaven kun på et lite utvalg bestående av 11 informanter. Området som dekkes i Tromsø er i all hovedsak kun to bydeler. Dette, sammen med kun 11 informanter, vil begrense forskningens generaliserbarhet. Likevel er det rom for at denne oppgaven har oppnådd en moderat generalisering. Moderat generalisering er at forskeren i en strukturell forstand beskriver hvilke situasjoner, basert på tider, steder, kontekster og andre variasjoner, resultatet vil kunne være gyldig (Tjora, 2017, s. 239). Det kan også argumenteres for at denne oppgaven kan virke konseptuell generaliserende. Konseptuell generalisering er at det har blitt utviklet konsepter, typologier eller teorier som vil ha relevans for andre tilfeller enn det som er studert (Tjora, 2017, s. 239).

Gyldighet er knyttet til om de svarene vi finner i forskningen, faktisk svarer på de spørsmålene som blir stilt (Tjora, 2017, s. 232). Problemstillingen, med forskningsspørsmålet, er basert på planleggingsteori, med et ønske om å kunne bidra til bedre forståelse av hvilken effekt prosjektbasert byutvikling kan ha på bokkvalitet, da dette ikke er noe som nødvendigvis har vært et område med mye oppmerksomhet. Med kvalitativ forskning er det vanskeligere å oppnå gyldighet sammenlignet med kvantitativ forskning (Tjora, 2017, s. 234).

To andre kvalitetsindikatorer som er sentrale i etiske betraktninger, er transparens og refleksivitet. Transparens går på i hvilken grad presentasjonen av forskningen er gjennomiktig (Tjora, 2017, s. 248). God og etisk gjennomtenkt formidling må betraktes som

et helt sentralt kvalitetsaspekt i studien. Jeg har forsøkt så godt som mulig å vise i dette metodekapittelet hva som har blitt gjort og hvordan jeg har gått fram for innhenting av data.

Refleksivitet er den andre kvalitetsindikatoren, og er vissheten forskeren har om at den empiriske dataen i seg selv ikke kan være en enkel speiling av virkeligheten (Tjora, 2017, s. 251). Jeg har gjennom hele denne prosessen, fra oppgavens start til slutt rådført meg med relevante personer – alt fra veileder, fagpersoner og andre medstudenter. Jeg har forsøkt å være kritisk til hvordan jeg har tolket dataen som er samlet for dette prosjektet.

4.5. Hva kan gjøres annerledes?

Intervjuene med beboerne fra Tomasjordnes og Fagereng ble gjennomført før bompengene var på plass i Tromsø. Hvis jeg hadde gjennomført intervjuene i dag, så kan det hende at noen av beboerne ville ha hatt en annen oppfattelse av parkering og bilkjøring enn det de hadde da jeg gjennomførte intervjuene. Det kan hende at de informantene som var opptatt av at busstilbudet var dårlig og det ikke var nok parkeringsmuligheter, ville ha hatt en annen oppfatning i dag.

For få bedre forståelse av Tromsø by som helhet, og spesielt fra beboernes perspektiv, kunne studien ha hatt mer tyngde om jeg hadde supplert med én til to bydeler til. Jeg har kun et begrenset utvalg informanter fra to bydeler. Siden jeg fikk interjuvet både kommunen og utbygger, ga dette meg likevel innsikt i hvordan bokvaliteten i Tromsø oppleves for noen av aktørene som er delaktige i byutviklingen.

Jeg fikk også tilgang til kvantitativt data, samlet inn av Tromsø kommune, i forbindelse med et kommunalt prosjekt. Det kommunale prosjektet ønsket å analysere lokalbefolkningens ønske om å bytte bolig. Jeg så på om det var mulighet for å bruke dette datasettet, for å vurdere hva lokalbefolkningen vektla i begrepet bokvalitet, men det ble ikke relevant fordi spørreundersøkelsen vektla boligpreferanse og ikke bokvalitet.

Jeg kunne også ha intervjuet flere utbyggere, og spesielt de små aktørene som for det meste jobber med enkeltprosjekt knyttet til fortetting. Dette kunne gitt meg mer tyngde i hva utbygger legger i begrepet bokvalitet, og hvilke verktøy de bruker for å styre byutviklingen.

Oppsummering

Metoden jeg anvendte for å samle inn data, var primært semi-strukturert intervju og befarings. Jeg intervjuet til sammen 11 personer, åtte beboere fordelt på Tomasjordnes og Fagereng, to fra kommunen og én utbygger. Jeg gjennomførte tre befaringer på Fagereng og Tomasjordnes på tre forskjellige årstider. Jeg brukte kommuneplaner og andre dokumenter som er relatert til bydelene og Tromsø sin byutvikling.

5. Analyse

For å kunne besvare problemstillingen min: *Hvordan påvirker prosjektbasert byutvikling bokkvaliteten?* Analyseres bokkvalitet på Fagereng og Tomasjordnes ut ifra hvordan beboerne opplever den. Her kommer de to første forskningsspørsmålene inn. Første forskningsspørsmål er: Hva inngår i begrepet bokkvalitet for nærområdet?

Det første temaet som drøftes er hvordan beboerne opplever bokkvaliteten i sitt nærområde. Innenfor dette temaet anvendes Jan Gehl sine 12 kvalitetskriterier, som er presentert i teoridelen. Kvalitetskriteriene er delt inn i tre kategorier; beskyttelse, innhold, og komfort. Jeg vil også se på om tilgjengeligheten av kvalitetene i de to bydelene tilsier at de er fellesressurs, klubb gode, privat gode eller kollektivt gode. I tillegg skal uterommene på Fagereng og Tomasjordnes vurderes etter om de tilrettelegger for de tre uteaktivitetene til Jan Gehl: Nødvendige aktiviteter, valgfrie aktiviteter og sosiale aktiviteter. Ved å vurdere kategoriene etter hvilke uteaktiviteter som kan gjøres i de forskjellige rommene, vil det være mulig å vurdere hvorvidt det er god eller mindre god bokkvalitet i de aktuelle bydelene.

5.1. Beboernes perspektiv på bokkvalitet

5.1.1. Beskyttelse

Kategorien beskyttelse kan knyttes opp til at det er fint å være der. Dette kapittelet går nærmere inn på beskyttelse og hvordan det oppleves på Fagereng og Tomasjordnes fra beboerperspektiv. Elementene som vurderes er trafiksikkerhet, støy, støv og kriminalitet, samt opplevelsen beboerne har av vei, utforming av fortau, sykkelmuligheter og parkering.

Fagereng

På Fagereng har biltrafikken de siste årene tatt seg opp, men de fleste av informantene på Fagereng mener det er trygt å bevege seg i trafikken. *«Vi har 30 km fartsgrense her, så det er bra. Det er jo skoleunger her og mye liv og røre»* [Kvinne 55 år].

På den andre siden er det en informant på Fagereng, kvinne 58 år, som mener at hun aldri ville ha sendt barna sine for å gå til skolen gjennom Røstbakken da de var unge: *«(...) men jeg hadde ikke sendt ungene mine ut for å gå ned Røstbakken så ung. Aldri i livet. Da hadde jeg kjørt – og da har du et problem.»* Fortauet er ikke ferdig utformet, og spesielt på vinterstid oppleves trafikken som farlig. Når det brøytes havner snøen på fortauet, noe som tvinger folk

til å gå på veien. Hvis man skal vurdere dette ut fra Gehl, kan Røstbakken oppleves som farlig, og spesielt på vinteren. Det er viktig for kvaliteten at det oppleves som trygt for mennesker å gå, og i dette tilfellet kan nok kvaliteten vurderes som mindre god.

På Fagereng er det både under-bakken-parkering og parkering på bakkeplan ute:

(...) Det eneste vi har måttet sette begrensning på er fremmede som har parkert her. Vi må jo ha det slik at de som bor her eller de som har besøk som skal være førsteprioritet. Men ellers har vi samarbeid med skolen. Skolen har nøkler til garasjeanlegget. Sånn naboskapsdeiling. [Mann 62 år]

Parkeringsmulighetene på Fagereng kan kategoriseres som et klubbkode, som kapittel 3 ble presentert i matrisen fra Knudtzon (2019). Det er beboerne som i all hovedsak har tilgang til parkeringsplassen, men ansatte ved skolen har fått invitasjon til å nyte dette godet. Derfor blir parkeringsplassen et ekskluderende, men ikke-rivaliserende gode for beboerne på Fagereng.

Tomasjordnes

På Tomasjordnes er det lite trafikk mellom boligblokkene: «Her nede på Nesset er det ikke trafikk. Og det er ikke noe gjennomfart – det er jo en blindvei» [mann 27 år]. At det er begrenset omfang av trafikk, er også et vesentlig krav ifølge Gehl (2003, s. 165). Alle informantene på Tomasjordnes opplever det som trygt og at det er få biler. På hovedveien er det betraktelig mer trafikk: «For meg er det lite, men de som bor ved hovedveien har mye trafikk». Denne informanten mener videre at det ikke er tilrettelagt for myke trafikanter heller, men til tross for dette opplever han at det er trygt.

En del kommuner har utformet veiledere der bokvalitet er temaet, og der trafikksikkerhet er et sentralt poeng. Lørenskog kommune er en av kommunene som har gitt ut en veileder for hvordan kommunen ønsker at bokvaliteten skal ivaretas (Fostvedt, 2021). «Trafikksikkerhet for gående og syklende er en del av opplevd bokvalitet» (Lørenskog kommune, s. 17). Tiltak for å bedre fremkommelighet og synbarhet for gående og syklende skal vurderes i alle utbygginger (ibid.). Ved bruk av kollektiv transport og særskilte løsninger og tilrettelegging for gange og sykling, bidrar dette til en lavere andel biler og bedre trafikksikkerhet (Lørenskog kommune, 2023 s. 17).

Utrygge trafikksituasjoner gjøre det ubehagelig for beboere, og bidrar til redusert bokvalitet, noe som også Stubbrud trekker fram (s. 4). Det må påpekes at trafikksikkerhet henger tett sammen med valg av parkeringsløsninger. Hvis man bruker utearealer til parkering, forringes kvaliteten i utearealene og det skapes trafikkfarlige situasjoner i møtet mellom myke trafikanter og motorisert ferdsel (ibid., s. 4). Ifølge Gehl er også parkering på åpen gate noe som kan redusere kvaliteten i rommet. Om det skal være gateparkering, bør den være fleksibel for korte besøk der dette passer med gatens funksjon (Lørenskog kommune, 2023, s. 18).

Sykkelparkering og sykkelveier

Parkeringsplassene på Tomasjordnes oppleves som både ekskluderende og rivaliserende for de intervjuede beboerne, og det kan derfor kategoriseres som et privat gode. Dette blir påpekt videre av mann 30 år: *«Men vi blir jo jaga bort av alle når vi parkerer»*. Det blir en kamp om de få parkeringsplassene, og det er kun utvalgte leiligheter i de ulike blokkene som har tilgang til parkeringsplassen. Områdene hvor man kan parkere på gatenivå, er tidsbegrenset og koster penger:

Om vinteren er det livsfarlig for meg å ta veien (til den parkeringsplassen jeg har). Jeg kan stå til halsen i snø for å finne bilen min. Og for å gå rundt plassen for å komme fram til bilen min, bruker jeg en og en halv time. De dumper jo snøen i fjæra (så det sperrer framkommeligheten). Parkering er det store negative punktet med uteområdene her. [Mann 30 år]

Parkering for sykkel bør være tilgjengelig fra bakkeplan (Lørenskog kommune, 2023, s. 50). Slik er det på Tomasjordnes: *«Jeg sykler ikke selv, men det er sykkelstativ utenfor»* [kvinne 23 år]. De fleste av informantene på Tomasjordnes har ikke tenkt noe spesielt over sykkelparkeringsmulighetene, men under befaringen observerte jeg flere sykkelparkeringsplasser. På Fagereng er det noen steder man kan parkere sykkelen sin, men heller ikke her var dette noe informantene tenkte noe særlig over.

Sykkelveier bør legges slik at de i minst mulig grad kommer i konflikt med andre trafikkgrupper, slik at det oppleves som trygt (Lørenskog kommune, s. 18). På Fagereng sier en informant følgende:

Jeg skulle ønske at man kunne skille gående og syklister. For nå er det farlig for fotgjengere å gå der. Det er både gang- og sykkelsti i lysløypa. Jeg vet ikke helt hvor

de har tenkt at vi gåene skal ferdes, men vi må alltid gå inn til siden og passe på. Det tas ingen hensyn. Det er jo 30 sone her nede og biler holder farten, men de der på el-sykkel suser forbi. [Kvinne 58 år]

Det oppleves åpenbart som ubehagelig og til tider som farlig å bevege seg som gående ved hovedveien og i lysløypa. Dette er sentralt for Gehl, at vei og fortau er utformet på en slik måte at trafikken oppleves som sikker (2003, s. 165).

Oppsummering

Oppsummert virker det som at det oppleves som trygt på både Tomasjordnes og Fagereng med tanke på biltrafikken. Det som informantene på Tomasjordnes plages mest av, er parkeringsmulighetene, siden det oppleves som både rivaliserende og ekskluderende. Det er ikke alle leiligheter som har dedikert parkeringsplass, og av de få som driftes av Tromsø kommune, er det maks fire timers betalt parkering. Dette virker som et gjennomgående irritasjonsmoment for noen av informantene. Å ha beboerparkering under bakken er en god løsning og i tråd med Lørenskog kommune sine retningslinjer for å skape trafiksikkerhet. Videre har Tomasjordnes gode sykkelparkeringsstativ. Hvorvidt disse egentlig blir brukt er jeg derimot ikke like sikker på.

På Fagereng derimot er det ikke mangel på parkering. Alle beboerne som ble intervjuet hadde parkering og var fornøyd med den, og det er noe de til og med deler med de ansatte på skolen. Parkeringsplassen på Fagereng er ekskluderende, men ikke-rivaliserende – et klubb gode.

Støv

Støv handler om at det også skal være fint å oppholde seg i rommet (Gehl, 2003). Hvis det er så mye støv på verandaen på grunn av trafikk, som flere av informantene fra Tomasjordnes påpeker, så vil det påvirke bokvaliteten. Det at støv ødelegger møblene ute, vil gjøre at det er mindre sannsynlig at man bruker uterommene. Støv er også miljøskadelig, og kan forverre astma eller andre lungesykdommer.

Felles for både Fagereng og Tomasjordnes er at det oppleves som støvete. På Tomasjordnes tror mann 30 år at det skyldes både trafikk og arbeid med stein:

(...) var det en som klagde på støvet og som trodde det skyldtes det sentrale lufteanlegget. Men en annen mente det kommer fra at de arbeider med stein på den

andre siden av sundet – på øya der. Det er nok en blanding av støv derfra og fra trafikken. Det er ganske mye støv. Vi åpner ikke vinduet mot veien [mann 30 år]

Mann 27 år fra Tomasjordnes sier «*det er mye støv her. Jeg har et glassbord ute, og om det står utildekket, blir det et lag med støv*». At det er mye støv fra trafikken bekreftes videre av kvinne 30 år: «*Vi åpner ikke vinduet mot veien*».

På Fagereng sier en beboer, mann 62 år, at det blir mye støv til tross for at de har støvfeing to ganger i året. Også Kvinne 55 år mener at det er mye støv. Etter at bebyggelsen var ferdigstilt har de også laget en bakke som skal fungere som støvsamler fra trafikken, men det blir likevel litt. En annen informant fra Fagereng opplever det som lite støvete, men viser heller til at det blir mer saltvann og tang på verandaen og bygget, og det spesielt på vinteren når det er storm [Kvinne 58 år].

Støy

Støy er et miljøproblem som rammer svært mange mennesker (Lørenskog kommune, 2023, s. 21-22). For Gehl er det viktig at det ikke er for mye støy når man oppholder seg ute (2003, s. 159). Hvis støynivået er over 60 dB, er det ikke mulig å holde vanlig samtaler, det er først under 45-50 dB at det er mulig (Gehl, 2003, s. 159). Et høyt støynivå kan også hindre mennesker i å utføre sosiale aktiviteter, som å gå en tur med en venn langs hovedveien. Det å kunne ha samtaler med andre mennesker har stor betydning for vurderingen om et rom er av høy eller lav kvalitet. Lørenskog kommune mener at et suksesskriterium for god bokvalitet er støyskjerming av uteoppholdsarealer (2023, s. 21-22).

Tomasjordnes

Ifølge reguleringsbestemmelser for Tomasjordnes nr. 1499 skal husene og gjerde mot hovedveien (fylkesvei 864) på Tomasjordnes fungere som støyskjerm. I dag er det ikke satt opp støyskjermede gjerder langs hovedveien, som det står i planen. På Tomasjordnes er det støy fra trafikk. Det virker likevel som at beboerne som bor et stykke fra veien, ikke blir berørt av støy. Derimot blir de som bor mot hovedveien og langs den det berørt:

«Det kan være litt trafikk utenfor i rushen, men hvis du tenker på støy, så legger ikke jeg merke til noe akkurat her, men jeg vet at naboene mine hører litt når de har vinduene åpne.» [Kvinne 23 år].

Ifølge mann 70 år fra Tomasjordnes er det høyt aktivitetsnivå i barnehagen, som også fører til støy:

Jeg har jo en barnehage rett utenfor her og den hører jeg jo hele dagen. Og for meg blir unger som måkelyd, jeg venner meg til det. På dagtid mener jeg at man må tolerere det, men klart hvis de holder på til etter klokka ti på kvelden skjønner jeg at det er slitsomt. [Mann 70 år]

Fagereng

Da jeg var på befaring på Fagereng la jeg merke til lyden fra flyene. Intervjuene tydet på at det ikke er et problem for informantene, til tross for at de tilhører støysone 2 på grunn av flytrafikken: «Jeg hører ikke flyene – for jeg er så vant med lyden. Vi hører heller ikke særlig med trafikkstøy, så det virker ganske fredelig» [Kvinne 55 år]. Mann 62 år nevner at det kun er besøkende som reagerer på flyene, og spesielt på Widerøe sine kveldsfly. Han legger til at det er vanskelig å klage på flystøy siden de visste at de tilhørte støysone 2 da de flyttet hit. Kvinne 58 år synes det kan være støy nede ved hovedveien: «(..) Det å gå ved veien der nede hvor det er mye trafikk så blir det mye støy. Så det å kunne gå gjennom lysløypa er nydelig» [Kvinne 58 år].

