

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



FORORD

Oppgaven er en avsluttende besvarelse i studiet By-og regionplanlegging ved Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Jeg har gjennom hele studiet vært opptatt av byliv, og ønsket å fokusere på det i masteroppgaven. Oppgavens tema ble til i samråd med min veileder Inger-Lise Saglie, og oppgaven er knyttet til DEMOSREG prosjektet på NIBR. Arbeidet med oppgaven har vært spennende og lærerikt.

Jeg ønsker å rette en stor takk til min veileder Inger-Lise Saglie og min biveileder Beata Sirowy for god oppfølging og interessante diskusjoner gjennom semesteret. Videre vil jeg takke Miljøverndepartementet for økonomisk støtte til å gjennomføre oppgaven.

Venner og familie fortjener også en takk, da spesielt mine korrekturlesere Marianne og Ragnhild, og Kristin som har sjekket ting for meg i Trondheim.

Oslo, 14. mai 2012

Ina Vibeke Holth

SAMMENDRAG

De store byene i Norge vokser og beregningene viser videre vekst i årene som kommer. Det er politiske føringer om at veksten ikke skal komme i form av byspredning, men som fortetting innenfor byggesonen. Transformasjonsområder, områder hvor nedlagt industri blir erstattet med byfunksjoner, representerer dagens store utbygginger.

Byidealet er en levende og vital by med mennesker tilstede hele dagen. Oppgaven søker å belyse forutsetninger for godt byliv ut fra ulike vinkler, samt vurdere hvorvidt de nye områdene lykkes i å skape gode bymiljøer og et godt byliv gjennom casestudier av Nydalen i Oslo og Nedre Elvehavn i Trondheim.

Blant flere har den danske arkitekten Jan Gehl sine teorier og metoder vært brukt for å evaluere caseområdene. Områdene har blitt evaluert på om de ivaretar "den menneskelige dimensjon". Tellinger og observasjoner er satt sammen med kartleggingen.

Funnene tyder på at folk foretrekker varierte fasader og liten skala, men omfanget av undersøkelsen er begrenset og tillater ikke bastante konklusjoner.

De fysiske elementene, som fasader, er viktige for graden av trivsel i en by, men andre faktorer påvirker også, for eksempel befolkningssammensetning og hvilke funksjoner som finnes.

Som et noe perifert byområde, dominert av arbeidsplasser, har Nydalen litt dårligere forutsetninger for å lykkes i å tilby et godt byliv sammenlignet med Nedre Elvehavn, som er en del av Trondheim sentrum. Likevel er begge områdene markedsført som urbane områder og evalueres her etter bystandarder.

Nedre Elvehavn vurderes som et godt byområde. I Nydalen har man ikke lykkes i å skape et byrom som trekker folk etter arbeidstiden, og er derfor vurdert som et mindre godt område basert på et mål om byliv.

SUMMARY

The big cities in Norway are growing and are estimated to further growth in the years to come. There are political guidelines that the growth should not result in urban sprawl, but in urban densification within the established limits of the settlement. Areas of transformation, old industrial areas, are being replaced by new city areas, and represent the large construction projects of today.

The ideal city is vibrant and vital with people present throughout the day. This study seeks to focus on the prerequisites for livable cities from different angles, and consider whether the new areas are successful in making a good environment for city life and livable cities, through case studies in Nydalen in Oslo and Nedre Elvehavn in Trondheim.

Among others, the Danish architect Jan Gehl's theories and methods have been used to evaluate the cases. The areas have been evaluated on whether they maintain "the human dimension". Results after counting and observing people are put together with the evaluation.

Findings indicate that people prefer varied facades and small scale, but the extent of the study is limited and does not allow firm conclusions.

The physical elements, like facades, are important to the degree of well-being in a city, but other factors also have an effect, such as population composition and what functions are present.

Nydalen is to some extent a peripheral area, dominated by workplaces. This makes Nydalen less equipped to succeed in making a vibrant city life, compared to Nedre Elvehavn, which is a part of the city center. However, both of them are being promoted as urban areas and are in this study evaluated after standards to judge cities by.

Nedre Elvehavn is considered a good urban area. Nydalen does not succeed in making people stay after working hours, and is therefore considered a less good area based on a goal of a livable city.

INNHold:

Forord.....	2
Sammendrag.....	4
Summary.....	6
Innhold:.....	8
Figurer.....	11
Vedlegg.....	11
1. Bakgrunn.....	13
1.1 Samordnet areal og transport.....	13
1.2 Transformasjonsområder.....	14
1.3 Problemstilling.....	15
2 Teori.....	17
2.1 Det offentlige rom.....	17
2.2 Modernismen.....	17
2.3 Ideen om et nærsenter.....	19
2.4 Klassiske teoretikere.....	20
2.4.1 Jane Jacobs.....	20
2.4.2 Jan Gehl.....	21
2.4.3 Kevin Lynch.....	22
2.4.4 Christopher Alexander.....	22
2.5 Nyere teoretikere.....	24
2.5.1 Quentin Stevens.....	24
2.5.2 Hajer og Reijndorp.....	24
2.5.3 Richard Florida.....	26
2.6 Oppsummering.....	26
2.7 Gehls teori.....	27
2.7.1 Innledning.....	27
2.7.2 Skala.....	27
2.7.3 Myke kanter.....	28
2.7.4 Byen i øynehøyde.....	30
2.7.5 Den sosiale byen.....	31
2.7.6 Empiri fasader.....	32
2.7.7 Empiri myke kanter.....	33
2.7.8 Annen empiri.....	34
3 Metode.....	37
3.1 Casestudie som metode.....	37

3.1.1 Kartlegging av problemfasader	38
3.1.2 Fasader og byliv	39
3.2.1 utfordringer med undersøkelsen	39
3.2.1.1 Områdenes karakter	39
3.2.1.2 Inn og ut	40
3.2.1.3 Fart	40
3.2.1.4 Værforhold	40
3.2.1.5 Fasader	41
3.2.1.6 Å utføre tellingene	41
4.1 Nydalen	45
4.1.1 Generelt om Nydalen	45
4.1.1.1 Bydel Nordre Aker	46
4.1.1.2 Historie	46
4.1.2 Mer spesifikt om Nydalen	47
4.1.2.1 Plansituasjon	47
4.1.2.2 Funksjoner i Nydalen	50
4.1.2.3 Områdets karakter	52
4.1.2.4 Hva savnes i Nydalen?	53
4.1.2.5 Visjon	55
4.1.3 Analyser	57
4.1.3.1 Nydalen i lys av Gehls teori	57
4.1.3.2 Fasader og byliv	61
4.1.3.3 Opphold Nydalen	64
4.1.4 Diskusjon	69
4.1.4.1 Hva slags sted er Nydalen?	69
4.1.4.2 Målgruppe	69
4.1.4.3 Offentlige rom og møteplasser	70
4.1.4.4 Hva slags byliv?	71
4.1.4.5 Storosenteret	72
4.1.4.6 Bydelscenter	73
4.1.4.7 To utbyggere	74
4.1.4.8 Privatisering av byen	74
4.2 Nedre Elvehavn	77
4.2.1 Generelt om Nedre Elvehavn	78
4.2.1.1 Historie	78
4.2.1.2 Det nye Nedre Elvehavn	79
4.2.2 Spesifikt om Nedre Elvehavn	81

4.2.2.1 Trafikksituasjon	81
4.2.2.2 Funksjoner.....	81
4.2.2.3 Protester Nedre Elvehavn	81
4.2.3 Analyser	83
4.2.3.1 Nedre Elvehavn i lys av Gehls teori.....	83
4.2.3.2 Fasader og byliv	86
4.2.3.3 Ganglinjer.....	88
4.2.3.4 Opphold Nedre Elvehavn	89
4.2.4 Oppsummering.....	90
5 Avslutning.....	93
5.1 Oppsummering bylivsundersøkelser	93
5.2 Anvendt teori.....	93
5.3 Konklusjon	95
5.3.1 Hvordan legger man til rette for byliv i transformasjonsområder?	95
5.3.2 Har Gehls teorier gyldighet?.....	96
5.3.3 Er Nydalen og Nedre Elvehavn vellykkede eksempler?.....	96
6 Kilder:	98

FIGURER

Figur 1. Fasader, eksempel.....	33
Figur 2. Nydalen, kart	45
Figur 3. Trafikkforhold, Nydalen.....	47
Figur 4. Funksjoner i Nydalen.....	50
Figur 5. Billedserie, Nydalen.....	52
Figur 6. Fasadekartlegging, Nydalen.....	57
Figur 7. Billedserie, Nydalen.....	58
Figur 8. Billedserie, Nydalen.....	60
Figur 9. Fasader og byliv, Nydalen.....	61
Figur 10. Fasader og byliv, Nydalen.....	62
Figur 11. Opphold, Nydalen, ettermiddag.....	64
Figur 12. Opphold, Nydalen, formiddag.....	64
Figur 13. Fasader og byliv, formiddag, Nydalen.....	66
Figur 14. Fasader og byliv, ettermiddag, Nydalen.....	66
Figur 15. Nedre Elvehavn, kart.....	77
Figur 16. Undersøkelsesområdet, Nedre Elvehavn.....	78
Figur 17. Funksjoner, Nedre Elvehavn.....	80
Figur 18. Fasadekartlegging, Nedre Elvehavn.....	83
Figur 19. Billedserie, Nedre Elvehavn.....	85
Figur 20. Fasader og byliv, Nedre Elvehavn.....	86
Figur 21. Fasader og byliv, Nedre Elvehavn.....	87
Figur 22. Ganglinjer, Nedre Elvehavn.....	88
Figur 23. Opphold uteservering, Nedre Elvehavn.....	89
Figur 24. Opphold uteservering, Nedre Elvehavn.....	90

VEDLEGG

Vedlegg 1. Intervjuguide

Vedlegg 2. Observasjoner, nov.