Oppsummering

Støy ser ikke ut til å være et problem verken på Tomasjordnes eller Fagereng ut fra det informanter forteller. Ingen av intervjuede på Tomasjordnes, hadde boligen sin vendt mot trafikken, men de trekker frem at l de som bor mot hovedveien blir plaget. Å bruke boliger som støyskjerm kan, ifølge informantene, redusere kvaliteten for de som bor i de «støyskjermede» boligene. På Tomasjordnes vil det nesten ikke være mulig å ha vinduet åpent eller oppholde seg i uterommene som vender mot fylkesveien.

Kriminalitet

Det er nesten umulig å eliminere all utrygghet og kriminalitet, men det er mulig med fysisk tilrettelegging for å hindre lovbrudd (Studdrud, s. 5). Å ha overblikk over fellesområdene, og at beboere har interesse og ansvarsfølelse for området sitt, er med på å redusere kriminalitet (Gehl, 2003, s. 165). Lørenskog kommune sitt forslag til økt trygghet, er at beboere bør ha innsyn til uteområder og ferdselsveier fra bebyggelsen, for å bidra til økt følelse av trygghet

(Lørenskog kommune, 2023 s. 17). På den andre siden kan det da være vanskelig å ta hensyn til privatliv og behovet for skjermede områder. Derfor bør områdene legges opp til at det er blandet arealbruk og fellesarealer, og bebyggelsen bør plasseres bevisst for å tilrettelegge for menneskelig aktivitet gjennom store deler av døgnet (Gehl, 2003, s. 163).

Fagereng

På Fagereng oppleves det som trygt og det er lite kriminalitet i områdene. På Fagereng nevner en informant at det har vært noe tyveri: «Vi har jo hatt noen innbrudd, der el-sykler har blitt stjålet. Men det er jo slike ting som skjer. Jeg opplever det som trygt» [kvinne, 58 år]. Kvinne 58 år påpeker videre at «Vi er en ganske sammensveiset gjeng som bor i blokka. Folk tar vare på hverandre.»

Tomasjordnes

På Tomasjordnes sier mann 27 år at han ikke har noe å si på kriminalitet, og trekker frem at det er lite innbrudd og at Tomasjordnes er et «område med mye folk på en plass, gjør at forholdene blir observert hele tida – det gjør at det oppleves som trygt» [Mann 27 år].

Trygghet i nærområdet er svært viktig for alle beboere.

Både på Tomasjordnes og på Fagereng oppleves det som trygt for kriminalitet. Det er også god belysning på begge plasser, noe som ifølge Gehl bidrar til å redusere kriminalitet og vandalisme.

5.1.2. Innhold

Lek og aktivitet

Gode uterom er viktige for muligheten til fysisk utfoldelse i nærområdet. Sosiale aktiviteter omfatter alle aktiviteter som forekommer med tilstedeværelse av andre mennesker i fellesrommene (Gehl, 2003, s. 9). Uterom som skal stimulere til aktivitet, bør plasseres slik at hoveddelen av arealet er solbelyst og at bebyggelsen er organisert slik at det dannes gode uterom mellom bygningene (Lørenskog kommune, s. 40).

Tomasjordnes

På Tomasjordnes har de fleste rommene mellom boligene lekeplasser, og i tillegg til det er det en barnehage og en ballbinge. De fleste informantene fra Tomasjordnes er fornøyd med lekemulighetene, med unntak av en:

Det er få lekemuligheter. Det er omtrent bare barnehagen og i ballbingen før man kommer i nærheten av vei. Det oppleves kanskje ikke som trygt. Leilighetene her er også ganske små, og barn trenger mer plass å boltre seg på [Mann 27 år].

For voksne aktiviteter derimot, som sport, lek, og sosiale aktiviteter, er ikke beboerne like fornøyde: «Jeg er glad i å gå tur. Da tar jeg bilen og kjører til Kvaløya eller lengre inn på fastlandet» [Mann 27 år]. Han påpeker videre at «*Nei, uteområdene er ikke spesielt bra for mine aktiviteter, som er turgåing. Det er litt grøntstruktur her, men ikke mye.*» Tilgang på grøntområder utover boligens egne uteoppholdsareal, anses å ha stor betydning for menneskers trivsel (Lørenskog kommune, 2023, s. 19). Det å ha tilgang til natur, kan gjøre det mer attraktivt å trene og å være sosial med andre. Det å ha fri tilgang til andre områder som er i nærheten av sin bolig, er med på å styrke opplevelsen av at det er fint å være der (Gehl, 2003). Lørenskog kommune mener at ulike grøntområder bør bindes sammen gjennom et sammenhengende turveinett (2023, s. 19).

For voksne på Tomasjordnes er det for det meste det Gehl kaller for nødvendige aktiviteter, som utføres av beboerne i nærområdet. «*Nei, det er ikke så stort område, og det er litt trangt av og til*» på Tomasjordnes [Kvinne 23 år]. Hvis man går langs havnepromenaden, trekker Kvinne 23 år fram at det ofte oppleves som trangt hvis hun møter på noen andre mennesker der. For henne er det mer naturlig at man drar til Telegrafbukta for å være sosial fordi Tomasjordnes oppleves som utilgjengelig for andre enn de som bor her. Dette kan tyde på at havnepromenaden kan kategoriseres som et privatgode (Knudtzon, 2019). Det er ekskluderende og rivaliserende fordi det ikke er andre enn de som bor her, som bruker promenaden, i tillegg til at det er trangt å bevege seg der. Havnepromenaden var i utgangspunktet tiltenkt som et offentlig gode ifølge reguleringsplan 1433, og det skulle løfte kvaliteten på hele bydelen totalt, men ut fra det kvinne 23 år sier, kan det tyde på at det ikke er tilfellet.

På Tomasjordnes under en av befaringene, var det en gjeng med unge gutter som bøllet rundt med noen eldre som bodde der. Det var høylytt kranling mellom de unge og de eldre. Inntrykket var at de unge guttene ikke bodde på Tomasjordnes, og at de eldre som bodde der, passet på uteområdet sitt. Under den andre befaringen var det noen unge voksne, som ikke bodde på Tomasjordnes, som foretrakk å bade på Tomasjordnes i stedet for på det mest populære badestedet i Tromsø, Telegrafbukta. De ga uttrykk for at de følte seg mer skjermet for vind på Tomasjordnes og mente at det var færre folk på Tomasjordnes og at (Telegraf) bukta følte tidvis ut som «sild-i-tønne» på en godværsdag på sommerstid.

På befaring på vinterstid, var det glatt og lite strødd. Det var ganske lavt aktivitetsnivå i området. Det var ingen som lekte eller oppholdt seg utendørs. Det opplevdes som trangt og vanskelig å bevege seg langs havnepromenaden og det var mye vind. Det var også mye skygge mellom bygningene hvor det var plassert lekeplasser og benker.

For bokvaliteten er tilgangen og utseende på uteoppholdsarealer viktig. Uteoppholdsarealer omfatter de ubebygde delene av tomten, med unntak av arealer til trafikk og infrastruktur, og skal være egnet for rekreasjon, lek og opphold og aktiviteter for alle aldre og befolkningsgrupper (Stubbrud., s. 5). Boliger bør ha tilgang til allmenne utearealer, fellesarealer på bakkeplan, eller en privat hage eller terrasse/veranda. Uteoppholdsarealer er hjemlet i bl.a. pbl §§12-5, 12-7 og 28-7. Det varierer mellom brukergrupper og individer hva gode uteoppholdsarealer er, og det er derfor viktig å tilrettelegge for alle.

Under befaring i på Tomasjordnes var det stille og rolig. Det var lite aktivitet, noe som ifølge Gehl kan tyde på at uterommene kanskje er mest egnet for nødvendig aktiviteter. Selv om det er liv i barnehagen, gjelder det kun på dagtid når barnehagen er åpen. I tillegg sier mann 70 år at: *«Grøntområder kunne vært litt bedre vedlikeholdt. Det er jo sikkert et pengespørsmål.»* Grøntområdene på Tomasjordnes er ikke tilrettelagt til aktivitet og lek. «Et bomiljø som er godt for alle, trenger fysiske miljøer som inviterer til aktivitet og møter mellom mennesker, på tvers av alder og funksjonsnivå» (Lørenskog kommune, 2023, s. 13).

Sikkerhet ved lekeplass er viktig. Som man ser på bildet til høyre, er lekeplassen nærmere vannet. Hvis voksne ikke følger god med, kan barnet gå til vannet for å leke.



Figur 12- Foto: Privat. Tomasjordnes

Et annet aspekt som veilederen til Lørenskog kommune trekker frem er romlighet. Romligheten må stå i forhold til høyden på bebyggelsen og være tilstrekkelig til at de omkringliggende boligene ikke virker sjenerende for brukerne av uteområdet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner bør det vurderes om det skal stilles krav til at deler av

uteoppholdsarealene utformes som et samlet felles uteoppholdsareal som egner seg for plasskrevende aktiviteter og lek (Lørenskog kommune, 2023, s. 40). Tomasjordnes er formet slik at det mellom store blokker er mange små rom som enten er fylt med lekeplass eller har benker.

Fagereng

På Fagereng blir lysløypa nevnt som det viktigste elementet for aktivitet på Fagereng. Kvinne 55 år sier:

«Jeg føler at det er mitt nærområde, jeg føler meg hjemme og at det er mitt område. Jeg arbeider på (...) skole. Jeg tar bussen til jobb og går gjennom lysløypa tilbake, riktignok ikke på svarte vinteren. Jeg opplever hele området, Prestmarka og sånn, som mitt område» [Kvinne 55 år]

Mann 62 år sier: *«Jeg går ikke så mye på ski, men man kan jo gå i lysløypa også. Det er mange som går tur i området, så det blir opptråkket veldig fort. Jeg går like mye tur om vinteren som på sommeren.»*



Figur 13- Foto: Privat. Fagereng



Figur 14-- Foto: Privat. Fagereng

Videre sier mann 62 år at: *«Turmulighetene her er jo fantastiske. 6-7 minutter så er du i skiløypa. Du kan gå herfra til Tromsøbassenget.»* Gjennom lysløypa får man god tilgang til andre uterom og kvaliteter som beboerne ønsker, samtidig som at lysløypa i seg selv blir brukt til aktivitet.

For barn og unge derimot, er ikke tilbudet for aktivitet like bra på Fagereng, men kvinne 55 år mener det er nok: *«Lekeplassen er for de minste barna. Men jeg vet ikke helt – de har jo skoleplassen også. Så det er jo egentlig nok av den type aktivitet som å være i lag, møtes og leke»* [Kvinne 55].

På Fagereng er det mange grøntarealer rundt boligene, og under befaringen på sommerstid var det generelt mange som var ute og bevegde seg rundt boligområdene. Det var færre som var ute under befaringen på vinteren, og det var tidvis mye vind og skygge til tross for at solen var framme.



Figur 15- Foto: Privat. Fagereng



Figur 16- Foto: Privat. Fagereng

Til tross for at lekeplassen kanskje er for de minste, sier mann 62 år at *«vi har jo mange unger som er her og som ikke tilhører borettslaget. Og det må de gjerne gjøre. Det eneste vi har måttet sette begrensninger på er fremmede som parkerer her.»* Dette viser at til tross for at skiltet sier «parkering og lekeplass for beboere og besøkende til Alaskasvingen borettslag», er lekeplassen for alle. Derfor kan lekeplassen som er på Fagereng kategoriseres som en fellesressurs. Informantene er opptatt av å inkludere andre barn og gi dem muligheten til å leke på deres område.

Kvinne 58 år belyste: *«Skogen og fjæra er noe helt annet enn de moderne lekeplassene. Fjæra og skogen er mye mer verdifullt».* For henne er skogen og fjæra en «naturlig» lekeplass. Hun mener videre at lekeplassene som er designet i dag, ikke er godt nok laget for barn, og at vi tar fra dem «fantasien». Det å kunne utfolde seg i et rom er sentralt for Gehl (2003), og en lekeplass gjør det lettere å forstå hvilken aktivitet som skal utføres. Det å bruke naturen og fjæra som en naturlig lekeplass og oppholdsrom, styrker samhandlingen mellom mennesker og bidrar til at området oppleves som fint og tilgjengelig. Fjæra og naturen er et kollektivt gode for alle, til og med for de som ikke bor på Fagereng.

Sittemuligheter

Sittemuligheter gjør det mulig for mennesker å oppholde seg i uterommet over lenger tid. Denne faktoren er også avgjørende for vurderingen av kvaliteten av det offentlige miljøet i sitt område (Gehl, 2003, s. 147).

Tomasjordnes

På Tomasjordnes finnes forskjellige typer sitteplasser, alt fra enkelte benker til benker med tilhørende bord. Kvinne 23 år sier at benkene med bord av og til blir brukt til piknik. Mann 27 år fra Tomasjordnes mener det er for få benker, at det kunne vært flere av dem. Under befaringen av Tomasjordnes lå flere benker og sitteplasser i skyggen.

Bildet til høyre viser et eksempel på sitteplasser på Tomasjordnes. Jan Gehl er opptatt av at sitteplasser ikke bare skal fylle et tomrom, men at sitteplassen i seg selv skal gi en egen individuell steds kvalitet. Sitte plassene på bildet gir ikke gir en individuell steds kvalitet. De er plassert veldig nært leilighetene i første etasje og i skyggen.



Figur 17- Foto: Privat

Tomasjordnes sine sittemuligheter tilfredsstiller det første kravet til det å sitte, og det er å ha noe fysisk man kan sitte på (Gehl, 2003, s. 151). Dette kravet alene er ikke nok for at sitteplasser bidrar til god bokvalitet. Sol er sentralt inn, og disse sitte plassene er plassert i skyggen. Omtrent ingen av informantene fra Tomasjordnes benyttet benkene noe særlig. Mye kan tyde på at benkene er til å «fylle» rommene mellom bebyggelsen, og rommet kan da oppfattes som forlatt (Gehl, 2003, s. 154).

Kravene til det å ha noe å sitte på varierer fra person til person. F.eks. vil barn og unge ha betraktelig færre krav enn en eldre person (Gehl, 2003, s. 151). For mennesker er benk eller en stol en forutsetning for å kunne sitte. For eldre er komfort også viktig. Det skal være lett å sette seg, men også komme seg opp. Det skal også være behagelig å sitte over lang tid.

Fagereng

På Fagereng er det ikke like mange benker. Det finnes ca. 8-10 benker og noen liggebenker, ifølge mann 62 år. De er plassert ved piren, i skogen og ved sjøen. Benkene ved sjøen, sier mann 62, år er fine å sitte på, med mindre det er vind. Fjæra på Fagereng blir brukt som sekundærsitteplass. Sekundærsitteplass er trapper, rekkverk, eller et supplement til de primære sittemulighetene (Gehl, 2003, s. 154). Kvinne 58 år sier at familien drar ned til fjæra for å leke, grille og nyte sola på godværsdager. «På godværsdager kan man gå ned i fjæra og grille. Ja, det er mange som bruker uteområdet» [Kvinne 58 år]. De aller fleste beboerne på Fagereng mener at det trengs flere benker:

Det kunne sikkert ha vært mer. Vi har en del skrøpelige folk som karrer seg rundt her og synes det er deilig å være ute, men de kommer seg ikke så langt. Det står jo benker bortover her med jevne mellomrom, men jeg tror det er litt for langt imellom dem. Sånne som meg kan jo godt sitte på bakken, men svigermor på 85 klarer ikke å reise seg opp hvis hun sitter på bakken. [Kvinne 58]

Flere av benkene er slitte på Fagereng (bildet under til høyre). Benkene er plassert slik at man kan få sol, noe som bidrar til at man kan nyte rommet. Benkene til venstre har utsikt mot fjorden og fjellene på Kvaløya.



Figur 18- Foto: Privat. Fagereng



Figur 19- Foto: Privat. Fagereng

Utsikt - å se

Tomasjordnes

Det å kunne nyte et rom har også med utsikten å gjøre. Ifølge Gehl er det viktig for folk å ha noe å se på, så det ikke blir kjedelig (spesielt for barn) (Gehl, 2003, s. 155). På Tomasjordnes sier mann 70 år om utsikten: «*Den kunne vært bedre, for jeg ser rett inn i naboblokka. Men jeg ser litt av fjellene der. På en skala fra 1 til 10 så gir jeg utsikten her 4,5*». Paret på 30 år mener at utsikten er helt nydelig på Tomasjordnes. Det virker som beboerne er splittet mellom hvor god utsikt de selv har:

Vi har god utsikt, men det er mange som har utsikt rett i naboblokka. Sjøutsikten var en grunn til at vi endte med å kjøpe denne leiligheten. Men det er masse leiligheter uten annen utsikt enn rett i veggen til naboblokka [Mann 27]

Det alle fra Tomasjordnes er fornøyde med, er at man kan se et skipsvrak fra havnepromenaden. Informantene sier at de liker å ta seg en spasertur for å se på vraket: «*Det er hav og så er det et vrak som ligger her ute. Vi ser fjell og øya. Det mest interessante er kanskje vraket. Det er to blokker som har denne utsikten*» [mann 27 år].

Fagereng

På Fagereng mener alle informantene at det er god utsikt. Kvinne 55 år synes det er viktig å kunne se både himmelen og havet, noe man kan på Fagereng. Både mann 62 år og kvinne 58 år setter pris på at man kan se de massive fjellene på Kvaløya og Malangen. Utsikten og beliggenheten var det som fikk informanter på Fagereng til å kjøpe leiligheten. Videre forteller kvinne 55 år at hun liker å følge med på det yrende båtlivet:

Så er det mye båttrafikk jeg kan se på. Himmel er viktig for meg – det er mye himmel i Finnmark (der hun opprinnelig kommer fra). Jeg liker å følge med på skyene – se når regnskyene kommer, være en del av været, følge litt med og få været tett på. Det liker jeg godt. [Kvinne 55]

Tilgjengelighet

Når man tilrettelegger for servicetilbud og gode kollektive knutepunkter, skaper man bokvalitet på områdenivå. Det er ikke det enkelte bygget som skaper bokvalitet, men samspillet med de andre bygningene, gatene og plassene innenfor et område. Med tilrettelagt kollektivtransport og servicetilbud i nærmiljøet, så skaper man attraktive boområder (Lørenskog kommune, 2023, s. 8). Gode kollektiv- og servicetilbud kan dessuten redusere bruken av bil. Tilgjengelighet handler også om bevegelighet i form av å kunne flytte seg fra et rom til et annet, men også innad i et rom (Gehl, 2003, s. 125). Om det er få hindringer og det er lett å orientere seg, er dette et bra utgangspunkt.

Transport

Tomasjordnes

Tilgjengelighet til sentrum, servicetilbud og hverdagslige gjøremål kan påvirke bokvaliteten til et område. På Tomasjordnes er det to nærbutikker som ligger på andre siden av fylkesveien. Det går to busslinjer i nærheten av Tomasjordnes, hvor kun den ene bussholdeplassene er innenfor 100 meters radiusen. Nærheten til matbutikkene synes alle informantene fra Tomasjordnes er fint *«Jeg slipper jo å kjøre. Jeg går til butikken. Det tar nesten lenger tid å kjøre til butikken enn å gå»* [kvinne 23]. Å reise til arbeidsplassen og sentrum derimot, er litt mer kronglete fra Tomasjordnes. Det tar hele 40 minutter å komme seg fra hjemmet og til jobb med kollektivtransport for mann 27 år. Videre sier han at bussene går enten på en melkerute, eller så må du bytte buss hvor bussene ikke er koordinert. På Tomasjordnes nevnes det av informanter at kollektivtilbudet er dårlig og at de ofte velger bilen framfor buss. *«Det mest negative er parkering og tilgang på offentlig transport. Hvis du ikke jobber i byen, må du ha bil. Men du har ikke parkeringsmuligheter.»* [Mann 30 år] Mann 70 år fra Tomasjordnes synes det ikke er noe problem med kollektivtilbudet. Han tar fast buss inn til sentrum, men påpeker at andre beboere er avhengig av bil. Han trekker også fram at der er for få parkeringsplasser på Tomasjordnes, spesielt hvis han skal få besøk av kjente. Tilgjengeligheten til sentrum er ikke noe problem, men problemene kommer når man skal andre steder på Tromsøya.

Fagereng

På Fagereng sier alle informantene at kollektiv transport er svært tilgjengelig. Man kan velge å enten gå eller ta buss til sentrum: *«Akkurat passelig å rusle hjem etter en god middag på byen. Og det er et fantastisk busstilbud i byen»* [Kvinne 58 år]. Hun sier selv at hun har bil, men ser ikke behovet for å bruke den ofte.

Servicetilbud

Når et boligområde har enkel tilgang til lokale servicefunksjoner, fører det til mer aktivitet (Lørenskog kommune, 2023, s. 13). Dette kan bidra til møter på tvers av generasjoner, sånn at ikke et område blir kun for en generasjon, som igjen kan føre til heterogene boområder. Stubbrud trekker fram nærhet til servicetilbud som et viktig element, spesielt for å redusere transportbruken (s. 3). *«Form og størrelse på plasser, gater og rom påvirker derfor ofte vår følelse av aktivitet og liv. På samme vis kan aktiviteten som knytter seg til butikker,*

restauranter og andre funksjoner der folk oppholder seg, gi liv til byrommene» (Stubbrud, s. 15).

Felles for Tomasjordnes og Fagereng er at det mangler en kafé/bar/restaurant i nærheten. På Tomasjordnes mener paret på 30 år at tilbudet er for lite: «*Det er ikke apotek. Da må man kjøre, for bussen går ikke i den retningen. Shoppingsenter må man kjøre bil til eller bruke en halvtime med buss.*» Videre forteller mann 30 år fra Tomasjordnes om servicetilbudet: «*Det mangler man egentlig på hele Tromsdalssiden.*» Alle informantene mener at hvis servicetilbud hadde kommet, om det var kafé eller restaurant, så ville det ha blitt brukt.

På Fagereng er det også mangel på servicetilbud ifølge informantene: «*Jeg kunne ønske vi hadde en restaurant, kro eller kafé*» [Mann 62 år]. Det bør påpekes at Fagereng har gåavstand til Jekta, som er den store handelsplassen i Tromsø med kafé og restauranter.

På Fagereng og på Tomasjordnes er det nok mest tilrettelagt for barn og unge, og ikke i like stor grad for eldre. Det er nærhet til matbutikk, men ikke så veldig mye mer enn det. Hvis man skal på kafé⁴, er man nødt til å reise inn til sentrum med enten buss eller bil.

Bevegelse

Bevegelse handler som om at det faktisk er mulig å bevege seg i et område. Hvis det er hindringer eller vanskelig å orientere seg, så kan dette tyde på at området er av lavere kvalitet (Gehl, 2003). Har man tilrettelagt med gode stinettverk og en opplevelse av trygg trafikk, vil dette øke sannsynligheten for at mennesker ønsker å gjøre ulike aktiviteter i byrommene (Gehl, 2003, s. 75).

Tomasjordnes

Kvinne 23 sier at på Tomasjordnes er det «*Gode gåmuligheter med den naturstien nede ved vannet. Den er ganske grei, jeg har gått der noen ganger. Men den er litt knotete*». Dette bekrefter paret (30 år). Første gang de skulle finne lysløypa som er i Tromsdalen måtte de bruke kart for å finne frem. Det er ingen elementer, som noen av informantene kommer på, som hindrer dem i å bevege seg rundt i området.

⁴ Det eksisterer noen pizzasjapper i Tromsdalen.

Fagereng

På Fagereng har ingen av informantene tenkt noe særlig over om det eksisterer noen elementer som kan hindre dem i å bevege seg. Det er ett område på Fagereng som ikke er tilpasset rullestolbrukere, og det er fjæra. En informant er redd for at man skal bygge og endre på fjæra:

Og jeg synes det er så lett vint for dem å si at de skal opparbeide og tilrettelegge for fjæra, de bruker bevegelseshemming som et argument. Jeg er kanskje helt på jordet når jeg sier det, men det vil alltid være et område som personer i rullestol ikke vil komme seg til uansett hva de gjør. De har jo hele sydspissen- der kan rullestolbrukere bevege seg. Og den er tilrettelagt på en slik måte at den ikke ødelegger noe. [Kvinne 58 år]

Det virker som at det stort sett er mulig å bevege seg på Fagereng både med rullestol og barnevogn. Det er også lett å orientere seg i de ulike rommene og å vite hva slags aktivitet som skal foregå; om det er ski, løping eller bare å spasere. Det er også skiltet flere steder så man vet hvilken retning man kan gå. Det er gode stinetteverk fra Fagereng og til andre plasser på Tromsøya.



Figur 20- Foto: Privat. Fagereng

5.1.3. Komfort

Klima (Vind, regn, snø, kulde og sol)

Det er svært viktig at det tas hensyn til klimatiske forhold ved utforming av både private og felles områder, samt at arealene er skjermet for innsyn. Dette er forhold som påvirker alle menneskers trivsel (Stubbud, s. 4). For å kunne tilpasse boligen til klimaet, er det viktig å vurdere og benytte seg av landskapet, solforhold, vind og vær for å sikre godt med sollys til boenheter, gjennomlufting samt sikre kvaliteten i uteoppholdsarealene. Klimatiske forhold er ikke hjemlet i lovverk, men sollys behandles i pbl §28-7. Det er viktig, men vanskelig, å unngå mulighetene til innsyn i bebyggelse ved fortetting. Fortetting kan også føre til redusert utsikt for eksisterende bebyggelse (ibid., s. 4). Grønn-infrastruktur er arealer og landskapselementer brukes om arealer og landskapselementer som er sentrale områder for økologiske prosesser (Miljødirektoratet,

2023). Blågrønn-infrastruktur er både landområder og vann og vassdrag (ibid.). Eksempler på blågrønn-struktur er elver, bekker, landbruk, natur, grønne lunger og friluftslivsområder (Tromsø kommune, 2021, s. 19). For Tromsø er det også relevant å trekke inn hvit struktur, så vel som blågrønn. Hvit struktur gjelder is og snø (Tromsø kommune, 2021, s. 19).

Vind er kanskje det som gir mest og oftest problemer i uterommene (Gehl, 2003, s. 166). Er vinden kraftig kan det være vanskelig å holde balansen og varmen, det er altså vanskelig å beskytte seg mot den. Bebyggelsen kan i høy grad være med på å forbedre (eller forverre) klimaforholdene. Ved høy og spredd bebyggelse fanges og presses vinden ned sammenlignet med lav bebyggelse (Gehl, 2003, s. 68). Hvis man skal ha aktiviteter i et offentlig rom, må man vurdere hvordan mikroklimaet er og eventuelt hvordan det potensielt kan oppleves (Gehl, 2003, s. 171).

Tomasjordnes

På Tomasjordnes opplever enkelte informanter at det er veldig mye vind. *«Ja, det blåser som bare det. Det blir vindtunneler mellom blokkene. Der blåser det ekstra. På grøntfleckene er det mindre vind.»* [Mann 27 år] Det kan se ut til at på Tomasjordnes, ifølge mann 27 år, at plasseringen av blokkene og størrelsen på dem bidrar til å skape vindtunneler. Hvordan bebyggelsen er utformet, kan enten forbedre eller forverre lokalklimaet i området (Gehl, 2003). Kvinne 23 år sier at det kan være litt vind av og til, men det handler mest om at Tomasjordnes ligger rett ved sjøen. På Tomasjordnes sier paret på 30 år at *«Det kan blåse fryktelig. Det hender når jeg går tur med hunden at man blir tatt av vinden, spesielt når det er glatt. Men vi får vel ikke gjort noe med vinden. Vi bruker verandaen ganske lite fordi det blåser. Vi burde hatt innglasset balkong.»* Derimot mener mann 70 år fra Tomasjordnes at det er mye vind, men ikke mellom husene: *«Vind?! Her ute er det ille når det blåser, men det får vi ikke gjort noe med. Her inne mellom husene, er vi godt beskyttet. Det kommer an på hvor vinden kommer fra.»*

Fagereng

På Fagereng nevner flere at det er mye vind, at *«Balsfjordvinden tar jo her og (..) rett fra Malangen»* [mann 62 år]. Kvinne 58 år sier at det ikke er så mye vind akkurat der de bor, det er mest vind borte ved Kiwien: *«Merker det bare på at melkekartongene i posene står rett ut!»* Det er også en annen informant som bekrefter at det blåser mye ved Kiwien: *«Jeg vet ikke hva*

man tenkte da man bygde monsterblokka her borte ved Kiwi. Der er det helt sinnsyk vind.»

[Kvinne 55 år]

Det virker allikevel som vinden ikke negativt påvirker bokkvaliteten på Fagereng:

Ja, også bor jeg jo i Tromsø og klager på at det er varmt? (..) Faktisk akkurat her er det ikke mye vind. Folk sier at på Fagereng, der er det mye vind, men vi ligger jo i en «knekk» så det går fint. Jeg er mer plaget av at termometeret biker femti grader (...)

[Kvinne 58 år]

Solforhold

Når man planlegger ny bebyggelse er det viktig at uteoppholdsarealene blir godt solbelyst og at det er sol på ulike tider av dagen (Lørenskog kommune, 2023, s. 46). For Gehl er sollys viktig for opplevelsen av bokkvaliteten. Sollys er også regulert i pbl. Og er nok spesielt viktig i Tromsø siden byen ligger 69 grader nord, hvor solen kommer seinere enn lenger sør i Norge.

Tomasjordnes

På Tomasjordnes sier kvinne 23 år at: «Jeg synes det er ganske fint. Vi har sola ganske lenge på ettermiddagen. Så har vi en felles takterrasse og da er jo sola der.» I tillegg til sol på ettermiddagen, har hun også morgensol. Det å ha sol på Tomasjordnes ser likevel ut til å avhenge av beliggenheten på blokka: «Har kveldssol – jeg får sola før fem. Blokkene rundt skygger for sola tidligere på dagen (...) Det kommer an på beliggenheten. Vi har noen blokker med omtrent ingen sol» [Mann 27 år]. Da jeg gikk på befaring på Tomasjordnes, opplevde jeg også at det var skygge mellom byggene og på flere av lekeplassene og benkene.



Figur 21- Foto: Privat. Tomasjordnes

Under befaring på Tomasjordnes, lå de fleste uterommene mellom bebyggelsen i skyggen. Bildet (nr. 21) viser at bygget legger skygge på uterommet mellom blokkene.

Fagereng

Fagereng ligger sørvendt og har sola stort sett hele dagen med unntak av en liten periode «*Jeg har sol om morgenen. Så er det en periode der sola ikke kommer inn, men så kommer den inn på verandaen ved 12-tida, og om sommeren er den her til i 22-tida. Jeg klager ikke på sola.*» [Mann 62 år] Alle informantene på Fagereng er svært fornøyd med solforholdet, til og en sier til og med at det er litt for varmt, spesielt inne når sola står på.



Figur 22- Foto: Privat. Fagereng

Estetikk

Det som gir en helhetlig opplevelse av selve stedet, er om det offentlige rommet er nøye planlagt mellom det arkitektoniske og hvordan det er å oppholde seg i rommet (Gehl, 2003, s. 172). «Estetikk oppfattes gjerne gjennom sansene og omhandler det vi opplever som vakkert og verdifullt» (Stubburd, u.d. s. 4). Bokvalitet kan inneholde elementer vi syns er pene og som gir oss en følelse av velvære. Derfor handler estetikk ved siden av enkeltelementer, også om det holistiske, som må ses i sammenheng med teknikk og funksjon (ibid., s. 5). «Hus inngår i en helhet som vi må ta hensyn til, og om vi kun fokuserer på kvaliteter enkelthus har i seg selv, kan vi skape et visuelt kaos» (ibid., s. 5).

Arkitekturen på Tomasjordnes og Fagereng er forskjellig. På Tomasjordnes er området tettere bygd, med høye blokker. På Tomasjordnes sier kvinne 23 år at det er «*Litt unaturlig å ha et nes med masse boliger, men synes det er veldig fint at man får samlet boligene på samme plass i leilighetskomplekser*». Videre sier hun:

Ja, altså – det er vel ikke alt som passer like bra. Fargene kunne kanskje vært annerledes, men boligmassen er grei nok her. Jeg liker de blokkene oppi her. Da de bygde, virka det så stort, men jeg liker det veldig godt. Minner meg om baugen på en båt – mange båter etter hverandre. [Kvinne 23 år]

Mann 70 år synes at bebyggelsen passer sammen, men at andre som ikke bor her sier det «(..) ser ut som en grå klump og at de ligger for tett. Men det er jo nettopp det som gjør en by.» Paret på 30 år synes at bebyggelsen og estetikken på Tomasjordnes er litt som på Aker Brygge, og at bebyggelsen har ulike farger som de liker.

På Fagereng er det noen blokker med ulike farger, men for det meste består området av eneboliger. Det er store friområder, og bebyggelsen kan kategoriseres som lavblokker. Mann 62 år fra Fagereng sier:

Det noen blokker borte ved den veien (peker mot et boligområde). Det må gjerne være forskjellige byggestiler, men en form for likhet setter jeg pris på. [Mann 62 år]

Det grønne er sentralt i gode uterom. Det kan være trær, gress, blomster og busker. I Norden er det lange vintre og korte somre, og desto viktigere er det med klimatilpasset grønnstruktur (Gehl, 2003, s. 172). De intervjuede av beboerne på Fagereng, er stort sett fornøyde med arkitekturen og samspillet mellom arkitekturen og naturen. På Tomasjordnes virker de fleste fornøyd med selve bebyggelsen, men de mener at den ikke passer i like stor grad sammen med naturen. Mann 27 år fra Tomasjordnes mener at bebyggelsen er for stor, og spesielt hvis man ser den i sammenheng med grøntområdene. «Det er en liten grønnflekk, men det tar bare et par minutter å gå rundt» [mann 27 år].

Skala

Skala handler blant annet om bygningshøyde: «Høyder påvirker husets proporsjoner og har betydning på hvordan huset framstår og oppleves» (Lørenskog kommune, 2023, s. 39).

Tomasjordnes består av store blokker, og mann 27 år påpeker at bebyggelsen ser massivt ut, spesielt når man kjører forbi. Mannen på 70 år liker byliv og det å bo i leilighet, sånn som det er på Tomasjordnes. Når man kommer imellom boligblokkene så er det ikke like massivt.

Mann 30 år fra Tomasjordnes påpeker dette:

Når du kommer fra flyplassen/tverrforbindelsen ser bebyggelsen massiv ut, men den er passe stor. Det er fint planlagt, ikke for høyt og ikke for mange. Spør du meg, skulle de ha bygd hele fyllinga til slike blokker. Et så flott område brukes nå til stygg industri.

På Fagereng sier kvinne 58 år at:

Da skolen ble bygd, så skjønte vi ingenting av den store svarte kolossen som kom. Men vi var på åpninga, og arkitekten forklarte at visjonen var at skolen skulle ligge stor og solid i boligfeltet, og da ga det plutselig mening.

Ellers synes de fleste informantene fra Fagereng at det ikke er noe spesiell bebyggelse som virker som massiv.

5.1.4. Oppsummering

Fagereng

På Fagereng oppleves det som stort sett trygt å bevege seg i trafikken som myk trafikant. Biltrafikken har tatt seg opp de siste årene, og på vinterstid er det dårlige fortau spesielt i Røstbakken. På sommeren er det mange syklistene som ferdes på fortau og i lysløypa. Dette oppleves som farlig og ubehagelig for myke trafikanter. For å løse dette, så bør man vurdere å utbedre sykkelstier og sykkelvei, slik at det blir et tydeligere skille mellom de som går til fots og de som sykler. Støv er det også en del av. Beboerne har gravet fram en bakke foran bebyggelsen, som skal fange en del av veistøvet, men det ser ikke ut til at den fanger opp alt. Det er lite kriminalitet og vandalisme på Fagereng, og det føles trygt og oversiktlig. Det er mangel på benker og sitteplasser på Fagereng. Det er heller ingen som trekker fram at de pleier å stå eller «henge» i område sitt. Dette kan være fordi det ikke er noen naturlige plasser for dette, men det kan også hende at dette er noe beboerne ikke gjør på grunn av vind. Det blåser en del på Fagereng, noe nesten alle informantene trekker fram.