Vedlegg 3. Observasjoner, mars.

Vedlegg 4: Opphold, Nydalen

del 1: Bakgrunn

1. BAKGRUNN

Både i Norge og internasjonalt vokser de store byene. Urbaniseringen representerer en mangesidig utfordring, hvordan skal vi best skape byer som er gode å leve i? Veksten bør ikke føre til byspredning ("urban sprawl"). Fordelene med kompakte byer er mange; redusert transportbehov, mindre press på skog og jordbruksområder utenfor byene, og et bedre byliv. Ulempene med den tette byen er at det kan gå på bekostning av grønstruktur, kulturminner og boligkvalitet. Det er viktig å finne den riktige balansen når nye områder skal planlegges og utvikles.

Gjennom hele studiet har jeg interessert meg for denne balansegangen, og jeg har et sterkt engasjement i god byutvikling. I denne oppgaven har jeg sett på to nye byområder, i henholdsvis Oslo og Trondheim. Disse er transformasjonsområder, altså gamle industriområder som er bygget om til moderne områder med boliger, kontorer og butikker. Mitt fokus har vært på tilretteleggingen for et godt byliv. Jeg vil gå gjennom relevant teori, og har også gjort observasjonsundersøkelser av folks bevegelsesmønster i de to bydelene. Undersøkelsens omfang tillater meg ikke å trekke bastante konklusjoner, men etter min mening gir metoden og teorien en god innfallsport for å forstå, og å planlegge godt for moderne byutvikling.

1.1 SAMORDNET AREAL OG TRANSPORT

NIBR utga i 1992 rapporten *Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling*. Her tas tema om miljøvennlig arealbruk opp for første gang i Norge.

I rapporten sammenligner forskerne to ulike utbyggingsmønstre; miljøalternativet, som består av nøkterne boligstørrelser som rekkehus, lavblokker og lignende og trendalternativet, som innebærer en økning i boligmasse per innbygger, samt fortsatt byspredning. Rapporten slår fast at miljøalternativet gir lavere energibruk, mindre nedbygging av friluftsområder og biologisk verdifulle områder, og mindre forurensing fra trafikk (Næss 1992).

To år tidligere, i 1990, ble *EU Green Paper on the Urban Environment* publisert. Den kommer til samme konklusjon som NAMIT-rapporten, utbyggingsmønsteret bør konsentreres (Commussion of the European Communities 1990). Denne rapporten fokuserer i større grad enn NAMIT -rapporten på fordelene miljøalternativet representerer for selve byen; at funksjonsblandingen man finner i kompakte byer fremmer byliv, og gjør byen bedre å leve i.

"I kjølevannet" av disse, da særlig NAMIT rapporten, kom rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transport. I all planlegging skal samordning av arealplanlegging og transportplanlegging legges til grunn, for å oppnå *samfunnsøkonomisk ressursutnyttelse, miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling* (Miljøverndepartementet 1993).

I dag er idealet en kompakt, funksjonsblandet by. Større byprosjekter skjer i dag stort sett som transformasjon av områder til nye funksjoner. Det interessant å finne ut om områdene som bygges er gode, eller om det bygges for tett, og dermed går på bekostning av kvaliteter vi etterstreber.

1.2 TRANSFORMASJONSOMRÅDER

I Norge har byer ofte vokst ut fra industri. Gamle fabrikkhaller og verft ble etter hvert stående tomme etter at industrien ble nedlagt eller næringen flyttet utenfor byene, mens arealene har blitt bruk til eiendomsutvikling.

Gamle industriområder er gode å ha i fortettingen, det er ofte store områder som kan bygges ut på en gang, med infrastruktur osv. samtidig. Dagens planlegging består stort sett av å utfylle og tilpasse til det man allerede har, ny storstilt utbygging som for eksempel områdene i Groruddalen er sjeldent nå. I et transformasjonsområde får man derimot den muligheten til en viss grad. Man skal ta vare på bygninger og elementer fra det opprinnelige, men innenfor disse rammene har man stor frihet. Da må man ta stilling til tetthet, fordeling av offentlige og private områder og hvilke funksjoner man ønsker. I Oslo har vi eksempler som Ringnes park, Kværnerbyen, Bjølsen studentby, Løren og Nydalen. Disse områdene har tilført byen hundrevis av boliger.

1.3 PROBLEMSTILLING

Transformasjonsområder er viktige i fortettingsprosessen. De er byens nye byområder, og bør ha høy kvalitet. I denne oppgaven vil jeg se på forutsetninger for byliv i disse nye områdene. Jeg vil undersøke dette med litteraturstudier, intervju, samt tellinger /observasjon som metoder. Jeg gjentar en undersøkelse gjort av Jan Gehl, der jeg observerer fotgjengeres atferd langs ulike fasader. Gehl fant at det er mer folk og mer liv langs varierte og åpne fasader (Gehl 2010).

Ved å gjenta denne undersøkelsen i to transformasjonsområder vil jeg se om Gehls funn lar seg overføre til norske forhold. Ny utbygging skjer ofte i denne type områder i dag, og skal fungere som nærområder for mange mennesker. Det er viktig å undersøke hvordan vi best oppnår byliv, på den måten kan vi tilrettelegge for gode steder der folk skal bo og ferdes.

På bakgrunn av nevnte metoder vil jeg evaluere Nydalen og Nedre Elvehavn i forhold til byliv, og diskutere om de er vellykkede eksempler på gode transformasjonsområder som legger godt til rette for byliv.

Problemstilling

- Hvordan legger man til rette for byliv i transformasjonsområder?

Underproblemstillinger

- Er Nydalen og Nedre Elvehavn vellykkede eksempler?
- Har Gehls teorier gyldighet?

del 2: Teori

2 TEORI

2.1 DET OFFENTLIGE ROM

Begrepet offentlig betyr at alle har tilgang, og ingen kan ekskluderes. Juridisk sikrer allemannsretten oss adgang til mange naturområder, men når vi diskuterer det offentlige rom er det gjerne som arena for ordskifte og konfrontasjon vi snakker om. Erling Dokk Holm, med henvisning til Habermas, beskriver det offentlige rom på denne måten:

Hos Habermas er betydningen av nøytral mark ikke uvesentlig. Ett territorium der ingen har noen vesentlige fortrinn gjør at tanken og talen får frie kår fordi "alle" blir likeverdige her. Det offentlige rommet gir denne muligheten gjennom å være institusjonalisert som nøytral mark, "ingen" (med unntak av staten eller det offentlige) – altså alle - eier et slikt rom. Denne kombinasjonen av at det er alles, men også ingens, er dets fortinn, og kjernen i hva det vil si å være et offentlig rom (Dokk Holm 2006).

2.2 MODERNISMEN

Urbaniseringen tok til under den industrielle revolusjon, da folk flyttet til byene for å arbeide på fabrikkene. Det er en historie om fattigdom, sykdom, slum og elendige levekår. Det er ikke så rart at man etter hvert søkte seg bort fra denne byen i moderne byplanlegging. Historisk har byplanlegging i stor grad handlet om å segregere funksjoner. Uten planlegging får byen en tilfeldig struktur, og byplanleggere vil dette til livs.

Modernismen preget hele forrige århundre, i arkitekturen fra etter første verdenskrig. Man tilstrebet nøkternhet og rasjonalitet, arkitekturen var uten overflødig "pynt" og man tok i bruk metoder som muliggjorde masseproduksjon. Periodens byplanlegging var preget av et ønske om velstandsøkning og likhet mellom borgerne, og skulle også løse boligmangelproblematikk.

Det var et stort fremskritt å få flytte inn i en blokk på 1950 og 60 tallet. Det var god plass, frisk luft tilgang på natur og grønne områder. De sanitære forholdene hadde ikke vært optimale i trange bygårder, men i drabantbyene var det gode forhold for alle.

På 1960 tallet ble det etter hvert vanligere med bil, og å segregere fotgjengere og bilister ble etter hvert normen. Mange områder ble laget etter cul de sac metoden (blindvei) basert på en tanke om at det var en fordel å holde bilene utenfor boligområdene.