Det er flere elementer å se på ifølge informantene fra Fagereng, det er himmel, hav, båter og fjell. Dette er noe alle beboerne liker svært godt på Fagereng. Det samme gjelder for tilgangen til folkeparken og gode stinettverk i Telegrafbukta. Der har man hele tiden god utsikt.

Det som det kanskje mangler mest av på Fagereng, er sitteplasser. Det finnes kun 8-10 sitteplasser, og mange av dem er slitte. Det er en del eldre som bor i området, og for dem blir avstanden mellom benkene for lang. Fjæra anvendes ofte om sommeren som sekundær sitteplass. Her nevner en beboer at det å dra ned dit for å grille og spise middag med familien, er noe de gjør og liker på sommeren. Benker er noe man kan sette opp, og som vil gjøre bokvaliteten bedre på Fagereng.

Tomasjordnes

På Tomasjordnes er det mye vind. De høye byggene bidrar til å skape vindtunneler mellom bebyggelsen, og dette er noe nesten alle informantene peker på. Spesielt på vinteren når det er glatt ute, synes de fleste at det å bevege seg ute er ubehagelig. Mellom blokkene på neset er det lite trafikk. Det som blir trukket fram som kan bidra til lavere kvalitet, er mangel på parkering. Det er kun et utvalg av leiligheter som har parkeringsplass under sin lamell, og det er en felles parkering mot betaling med fire timers begrensning. Det at det mangler parkering, kan skape utrygg trafikk for de som går. I tillegg er det mye bråk fra fylkesveien for de boligene som er plassert som «støyskjermende». Dette fører til at beboere som har vindu den retningen ikke åpner dem. I tillegg til støy er det en del støv. Flere sier at utemøbler og vinduer blir støvete etter en time.

Uterommene har ofte skygge på grunn av tettheten og høyden. Dette fører til at mange av benkene og lekeplassene er kjølige, spesielt de som er mellom bebyggelsen. Det er noen lekeplasser som er plassert mellom byggingene. Ballbingen er sentrert så alle boligblokkene skal ha tilgang til den. Det er stort sett sol på ballbingen. Det er ellers god belysning på Tomasjordnes og det føles trygt for informantene.

Tomasjordnes ligger mellom Kroken og Tromsdalen, og nesten alle informantene mener transporttilbudet til og fra Tomasjordnes er dårlig. Videre virker det som at for flere av informantene, er det knotete og vanskelig å orientere seg i området. Man må være kjent for å finne fram. Naturen og servicetilbudet er langt unna, og beboerne sier de er avhengige av bil for å komme fram, noe som kan tyde på at natur og servicetilbudet er lite tilgjengelig fra Tomasjordnes.

5.2. Planlegger og utbyggers perspektiv på bokvalitet

I denne delen av analysen skal jeg holde meg til hva kommunen og utbygger legger i begrepet bokvalitet. Jeg skal fortsette å anvende Gehl (2003) som teoretisk rammeverk, men på et mer overordnet nivå enn i del 1. Hva utbygger og kommuneplanleggerne vektlegger i begrepet bokvalitet, er vurdert ut fra de ulike aktivitetene: Nødvendige, valgfrie og sosiale. I tillegg skal tilgjengelighet vurderes, og det blir lagt vekt på framkommelighet, nærhet til sentrum eller bydelssenter og nærhet til møteplasser. For å vurdere aktivitetene som kan utføres og tilgjengelighet, blir det også relevant å se på beskyttelse mot trafikkfarlige situasjoner. Videre skal det vurderes ut fra Gehl (2003) sin kategori komfort om det er fint å være i uterommet.

Under intervjuene kom det fram at både utbygger og kommuneplanleggerne var opptatt av verdien av heterogene bomiljø. Heterogenitet er derfor inkludert i framstilling, selv om Gehl (2003) ikke har trukket dette fram.

5.2.1. Bokvalitet

Tromsø er en by med flerfunksjonelle bykvaliteter og ikke sonedeling, forteller informanten som her heter kommuneplanlegger 1. Da bilen kom på 1960-tallet spredde Tromsø seg ut og dette har påvirket byutviklingen i dag. Ifølge Kommuneplanlegger 1 er fortetting av byer en del av det store paradigmeskiftet i planleggingen.

Tromsø kommune har lenge jobbet med å sette kriterier for bokvalitet. Prosjektet «hvordan bygge tett med kvalitet i Tromsø?» er et prosjekt som skal bli et notat i kommuneplanens arealdel, som skal komme våren 2023. Ifølge kommuneplanlegger 1 skal den nye arealdelen inneholde bestemmelser om blant annet bokvalitet.

Det er ikke før i år at Tromsø kommune har kommet med en veileder for bokvalitet (Tromsø kommune enhet for Byplan, 2023) I mars 2023 hevdet en fra Tromsø kommune til avisen Nordlys at det skal komme store endringer i reglene om fortetting i Tromsø. Kommunen har arbeidet med kommuneplanens arealdel i to år og den skal ut på høring i mai (Sivertsen & Olsen, 2023). Endringene som skal ut på høring er bl.a. at man kun har lov til å bygge en ekstra boenhet på sin egen tomt, og hvis man ønsker å bygge mer skal det foreligge en reguleringsplan. Dette er for å forsikre seg om at naboer og kommunen skal kunne komme med merknader når det gjelder utbygginger (ibid.).

5.2.2. Nærhet – avstand til møteplasser

Offentlige rom blir forstått som offentlige tilgjengelige områder (Sirowy, 2020, s. 193).

Sosiale møteplasser er ifølge Gehl (2003) et rom som stimulerer til sosiale aktiviteter. Nærhet handler om lokalisering og at man kan gå eller sykle dit. For at voksne mennesker skal kunne gå, bør ikke avstanden være mer enn 400-500 meter (Gehl, 2003). Om de dagligdagse gjøremålene ikke er innenfor denne radiusen, vil mennesker ta bil eller buss.

Det første Kommuneplanlegger 1 fra Tromsø kommune trekker fram som viktig for å skape god bokvalitet, er nærhet til sosiale møteplasser. Tilrettelegger man for dette, vil det skape byrom som mennesker vil oppholde seg i. Ifølge hen skal Tromsø kommune vektlegge

tilrettelegging av dagligdagse funksjoner i bydelssentrene som allerede eksisterer i Tromsø. Dette er f.eks. bydeler som Tromsdalen og Kroken, som begge er bydeler på fastlandet (Tomasjordnes er midt mellom dem). Kommuneplanlegger 1 trekker også fram Fagereng og Norrønafeltet⁵:

Norrønafeltet er veldig fint område, men de (Fagereng og Norrøna) er også litt uinteressante, fordi det er ingen andre funksjoner der. Det er veldig tydelig at det mangler noe. Og dette er jo veldig som «gårsdagens planlegging».

[Kommuneplanlegger 1]

Offentlige rom er en felles fysisk arena der mennesker foretar funksjonelle og rituelle aktiviteter som binder et samfunn sammen, både gjennom normale hverdagsrutiner og ved spesielle anledninger (Selvig, 2020, s. 211). Med «gårsdagens planlegging» viser kommuneplanlegger 1 til eneboligpolitikken som i stor grad har vært gjeldende i Tromsø fram til for 20 år siden. Fagereng og Norrøna har ikke nærhet til sentrum eller bydelssentra. Kommuneplanlegger 1 nevner videre at Soltun⁶ og Workinntoppen⁷ er to områder som har mye potensialet, og man kan etablere for eksempel en nærbutikk.

Kommuneplanlegger 1 nevner også Strandkanten⁸, og mener at dette er et område som kan bli bedre på sikt. Kommuneplanlegger 2 mener for sin egen del at Røstbakktoppen, er et fint område med god bokvalitet: «(..) Det er sentrumsnært, ved Sørbyen. Det ligger høyt oppe, og det er gåavstand til sentrum. Det er mange eneboliger og veldig lite blokker, og (oppfattelsen av) blokker er jo subjektivt.» *[Kommuneplanlegger 2]*

Det som kan påvirke det offentlige rom er tilgjengeligheten for ulike grupper. Det handler om fysisk tilgjengelighet, altså muligheten mennesker har til å «gå inn» i et byrom (Selvig, 2020, s. 221). Ifølge kommuneplanlegger 2 kan hen forstå at for noen finnes det kriterier som man

⁵ Et stort utbyggingsprosjekt som har forskjellige leiligheter. Plassert midt på Tromsøya mot Giæverbukta.

⁶ Bydel i Tromsø som ligger mot Jekta.

⁷ Bydel i Tromsø som ligger mot Jekta, bak Soltun.

⁸ Strandkanten er et transformasjonsområde som ligger sør på Tromsøya vendt mot Fastlandet med ulike blokkbebyggelser. Strandkanten er bygd av mange små utbyggere.

kan bruke for å vurdere kvalitet på et uterom, som avstand til kollektiv transport, avstand til butikk, avstand til skole og barnehage og trygg skolevei. Kommuneplanlegger 2 mener likevel at disse kriteriene egentlig ikke kan brukes for å vurdere bokvalitet fordi: «Det har ikke noe med bokvalitet å gjøre, men med bekvemmelighet å gjøre». Kommuneplanlegger 2 mener at begrepet bokvalitet er subjektivt, dreier seg om følelser og ikke kan generaliseres:

Ja, f.eks. du kan beskrive bokvalitet på hele kommunen. Men at det nødvendigvis manifesterer seg i en løsning som alle liker, det skjer ikke. Bokvalitet går ofte på følelser, det går på om du liker det eller ikke.

(...)

For noen er god bokvalitet det å aldri måtte være avhengig av bil for å komme til sentrum med uteplasser og kafelivet. For noen andre er det å bo grønt, åpent og luftig. Bokvalitet er utrolig mye. [Kommuneplanlegger 2]

Ut fra det kommuneplanlegger 1 og 2 sier om hva bokvalitet er, har de ulik oppfatning. Hvorfor dette er tilfellet innenfor samme avdeling, er uvisst.

5.2.3. Selve møteplassen og stedsidentitet – belysning, aktiviteter og klima

Gode byrom kan skapes ved å styrke de allerede etablerte byrommene i de fortettede områdene. Når man skal planlegge nye områder i byen gjennom fortetting, skal man tenke flere år frem i tid. Gode kvaliteter kan skapes gjennom å styrke identiteten i det gitte område, og eventuelt tilføre noe nytt hvis det mangler steds karakter. Det vil være differensierte krav til uterom etter om det er eneboligstrøk eller om det er for et allerede etablerte rom, fordi det er ulike krav og annen arkitektur i fortettet område enn i et eneboligområde.

For kommuneplanlegger 1 er det sentralt å skape gode byrom for å ivareta kvalitet. Når det kommer til senterstruktur sier kommuneplanlegger 1 at sentraene skal være gode møteplasser. Det skal være attraktive omgivelser med bevegelse i naturen og tilrettelegging for gange og sykkel med snarveier, god utforming av veier og gater og trafikksikkerhet. I tillegg til dette sier Kommuneplanlegger 1 at det er viktig å bygge steds karakter, man skal forsterke det som allerede er etablert, men også tilføre noe nytt.

Kommuneplanlegger 1 sier at kommunen har en mer objektiv forståelse av begrepet bokkvalitet. Dette illustrerer hen ved å bl.a. fortelle at de er opptatt av belysning: Når det er mørkt, skal folk føle seg trygge ved hjelp av belysning. I tillegg til trygghetsfølelsen, som ellers er et viktig element for Gehl (2003) sin kategori beskyttelse, skal belysning forsterke identiteten:

Harstad og Hammerfest har brukt belysning på sjøfronten, og det er jo identitetsskapende. Da har man tatt inn lyskonsulenter som kan noe om det.
[Kommuneplanlegger 1]

Både Kommuneplanlegger 1 og Kommuneplanlegger 2 prater om bokkvalitet på et mer overordnet nivå, mens utbygger er mer detaljert i beskrivelsen av hva god bokkvalitet er for dem:

(..) Innvendig standard og kvaliteter, malt og dekorert garasjeanlegget og vegger. Vi har vært veldig opptatt av belysningen, så det ikke skal være mørkt. Vi har skiltet med samme type lapper på. Kanskje det virker som at de små tingene ikke har betydning i seg selv, men det er det som er god kvalitet. [Utbygger]

Utbygger vektlegger de små detaljene, og det kan ses i tråd med Gehl (2003); at rommet er fint å være i. Det sentrale i at det skal være fint å være der, handler mye om atmosfæren som oppstår i samspillet mellom belysning, vær og detaljer. Videre sier utbygger:

Også har vi jo selvfølgelig beliggenhet og sollys [Utbygger]

Utbygger trekker fram Norrøna boligpark som et område med god bokkvalitet. Utbygger trekker fram et av sine prosjekter som et område av god kvalitet, hvor de i dette prosjektet har vært opptatt av å bygge ved randsonen, så hele området i midten er stort og åpent. Videre mener utbygger at ved å bygge lameller så blir det fort små skyggefulle uterom mellom bebyggelsen. Lamellbebyggelse bidrar også til at det blir mer vind.

Et annet prosjekt som utbygger trekker fram som en kontrast til Vervet, er Strandkanten. Hen sier noe som kan tyde på at Strandkanten kun har tilrettelagt for nødvendige aktiviteter:

Så har vi i motsatt ende, der man egentlig har hatt mange gode forutsetninger, men hvor man ikke har klart det, det er Strandkanten. Der er det bare bomaskiner, men ingenting som skjer. Så det er ikke hyggelig å være der. [Utbygger]

5.2.4. Heterogene bomiljøer – lek, aktivitet, eldre og unge

Bomiljø kan være samspillet mellom det fysiske miljøet, det sosiale miljøet og sosial organisering (Ås 1977 i Schmidt, 2020, s. 161). Med bokvalitet menes det bestemte kvaliteter ved bomiljøet som tillegges verdi (Schmidt, 2020, s. 161). Kommuneplanlegger 1, utbyggeren og Kommuneplanlegger 2 er svært opptatt av at alle bydeler eller nabolag i Tromsø skal ha boliger for ulike faser i et livsløp. Mennesker har en annen mobilitet i dag enn det de hadde før, og de bytter oftere boliger. Hvis man tilrettelegger for at man kan bytte bolig innad i samme bydel, kan en i større grad ivareta hverdagslivet sitt på samme sted, istedenfor å måtte etablere seg på nytt i en annen bydel [kommuneplanlegger 1]. Ved å ha leilighetsmiks kan en skape et sammensatt bomiljø med både unge og eldre, ifølge utbygger. Kommuneplanlegger 2 påpeker viktigheten av heterogene bomiljøer innenfor ett og samme område:

Du bor i enebolig og skal ha masse unger, eller du vil ha mindre leilighet fordi du kanskje er eldre og trenger tilrettelegging. Hvis du får alt i et område, så gir du hvert fall folk en god grunn til å bli boende på samme plass hele livet. [Kommuneplanlegger 2]

For å få til heterogene bomiljøer bør man tilrettelegge for de fleste av elementene i bokvalitet, ifølge kommuneplanleggerne og utbygger. Et kjennetegn på god kvalitet kan være at et uterom stimulerer alle tre formene for aktivitet; nødvendige, valgfrie og sosiale. Det kan bety at et uterom inneholder alt fra lekeplass til benker. Utbygger sier at hvis skapes heterogene bomiljøer, så gir det god bokvalitet:

Vi prøver å ha en variasjon på boligtyper, og hvordan de er tilrettelagt for ulike aldersgrupper. Hvis bomiljøet blir for homogent er ikke bomiljøet nødvendigvis så bra. Så vi tenker nok bokvalitet mer enn vi skriver noe om det. Vi tar ganske bevisste valg når det gjelder bokvalitet [Utbygger]

Kommuneplanleggerne mener at ofte så er ikke utbygger opptatt av bokvalitet, men kun profitt: «Store blokker med bare toroms leiligheter kan virke som et godt svar på behovet,

men det skaper ustabile bomiljø med høy utskifting av beboere» [Kommuneplanlegger 1]. Det skal nevnes at kommuneplanleggerne mener det ikke alltid er tilfellet at utbygger kun tenker på profitt, men faktisk tilrettelegger for ulike boligsammensetninger. Kommuneplanlegger 2 trekker fram Barlinnhaug og Bo-Nord, som er to store utbyggere i Tromsø, som har hvert sitt områdeprosjekt i Tromsø. Disse to store utbyggerne har en annen driftsmodell enn andre utbyggere i Tromsø. Ifølge kommuneplanlegger 2 blir prosjektet mer helhetlig, og store prosjekter får bakt inn elementer av god bokvalitet.

Ifølge utbygger og Kommuneplanlegger 1 er Vervet⁹ et av de områdene som er av god kvalitet. Utbygger beskriver Vervet som et område som har noe mer: «Hele prosjektet har en bydelstankegang, og gir noe til hele byen, og ikke kun til de som bor der, fordi de har utnyttet uteområdene som allerede eksisterer der.»

5.2.5. Infrastruktur

Infrastruktur er et sentralt element for om uterommet kan oppleves som av god kvalitet. Med infrastruktur mener kommuneplanlegger 1 parkeringsplasser (under bakken), fordi det skaper tryggere trafikksituasjoner. Dette er også noe utbygger trekker fram:

Også er det helt bilfritt, og et stort gigantisk garasjeanlegg under hele området som også bidrar til en god bo-opplevelse. [Utbygger]

Det å ha garasjeanlegg under bakkenivå og bilfrie veier mellom bebyggelsen kan bidra til trafikksikkerhet. Til tross for at utbygger er opptatt av bokvalitet, mener likevel Kommuneplanlegger 2 at dette ikke er en prioritet for utbygger.

Kommuneplanlegger 1 sier at ny etablering av bebyggelse skal tilrettelegge for transformasjon senere. Et bygg skal ikke bygges for kun ett formål, for man vet ikke hva byen trenger om 30 år. Over tid kan transformasjonsområder stimulere de ulike aktivitetene: Nødvendige, valgfrie og sosiale (Gehl, 2003).

⁹ Vervet er et transformasjonsområde nært sentrum, som tidligere var båtindustri. I dag består området av leilighetskomplekser, kaféer, restauranter og barer.

5.2.6. Oppsummering

Kommuneplanlegger 1 mener bokkvalitet er noe man kan sette kriterier på, og at kommunen kan ha en helhetlig forståelse av hva bokkvalitet er. Kommuneplanlegger 2 mener bokkvalitet for det meste handler om følelser og hva man selv synes er fint. Utbygger har ikke noen konkrete nedskrevne kriterier på hva som er god bokkvalitet. Utbygger sier at de har en mer innarbeidet felles forståelse for hva god bokkvalitet er.

Kommuneplanleggerne og utbygger ser ut til å mene at heterogene bomiljøer indikere at et område er av god kvalitet. Heterogene bomiljøer innebærer at et område tilbyr boliger for ulike livsfaser, og har kvaliteter i uterommet som gjør at man kan bedrive nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter i. Dette fører til stabile bomiljøer, og at mennesker kan flytte innad i samme bydel, og ikke må flytte til en ny.

I tillegg til heterogene bomiljøer legger kommuneplanlegger 1 vekt på at god bokkvalitet handler om nærhet til kollektiv transport, nærhet til skole og nærhet til butikk. Dette er tre elementer som også står sentralt hos Gehl. Med en gang avstanden blir for lang, er det større sannsynlighet for at mennesker velger bil framfor å gå, noe som kan gjøre det mer trafikkfarlig. For utbygger og kommunen er det å føle seg trygg i trafikken sentralt. Utbygger løser trafikkproblemer med å plassere garasjeanlegg under bakkenivå, sånn som på Norrøna boligfelt, samt bilfritt mellom bebyggelsene. Slik unngår man at mennesker unødvendig må ferdes blant biler.

5.3. Hva kan kommunen og utbygger gjøre for å ivareta bokkvaliteten?

I denne delen av analysen skal jeg anvende det teoretiske perspektivet på kompakt byutvikling av Børrud og Røsnes (2016), Fimreite og Medalen (2005) og Hansen et al. (2020) som analytisk rammeverk. Det som skal analyseres er hvordan samspillet mellom utbygger og kommunen foregår. For å kunne analysere samspillet skal jeg se på hvilke verktøy kommunen og utbygger bruker for å forbedre bokkvaliteten. Verktøyene er kommuneplaner, reguleringsplaner og investeringer. Videre ser jeg på hvordan forhandlinger og dispensasjoner påvirker byutviklingen. I analysen skal jeg forsøke å plassere kommunen inn i aksene med dimensjonene til Fimreite og Medalen (2005): Fasilitator, prosessstilrettelegger, myndig dommer og Kristian IV. Det som er underliggende i denne analysen, er å gjøre et forsøk på å

vurdere om det er det enkelte prosjektet som styrer byutviklingen og dermed bokkvaliteten, eller om det er helhetlig byutviklingen og kommunale planer som styrer enkeltprosjekter.

5.3.1. Samarbeid og samspill

I byutviklingen kan kommunene ofte mangle egne finansielle virkemidler og virkemidler som ekspropriasjon, som bare kan brukes under gitte og strenge forutsetninger, for å sikre realiseringen av de løsningene de selv synes er attraktive (Fimreite & Medalen, 2005, s. 53). Samordning og samarbeid har en sentral plass i byutviklingen (Aarsæther, Nyseth & Buanes, 2020, s. 50).

Vi i fellesskap har ansvaret for bokkvalitet. Det er ikke sikkert at alle ser sånn på det, men det er jo kun slik det kan fungere. Kommunen kan ikke diktere bokkvalitet, det må være en motivasjon for utbygger. [Utbygger]

Kommunen skal ivareta fellesskapets interesser innenfor byens territorium (Fimreite & Medalen, 2005, s. 11). I samspillet mellom aktørene i prosjektbasert byutvikling er det ofte markedet som styrer (Nordahl, 2012, s. 167). Kommuneplanlegger 1 sier at «*hele markedet er privatisert og presset*». Dette blir også påpekt fra Kommuneplanlegger 2: «*Vi er en myndighetsutøver og så er vi en planlegger. Det du ser av utviklingstiltak rundt deg, er ikke som regel offentlige prosjektet, men det er private prosjekter.*» De fleste av byggeprosjekter er privatinitiert i Tromsø, og dette fører til et samarbeid/samspill mellom utbygger og kommunen.

Markedet er en form for styringssystem der makt opparbeides gjennom bytterelasjoner (Fimreite og Medalen, 2005, s. 12). Makt kan videre bli skapt mellom formelle og uformelle nettverk bestående av ulike aktører fra både privat og offentlig sektor (ibid.). Det er sentralt for alle aktørene som er en del av prosjektbasert byutvikling, at relasjonene mellom dem er gode.

Utbygger mener at de har en god relasjon med kommunen, som gjør at de kan ha samtaler med dem. I disse samtalene diskuterer kommunen og utbygger løsninger, og utbygger opplever at de ikke blir overkjørt. Utbygger begrunner at relasjonen er så god mellom kommunen og dem med at de, som utbygger, er såpass erfarne. Videre forteller utbygger at de selv aldri har hatt noe konflikt med kommunen. Hvis utbygger skal trekke fram én ting som

påvirker relasjonen og samspillet mellom kommunen og dem, så er det byggesaksbehandlingen:

Det kan være både på byggesak, men også reguleringsplannivå. Vi må også forholde oss til eiendomsavdelingen. I kommunen er det kanskje et kapasitetsproblem, og det er det som påvirker forholdet vårt til kommunen. [Utbygger]

Det kommer tydelig fram, fra utbygger sin side, at de må forholde seg til flere forskjellige avdelinger innad i kommunen; eiendomsavdelingen, planavdelingen og byggesaksavdelingen. Det kan tyde på at myndighetenes evne til å kunne påvirke utviklingen er svekket fordi det offentlige ansvaret er fragmentert, bl.a. ansvaret for å håndtere de private interessentene (Fimreite & Medalen, 2005, s. 58). Utbygger nevner også at det ofte tar lang tid før de får godkjent reguleringsplanen, ofte over fristen. Ifølge utbygger kan dette påvirke prosjektets fremdrift, siden utbygger selv er avhengig av andre aktører. Forholdet mellom utbygger og kommuneplanleggerne er, ifølge kommuneplanlegger 2, ganske fastsatt:

Kommunen bygger ikke noe som er utløst av et privat initiativ, det må de private selv bygge. Også er det f.eks. lekeplasser, som skal være private, men de største tilbudene som skal sokne til et større område, de tar kommunen. Da overdras de vederlagsfritt til oss. [Kommuneplanlegger 2]

I samspillet mellom kommunen og utbygger kan disse to aktørene lene seg på ulike verktøy for å påvirke byutviklingen og bokvaliteten (Fimreite & Medalen, 2005). Utbygger sier at det aller viktigste verktøyet de har til rådighet er planverket. Da TEK10¹⁰ trådte i kraft i 2010, følte det, ifølge utbygger, omfattende å forholde seg til den, men samtidig tilrettela TEK10 et spillerom for utbygger. TEK10 setter minimumskvalitet på alle prosjektene, og for utbyggeren ble det dyrere å bygge, men kvaliteten ble betraktelig bedre i prosjektene deres. Plan- og bygningsloven vektlegger universell utforming, noe utbygger sier har bidratt til at kvaliteten har løftet seg opp et nivå:

¹⁰ TEK17 avlyser TEK10, men utbygger viser til TEK10

Også har det med universell utforming vært kjempeviktig. Så det kan også være litt tvangstrøye for noen prosjekter, men det har alle akseptert- og sånn er det bare.

[Utbygger]

5.3.2. Kommuneplanens samfunnsdel og arealdel

Myndighetene eller private aktører har ulike virkemidler de kan bruke for å styre byens utvikling (Børrud & Røsnes, 2016, s. 90-92). For Tromsø kommune er de overordnede planene og kommunedelplaner de aller viktigste verktøyene de kan bruke for å styre byutviklingen og bokvaliteten. Ifølge kommuneplanleggerne er det viktig at kommuneplanens samfunnsdel har klare målsettinger og beskriver visjonene for byen i, fordi det kan påvirke byutviklingen og bokvaliteten.

Det tar mye kapasitet hos Tromsø kommune å lage gode kommuneplaner. Ifølge Kommuneplanlegger 1, er de fornøyd med hvordan kommuneplanens samfunnsdel ble, fordi den er tydelig på bærekraftsmålene. Det å ha tydelige mål og strategi i kommuneplanens samfunnsdel, kan tyde på at kommunen har en fremgangsmåte som passer i dimensjonen prosessstilrettelegger. Samfunnsdelen blir en operativ og konkret strategi som kan brukes, og kommunen blir oppfattet som kommunikativ og initierende (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Det som ser ut til å skape problemer for kommunen, ifølge kommuneplanlegger 1, er at kommunen ikke har arbeidet godt nok med arealstrategien sin. Til nå er det ikke nødvendigvis en rød tråd mellom kommuneplanens arealdel og samfunnsdel. Kommuneplanlegger 1 påpeker at sammenhengen mellom disse to planene kan variere fra kommune til kommune, men: *«Jeg tror jo at de som klarer å være visjonær og bruke de overordnede målene, kanskje kommer lengre og at man får løftet opp diskusjonene et nivå i samfunnet.»*

[Kommuneplanlegger 1]

Det kommuneplanlegger 1 sier, kan tyde på at kommuneplanens arealdel ikke inneholder klare mål eller strategi for hvordan bokvaliteten skal ivaretas. Dette kan bety at når kommunen har arbeidet med kommunedelplanens arealdel, har de ikke hatt den samme strategiske tilnærmingen som i samfunnsdelen, som igjen kan tyde på en tilnærming som kan minne om dimensjonen fasilitator (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56).

Føringer i form av policyer og strategiske planer og reguleringer, kan virke inn på selve prosjektet og hvordan det skal gjennomføres (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111). For utbygger

sin del, sier hen at det er vanskelig å forholde seg til kommuneplanene (både areal- og samfunnsdelen). Utbygger selv sier at de er rutinerte, men det oppstår et vakuum i perioder hvor planene skal revideres. Dette fører til et usikkerhetsmoment, og kan påvirke bokvaliteten:

(...) mye som stopper opp i å påvente av at det skal komme endringer i KPAen¹¹ (kommuneplanens arealdel), det blir et vakuum. Det er veldig sann drivende, eller kanskje motsatt, den bremser veldig oss for å drive utvikling – spesielt i revideringsperioden. [Utbygger]

Grunnen til at kommunen kanskje ikke har tydelige målsettinger og en tydelig strategi når det gjelder kommuneplanens arealdel, kan være at det er «ingen som tvinger oss til det og lovgivningen er ikke presis nok» [Kommuneplanlegger 1]. Kommunen ikke er lovpålagt å selv utarbeide forslag til områderegulering og detaljregulering. Kommuner kan velge å utarbeide område- eller detaljreguleringer selv, og ha en strategi som heller mer mot en Kristian IV eller myndig dommer (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Dette er noe Tromsø kommune, ifølge kommuneplanleggerne, velger å ikke gjøre. Tromsø kommune velger heller i stor grad å overlate område- og detaljreguleringer til markedet.

5.3.3. Områderegulering og detaljregulering

For at samspillet mellom utbygger og kommuneplanlegger skal fungere i praksis, bør kommunen ha klare preferanser og mål på reguleringen. Kommunens preferanser for reguleringen må alltid evalueres, også virkningen av den, opp mot egne og andres valg. Derfor er det viktig at kommunen har satt mål for hva de ønsker å oppnå (Fimreite & Medalen, 2005, s. 53).

Kommuneplanlegger 2 sier at områderegulering er et annet sentralt verktøy som kommunen kan bruke, men at det blir for krevende for dem. Det er krevende for kommunen fordi de ikke har kapasitet til å lage områderegulering samtidig som at de skal være ansvarlig for kommuneplanene. Hadde kommunen hatt kapasitet, hadde de kunnet: «gitt noen juridisk vurdering som ideelt sett kunne gitt et bedre resultat hos de private (når det gjelder

¹¹ Kommuneplanens arealdel

bokkvalitet)». Når forslag til områderegulering og detaljregulering overlates til de private utbyggerne, kan det ses på som en forlengelse av markedets drivkrefter (Børrud & Røsnes, 2016, s. 179-180).

Kommunale investeringer kan påvirke bokkvaliteten i Tromsø. Fimreite og Medalen (2005) trekker fram investeringer som et kommunalt virkemiddel i tillegg til planer. Om kommunen har mangel på finansielle virkemidler, blir kommunen avhengig av et samspill mellom store utbyggere og eiendomsutviklere med gjennomføringsevne (Fimreite & Medalen, 2005, s. 53). Derfor er det interessant at kommuneplanlegger 1 påpeker at et virkemiddel kommunen kan bruke er investeringer:

(..) at kommunen gjør nye investeringer hele tiden. De gjør jo investeringer i nye funksjoner, i byrom og i tufteparker. Slike investeringer er kjempeviktig for å få til bokkvalitet. [Kommuneplanlegger 1]

Når det kun er en eier som driver prosjektet fram, er det større grunn til å tro at eiendomsbesitteren vil legge mer vekt på fellesarealer og helhetlige løsninger (Fimreite & Medalen, 2005, s. 47). Grunnen til dette er at utbygger tar hensyn til at arealer som brukes til åpne rom og møteplasser, bidrar til å øke verdien av eiendommene (ibid.).

Kommuneplanlegger 1 sier: «Og jeg synes jo mange av de store utbyggerne i Tromsø er ganske bevisst på at det skal være en god kvalitet, for de får høyere kvadratmeterpris hvis det ser bra ut.» Videre poengterer kommuneplanlegger 1 at det kan hende at markedet også har bidratt til god kvalitet, fordi utbyggere er bevisste på hva de vil ha og at folk er mer oppmerksom på bokkvalitet i dag enn før: «Jeg tror nok markedet her har hjulpet til med å skape kvalitet, fordi utbyggerne er så bevisste på hva de vil ha. Det er en endring på vei, men det gjelder kanskje de store områdeprosjektene.»

Kommuneplanlegger 1 påpeker at det er et annet resultat hvis det er en av de små utbyggerne, eller hvis prosjektet er et enkelt bygg: «Det er jo to veldig ulike roller, det å være en stor utbygger på områdenivå og det å være en liten utbygger». Hvis utbyggerne er store, og spesielt hvis planen er på områdenivå, blir resultatet annerledes, ifølge kommuneplanlegger 1.

Kommuneplanlegger 2 trekker fram at det å bygge næringseiendommer også ofte fører til bedre bokvalitet. Dette er fordi utbygger gjerne har en mer langsiktig økonomisk tankegang, og ofte at utbyggere skal bruke bygget selv, eller leie det ut.

Videre påvirker eksisterende bebyggelse byutviklingen (Børrud & Røsnes, 2016, s. 181).

Kommuneplanlegger 2 sier at det er omgivelsene rundt, eksternaliteter, som kan ha ringvirkning på byggeprosjektet:

Det er plassering av bebyggelsen på en tomt, og det er for å sikre arealer slik at de får lys, lekeplass, forbeholdt barn og unge, støy er veldig dominerende i veldig mange boligplaner. [Kommuneplanlegger 2]

Samtidig påpeker kommuneplanlegger 2 at her blir det et paradoks i byutviklingen, fordi strategien om kompakt byutvikling går ut på at man skal bygge tett, men så skal man likevel ivareta lys og lekeplass. Dette fører til at det må tilrettelegges for mer plass mellom boligene, som da kan hindre fortetting. Kommuneplanlegger 2 sier videre at kommunen er opptatt av at byen ikke skal bli spredt utover, og at man skal bygge tettere. Det som kan påvirke fortettingen, er støy fra annen bebyggelse eller støy fra sterkt trafikkerte veier. Problemet med høy trafikkerte veier er ikke støy alene, men også luftkvaliteten. Disse to kombinert, støy og forurensing, er ikke det folk forbinder med god kvalitet ifølge kommuneplanlegger 2.

Eksisterende bebyggelser og bystrukturen legger føringer på hvordan tettheten oppleves. Eksisterende bebyggelse kan også virke inn på hvor store utearealene mellom bebyggelsen kan bli. Bebyggelsen og bystruktur legger begrensinger på hvordan man kan fortette og på størrelse og utformingen av uterom (Børrud & Røsnes, 2016, s. 181). Bygninger, enten man ser på dem som en idé, eller bare noe fysisk, legger føringer for hvordan bokvaliteten oppleves:

Avstand mellom bygg er vi veldig opptatt av, så hvis man har tenkt til å ha et uteareal mellom to bygninger som er tre meter bredt, så er ikke det et uteareal, men et ubebygget areal. Det må en viss avstand til for at man skal føle at folk ikke ser inn. Utbyggere har en helt annet oppfatning av hva man kan forvente av utearealer. [Kommuneplanlegger 2]

Dette kan ses i lys av Gehls (2003) kriterier på kvalitet; det er sentralt å tenke på fasade og hvordan fasaden kan påvirke opplevelsen av et uterom. Uterommet kan også påvirke fasaden.

5.3.4. Rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler¹² kan påvirke bokvaliteten. Det er ikke nødvendigvis gitt at en utbygger kan gape økonomisk over alt som en kommune ønsker i rekkefølgekravene, og det kan føre til at det blir urealistisk for utbygger å gjennomføre prosjektet (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111). Det Tromsø kommune kan gjøre, gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler, er å kreve at utbygger skal stå for teknisk infrastruktur:

Det gjelder for både blå, grå, og grønn infrastruktur (noen unntak for rød). Og det (rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler) er ganske ubrukelig i en kompleks by, når vi holder på med transformasjon av en etablert og allerede kompleks by, ofte ganske teoretiske, fordi vi ikke har hatt fokus på eller arbeidet med gjennomføringsstrategi. I loven så er intensjonen at når du begynner med planarbeid, så skal du også begynne med utbyggingsavtalen, altså krav til infrastruktur og se dem i sammenheng. Planlegge for gjennomføring, sånn at det er forutsigbart for utbyggeren og kommunen, hva slags kostnader som kommer. Men dette gjør vi ikke i Tromsø.
[Kommuneplanlegger 1]

Rekkefølgekrav påfører utbygger kostnader. Kommunen mangler tilstrekkelige finansielle virkemidler, men med juridisk bindende rekkefølgekrav kan kommunen likevel sikre investering av infrastruktur. Rekkefølgekrav er noe utbygger av og til synes er vanskelig å forholde seg til. For jo dyrere rekkefølgekravene er, jo dyrere blir leilighetene. Derfor mener utbygger at de heller bør betale grunneierbidrag, altså en sum per kvadratmeter de bygger, og betale det til kommunen, så kan kommunen være ansvarlig for infrastruktur: «Da blir det rettferdig, fordi det blir jo summen du gir, istedenfor at et prosjekt får ansvaret for masse greier» [Utbygger].