Modernistiske planleggere var visjonære, og mange hadde stor tro på modernismen som ideologi. Boligområder i modernistisk stil ble bygget i Norge fram til 1980 tallet, og store deler av Oslo øst og syd er slike områder.

Disse områdene har for ofte blitt til livløse steder, og ikke utviklet seg slik det var tenkt, med godt naboskap og godt byliv. Etter funksjonalistisk ideologi hadde områdene gjerne en butikk, kanskje bibliotek eller svømmebasseng, men ikke rom for tilfeldigheter, at det ble startet nye virksomheter eller lignende. Når et sted kun har boliger, og ikke arbeidsplasser, blir det lite folk i området på dagtid, og – lite folk i "kontorbydelen" på kveldstid.

Å adskille trafikanter så strengt, førte til utrygghet på gang og sykkelveier, da de gjerne gikk i omveier eller i tunneler og uten at de var synlige fra boligene.

Prinsipp om sonedeling har lenge vært ledende, men er ikke lenger et ideal. Fokus på fortetting og reduksjon av biltrafikk fører for eksempel til en mer variert by. Sonedelingen har visst seg å være lite vellykket, og den tradisjonelle byen med ulike funksjoner på gateplan, variert bebyggelse og mangfold ser ut til å være det vi foretrekker.

Mange av dem som handler på kjøpesenter ønsker seg også et levende bysentrum. Her er det en motsetning mellom hvordan folk ønsker at byen skal kunne brukes, og hvordan de selv bruker den. Dette blir ofte et problem for små butikker i sentrum, som har vanskelig for å vinne kampen mot kjøpesentrene selv om kundene ønsker seg de små butikkene.

Transformasjonsområdene er ofte sentrumsnære. Dette er et bedre utgangspunkt for å lage en levende by, enn områder for eksempel i Groruddalen. Skal en tenke på at stedene skal være gode steder, ikke bare et sted folk bor er det likevel mange hensyn å ta. Å planlegge for mennesker fremfor biler er et av hensynene. Gode muligheter for å gå og sykle er viktig. Det gir folk i gatene, og en positiv spiral til bylivet. Folk i gatene gir mer folk i gatene osv.

Å adskille mennesker og biler kan syntes fornuftig, men kan lett føre til døde steder. Fokuset bør ligge på ikke å få mange nye biler til sentrum, og det gjøres best ved å tilrettelegge bedre

for gange, sykkel og kollektivtrafikk enn biltrafikk. Kanskje kunne mindre parkeringsplasser eller fravær av parkeringsplasser også være en mulighet.

Praksis med sonedeling og bilbasert utvikling har ført til blant annet kjøpesentra. Skal man få livet tilbake til sentrum av byen, må vi også legge handelen til bygatene, og gjøre grep som gjør det attraktivt å gå i byen. I utvikling av nye steder er det viktig å legge opp til aktivitet langs gater og utendørs, for å oppnå levende steder.

2.3 IDEEN OM ET NÆRSENTER

Etter krigen skulle mange byer bygges opp igjen, og storstilt boligutbygging ble planlagt over hele Europa. Det ble ført en diskusjon blant planleggere om hvordan de nye boligene skulle organiseres. Nabolagstanken var den dominerende og gikk utpå å skape mindre nabolag som utgjorde større enheter. Man antok at folk ville trives bedre og delta mer aktivt i samfunnet hvis byen ble organisert i mindre nabolag. Storbyen ble sett på som destruktiv og fremmedgjørende, og de mindre enhetene skulle styrke gruppefølelsen og gjøre folk mer åpne for individuelt mangfold (Guttu 2003).

Ideen om et nærsenter har altså vært tilstede i planleggingen lenge. I dag er ikke bydelssentrene begrunnet ideologisk på samme måte som før, men møteplasser i nærmiljøet anføres som viktig (Oslo kommune 2009).

I tillegg har bydelssentrene en praktisk funksjon. NAV, helsestasjon og bydelsadministrasjon er her, i tillegg til en ansamling butikker.

2.4 KLASSISKE TEORETIKERE

2.4.1 JANE JACOBS

Jane Jacobs skrev boka *The Death and Life of Great American Cities* i 1961, og er en av de første til å peke på problemer ved modernistisk byplanlegging. Her beskriver hun hvordan transformasjon og sonedeling ødelegger bydeler og bykjerner. Menneskene flyttes til periferien, og sentrum huser bare kontorbygg. Den tette byen finnes ikke lenger, og spredningen av mennesker gjør byen utrygg (Jacobs 1993 [1961]).

Jacobs var aktivist og skribent, ikke fagperson på arkitekturfeltet. Hun er opptatt av det sosiale i byen, relasjoner og naboskap.

Jacobs mener den nye arkitekturen pådytter oss et krav om at alt skal være glede og harmoni, og ikke gir rom for det offentligheten skal være, forskjellighet. Kravet om ensartethet vil føre oss tilbake til det private (Dokk Holm 2006).

Hun skriver mye om livet i gaten hun selv bor i. Kjøpmenn, handlende, forbipasserende og barn har alle sin rolle i gata, og det som utspilles er et verdifullt samspill vi ikke finner i periferien. Tillit og det uforpliktende båndet man har til naboer mistes når man endrer strukturen på gata og byen. *Eyes upon the street, eyes belonging to those we might call the natural proprietors of the street* (Jacobs 1993[1961]:45). Man passer på hverandre, i et stort system vil dette gå tapt, det blir for stort volum, og den nye strukturen gjør at man ikke kjenner hverandre, og ikke tar ansvar for hverandre lenger (Jacobs 1993 [1961]).

Jacobs identifiserer tre elementer må være tilstede for et godt offentlig rom. For det første må være en relativt kontinuerlig strøm av folk, det oppnås ved funksjonsblanding, boliger, primærfunksjoner og noe som trekker folk hele døgnet. Jo mer intrikat et område er, jo mer kan funksjonene nyttiggjøre seg av hverandre. Men det er primærfunksjoner som trekker folk til stedet i utgangspunktet, og disse må derfor være tilstede. For det andre må være tydelige skiller mellom offentlig og privat. Hvis det er tvil om et område er offentlig eller privat vil ingen bruke det. Den tredje faktoren er "øyne på gata". Naboer som føler eierskap til gata, følger med ut av vinduene, og gjør gata trygg (Jacobs 1993 [1961]).

En bydel bør inneholde både nye og gamle bygninger, slik at den kan huse både billige og dyre virksomheter og boliger, for på denne måten å skape en miks av mennesker. Jacobs er

opptatt av de fysiske forutsetninger for byliv, men også hvem brukerne er. Det er menneskene som skaper mangfoldet. Funksjonsblanding fremfor sonedeling gir varierte miljøer og et mangfold av mennesker døgnet rundt. Korte kvartaler gir flere hjørner og overlappinger, og fører til flere møter og gjør det mer intrikat. For å kunne opprettholde de ønskelige funksjoner og gi nok mennesker i gatene, må man også ha en viss tetthet på bebyggelsen (Jacobs 1993 [1961]).

Modernistisk byutvikling tar ikke hensyn til disse elementene som Jacobs beskriver som sentrale for å lage et godt offentlig rom. Slik beskriver hun en planlagt, modernistisk "village"; *There is no public life here, in any city sense. There are differing degrees of extended private life* (Jacobs 1993 [1961]: 83).

2.4.2 JAN GEHL

Jan Gehl var ferdigutdannet arkitekt i 1960, i modernismens "gullalder", og arbeidet i starten innenfor dette tankesettet. Han hadde mange diskusjoner med sin kone som er psykolog om menneskets plass i arkitekturen, og etter hvert begynte paret å arbeide i krysningen mellom sosiologi, psykologi, arkitektur og planlegging. I 1971 kom boka *Livet mellom husene*, der Gehl tar for seg det menneskelige perspektivet på planlegging (Gehl 2010).

Gehl arbeider med målbare størrelser, og kvantifiserer observasjoner. Han har foretatt en rekke undersøkelser. Ved å telle og observere har han utarbeidet teorier om hva slags byrom vi foretrekker, og hvordan vi best mulig skaper disse rommene gjennom arkitektur og planlegging.

Hans mål er bedre byliv, og for å oppnå dette presenterer han en rekke virkemidler for å få folk til å gå og sykle mer og oppholde seg mer ute. Gehl er ikke opptatt av hvem som bruker byrom eller sammensetningen av mennesker, men at det er folk der. Han forholder seg ikke til diversitet i byen på samme måte som Jacobs. Gehl er hovedteoretiker for denne oppgaven, og neste kapittel er viet han.

Jacobs og Gehl vil bruke de samme fysiske virkemidlene, men Gehl som arkitekt er mer opptatt av det målbare, at det er folk i gatene, enn Jacobs som er mer opptatt av hvem som bor og samhandler på et sted.

2.4.3 KEVIN LYNCH

Kevin Lynch var en amerikansk byplanlegger og forfatter. Hans mest kjente verk er *The Image of the City*, som ble utgitt i 1960. Der han lanserer *lesbarhet* som begrep i byen. Han ser på Boston, Jersey City og Los Angeles, og undersøker hvordan folk orienterer seg i disse byene. Det er et mønster vi kan finne i alle byer, som består av stier, kanter, distrikter, noder og landemerker. Byen skal være kompleks, men lesbar, og en god by er laget så det er lett å få oversikt og lære seg å navigere i den, samtidig som den ikke er låst til en bestemt type aktivitet eller program, men er fleksibelt. Han er opptatt av hvordan landskapet oppleves av mennesker, og mener de fem elementene huskes fordi de er sterkt knyttet til folks handlinger. Det mentale kartet gir byen identitet, mening og struktur. Man må unngå frykten for å bli desorientert, og et indre kart gir folk forutsigbarhet (Lynch 1960).

Byen består altså, i følge Lynch, både av de fysiske komponentene, og av den mening vi gir den. "Rom" er både fysisk og en sosial konstruksjon. De fem elementene som grupperes og systematiseres, er fortsatt en metode som brukes i landskapsanalyser. Lynch har hatt stor påvirkning vi betrakter byen på (Riksantikvaren 2005).

2.4.4 CHRISTOPHER ALEXANDER

Christopher Alexander er en østerriksk arkitekt og professor ved University of California, Berkley. I 1965 publiserte han artikkelen *A city is not a tree*. Han er også motstander av modernismen, og legger i artikkelen vekt på kvartalstrukturen, som bør være en overlappende struktur, fremfor en "treformasjon" bestående av *cul de sac* struktur (blindgater). Alexander argumenterer for kompleksiteten i byen, som er vanskelig å gjenskape i ikke selvgrodde byer, det går utenfor de kategoriene vi vanligvis tenker innenfor. Grunnen til at vi lager trestruktur når vi planlegger nye byer, er ikke at vi mener det er det

beste, men at å lage det han kaller semi- lattice, eller et "delvis gitter" er for vanskelig for oss, hevder Alexander. Han peker på undersøkelser som viser at folk dersom folk skal gjenscape et semi- lattice, forenkler de det ved å kutte ut overlappende strukturer. Han illustrerer dette ved følgende eksempel

Se for deg en appelsin, en vannmelon, en amerikansk fotball og en tennisball. Hvordan vil du huske de best mulig? Enten vil du gruppere dem som to frukter og to sportsballer – eller hvis man tenker på fysisk form vil du gruppere dem som to små runde objekter og to større ovale objekter. Hver enkelt av disse grupperingene har struktur som et tre. Noen vil også se begge måtene å gruppere på, og da vil gruppene overlappe. Men man kan ikke forestille seg begge gruppene samtidig! Man kan visualisere overlappingen fysisk, men ikke mentalt.

(Alexander 1965 :54).

I en selvgrodd by vil ikke elementenes plassering være tilfeldige, men utviklet over tid. "Alt henger sammen med alt" og påvirker hverandre. Rødt lys i et kryss gir kunder til aviskiosken plassert her for eksempel (Alexander 1965).

2.5 NYERE TEORETIKERE

2.5.1 QUENTIN STEVENS

Quentin Stevens er forfatter og professor ved Bartlett School of Planning, University Collage London. I 2007 utga han *Ludic City*, der han tar opp lek som element i byen. Lek er ikke en rasjonell/instrumentell aktivitet, men er noe som oppstår spontant og "uten grunn". Det kan ikke planlegges for en type lek, bare tilrettelegges for "å gjøre noe annet". Lek følger ikke arbeidets rasjonalitet, men er noe vi gjør på fritiden, når vi venter eller pendler. Vi trenger de myke kantene i leken, trapper, pullerter, gelendre, ting å klatre på eller sitte på. Gateartister driver også en form for lek, og viser seg fram der folk er. Da må vi først ha et insentiv til å stoppe opp, og detaljene i kanten kan gi dem dette (Stevens 2007).

Skatere er kanskje de tydeligste "lekerne" i byen. De kan skate på egne ramper, men bruker ofte byens mange benker, trapper, gelendre osv. til å leke på. Hvis lek er et ønsket element i byen, er det viktig å utforme byens møblering robust, så de kan være fleksible i bruk (Stevens 2007). Et annet lekent fenomen er parkour, der utøverne skal komme seg fra A til B på mest mulig effektiv måte, og forsere hindringer ved å hoppe over, løpe langs osv. (The free dictionary 2012).

I likhet med Gehl og Jacobs mener Stevens at de nødvendige aktivitetene skal gjøre at folk kommer til et sted, og legge utgangspunktet for frivillig aktivitet. I en god by som ivaretar god lesbarhet, økonomisk vitalitet, sikkerhet, komfort og primærfunksjoner eller nødvendige aktiviteter, vil leken komme som en bonus. Lek er et tegn på et vellykket byrom (Stevens 2007).

2.5.2 HAJER OG REIJNDORP

Maarten Hajer er statsviter, planlegger og professor og har sammen med Arnold Reijndorp, professor i samfunnsøkonomi og utvikling utgitt boka *In Search of the New Public Domain*. Her diskuterer Hajer og Reijndorp det offentlige rom i dag.

We define 'public domain' as those places where an exchange between different social groups is possible and also actually occurs (Hajer & Reijndorp 2001: 11).

Locations are public domain when different groups of people have an interest in these locations (Hajer & Reijndorp 2001:40).

Hajer og Reijndrop diskuterer den franske antropologen Marc Augé. I 1995 utga han boka *Non-Places: Introduction to an Anthropology of Supermodernity*.

Her beskriver han non-places som steder uten identitet og historie, hvor mennesker blir behandlet som en gruppe fremfor et individ og som kunne vært "hvor som helst". Flyplasser, motorveier og kjøpesentra er eksempler på non-places (Augé 1995).

Slike non-places er ikke en del av det offentlige rom. Det er utformet med tanke på en bestemt funksjon, og det er liten grad av konfrontasjon. De er ikke offentlige steder, men kollektive eller privatiserte. Det er ikke enhver form for adferd som tillates her. At stedet er skreddersydd for en bestemt funksjon gjør at man unngår friksjon og konfrontasjon (Hajer & Reijndorp 2001).

Med økt mobilitet lever vi i dag i network-city, som gjør at vi selv kan "konstruere vår egen by", ved å velge ut steder i byen vi bruker, og unngå andre. Men denne mobiliteten bruker vi i stor grad også til å unngå mennesker vi ikke vil omgås. Hajer og Reijndrop mener vi unngår "de andre" ved å holde oss i våre enklaver. Stedene vi møtes er gjerne overganger mellom områder, "mellom-steder", forbindelser. Det er disse stedene vi blir konfrontert med annerledeshet og "utveksling". Ved bevisst å utforme disse til gode steder, så sømmene blir gode, får man bedre steder for utveksling.

Forfatterne foreslår å bruke gjerder som et virkemiddel til å gjøre steder mer som et *public domain*, et sted hvor flere grupper møtes. Byens parker gir gode muligheter til rekreasjon i byen. Noen parker kommer inn i et dårlig mønster der rusavhengige og kriminelle "tar over" parkene, og gjør at andre holder seg unna. Å sette opp gjerder, og evt. å praktisere åpningstid er med på å signalisere at parken skiller seg fra det øvrige bylandskapet og kan gi parken en eksklusivitet. Gjerdene signaliserer at det er noen regler, og at du er en gjest når du går innenfor. Dette har visst seg å fungere godt blant annet i Tomkins Square Park i New York, som gikk fra å være tungt belastet kriminelt, til å huse både familier, ungdom, hjemløse og hundeeiere, etter at gjerdene ble satt opp. Gjerder gjør at alle må forholde seg til de

samme reglene, og ingen er ekskludert, men stedet får likevel et mer "eksklusivt preg", gjerdet markerer stedet (Hajer & Reijndorp 2001).

2.5.3 RICHARD FLORIDA

Richard Florida er amerikansk forfatter og økonom. Hans teorier går ut på at mennesker i kreative yrker bosetter seg i byer som tilbyr miljøer med stor grad av diversitet, og ikke trives i homogene samfunn. I stedet for at arbeidstakere flytter etter jobber, er det nå i stor grad omvendt, at bransjene følger etter attraktive arbeidstakere. Han finner korrelasjon mellom høy andel innvandrere, bohemer, homofile og kunstnere med økonomisk vekst ved å sammenligne amerikanske byer (Florida 2002).