Å sette rekkefølgekrav som Tromsø gjør, kan minne mer om strategien Kristian IV (Fimreite & Medalen, 2005, s. 56). Kommunen er nøye med hvilke rekkefølge de setter, og utbygger hevder at ofte er infrastrukturen de største utgiftene for utbygger. Rekkefølgekrav som skal være oppfylt før selve utbyggingen, dreier seg ofte om vann og avløp, vei og busstopp.

¹² Se kapittel 2.2.

5.3.5. Forhandlinger

Samspillet mellom planmyndigheter og private interessenter foregår ofte i forhandlingsmøter. Forhandlingen mellom utbygger og kommunen kan komme underveis i reguleringsarbeidet, eller etter at reguleringen er vedtatt. I forhandlingene mellom planmyndigheter og forslagsstillere vil det være aktuelt å diskutere utfordringer i utviklingen av prosjektet med hensyn til utforming, markedsvilkår for en eventuell gjennomføring, og planmyndighetenes forvaltning av sitt reguleringsmandat ut fra eksisterende policyer og planer (Børrud & Røsnes, 2016, s. 111-112).

Kommuneplanlegger 1 påpeker at det er problematisk at forhandling finner sted etter at planen er vedtatt: «For det første gir ikke dette noe helhet i bygging av en by, det blir veldig fragmentert og fullstendig uforutsigbart for kommunen og for utbygger. For kostnadene må jo utbyggerne bare gjette på.»

For kommunen er planer et helt nødvendig virkemiddel for kunne styre bokvaliteten. Kommuneplanlegger 2 sier at hen aldri er fornøyd med førsteutkastet, uavhengig av om planforslaget er fra private eller kommunen selv. Derfra begynner forhandlingene, som er et samspill/samhandling mellom kommunen og utbygger. Kommuneplanlegger 2 løfter fram problemene for kommunen ved forhandlinger:

Det du ikke får fram, må du krangle eller forhandle deg fram til i forslaget, og hvis det ikke går, må vi av og til godkjenne en mindre god løsning. Det har litt med at Tromsø alltid har høy byggeaktivitet, og det er ganske mange med mektig stemme i denne byen. Og det betyr at utbygger kanskje oftere får viljen sin her enn i andre byer. Men det tar tid. Det er mange konflikter som pågår. [Kommuneplanlegger 2]

Om byutviklingen baserer seg i stor grad på forhandlingsmøter for å finne den beste løsningen, kan byutvikling ta tid (Fimreite & Medalen, 2005, s. 21). En av grunnen til at det kan ta tid er at kommune er usikker på hvilket mål som egentlig skal oppnås og hvilken strategi som skal brukes. En annen grunn til at forhandlingene kan ta tid, er at det kan oppstå mange konflikter i byplanleggingen, med stadige omkamper om sakene.

I 2023 har Tromsø kommune begynt med arbeidet på sentrumsplanen på nytt.

Kommuneplanlegger 1 sier at det har vært en lang og tung prosess med mye diskusjon

mellom kommunen, fylkeskommunen, lokalbefolkningen og private aktører. Denne diskusjonen handler om hvordan sentrum skal videreutvikles, hvor de forskjellige aktørene har ulik oppfatning. Kommunen mener bl.a. at trevarebebyggelsen bør ivaretas, men samtidig at Rødbanken¹³ bør være en referanse for både høyde og utseende for det som eventuelt skal bygges senere. Fylkeskommunen derimot mener at Rødbanken blir for dominerende. Videre sier kommuneplanlegger 1 at det også har kommet innsigelsene rundt barn og unge når det gjelder hvordan man skal sikre leke- og uteopphold for barn.

Fimreite og Medalen (2005) mener at det å ha en tydelig plan- og bygningsmyndighet er et virkemiddel som kommunen kan bruke for å styre byutviklingen (Fimreite & Medalen, 2005, s. 44).

Når det gjelder sentrumsplanen kan det se ut til at målorienteringen mangler, i tillegg til at innspill fra ulike aktører har kommet enten spontant eller strategiske i prosessen, noe som kan ha hindret gjennomføringen av sentrumsplanen. Dette er noe Fimreite & Medalen (2005) mener er en form for motkraft, og kan gjøre planlegging vanskelig (s. 67). Dette eksemplifiserer utbygger:

*Vi har hatt noen groteske eksempler på saksbehandling i kommunestyremøte, f.eks. et møte hvor det kom over 150 benkeforslag og alle ble vedtatt. Så planen ble jo totalt endret sammenlignet med det ble sendt ut på høring. Så den planen ble satt til sides.
[Utbygger]*

Kommuneplanlegger 1 påpeker at utbygger påtar seg en større risiko ved at forhandlingene skjer før selve vedtaket, fordi utbyggere i Tromsø ikke får et fullstendig økonomisk overblikk over utgiftene for utbyggingen.

Når alle sitter og klager på utbyggerne og at de bare vil tjene penger, så skulle de egentlig visst hvor mye risiko en utbygger tar i Tromsø. Og det er egentlig veldig uheldig for en by å ha det sånn. Og det er ganske mange byer som klarer å ramme inn disse kostnadene i en tidlig fase. [Kommuneplanlegger 1]

¹³ Rødbanken er en stor bygning i sentrum, Fredrik Langes gate.

Dette kan tyde på at utbygger ikke har et fullstendig økonomisk-finansielt overblikk og forutsetning før prosjektet planlegges, noe som Børrud og Røsnes (2016) mener er viktig. Det er viktig for prosjektet at det holder seg innenfor budsjettets rammer, men det at forhandlingene begynner etter at reguleringsplanen er vedtatt, kan gjøre det umulig. Det kan i verste utfall prege bokkvaliteten i en negativ retning. Derfor er kommunen og utbygger avhengig av et godt samspill.

5.3.6. Dispensasjonsbestemmelsen

Plan- og bygningsloven gir i dag adgang til å dispensere fra planer og planbestemmelser i den enkelte sak (Holth & Winge, 2017, i Hanssen, 2018, s. 347). Til tross for at dispensasjonsbestemmelsen ble strammet inn i pbl 2008, er det i praksis mange saker om dispensasjoner fra gjeldende plan hvert år (Hanssen, 2018, s. 347). Vedtatte reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel er bindende, og intensjonen med loven er at det skal være sammenheng mellom de generelle og overordnede målene i kommuneplanene og reguleringsplanene. Dispensasjonsbestemmelsen er begrunnet med at det av og til er behov for å gjøre unntak eller tillate avvik fra den vedtatte planen. Denne bestemmelsen gir en generell adgang til å dispensere fra loven og planer som er vedtatt (Hanssen, 2018, s. 349).

Kommuneplanlegger 2 mener at ofte er det stor differanse mellom planen de godkjenner og hvordan selve prosjektet ender opp. På papiret kan den planen som blir godkjent være god, men i det planen skal gjennomføres, ender det med et annet resultatet:

De bygger med ulik kvalitet, og vi klarer ikke å styre alle forventende kvaliteter internt. Så gjør utbygger endringer underveis som ikke var en del av behandlingen. Hvis alle hadde villet gjennomføre en plan sånn som den ble presentert og vedtatt, da hadde problemet vært mindre. Men det er jo egentlig ingen som er villig til å gjennomføre en dyrere løsning enn du trenger, så lenge det ikke er ulovlig.
[kommuneplanlegger 2]

Til tross for at kommunen er plan- og bygningsmyndighet, kan flere av utsagnene fra kommuneplanleggerne tyde på at utbygger er den som egentlig har makten. Utbygger står for selve gjennomføringen av plan, ifølge kommuneplanlegger 2 er det ikke noe kommunen har å si så lenge utbygger følger akkurat minstekrav i TEK17 og pbl. Dette henger tett sammen med dispensasjonsbestemmelsen.

Det har forekommet at kommunen også for kommunale prosjekter har godkjent planer som ikke har oppfylt alle kravene som er satt. Kommuneplanlegger 1 sier at de har godkjent utbygging på en skole som ikke tilfredsstillers normkravene til en skolegård. Skolegården er Gyldenborg skole¹⁴. Kommuneplanlegger 1 sier at:

Den er godkjent fordi det er ikke klare krav til uteareal, men man har veiledere. Og uheldigvis er disse veilederne tilpasset at hvis du er en etablert skole i en by, så må man kanskje gjøre noe annet med arealet enn ved andre skoler. Det er en del av diskusjonen. Interessekonflikter. [Kommuneplanlegger 1]

Kristina Jakobsen skrev masteroppgave i samfunnsplanlegging og kulturforståelse¹⁵ om avstanden mellom plan og byggesak (2017). Denne masteroppgaven tar opp problematikken rundt dispensasjonsbestemmelsen, og hvordan dette har påvirket utviklingen av bydelen «Solneset»¹⁶. Masteroppgaven reflekterer rundt om dispensasjon er noe en utbygger gjør som en bevisst handling, eller om det er et resultat av ren tilfeldighet. Uansett konkluderer masteroppgaven med at dispensasjon kan føre til en endret plan, noe som betyr at dispensasjonspraksisen kan svekke planens legitimitet, som igjen fører til at de folkevalgte mister legitimitet (Jakobsen, 2017, s. 109). Det med dispensasjonsbestemmelsen kan påvirke bokvaliteten og byutviklingen i Tromsø:

Men disse boligutbyggerne – altså du aner ikke hvor mange lekeplasser som ikke har blitt bygget. Og hvor mange rettssaker det har vært sånn: Nei, det står ikke her at jeg må gjøre det. Prosjektet her viser jo det. Så sier de: Ja, men det står ikke her. Og da gjør de det ikke. [Kommuneplanlegger 2]

Makten ligger i utgangspunktet hos bystyret og de folkevalgte. Kommuneplanlegger 2 sier at mye kan tyde på at det har gått seg mer til nå enn tidligere, men både utbygger og administrasjonen i kommunen synes det til tider er vanskelig å forholde seg til de folkevalgte.

¹⁴ Gyldenborg skole er en barneskole i sentrum.

¹⁵ UiT

¹⁶ Bydelen blir kalt «Solneset» for å være anonymisert.

Til tross for at mye av makten er hos administrasjonen og politikere, er det nok utbygger, ifølge kommuneplanlegger 2, som driver byutviklingen og tilrettelegger for kvaliteten:

Det er så utbyggerstyrt, og de er så vant til å få viljen sin så de er ganske utspekulert i måten de argumenterer for. Og de bruker ofte en uønsket samfunnssituasjon for å forsvare dårligere løsninger. [Kommuneplanlegger 2]

5.3.7 Oppsummering

Samspillet mellom kommunen og utbygger er preget av det er markedet som styrer. Forholdet mellom kommuneplanleggerne og utbygger baseres seg i stor grad på at utbygger tar initiativ til reguleringsplaner, mens kommuneplanleggerne responderer. Det aller viktigste verktøyet kommuneplanleggerne har er de overordene kommuneplanene, som samfunnsdelen og arealdelen. Ifølge utbygger er det vanskelig å forholde seg til kommuneplanens arealdel, fordi det oppstår et vakuum hver gang den skal revideres.

Videre er det i forhandlingsmøtene samspillet mellom utbygger og kommuneplanleggerne utspiller seg. Forhandlingsmøtene kan forekomme under arbeid av reguleringsplanen eller etter reguleringsplanen er vedtatt. Kommuneplanleggerne nevner at de har måttet godkjenne planer de ikke er enig i, både fra kommunen selv og fra privat utbygger. Rekkefølgekrav og utbyggingsavtalen er en måte kommuneplanleggerne forsøker å ivareta bokkvaliteten.

Noe som også gjør det vanskelig for kommuneplanleggerne og utbygger å ivareta bokkvaliteten er dispensasjonsbestemmelsen. Kommuneplanlegger 2 viser til at det har skjedd opptil flere ganger at de har godkjent en plan, så samsvarer ikke det endelige resultatet med planen.

6. Oppsummering og konklusjon

6.1. Oppsummering

Gehl (2003) sitt begrepsapparat har gjort det mulig i denne oppgaven å sette søkelys på hva et utvalg av beboere fra Tomasjordnes og Fagereng vektlegger som god og mindre god kvalitet i sitt nærområde. På Fagereng virker det som ut fra informantene at det er bedre kvalitet enn på Tomasjordnes. Knudtzon (2019) sin matrise for kategorisering av tilgjengelighet for kvaliteter har gitt denne oppgaven mer forståelse av kvaliteten på Tomasjordnes og Fagereng.

Kommuneplanlegger 1 mener bokkvalitet er noe man kan sette kriterier på, og at kommunen kan ha en helhetlig forståelse av hva bokkvalitet er. Kommuneplanlegger 2 mener bokkvalitet for det meste handler om følelser og hva man selv synes er fint. Utbygger har ikke noen konkrete nedskrevne kriterier på hva som er god bokkvalitet. Utbygger sier at de har en mer innarbeidet felles forståelse for hva god bokkvalitet er.

Kommuneplanleggerne og utbygger ser ut til å mene at heterogene bomiljøer indikere at et område er av god kvalitet. Heterogene bomiljøer innebærer at et område tilbyr boliger for ulike livsfaser, og har kvaliteter i uterommet som gjør at man kan bedrive nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter i. Dette er ikke noe Gehl (2003) eksplisitt vektlegger, og derfor ble Schmidt (2020) sin definisjon anvendt. Heterogene bomiljøer fører til stabile bomiljøer, og at mennesker kan flytte innad i samme bydel, og ikke må flytte til en ny.

Reguleringsplaner blir i utgangspunktet initiert av privat utbygger, og kommunen fungerer responderende på det som skjer. Før planene blir godkjent er det flere møter mellom kommunen og utbygger, som fører til at prosessene tar lang tid. I tillegg innrømmer kommunen selv at de har måttet godkjenne planer som de egentlig ikke har vært helt enig i, fordi forhandlingene ikke kommer noe vei. Kommunen godkjenner slike planer fordi de ikke har økonomien til å drive utvikling selv, og da kan betydelige verdier gå tapt (Fimreite & Medalen, 2005, s. 53).

Risikoen som utbygger tar for å drive fram byutviklingen er likevel stor. Det at forhandlingsmøtene her forekommer etter at reguleringsplanene er vedtatt, kan gjøre at byggesaksbehandlingen tar tid, spiller inn. Kommunen setter også rekkefølgekravene, hvor mye går på infrastruktur. Dette kan føre til nedgang i byutviklingen, fordi det blir mye dyrere

for utbyggeren å bygge. Utbygger selv mener dette også er grunnen til dyre boligpriser i Tromsø, fordi de må få dekket utgiftene de bruker på bygging av vei og vann og avløp.

Dette kan tyde mye på at strategien som kommunen fører, er fasilitator. Kommunen sliter med å sette tydelig mål og strategier, og det er ikke noe rød tråd mellom kommuneplanene. Dette er noe utbygger kan utnytte, da kommunen ikke har kapasitet til å initiere utbygging.

Verktøyene som kommunen forsøker å bruke for å styre byutviklingen, er planer og lovverk. Kommunen er svært avhengig av et godt samspill med utbygger for å føre dem i den retningen kommunen selv ønsker.

6.2. Konklusjon

6.2.1. Hva inngår i begrepet bokkvalitet for nærområdet?

Bokkvalitet er et komplekst begrep bestående av mange dimensjoner. Derfor har denne masteroppgaven forsøkt å se på hva som inngår i bokkvalitet for nærområdet. Dette har blitt analysert ut fra Jan Gehl (2003) sine 12 kvalitetskriterier. Det er tatt utgangspunkt i hvordan bokkvaliteten oppleves på Tomasjordnes og Fagereng for et lite utvalg av beboere. Dette utvalget gir på ingen måte mulighet til å generalisere hva som inngår i begrepet bokkvalitet, men det kan gi en viss forståelse.

For utvalget av beboerne fra Tomasjordnes og Fagereng er nærhet til servicetilbud viktig. Det mangler lokalt servicetilbudet i form av kafé/restaurant/bar på Fagereng og Tomasjordnes. Tilgang til natur og uterom man kan utfolde seg i, er også viktig. På Fagereng er turmulighetene og tilgangen til fjæra noe som utvalget av beboerne trekker fram som bidrag til god kvalitet. På Tomasjordnes er det en havnepromenade, men denne oppleves som trang og ekskluderende. Man må også være kjent på Tomasjord for å finne fram til lysløypa i skogen, og det er mangel på skilting.

Det som kanskje trekkes mest ned på kvaliteten for utvalget av beboerne fra Tomasjordnes, er mangel på parkering. Videre mener beboerne at det er for få busslinjer som går fra Tomasjordnes, noe som gjør at de må ha bil for å kunne reise i Tromsø, om det er til jobb eller til turområder. Dette gjelder ikke for alle informantene, men for de av dem som synes det, er dette det de vektlegger mest.

Klima er også en viktig faktor som påvirker kvaliteten både på Tomasjordnes og på Fagereng. På Tomasjordnes opplever de fleste av informantene at det er mye vind, spesielt mellom bebyggelsen.

6.2.2. Hva inngår i begrepet bokkvalitet for utbygger og kommunen?

Kommuneplanlegger 1 vektlegger nærhet til møteplasser når hen snakker om å kunne skape god kvalitet. De sosiale møteplassene skal tilrettelegge for dagligdagse funksjoner. Det er gjennom disse sosiale møteplassene at mennesker skal kunne utføre ulike aktiviteter, om det er nødvendige, valgfrie eller sosiale.

Videre er det viktig for kommuneplanleggerne at nødvendig infrastruktur blir etablert. Infrastruktur, som garasjeanlegg under bakken, kan være en indikator på at det er god kvalitet. Utbygger trekker fram at hvis det er bilfritt mellom bebyggelsen, så kan det bidra til en god bo-opplevelse. Trafikksikkerhet er sentralt for kommuneplanlegger 1 og utbygger. Kommuneplanlegger 2 trekker også fram at trafikksikkerhet og nødvendig infrastruktur er viktig, men at bokkvalitet for det meste handler om følelser og hva individer foretrekker selv.