2.6 OPPSUMMERING

Alexander, Jacobs, Lynch og Gehl tilhører alle gruppen av modernismekritikere, men har litt ulik innfallsvinkel til sin kritikk. Alexander og Gehl er arkitekter, mens Jacobs ikke er fagperson, og skriver mer ut fra et borgerperspektiv. De nyere teoretikerne bringer andre elementer inn i debatten, men en modernismeskepsis ligger muligens i bunn. Grunntanken er et ønske om levende byer, folk som oppholder seg i gatene, og at byen er et bra sted å være. Det synes ikke å være modernismens målsetning, da fokus snarere var på å slippe å være tett på andre mennesker og slippe å være nær trafikk, bråk og arbeidsplasser. Etter massebilismens inntog, og spredning av funksjoner, har mange byer blitt tømt for mennesker, og i noen tilfeller har byens torg som møteplass blitt erstattet av for eksempel et kjøpesenter. Det har tatt tid å snu trenden, men nå ser det ut til at det er vilje til å igjen lage byer for mennesker.

2.7 GEHLS TEORI

2.7.1 INNLEDNING

Gehl har siden 1970-tallet forsøkt å finne ut hvilke faktorer som bidrar til levende gode byer. Ved hjelp av observasjoner og tellinger har han kommet fram til en rekke krav til fysisk utforming. Hovedprinsippene består i å samle, fremfor å spre, integrere fremfor å segregere, å invitere fremfor å avvise, å åpne fremfor å lukke, og øke fremfor å redusere. Utformingen skal være detaljert og variert, det skal være gode muligheter for å sykle, gå, stå og sitte (Gehl 2010). I det følgende vil relevant teori av Gehl presenteres.

2.7.2 SKALA

Gehl deler byen inn i tre skalaer, byskala, bebyggelsesskala og menneskeskala. Byskalaen er kartet fra luften, kvartaler, funksjoner og trafikkanlegg. Bebyggelsesskala er hvordan byrom og bydeler utformes, "helikopter perspektiv". Sist er den menneskelige skala, byen i øyehøyde og 5 km/t landskapet. Dette er tre ulike disipliner, og de må samkjøres for best resultat. Ofte er det de største skalaene som blir viet mest oppmerksomhet, for eksempel Brasilia, Brasils modernistiske hovedstad. Vakker fra luften, men alt for stort for et menneske å ferdes, for åpne plasser, brede veier og kjedelige omgivelser.

Romdannelse, proporsjoner og størrelsesforhold er viktig, byrom og bystruktur må harmonere med menneskekroppen for at det skal kjennes behagelig å være et sted. Vanlig gangfart er 5 km /t, og optimal hyppighet på sansestimuli er hvert femte sekund, i følge Gehl. Det reflekteres der butikkene har en fasadelengde på fem til seks meter, eller det er 20-25 dører per hundre meter. Opplevelsen av avstand blir mindre når det er spennende fasader. Vinduer, trapper, skilt osv. bør være i tilsvarende størrelse og detaljnivå.

Når gata er trang kommer vi nærmere bygninger, skilt, og hverandre. Vi kan bruke flere sanser enn bare syn og hørsel, vi kan lukte våt maling eller kjenne varmen reflektere asfalten. Bilen har ingen plass i denne skalaen. I 40 km/t, 60 km/t eller 100 km/t er det store volumer. Her er veiene brede, skiltene store og bygningene uten detaljer, for at vi skal ta inn

relevant informasjon ved høy fart. Liten skala gjør at vi kommer tettere innpå byen og hverandre og vi får en bedre og mer intens opplevelse.

Store bygg forkludrer bystrukturen og skaper unødvendige mellomrom. Det går an å lage kvartalstruktur i god øyehøyde, og plassere høye bygg tilbaketrukket over "øyehøydebebyggelsen". Å lage små rom i store, er også en mulighet for å skape en mer intim stemning. Gammeldagse søyleganger, alleer eller rekker med boder, kan skape denne intime følelsen på et torg som kjennes for stort. Der den store skalaen er etablert, kan man prøve å bøte på med detaljer, som beplantning, møbler, boder osv for å myke opp og forminske skalaen.

Den tradisjonelle byen, utviklet over tid, ivaretar menneskets skala. I nyere moderne byplanlegging har menneskets skala ofte blitt forsømt, og det har blitt for stort, for høyt og for raskt i forhold til kroppen og sansene.

2.7.3 MYKE KANTER

Fortau og første etasje danner en sone der inne møter ute, og by møter bygning. Noen kanter, avbrekk i formen, detaljer i fasaden myker opp inntrykket, og gir oss noen holdepunkter, noe å stoppe ved osv. Dører og vinduer er også i sonen, og det er her samspillet mellom inne og ute finner sted. Observasjonsstudier gjort av Gehl, viser at folk trekkes mot kantene, Gehl kaller det "kanteffekten". Derfor trenger ikke et torg å være stort, folk vil uansett oppholde seg i kanten av plassen. Har vi ryggen dekket, oversikt over rommet og beskyttelse for vær og vind, er det optimalt. I følge Gehl er 80x40 meter torv en passe og gjentatt størrelse, der man kan gjenkjenne ansikter på andre siden. Større plass enn det ønsker vi ikke i følge han. (Alle byer trenger et større torg til markeringer osv, men for det generelle bylivet er denne størrelsen nok.)

Der bygningen og gata møtes, utspiller bylivet seg, det er viktig å utforme den optimalt. Alexander understreker dette; *If the edge fails, then the space never becomes lively* (Alexander 1977 i Gehl 2010: 98).

Gehl sier vi trenger uregelmessigheter i fasaden, noe som skaper et mer naturlig sted å stanse ved eller sette seg ned ved. Detaljer langs fasaden har både effekten at vi går saktere for å se på ting, kanskje gå inn en dør, kanskje stoppe opp å snakke med noen. De bløte kantene gjør det mer interessant og ferdes og oppholde seg der. For å oppnå dette bør det være mange vinduer og dører, beplantning, utemøbler, markiser, trapper, gjerne butikker med varer på fortauet.

Arkitekt Ralph Erskine skal ha sagt i en samtale med Gehl;

Er bebyggelsen interessant og spennende i øynehøyde, blir hele området interessant. Bruk derfor kreftene på å gjøre kantsonen inviterende og rik på gode detaljer, spar på innsatsen i de øvrige etasjer, som både visuelt og funksjonelt har langt mindre betydning.

(Erskine i Gehl 2010:92).

Gehl skriver dessuten at blikket vårt er vinklet nedover, som et resultat av evolusjon fordi farer oftere ville befinne seg på bakken enn i luften.

Trygge gode gater blir til ved at folk oppholder seg der, og at det er visuell kontakt mellom inne og ute. Dette er en forsterkende effekt, er det gode byrom vil folk ferdes der, og beboere vil følge med på gatelivet. Tomme byrom er det ingen som gidder å titte ut på. Å blande funksjoner er viktig, og boliger i sentrum gjør mye for byen. Bygningene må være i kontakt med gata, blir de for høye blir distansen for stor, og man følger ikke med utenfor. Selv på kveldstid, når det ikke er mennesker på gata, vil tegn som sykler, utemøbler, leker og lignende myke opp inntrykket og minne om andre menneskers nærvær. Visuell kontakt mellom inne og ute gir mer interaksjon, og tryggere byer. Når butikker lukker fasaden, blir det kjedelig å gå forbi, ikke minst når butikken har stengt. I Melbourne har de et regelverk om at 60 % av nye fasader skal være åpne og imøtekommende (Gehl 2010). I boligområder må man finne balansen der privatlivet skjermes, men det likevel er interaksjon mellom gaten og boligene. Det beste er hvis man unngår innsyn, men inne fra leilighetene har utsikt til bylivet utenfor. Høydeforskjell, vegetasjon osv. kan hjelpe på dette.

2.7.4 BYEN I ØYENHØYDE

Enten man går fordi man vil eller må, er det i den lille skala, i 5 km/t tempoet at mennesket møter byen. Det bør være en menneskerett å få ferdes i omgivelser tilpasset den menneskelige skala- uansett planleggerideologi og økonomi. Dette betyr gode vilkår for enkle, universelle, menneskelige aktiviteter, som å gå, stå, sitte, se, høre og prate. Å bo i en by der dette ikke er godt i varetatt forringer hverdagen hver dag.

I tette byer er det gjerne trangt på fortauene, og det meste av gatas areal får bilistene disponere, enda de er færre i antall. For å få plass til innkjørsler, varelevering, bensinstasjoner osv. brytes fortauet ofte opp, og skaper usikkerhet og problemer for de gående. Det går an å gjøre det annerledes, at fortauet er helt, mens de andre funksjonene er de som stykkes opp. Hvorfor er det fotgjengerne som skal stoppe opp når de vil krysse gata? Å krysse en gate uten å måtte vente burde være en menneskerett, i følge Gehl. Vi foretrekker å gå den korteste veien. Ofte kan man se små stier som blir til når den opplagte gangveien ikke er korteste vei. Fotgjengere skal ha rett til å gå den korteste veien, og det bør planlegges for det i utgangspunktet.

Det er trettende hvis landskapet ikke forandrer seg mens man går. Best er det når gatebildet blir stykket opp, så man ser litt og litt. Krumninger og avbrudd med torg og plasser gjør det mer overkommelig å forsere avstanden. Her er en god førsteetasje og myke kanter veldig viktig, for å gjøre gåturen mer spennende. Trapper har barrierevirkning og bør unngås der det kan.

Vi kan skille mellom aktiviteter som innebærer å bevege seg og aktiviteter som innebærer å oppholde seg i byen. I mange utviklingsland er byen preget av nødvendige aktiviteter som foregår i byens rom, mens i industrialiserte land er mer frivillige aktiviteter i byens rom. Man kan si at dersom mange oppholder seg, og få er på vei i en by, er kvaliteten høy, fordi byen inviterer til opphold. Roma skal være et godt eksempel på det, mange personer oppholder seg i byen. Her er igjen kantene viktige, skal man stoppe opp et øyeblikk ønsker man å stå med ryggen dekket og med oversikt utover rommet. Når man velger et sted å sette seg ned i en byen er det flere faktorer som spiller inn, beskyttelse for vær og vind, lavt støynivå, helst med ryggen dekket. Utsikten er veldig viktig. Vi søker gjerne en kombinasjon av fine ting å se på, trær, arkitektur eller lignende og mennesker og byliv. Trapper, vinduskarmer, pullerter

og lignende fungerer godt som sittemøblement om sommeren, og er et fint tilskudd til benker. Flyttbare stoler i parker kan være en god idé. Man kan tilpasse de til situasjonen, og ha mange fremme ved godt vær, og få ved dårlig vær, så det ikke ser tomt og forlatt ut.

Fortauskafeer har tradisjonelt vært forbundet med landene rundt middelhavet. De siste 20-30 årene har de spredt seg til nær sagt alle byer i "den økonomiske utviklede" delen av verden. Mer frivillige aktiviteter finner sted, og ta kaffen ute blir mer og mer vanlig. Mange har argumentert med at klima ikke tillater utekafeer i for eksempel København, men nå er det mer enn 7000 kafestoler utendørs i sentrum (Gehl 2010). Vi ønsker å drikke kaffen ute for å se på bylivet, det er kombinasjonen av tilbud vi er ute etter. Vi sitter der lenger enn det tar å drikke en kopp kaffe, det er rekreasjon og opplevelsen av byens rom vi er der for. Mens vi før oppholdt oss i byen for å gjøre nødvendige aktiviteter, er det nå få aktiviteter som må gjøres i byen. Isteden oppholder vi oss i byen for fornøyselsens skyld. At folk kan sykle og gå i byens rom er viktig, men for å skape liv, må det også være gode muligheter for å oppholde seg. Gehl sammenligner en by med en fest, er den god blir du lenge!

Å møte folk handler om å se, høre og snakke. Den vanligste formen for kontakt i byen, er bare det at vi ser hverandre, den passive kontakten som utgjøres av at vi passerer hverandre på gata. Videre er det spontane og planlagte møter, med kjente og ukjente. Samtalen oppstår ved benker og på hjørner, og dreier seg ofte om en felles oppmerksomhet rundt ting som skjer i byen. Hovedattraksjonen i byen er andre mennesker, og et godt oppholdssted har utsikt til andre mennesker. I tillegg vil elementer som vann, trær, blomster og god arkitektur gjøre at vi velger et bestemt oppholdssted. Synslinjer bør ivaretas i planleggingen. Parkerte biler, vegetasjon osv. kan være irriterende hindre. Synslinjer i stå, sitte og barnehøyde bør tegnes inn i snittegninger av gater og bygninger.

2.7.5 DEN SOSIALE BYEN

Historisk har lek funnet sted i byens rom, der voksne jobber og oppholder seg. I modernismens planlegging og sonedeling begynner man å lage lekeplasser, der barn skal være når foreldre jobber. Det at voksne jobber mye, gjør også at de får mye fritid, det foregår mye kreativitet i byens rom, idrett, kulturarrangement, festival osv. For samfunnets eldre er det viktig at det er gode forhold for å gå tur, og kunne komme seg rundt til fots.

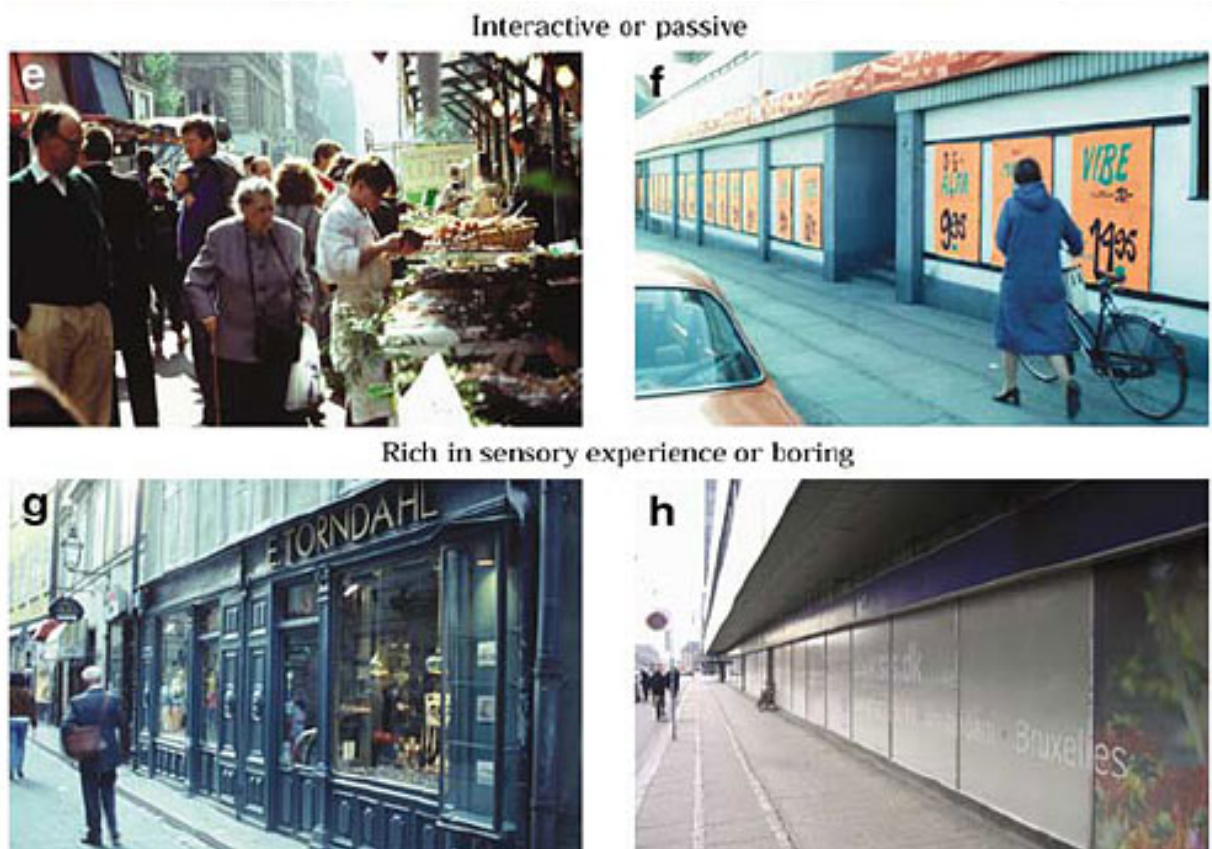
Sykkeltier, skateramper osv. vil i likhet med gangstier bli mer brukt dersom det er inviterende omgivelser. Jo bedre det er å ferdes til fots og sykkel i byen, og jo flere som oppholder seg eller reiser gjennom byen, jo bedre grunnlag blir det på anledninger som arrangementer osv. Det gir også et bedre grunnlag for mosjonsaktiviteter, og for barna i byen, jo flere mennesker som er der. Vi kan dele aktivitetene opp i faste, fleksible og flyktige. Det faste er det fysiske byrommet, slik det fungerer fra dag til dag. Det fleksible er gjerne avhengig av årstid, og er begivenheter som julemarked, skøytebane, karneval osv. Konserter, gateteater og lignende representerer det flyktige i denne sammenhengen.

2.7.6 EMPIRI FASADER

Gehl gjennomførte en undersøkelse i København, *Facades and public life*, der det ble observert aktivitet foran henholdsvis aktive og passive fasader. Folk går saktere, snur mer på hodet og oppholder seg mer foran aktive fasader. Det førte til syv ganger flere folk foran aktive fasader, fordi tiden de bruker vil være syv ganger lenger. Også aktiviteter som ikke relaterer seg til fasaden forekom her, som å snakke i mobiltelefon og knytte sko. Folk gikk 13 % saktere foran aktive fasader, og 75 % snudde hodet mot den aktive fasaden, mot 21 % mot den passive. På kveldene var dette enda tydeligere (Gehl 2006). Det underbygger teorien om at bylivsprosessen er selvforsterkende, jo flere som er der, jo flere vil ønske å være der.