Ett uterom bidrar til å styrke stedsidentiteten. Det er forskjell på eneboligstrøk og fortettede områder, men felles for uterommene er at steds karakteren skal styrkes. Ifølge kommuneplanlegger 1 kan man styrke stedsidentiteten gjennom belysning, bedre stinettverk, at naturen og husene samspiller og at man forsterker det som allerede er etablert eller tilfører noe nytt. For utbygger kan stedsidentitet styrkes gjennom små detaljer, det kan være ulik maling på garasjeanlegget, samme postkasselapp og god belysning. Både utbygger og kommuneplanleggerne trekker fram området Vervet som et område med god bokkvalitet. Utbygger viser til at det er ulike aktiviteter der, en kan dra på kafé eller restaurant, men man kan også spasere seg en tur i området.

Om et område består av heterogene bomiljøer, er det ifølge utbygger og kommuneplanleggerne, en god indikator på at området er av god kvalitet. Da har utbygger og kommunen klart å dekke behovet for mennesker i ulike livsløp og livssituasjoner. Hvis et område har heterogent bomiljø, trenger ikke mennesker å flytte seg fra et område til et annet hvis det skal skje en livsendring.

Hva som inngår i begrepet bokkvalitet for kommunen, ut fra det kommuneplanlegger 1, og det kommuneplanlegger 2 sier, er forskjellig. Derfor kan det virke som at det er litt uklart hva kommuneplanleggerne vektlegger av kvaliteter som skal bidra til god bokkvalitet.

Kommuneplanlegger 1 har en tydelig visjon for hva som bør vektlegges når kommunen skal definere god kvalitet, mens kommuneplanlegger 2 mener at bokkvalitet er subjektivt og avhengig av hva en selv foretrekker; noen liker nærhet til sentrum og at det er tett, mens andre vil heller være omgitt av store grøntområder og masse luft.

6.2.3. Hva kan kommunen og utbygger gjøre for å ivareta bokkvalitet?

Kommunen skal i fellesskap med utbygger og andre aktører, bidra til byutviklingen innenfor byens territorium. Samspillet mellom kommunen og utbygger baserer seg på at utbygger tar initiativ til reguleringsplan, mens kommunen godkjenner. Kommuneplanleggerne trekker fram viktigheten av å ha og bruke de overordnede kommuneplanene i samspillet mellom kommunen og utbygger. Det er kommunedelplanene som legger føringer for byutviklingen, og ifølge kommuneplanleggerne er planer det viktigste verktøyet kommunen har.

Kommuneplanlegger 1 påpeker at for at byutviklingen skal skje, er de avhengig av privatinitiativ, fordi kommunen har verken kapasitet eller økonomi til å styre byutviklingen alene. Utbygger trekker fram at det ofte oppstår et vakuum i revideringsperioden for arealdelen. Dette gjør det også vanskelig for utbygger å forholde seg til arealplanen.

Det er ofte gjennom forhandlinger av reguleringsplaner at samspillet mellom utbygger og kommunen foregår. Forhandlingene kan enten skje før reguleringsplanen er vedtatt eller etter. Kommuneplanleggerne sier at det er i forhandlingene de har muligheten til å sette føringer på kvalitet gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler. Kommuneplanlegger 2 sier at sentral infrastruktur er noe de vektlegger når de setter rekkefølgekrav. Utbygger synes at det dessverre ofte kan bli økonomisk omfattende og vanskelig å forutse kostnadene knyttet til dette. Dette kan føre til at byutviklingen ikke går like fort, fordi utbygger ikke klarer å vurdere hvor omfattende prosjektet blir.

Kommuneplanlegger 2 trekker fram at noe av det som påvirker bokkvalitet, er dispensasjonsbestemmelsen. Kommuneplanlegger 2 sier at de ofte ser at plan og resultat ikke samsvarer, og at det er ulik kvalitet. Ifølge kommuneplanlegger 2 er det ingen som er villig til å bruke mer penger enn det man må, så lenge det ikke er ulovlig.

6.2.4. Hvordan påvirker den prosjektbaserte byutviklingen bokkvalitet?

Problemstillingen forsøker å belyse om det er enkeltprosjekter som styrer planer og deretter bokkvaliteten eller om det er planer som styrer enkeltprosjektet som igjen påvirker bokkvaliteten. Denne oppgaven har satt søkelys på hvordan samspeillet mellom kommunen og utbygger er, fra perspektivet til to kommuneplanleggere og en stor utbygger. Med et så begrenset utvalg av informanter, er det ikke mulig å gi et entydig svar på hvordan planleggingen i Tromsø generelt foregår, men det er mulig å gi en pekepinn på hvordan planleggingen fungerer ut fra opplevelsen fra to kommuneplanleggere og en utbygger.

De to kommuneplanleggerne trekker fram at utbyggere i Tromsø legger mange føringer på hvordan byutviklingen i Tromsø er. Kommuneplanlegger 2 påpeker at det meste som bygges i Tromsø er privatinitiert, og at det er de som sitter med mye av makten. Hvorfor har det blitt slik? Ut fra det kommuneplanleggerne nevner, kan det virke som at de tidligere ikke har satt noen konkrete mål for bokkvalitet i sine kommuneplaner. Kommunen, ifølge planleggerne, har først i 2023 arbeidet med et notat med noen kriterier for bokkvalitet. I tillegg vektlegger de to kommuneplanleggerne bokkvalitet ulikt. Kommuneplanlegger 1 mener det kan settes kriterier som legger føringer for bokkvalitet i reguleringsplaner, mens kommuneplanlegger 2 mener bokkvalitet er en subjektiv mening: Bokkvalitet går mer på hva de enkelte føler, og hva den vektlegger selv hva som er god kvalitet. At to kommuneplanleggere har en så ulik oppfatning av bokkvalitet er interessant, og kan tyde på det ikke er mål og strategi i kommuneplanene som styrer bokkvaliteten, men det enkelte prosjektet som styrer bokkvaliteten.

I forhandlingene avtaler kommunen og utbygger rekkefølgekravene og utbyggingsavtalen. Rekkefølgekrav kan i stor grad påvirke utbygger, spesielt økonomisk, alt etter hvilke krav som blir satt av kommunen. Det er i disse forhandlingene at kommunen kan lene seg på kommuneplanene for å sette føringer for hvordan utbygger skal ivareta bokkvaliteten. Rekkefølgekravene kan også gjøre det økonomisk vanskelig for utbygger å gjennomføre prosjektet, og utbygger kan velge å trekke seg. Ut fra det kommuneplanleggerne sier, kan det virke som at mål og strategi ikke er tydelige nok, spesielt i arealdelen av kommuneplanen.

Noe annet som også kan tyde på at det er det enkelte prosjektet som styrer byutviklingen og dermed bokkvaliteten, er dispensasjonene. Kommuneplanlegger 2 trekker fram at ofte så forhandles det fram en reguleringsplan fra utbygger som kommunen godkjenner, men at

resultatet avviker fra den vedtatte planen. Kommunen har også godtatt prosjekter fra kommunen selv, som også avviker fra vedtatte planer. Kommuneplanlegger 2 trekker fram at utbygger forsøker å gjøre det så billig som overhodet mulig, og det er derfor resultatet er ulikt fra planen. Det kan bety at bruken av dispensasjonsbestemmelsen, som belyst av Jakobsen i sin masteroppgave, påvirker resultatet. Det kan gjøre det vanskelig for kommunen å ivareta bokkvaliteten hvis det er situasjon.

Prosjektbasert byutvikling innebærer at enkeltprosjektene driver fram byutviklingen, framfor at helhetlige planer driver fram enkeltprosjektene. Ut fra informanter fra Tomasjordnes og Fagereng, to kommuneplanlegger og en stor utbygger, kan det antas at det er enkeltprosjektene som legger føringer på hvordan byutviklingen blir, som igjen påvirker kvaliteten på de offentlige rommene. Kvalitetene på de offentlige rommene i Tromsø er varierende, og det kan man se ut fra hva beboerne på Fagereng og Tomasjordnes sier om kvaliteten på sin bydel. Det er mye som tyder på at byutviklingen er utbyggerstyrt, og at kommunen ikke har en konkret strategi eller mål for hvordan bokkvaliteten skal ivaretas. Det fremstår her, ut fra det begrensede utvalget og det analytiske rammeverket som er satt i denne masteroppgaven, at prosjektbasert byutvikling gjør byutviklingen fragmentert. Noe som igjen påvirker bokkvaliteten. Verken kommunen eller utbygger har en helhetlig plan for hvordan bokkvaliteten skal ivaretas eller videreutvikles, og at bokkvalitet kan bli nedprioritert på grunn av kostnader. Unntaket er hvis utbygger skal planlegge et helt område. Om en utbygger utvikler et større område, har de større egeninteresse av å ivareta uterommene, og dermed bokkvaliteten.

6.2.5. Teoretisk refleksjon

I planlitteraturen har bokkvalitet de senere årene fått mer oppmerksomhet (Hanssen et al. 2020, s. 265). I denne oppgaven har Gehl (2003) sitt begrepsapparat vært fruktbart for å forstå hva utvalget av beboerne fra Fagereng og Tomasjordnes legger i bokkvalitet. Det Gehl ikke har dekket, er hva som driver bokkvaliteten, de bakenforliggende faktorene. Gehl dekker heller ikke hva som inngår i heterogene bomiljøer, og derfor ble Schmidt (2020) sin definisjon på bomiljø tatt med. For å ta Gehl sin teori videre kan begrepet heterogene bomiljøer i større grad bli belyst.

For analysen av kommuneplanleggerne og utbyggeres synspunkter på bokkvalitet var Gehls teoretiske perspektiv på bokkvalitet noe mindre fruktbart, men likevel nyttig. Denne oppgaven har videre sett på hvordan prosjektbasert byutvikling kan påvirke bokkvaliteten. Prosjektbasert byutvikling, som perspektiv, har i større grad fått en plass i planlegging. Sammenhengen mellom bokkvalitet og prosjektbasert byutvikling blir til en viss grad drøftet av Fimreite og Medalen (2005), Børrud og Røsnes (2016) og av Schmidt (2020) i Hanssen et al. (2020). Børrud og Røsnes (2016) trekker fram hvordan helhetlig områdeutvikling blant annet kan bidra til bedre uterom. Dette perspektivet er ikke i denne oppgaven dekkende nok, og som Schmidt (2020) trekker fram:

Det er behov for flere studier av bokkvalitet og sosial bærekraft, blant annet fordi vi har sett at det ikke er samsvar mellom hva informantene ser på som viktige bokkvaliteter, og hvordan disse bokkvaliteter er vektlagt i lovverket, i planer og i planprosesser (Schmidt, 2020, s. 175).

Etterord: Det tredje planregimet?

«Det offentlige må ta større ansvar for kvaliteten i det offentlige rom» (Bermann & Grindheim, 2012). Ifølge Bermann og Grindheim (2012) er det ikke mulig å utvikle et godt offentlig rom uten et godt samarbeid mellom myndigheter, private utbyggere og eiendomsinvestorer. Ansvaret i dag ligger hos de private aktørene, men med et samarbeid med det offentlige. Dette har ført til ansvarsfraskrivelse og forvitring av det overordnede, egentlige ansvaret for kvaliteter (ibid.). Det gjelder alt fra plasser til gater, vann og kloakk, som til tider er overlatt til det private, men som i sin helhet bør være myndighetenes ansvar.

Problemene med en fragmentert planlegging er at ansvarsforholdet er uklart mellom aktørene, og ingen tar nødvendigvis ansvar for helheten. Å øke forståelsen av prosjektbasert byutvikling blant politikere og offentlige planleggere, kan føre til en mer helhetlig planlegging. Rina Brunsell Harsvik¹⁷ sier at «vår tids utfordring innen byutvikling springer ut fra behovet for å håndtere urbanisering, sosioøkonomiske forhold og klimautfordringene» (2020). Derfor bør byutviklingen igjen bli en gjenstand for samfunnsstyring og demokratisk kontroll (ibid.). Det trengs nye spilleregler og rammer for byutviklingen i Norge, og strategisk utviklingsplan er et mulig verktøy som kan ta oss mot det tredje planregimet (ibid.). Kort fortalt er strategisk utviklingsplan, ifølge Harsvik, en blanding av offentlig eierskap og aktiv deltakelse i utvikling av områder, og privat-initiert utbygging og utvikling. Dette gir offentlige myndigheter en større rolle og betydning i utviklingen av større områder, samtidig som private aktører fortsatt vil være sentrale i byutviklingen (ibid.).

I dag er det først og fremst private aktører som utarbeider forslag til detaljreguleringsplaner og som gjennomfører dem. Gjennom en strategisk utviklingsplan vil man i sterkere grad kunne ivareta innbyggernes behov og håndtering av miljø- og klimautfordringer når markedets logikk får mindre betydning (Harsvik, 2020). Tidligere var planregimet basert på behov for utbygging av nyetablerte områder og styring av offentlig infrastruktur. Med politisk liberalisering og færre reguleringer har det blitt et endret syn på samfunnsplanleggingens rolle og metoder.

¹⁷ Senior prosjektleder for bærekraftig byutvikling, Norconsult. Tidligere politiker i Oslo.

Planlegging må i større grad enn tidligere ta hensyn til flere sider ved byutviklingen. Den fysiske planleggingen bør integreres i samfunnsdelen (Harsvik, 2020). Byen med levende byliv, varierte boliger, fremtidens mobilitet, sosialt inkluderende by og møteplasser, må utvikles med flerfunksjoner hvor alle skal føle på dette – det å være inkludert (Harsvik, 2020). Et historisk tilbakeblikk viser oss at planleggingen og styring kan gjennomføres på forskjellige måter. I hierarkisk planleggingen stod det offentlige sterkt i byutviklingen, og kunne skape små samfunn gjennom offentlig planlegging og investeringer. Fra å være et virkemiddel som skal løse samfunnsmessige oppgaver og mål, ser man nå at prosjekter har en bytteverdi for investorer – et verdipapir som er et byttbart investeringsobjekt (ibid.).

En kommune kan benytte flere virkemidler for å oppnå styring av byutviklingen. Det kan være å politisk behandle planprogram. En plan som dette inneholder bl.a. formål med planarbeidet, vurdering av alternativer, og av behovet for utredning. I Oslo eksisterer det veiledende planer for offentlige rom (VPOR), men det har begrensninger siden det ikke er juridisk bindende og heller ikke inkluderer viktige temaer som bolig, arbeidsplasser og mobilitet. Derimot er områdeplan juridisk bindende (Harsvik, 2020).

Et annet virkemiddel som kan endre spillereglene som eksisterer i dag i byutviklingen, er en strategisk utviklingsplan. En strategisk utviklingsplan er definert som en plan med klar hensikt der man er innrettet på å agere i et felt hvor det er mange aktører til stede (Harsvik, 2020). Til tross for at man agerer kan man ikke forutse nøyaktig hvordan interaksjonsmønstrene mellom aktørene skifter over tid (ibid.). En strategisk utviklingsplan vil gi rom for at det offentlige kan ta en større rolle i utviklingen, samtidig som private markedsaktører fortsatt skal spille en sentral rolle i byutviklingen. Et virkemiddel kan være at kommunen bygger de tjenestene og tilbudene de ser trengs etter en gjennomført analyse. Gjennom slike investeringer kan kommunen stimulere markedet og gjøre et område mer attraktivt, som igjen vil føre til private investeringer og private planinitiativ.

Det handler om å endre spillereglene. Det bør utarbeides visjoner og mål for byens og regionens utvikling, som kommuniserer og samler oppslutningen slik at målene kan nås gjennom flere typer handlinger. Byutviklingen har gått fra planstyrt til markedsstyrt, med økonomi som drivkraft. Et nytt planregime kan være muligheten for å ivareta mer langsiktig

byutvikling, slik at det offentliges behov for bærekraftige og sosiale løsninger blir ivaretatt gjennom markedsbaserte løsninger (Harsvik, 2020).

Referanseliste

- Bermann, A. A., & Grindheim, J. (2012). Kvalitet er et offentlig ansvar. *Stat & Styring*, 36-38.
- Brinkmann, S., & Tanggaard, L. (2012). *Kvalitative metoder- Empiri og teoriutvikling*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Børrud, E., & Røsnes, A. (2016). *Prosjektbasert byutvikling. Mot en kvalitativ, prosjektrrettet byplanlegging*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Direktoratet for byggkvalitet. (2017, september 15). *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. Hentet fra Direktoratet for byggkvalitet: <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17>
- Fimreite, A. L., & Medalen, T. (2005). *Governance i norske storbyer- mellom offentlig styring og privat initiativ*. Valdres: Spartacus Forlag.
- Fostvedt, P. P. (2021, september 09). *Boliger og bomiljø med kvalitet*. Hentet fra Lørenskog kommune: <https://www.lorenskog.kommune.no/kommuneplan/kommuneplanens-arealdel/revisjon-av-arealdelen/planprogram/3-3-boliger-og-bomiljo-med-kvalitet.121354.aspx>
- Gehl, J. (2003) *Livet mellom husene. Udeaktiviteter og udemiljøer*. København: Arkitektenes forlag.
- Gehl Institute. (2022). *12 Quality Criterias*. Hentet fra Gehl People: <https://www.gehlpeople.com/>
- Gibbs, G. R. (2008). Thematic coding and categorizing. I G. R. Gibbs, *Analyzing Qualitative Data* (ss. 38-55). New York: SAGE Publications.
- Hanssen, G. S. (2018). Disposasjonsbestemmelsen- Skjer utvikling gjennom plan eller enkeltvedtak? I G. S. Hanssen, & N. Aarsæther, *Plan- og bygningsloven- Fungerer loven etter intensjonene?* (ss. 347-365). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I. L., Næss, P., & Røe, P. G. (2020). Hvorfor studere den kompakte byen? I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling: Muligheter og utfordringer* (ss. 13-26). Oslo: Universitetsforlaget.
- Harsvik, R. B. (2020). Strategisk utviklingsplan- Det tredje planregimet. *Plan*, 50-55.
- Jakobsen, K. (2017). Solneset- En ny bydel blir til. En studie av avstanden mellom plan og byggesak. . *UiT- Institutt for sosiologi, statsvitenskap og samfunnsplanlegging*, 1-119.
- Järvinen, M., Mik-Meyer, N., & Tanggaard, L. (2017). *Kvalitativ analyse- syv traditioner*. Oslo: Gyldendal.
- Knudtzon, L. (2019) Glipper mulighetene? Kvaliteter i transformasjonsprosjekter - for private, klubben eller kollektivet? I *Tidsskrift for boligforskning* (2). ss. 23-45.

- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2021, august 08). *En kort oversikt over planlegging etter plan- og bygningsloven*. Hentet fra Regjeringen: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/oversikt_planlegging_plan_bygningsloven/id2868449/
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2021, juli 08). *Endringer i lover og forskrifter fra juni-juli 2021 Fra kommunal- og moderniseringsdepartementet*. Hentet fra Regjeringen: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kdd/lover_regler/endringer-i-lover-og-forskrifter-fra-1.-juli-2021-fra-Kommunal-og-moderniseringsdepartementet/id2863891/
- Lørenskog kommune. (2023). *Retningslinjer for bokkvalitet*. Hentet fra Lørenskog kommune: https://www.lorenskog.kommune.no/_f/p71/iedb4d223-1c27-41cf-8d9f-610f76dce259/retningslinjer-for-bokkvalitet.pdf
- Martens, J. D. (2023, mai 06). *Husbanken*. Hentet fra Store Norske Leksikon: <https://snl.no/Husbanken>
- Meld. St. 23. (2001-2002). *Bedre miljø i byer og tettsted*. Hentet fra Klima- og miljødepartementet: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/stmeld-nr-23-2001-2002-/id196048/?ch=1>
- Miljødirektoratet. (2023, mars 27). *Veileder: Grønn infrastruktur i arealplanlegging. Grønn infrastruktur er viktig for at kommunen skal kunne ivareta mangfoldet av arter og økosystemer*. Hentet fra Miljødirektoratet: <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/overvaking-arealplanlegging/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/naturmangfold/gronn-infrastruktur/>
- NODA. (2021). *Arktisk byromprosjekt*. Hentet fra NODA: <https://www.no-da.no/nyheter/2021/arktisk-byrom-prosjekt>
- Nordahl, B. (2012). Planlegging og marked- arealplanlegging som arena for dialog og forhandling. I N. Aarsæther, E. Falleth, T. Nyseth, & R. Kristiansen, *Utfordringer for norsk planlegging* (ss. 167-185). Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Nyseth, T., Pløger, J., & Holm, T. (2010). Planning beyond the horizon: The Tromsø experiment. *Planning Theory*, 223-247.
- Plan- og bygningsloven*. (2008). Hentet fra Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV-1985-06-14-77): <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>
- Røe, P. G. (2020). Iscenesettelse av den kompakte byen. som visuell representasjon, arkitektur og salgsobjekt. I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling- muligheter og utfordringer* (ss. 48-59). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Røiseland, A., & Vabo, S. I. (2012). *Styring og samstyring- governance på norsk*. Bergen: Fagbokforlaget.

- Schaffner, C. (2020). Artic Cities. I R. Orrtunga, *Urban Sustainability in the Arctic* (ss. 22-49). New York: Berghahn Books.
- Schmidt, L. (2020). Bokkvalitet og sosial bærekraft. I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling- muligheter og utfordringer* (ss. 161-176). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Selvig, V. (2020). utvikling av offentlige rom- kommunal styring. I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling- Muligheter og utfordringer* (ss. 221-232). Oslo: Universitetsforlaget.
- Sirowy, B. (2020). Offentlig rom i en kompakt by. I G. S. Hanssen, H. Hofstad, & I. L. Saglie, *Kompakt byutvikling- muligheter og utfordringer* (ss. 193-207). Oslo: Universitetsforlaget AS.
- Sivertsen, Ø. N., & Olsen, T. R. (2023, mars 27). *Store endringer i reglene om fortetting*. Hentet fra Nordlys: <https://www.nordlys.no/store-endringer-i-reglene-om-fortetting/s/5-34-1760714>
- SSB. (2022). *Tromsø (Troms og Finnmark - Romsa ja Finnmarkku - Tromssa ja Finnmarkku)*. Hentet fra Statistisk Sentralbyrå: <https://www.ssb.no/kommuneareal/tromso>
- Stubbrud, E. V. (u.d.). *Suksesskriterier for god bokkvalitet*. Hentet fra Trondheimsregionen: https://trondheimsregionen.no/wp-content/uploads/images/stories/2013/IKAP2/Suksesskriterier_bomilj%C3%B8kvalitet.pdf
- Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Tjora, A. (2017). *Kvalitativ forskningsmetode i praksis*. Oslo: Gyldendal akademiske.
- Tromsø kommune. (2017). *Kommuneplanens arealdel 2017-2026*. Hentet fra Tromsø kommune: <https://tromso.kommune.no/document/408>
- Tromsø kommune. (2021, juni). *Kommuneplanens arealdel for Tromsø 2022-2034. Forslag til planprogram*. Hentet fra Tromsø kommune: https://www.tffk.no/_f/p1/i9150ca60-5da9-40b1-90da-cb0fa29bc4ab/20_16805-6-forslag-til-planprogramkpa0207-796572_1_1.PDF
- Tromsø kommune enhet for Byplan. (2023, februar 22). *Hvordan bygge tett med kvalitet i Tromsø? Visjon, mål og strategi. NOTAT- Vedlegg til forslag til KPA 2023-2035*. Hentet fra Tromsø kommune: <https://tromsoshareext.blob.core.windows.net/plandok/KPA%202023-2034/Vedlegg%209%20Notat%20Tett%20med%20kvalitet.pdf>
- Aamo, A. S., Braseth, K., Eilertsen, M. R., Lindahl, A. D., & Støa, E. (2021). *Bokkvalitet og høy tetthet: Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler*. Hentet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet:

https://www.regjeringen.no/contentassets/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf

Aarsæther, N., Nyseth, T., & Buanes, A. (2018). Samordning: Planlegging som prosedyre for reflektert samfunnsutvikling. I G. S. Hanssen, & N. Aarsæther, *Plan- og bygningsloven- en lov for vår tid?* (ss. 49-66). Oslo: Universitetsforlaget.

Appendiks

Vedlegg 1: Intervjuguide Tromsø kommune

1. Introduksjon, informasjon
 - Fortell kort om meg selv
 - Fortelle kort om prosjektet
 - Fortelle om informantenes rettigheter
 - Hvem skal anvende dataene?

Bokvalitet:

- Har Tromsø kommune utviklet kriterier for bokvalitet?
- Kan du beskrive disse?
- Er det noen områder i byområdet som du vil si har bedre bokvaliteter enn andre?
Hvorfor tror du det er slik?
- Hva slags virkemidler har kommunen for å styre bokvaliteten? Hvordan bruker dere dem? Hvorfor fungerer det? hvorfor fungerer det ikke?
- Er planene gode nok som virkemiddel her?
- Hvem har ansvaret for bokvaliteten i et område? Er det kommunen eller er det private aktører? Hvorfor er det sånn?
- Hvordan fordeles ansvaret for finansiering og utvikling av uterom, infrastruktur, fellesarealer mellom kommunen og private aktører?

Sentrum:

- Hvorfor har dere valgt en tredelt senterstruktur med sentrum, bydelssenter og lokalsenter?
- Hva mener du er styrker og eventuelle svakheter med denne inndelingen?
Sentrumsplanen har vært under utvikling siden 2007, hvilke faktorer tror du har spilt inn som har gjort at ny plan fortsatt ikke er vedtatt?

Bo i Nord/Klima:

- Hvordan kan man planlegge uterom i Tromsø med tanke på det arktiske klima?
- Hvilke aktiviteter kan man gjøre på vinterstid i uterommene i Tromsø?
- Hvordan tenker dere på mørketiden/midnattsolen når dere planlegger?
- Hvordan legges det til rette for god nok soltilgang i fortetningsområder

- Bo-i-Nord er et område som er planlagt for et arktisk klima, med mange gode kvaliteter. Hvorfor er ikke den i større grad blitt en modell for måten man planlegger på i dag?

Funn fra datainnsamling:

Tomasjordnes:

- savner nærhet til sentrum, lokalsentra.
- Havnepromenaden: Dette var ment som en kollektiv kvalitet ifølge Asplan Viak. En av mine informanter mente at dette var mer et klubb gode. Hva tror du er grunnen til dette?
- Flere mente det var støv, mye vind og til tider lite sol- hvordan tror du det påvirker bokvaliteten?

Fagereng:

- Det kommer mye støv og støy fra biltrafikken etter at mellomveien ble stengt, hva tenker du om det?
- Røstbakken oppleves som farlig, spesielt på vinteren, siden det er snøkanter på fortauene så barn må ferdes i veien. Hva tenker du?
- Det oppleves også tidvis mye vind. Hvordan kan man løse dette?
- Den ene informanten mener det bør være flere benker og sitteplasser, er det noe kommunen kan ordne?

Vedlegg 2: Intervjuguide beboere

Beskyttelse/Trygghet:

Trafikk:

- Hvordan opplever du at de ulike aldersgruppene og bevegelsesmulighetene de har rundt i trafikken?
- Opplever dem som sikre?
- Hvordan er gå og sykkelmulighetene?

Kriminalitet:

- Opplever nærmiljøet som trygt både på dagen og på natten?
- Er det aktiviteter og bevegelse hele dagen fordi det både er næringsliv og boliger der?
- Er belysningen bra og bidrar det til en trygg atmosfære?

Bråk:

- Er det mange lyder, støy, lukter eller annen forurensning?
- Hvordan fungerer uterommene når det blåser mye?
- Er det områder som beskytter mot sterk sol, regn og mindre oversvømmelser?

Er det noe annet du ønsker å trekke fram?

Komfort

Bevegelighet:

- Er rommene tilgjengelige?
- Er det noen fysiske elementer som kanskje hindrer/begrenser personlig mobilitet? F.eks. gå, rullestolbruker eller bruk av trillevogn?
- Er det opplagt å vite hvor man skal komme seg fra et rom til et annet? Er stiene og veiene tydelige?

Henge:

- Har uterommene ting man kan lene seg mot og ønsker å være? F.eks. en fasade som inviterer til at her kan man henge. Altså er det benker, et tre, busstopp etc?

Sitte:

- Er det godt tilbud av benker og stoler ute?
- Finnes det andre sekundærmuligheter for å sitte? F.eks. trapper, kanten av en fontene, steiner?
- Er sittemulighetene gratis og for alle?

Sol og vind:

- Hvordan opplever du sol- og vindforhold?
- Hvor er det best å henge hvis det er mye vind?
- Hvor er du når det er lite sol?

Samtaler:

- er det mulig å holde samtaler med folk ute?
- Kan man sitte flere stykker sammen ute og henge/ha samtaler?

Er det noe annet du ønsker å trekke fram?

Innhold:

Skala:

- Hvordan opplever du bygningene og fasadene rundt? Føler du at husene er massive eller passe store?

Estetikk/utsikt:

- Synes du uterommene er fine?
- Hva tenker du om utsikten?
- Synes du husene og naturen passer sammen?

Rekreasjon:

- Er det interessante ting å se på?

Lek og aktivitet:

- Er det muligheter for å være aktiv og leke til de ulike tidspunktene i løp av dagen?
- Gjelder dette for de ulike årstidene og? Eventuelt hvilken årstid du foretrekker?

Er det noe annet du ønsker å trekke fram?

Vedlegg 3: Intervjuguide Utbygger

1. Introduksjon, informasjon

- Fortell kort om meg selv
- Fortelle kort om prosjektet
- Fortelle om informantenes rettigheter

Bokvalitet:

- Har dere utviklet noen kriterier eller prinsipper for bokvalitet?
- Kan du beskrive disse?
- Er det noen områder i byområdet som du vil si har bedre bokkvaliteter enn andre? Hvorfor tror du det er slik?
- Hva slags virkemidler har dere som utbyggere for å kunne styre bokkvaliteten? Hvordan bruker dere dem? Hvorfor fungerer det? hvorfor fungerer det ikke?
- Hvordan fungerer samarbeidet med kommunen?
- Tenker du at kommuneplanens arealdel fungerer?
- Hvem har ansvaret for bokkvaliteten i et område? Er det kommunen eller er det private aktører? Hvorfor er det sånn?
- Hvordan fordeles ansvaret for finansieringen og utviklingen av uterom, infrastruktur, fellesarealer mellom kommunen og private aktører?

Bo i Nord/Klima:

- Hvordan kan man planlegge uterom i Tromsø med tanke på det arktiske klima?
- Hvilke aktiviteter kan man gjøre på vinterstid i uterommene i Tromsø?
- Hvordan tenker dere på mørketiden/solforhold når dere planlegger?
- Hvordan legges et til rette for god nok soltilgang i fortetningsområder?
- Bo-i-Nord er et område som er planlagt for et arktisk klima, med mange gode kvaliteter. Hvorfor er ikke den i større grad blitt en modell for måten man planlegger på i dag?

Prosjekt 1

- Hvilke elementer ved *Prosjektet 1* vil du trekke fram som gode? Hvorfor akkurat disse?
- Hvilke fokus hadde dere på bokkvalitet i prosjekteringsfasen?
- Er det et prosjekt du har jobbet med som du vil trekke fram? Hvorfor akkurat dette prosjektet?
- Hva mener du er viktig for å tilrettelegge for bokkvalitet i en kompakt by?

Prosjekt 2

- Hvorfor ble *Prosjekt 2* akkurat sånn som det ble?

Er det noe annet du tenker på eller vil legge til?

Vedlegg 4: NSD-godkjenning og samtykkeerklæring



Meldeskjema / [The Social Sustainable City - the Role of Strategic Planning for Local H...](#) / Vurdering

Vurdering av behandling av personopplysninger

Referansenummer
736214

Vurderingstype
Standard

Dato
18.03.2021

Prosjekttittel

The Social Sustainable City - the Role of Strategic Planning for Local Housing Markets Heterogeneity (StrategicHousing)

Behandlingsansvarlig institusjon

OsloMet – storbyuniversitetet / Senter for velferds- og arbeidslivsforskning / By- og regionforskningsinstituttet NIBR

Prosjektansvarlig

Gro Sandkjær Hanssen

Prosjektperiode

01.05.2020 - 01.10.2023

Kategorier personopplysninger

Alminnelige

Lovlig grunnlag

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

Behandlingen av personopplysningene er lovlig så fremt den gjennomføres som oppgitt i meldeskjemaet. Det lovlige grunnlaget gjelder til 01.10.2023.

[Meldeskjema](#)

Kommentar

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet med vedlegg den 18.03.2021 samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:

<https://www.nsd.no/personverntjenester/fyll-ut-meldeskjema-for-personopplysninger/melde-endringer-i-meldeskjema>

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 01.10.2023.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake.

Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke behandles til nye, uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lenger enn nødvendig for å oppfylle formålet

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18) og dataportabilitet (art. 20).

NSD vurderer at informasjonen om behandlingen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13.

Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32).

For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og/eller rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet.

Lykke til med prosjektet!

Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

Vil du delta i forskningsprosjektet

”Masteroppgave om uteområdene på Fagereng og Tomasjordnes”?

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å finne ut hva som fungerer og hva som ikke fungerer i uterommene på Fagereng og Tomasjordnes.

I dette skrevet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Under får du informasjon om formålet med prosjektet, hvem som er ansvarlig, hvorfor du får spørsmål om å delta og hva det innebærer for deg. I tillegg får du informasjon om hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger, hva som skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet er avsluttet og om dine rettigheter til å få innsyn i og til å rette og slette dine personopplysninger.

Formål

Denne masteroppgaven min er en del av et større prosjekt som heter “Strategic Housing: The Social Sustainable City - the Role of Strategic Planning for Local Housing Markets Heterogeneity».

“Strategic Housing” er et samarbeidsprosjekt mellom flere institusjoner som UiT og OsloMet. Prosjektet går ut på å finne ut av hvordan man strategisk kan planlegge for inkluderende og heterogene lokale boligmarkeder. Hvordan kan man sikre inkluderende boligmarkeder som gir lavinntektsgrupper tilgang, som gir sosialt og økonomisk heterogene boligområder?

Formålet er å kartlegge hvilke behov innbyggerne i Tromsø mener uteplassene i sine nærmiljøer skal dekke. Hva er det som fungerer og hva er det som ikke fungerer? Resultatene fra studien er å kunne bidra til en mer helhetlig planlegging i Tromsø og til at Tromsø kommune får noen kriterier kommunen kan legge til grunn for framtidig byutvikling. Tromsø kommune skal også anvende dataen som blir samlet inn.

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

By- og Regionsforskningsinstituttet NIBR ved OsloMet- storbyuniversitetet er ansvarlig for studien. Gro Sandkjær Hanssen er prosjektleder. Forskningsprosjektet gjennomføres som et samarbeid mellom NIBR, NMBU, UiT og KTH i Stockholm, og har også med Aspan Viak, SoCentral, Oslo kommune, Bergen kommune og Lørenskog kommune som partere.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Personene som deltar i prosjektet er eier av bolig tilhørende Alaskasvingen borettslag, Boligsameiet i Wanny Woldstads veg og Tomasjordnes vel, basert på utvalgsriterier. Utvalgsriterier er at informanten må være innenfor en viss gruppe. Gruppen her er eier av bolig.

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, vil du bli bedt om å stille opp på intervju for å svare på spørsmål om hvordan du vurderer uterommene rundt din bolig, hva som blir brukt og hva som ikke blir brukt, og eventuelle mangler.

Intervjuet vil bli gjennomført fysisk, men kan også foregå over Zoom. Det vil vare i rundt 45 minutter. Hvis du er enig, vil intervjuet bli tatt opp på bånd slik at vi kan gjengi innholdet i et referat mest mulig ordrett. Hvis du ikke ønsker lydopptak vil den som intervjuer deg ta notater og skrive ned et referat basert på det. I begge tilfeller vil du få tilsendt referat etterpå slik at du godkjenner det.

Det er frivillig å delta

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

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

De som vil ha tilgang til dataen er:

- Strategic housing-prosjektet
- Veilederen min
- Tromsø kommune

Etter at intervjuet er gjennomført og du har godkjent referat, vil all informasjon som kan identifisere deg, bli slettet. Alternativt «*Navn og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data*». De personopplysningene som fortsatt vil være registret om det er, aleneboer, familie, eller andre kjennetegn ved husstanden.

Hva skjer med personopplysningene dine når forskningsprosjektet avsluttes?

Prosjektet vil etter planen avsluttes i juni 2023. Etter prosjektslutt vil datamaterialet med dine personopplysninger anonymiseres og eventuelt slettes.

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