En lignende undersøkelse ble foretatt i Madrid. Arkitekt Tomás Gil López så på tre faktorer; antall enheter per hundre meter, irregulariteter, og gjennomsiktighet. Han så etter type aktivitet og folks fart når de passerte fasadene, og kom til samme resultat som undersøkelsen gjort i København fikk, flere enheter, mer gjennomsiktighet og flere nisjer i fasaden gir mer aktivitet på fortau og foran fasaden. I denne undersøkelsen har man ikke sett på type funksjon i første etasje (Gehl 2006).

I 1990 gjorde Gehl Architects en bylivsundersøkelse i Stockholm. Hensikten var å finne ut hvordan man best kunne forbedre kvaliteten i sentrum, som var preget av modernistiske, storskala bygg. Førsteetasjene ble kartlagt og fikk en verdi. På fasadene med dårligst score ble det bygget 4-6 meter på utsiden av fasaden til butikker og leiligheter. Gater som tidligere var folketomme, fikk nå mennesker i gatene, og beboere bak vinduene (Gehl 2006).



FIGUR 1. BILDET VISER FASADER MED ULIK DETALJERINGSGRAD (PETSHEID 2007)

2.7.7 EMPIRI MYKE KANTER

Empirien fra Gehl viser at halvprivate kantsoner er gode steder for opphold, og at det er opphold som må til for å øke bylivet. . I det følgende presenteres noen flere undersøke som underbygger dette.

En undersøkelse fra Canada, 1977 tok for seg flere boligater. De fant at halvparten av aktivitetene i gata var ferdsel, og andre halvparten var opphold. Selv om det bare utgjør 50 % av menneskene, utgjorde oppholdsaktivitetene 89 % av livet i gata. Å gå gjennom en gate går fort, og bidrar ikke til mye liv. Dette understreker viktigheten av å invitere til opphold (Gehl 2010).

Små forhager i "engelsk stil" er gode kanter. En undersøkelse fra Melbourne viste at 69 % av aktiviteten foregikk på slike halvprivate arealer i kantsonen, mens 31 % foregikk i

gaterommet. I gater der folk gikk forbi var det mange som oppholdt seg på fremsiden, mens der kun biler kjørte forbi var det nærmest ingen som oppholdt seg foran husene (Gehl 2010).

En undersøkelse fra København (2003) viser at halvprivate uterom foran førsteetasjer utgjør en uforholdsmessig stor del av bylivet, da 25 % av beboerne bodde i første etasje, mens 55 % av aktiviteten foregikk på disse arealene (Gehl 2010).

Dette illustrerer hvor viktig kantsonen er. Bylivet begynner i kantene, og spres utover. Er det litt byliv, kommer det mer og mer...

2.7.8 ANNEN EMPIRI

En undersøkelse gjort i Australia tok for seg fire boligområder i Brisbane. Alle hadde høy tetthet, men utformingen og forholdet til uterommet var ulikt. Det ble registrert hvor mange mennesker som var med på sosiale aktiviteter, type aktivitet og karakteristikker på stedet. Det ble skilt mellom å være på vei et sted, fysisk kontakt, og aktivitet "uten åpenbar grunn" (som stå, vente, sitte osv.)

Resultatet viste at det omkringliggende landskapet hadde lite å si, størrelsen på uterommet hadde heller ingen betydning. Forholdet mellom bygninger og uterommet påvirket imidlertid graden av sosial kontakt. Der det var langt mellom boligene og det offentlige rommet var det mindre sosial integrasjon. En fortauskafé bidrog positivt, men der det var mye aktivitet, var det ikke nødvendigvis mye sosial integrasjon. Folk på vei var uansett den største gruppen. Nøkkelen til aktivitet i det offentlige rom, ser ut fra studien ut til å være kvalitet på stedet. Hvor ofte og hvor mye tid beboerne brukte utendørs ser ut til å være det avgjørende for graden av kontakt. Dette samsvarer med Gehls teori om at jo mer tid folk tilbringer ute, jo oftere vil de møtes, og jo mer interaksjon vil foregå. Funksjoner på stedet (mat, benker, minibanker) kan tiltrekke folk, men det får ikke nødvendigvis folk til å bli. Gehls "kanteffekt" kan ha hatt betydning for ulik grad av aktivitet på de ulike byrommene. Studien konkluderer med at bylivet opptrer forskjellig i boligområder og andre offentlige områder. Hva forskjellene er må undersøkes nærmere (Lawson 2009).

del 3: Methode

3 METODE

Mitt prosjekt er å se nærmere på hvordan vi bygger by i dag. Jeg vil se på hva slags offentlige rom vi får, og hvordan disse legger godt til rette for at byliv kan utspille seg. Jeg har valgt å undersøke to nye transformasjonsområder i henholdsvis Oslo og Trondheim.

For å belyse problemstillingen har jeg gjort observasjoner i begge de nevnte caseområder. I mine observasjonsundersøkelser har jeg fokusert på hvor folk velger å oppholde seg, hvordan byrommene brukes, og hvem brukerne er. Parallelt med egne undersøkelser har jeg gjort litteraturstudier, samt intervjuet Christian Joys, adm. dir. i Avantor, selskapet som har stått ansvarlig for utbyggingen av Nydalen.

Artikkelen *Close encounters with buildings* har vært en viktig inspirasjonskilde, og to av metodene; telling og observasjon, er direkte hentet fra Gehls arbeid. Gehl er opptatt av fysiske forutsetninger for byliv. De fysiske forutsetninger har det vært sentralt å undersøke også her, samtidig som jeg ønsker å utvide fokus i forhold til temaet byliv og det offentlige rom, som mine observasjoner også har søkt å belyse.

Jeg har valgt Nydalen i Oslo og Nedre Elvehavn i Trondheim som case. De representerer begge store og viktige eksempler på byomdanning i Norge. Bylivet utfolder seg i større grad om sommeren, men samtidig så skal byer fungere året rundt, og bør "tåle" å bli undersøkt "når som helst". Mine undersøkelser ble gjort i november og i mars, da det er ganske representativt vær for store deler av året.

3.1 CASESTUDIE SOM METODE

Case brukes når forskeren ønsker å se bredt på fenomener, vil avdekke kontekstuelle eller komplekse forhold, eller trenger flere kilder. Noen ganger kan det være vanskelig å skille fenomenet man vil undersøke fra omgivelsene, da regnes case den riktige metoden (Yin 2003). Begrepet byliv beskriver nettopp det komplekse samvirket mellom menneskene som ferdes i en by og deres virksomheter i interaksjon med den fysiske byen. Som behandlet i teoridelen, fokuseres det her blant annet på hvordan de fysiske strukturer i byen hemmer eller fremmer bylivet. I det følgende vil jeg undersøke fenomenet byliv i

transformasjonsområder, altså et kontekstuellt forhold, menneskelig aktivitet i en bestemt form for byområde.

I oppgaven har jeg brukt to caser; Nydalen og Nedre Elvehavn. Når man forholder seg til mer enn ett case, kalles arbeidet multiple- case studies (Yin 2003). I eksplorativt /utforskende casestudie definerer man først spørsmål eller hypoteser, så utføres undersøkelsen (Yin 2003).

Intervjuet med Christian Joys var organisert som et semistrukturert intervju. Dvs. at noen temaer er definert på forhånd, men den intervjuede får følge sin egen fremstilling. Samtalen blir dreid innom forhåndsdefinerte spørsmål, og man beveger seg fram og tilbake (Bryman 2004). Intervjuet med Joys ble tatt opp på lydfil og senere skrevet ut. (Spørsmålene ligger vedlagt).

Jeg har også studert kommuneplaner og en masteroppgave.

I det følgende vil spørsmålene som ligger til grunn for undersøkelsen være; hvordan tilrettelegges det for byliv i transformasjonsområder? Og, representerer mine caser vellykkede eksempler på en god by?

Jeg har benyttet kvantitative undersøkelser, i form av telling og observasjon, og kvalitative undersøkelser gjennom dokumentstudier og intervju, for å kaste lys over de nevnte spørsmål.

3.1.1 KARTLEGGING AV PROBLEMFASADER

Jeg gjentar en undersøkelse utført av Gehl, *kartlegging av problemfasader*. Gehl fokuserer på fasadenes betydning for fotgjengeres bevegelser, pauser og tempo. I hans kartlegging av problemfasader, har han utarbeidet en skala fra A til E, ut fra i hvor stor grad fasaden innbyr til aktivitet, ikke bare passeres.

Fasaden (førsteetasjen) blir undersøkt og vurdert etter stor eller liten skala, antall enheter, grad av innsyn og grad av detaljer. Vertikale framfor horisontale linjer er å foretrekke.

Jeg har kartlagt fasadene i områdene etter Gehls oppskrift, en A på skalaen representerer en fasade med mange enheter, dører, vinduer og detaljer, mens E er motsatt; stengte fasader og få eller ingen funksjoner. I artikkelen *Close encounters with buildings* beskrives måleenheten for de ulike fasadene, i dører per hundre meter. Om linjene er horisontale, grad av detaljering og materialbruk skal også spille inn, derfor blir det summen av dette som utgjør hvilken verdi hver fasade får (Gehl 2006). Jeg har altså ikke telt nøyaktig antall dører per hundre meter for å velge verdi på skalaen, men avgjort det ut fra et helhetsinntrykk.

3.1.2 FASADER OG BYLIV

I undersøkelsen "Facades and public life" fra København 2003, observeres adferd langs fasadene, som er kartlagt med verdier fra A til E. Gehls undersøkelsesområde er beskrevet som *typical shopping streets*. Observasjonsundersøkelsen fokuserte dels rett og slett på antall mennesker som passerte fasadene til ulike tidspunkt, dels på hvordan de opptrådte i forhold til fasadene. Det ble gjort manuelle observasjoner på gode sommerdager, og på ettermiddager på høsten med godt vær. Undersøkelsene på høsten ble gjort etter mørkets frembrudd. Gehl fant klare tegn på at folk foretrekker varierte fasader. Folk gikk 13 % saktere foran spennende fasader og 75 % snudde på hodet her, sammenlignet med 21 % langs kjedelige fasader. 25 % stoppet foran fasader som hadde blitt vurdert til A på skalaen, mens bare 1 % stoppet foran tilsvarende fasader vurdert som E (Gehl 2006).

3.2.1 UTFORDRINGER MED UNDERSØKELSEN

3.2.1.1 OMRÅDENES KARAKTER

Nydalen og Nedre Elvehavn er litt ulike undersøkelsesområdet i København, karakterisert som "typiske shoppinggater". Det faktum at Nydalen og Elvehavn ikke er typiske shoppinggater, har etter min mening ingen avgjørende betydning, områdene er planlagt som byområder, og bør derfor kunne vurderes ut fra kriterier for godt byliv.

3.2.1.2 INN OG UT

Å telle hvor mange som går forbi en fasade, eller inn på for eksempel BI, sier lite om fasadens attraktivitet, for mange må gå der for å komme dit de skal. Antall mennesker i seg selv er likevel et viktig mål på stedets aktivitetsnivå, og dermed betydningsfullt når bylivet skal vurderes.

3.2.1.3 FART

I Gehls undersøkelse er farten målt, med den konklusjon at folk beveget seg 13 % saktere langs de interessante fasadene. Det er ikke lett å måle folks fart, jeg har valgt å legge merke til, og telle de som skiller seg ut ved å gå saktere enn gjennomsnittet. I praksis var det enkelt å vurdere hvorvidt folk var målrettet, eller om de gikk sakte og var villig til å la seg invitere av fasadene til opphold.

3.2.1.4 VÆRFORHOLD

I denne typen undersøkelse spiller selvfølgelig været en stor rolle. Undersøkelsene til Gehl er gjort på fine sommerdager, og kveldsundersøkelsene også på ettermiddager med godt vær. Jeg har gjort undersøkelser i to omganger, den første gangen i november, den andre i slutten av mars. Det sier seg selv at jeg ikke vil få like tydelige resultater på denne tiden av året, sammenlignet med sommeren hvor mange flere mennesker er ute i gatene.

Det kunne vært en fordel å gjøre undersøkelsen i sommerhalvåret for å få et større tallmateriale å basere seg på, samtidig som sommeren tross alt er kort, og byrom skal lages for å fungere hele året. Muligens vil resultatene fra en observasjonsundersøkelse fortelle mer om samspillet mellom mennesker og den fysiske byen når den ikke er utført i sommermånedene, fordi folk vil stille høyere krav til tilrettelegging når det ikke er sommer.

I november var det kaldt både i Trondheim og Oslo de dagene jeg hadde til å gjøre undersøkelsen. I Trondheim var det også regn. Nesten ingen setter seg ned på dager som dette, og få går i sakte tempo. Den største gruppen jeg observerte i november, som ikke var i bevegelse, var røykerne. Faktorene som påvirket valget av sted for røykepausene er

sannsynligvis en kombinasjon av å være nærme utgangen de bruker, solforhold, at det er lunt osv., og kan gi en pekepinn på gode plasser. I mars var våren kommet for fullt til Oslo, mens Trondheim hadde omtrent det samme været som sist jeg var der. Problemet med det er at jeg ikke får kartlagt hvor folk trives og velger å oppholde seg, da værforholdene under begge observasjonsperiodene i Trondheim ikke la til rette for å oppholde seg særlig mer enn nødvendig utendørs. Mens det var nedbørsrekord i Trondheim, var det varmere rekord i Oslo. Det gjør at jeg på en måte har fått sett på Nydalen ved to årstider, og Nedre Elvehavn på bare en årstid.

3.2.1.5 FASADER

Gehls undersøkelse fokuserer på fasadene, og i den grad den ser på opphold er det i tilknytning til fasadene. Nydalen har en struktur som gjør at man ikke i så stor grad går langs fasader når man går mellom de viktigste målpunktene, men krysser et av torgene. På Nedre Elvehavn er det mer konsentrert gatestruktur, men mange går innendørs, gjennom kjøpesenter for å komme dit de skal.

3.2.1.6 Å UTFØRE TELLINGENE

Det er første gang jeg gjør denne typen telling, så jeg kastet med bare ut i det. Etter en stund så jeg noen grep jeg trengte å gjøre for å holde oversikt. Disse var

- Jeg har telt i halve timer.
- Barn i barnevogn telles ikke, men barn som går selv blir telt med.
- Syklister telles når de opptrer mer som fotgjenger enn bil, dvs. sykler sakte der det også er fotgjengere, ikke de som sykler raskt i bilveien.
- Hvis folk går inn og ut mens jeg teller på samme sted blir de telt to ganger. Jeg regnet dette som mest hensiktsmessig, for jeg ville ikke kjent igjen alle. Man kan få inntrykk av at det er veldig mange som går inn og ut i forhold til de andre kategoriene. Jeg mener det ikke er så viktig fordi jeg vil belyse aktivitetsnivået. Det er ikke viktig om det er den samme personen jeg ser igjen, poenget er at den personen faktisk er der.

del 4: Casestudier

4 Casestudier

Nydalen i Oslo og Nedre Elvehavn i Trondheim er valgt som caser i denne oppgaven. Valget av disse områdene er gjort fordi de begge representerer gode eksempler på transformasjoner vi ser mye av i den vestlige verden, når behovet for industri avtar, og områdene endres og gir plass for nye funksjoner. Områdene har mange fellestrekk, men er også forskjellige.

Begge er store transformasjonsområder, bygget på gamle industritomter, og begge er relativt nye, utviklet fra 1990 tallet, og i bruk i løpet av 2000 tallet. Både Nydalen og Nedre Elvehavn har varierte funksjoner, mange boliger og arbeidsplasser. De er likevel ulike, Nedre Elvehavn er blitt en del av Trondheim sentrum, og har en rolle ingen andre steder i byen har, med en solfylt uteservering. Nydalen ligger litt utenfor allfarvei, og er en slags næringspark, ikke et sted de fleste av Oslos innbyggere har et forhold til.

En kan av de nevnte grunner ikke forvente et like godt byliv i Nydalen som i Nedre Elvehavn, og hensikten er heller ikke å sette de to områdene opp mot hverandre, men å bruke mine observasjonsundersøkelser fra disse to områdene som en av flere innfallsvinkler for å belyse det komplekse fenomenet planlegging/tilrettelegging /utvikling av byliv.

Dette er ikke en komparativ analyse, men en evaluering av to ulike områder hvor ulike fenomen vil vektlegges.

Jeg har lagt mer vekt på Nydalen i diskusjonen, fordi utbyggingen er mer kontroversiell og har flere interessante aspekter enn Nedre Elvehavn. Nydalen er en større utbygging, og er bygd ut prosjektvis, mens Nedre Elvehavn har en utbygger, og en helhetlig plan for området.

NYDALEN



FIGUR 2. NYDALEN LIGGER NORD I OSLO (GOOGLEMAPS).

4.1 NYDALEN

4.1.1 GENERELT OM NYDALEN

Nydalen er en del av Nordre Aker bydel nord i Oslo, og er et dalføre med Akerselva i bunnen. Nydalen ligger inntil ring 3 i øst, og Maridalsveien i vest. Gjøvikbanen har stoppested i Nydalen. I 2003 åpnet Nydalen og Storo t-banestasjoner, og i 2006 åpnet t-baneringen, som kobler stasjonene til en sløyfe. 37 bussen og 51 bussen har stoppested i Nydalen. I dag er det ca 200 bedrifter, 8000 arbeidstagere, 10 000 studenter og 4000 beboere i Nydalen (Avantor.no 2011a).

4.1.1.1 BYDEL NORDRE AKER

Bydelen strekker seg i grove trekk fra Badebakken i sør, gjennom Maridalen og Solemskogen i nord, og fra Trondheimsveien i øst til Sognsvannsbekken i vest. Denne utstrekningen gjør Bydel Nordre Aker til den geografisk største bydelen i Oslo (Oslo kommune 2010).

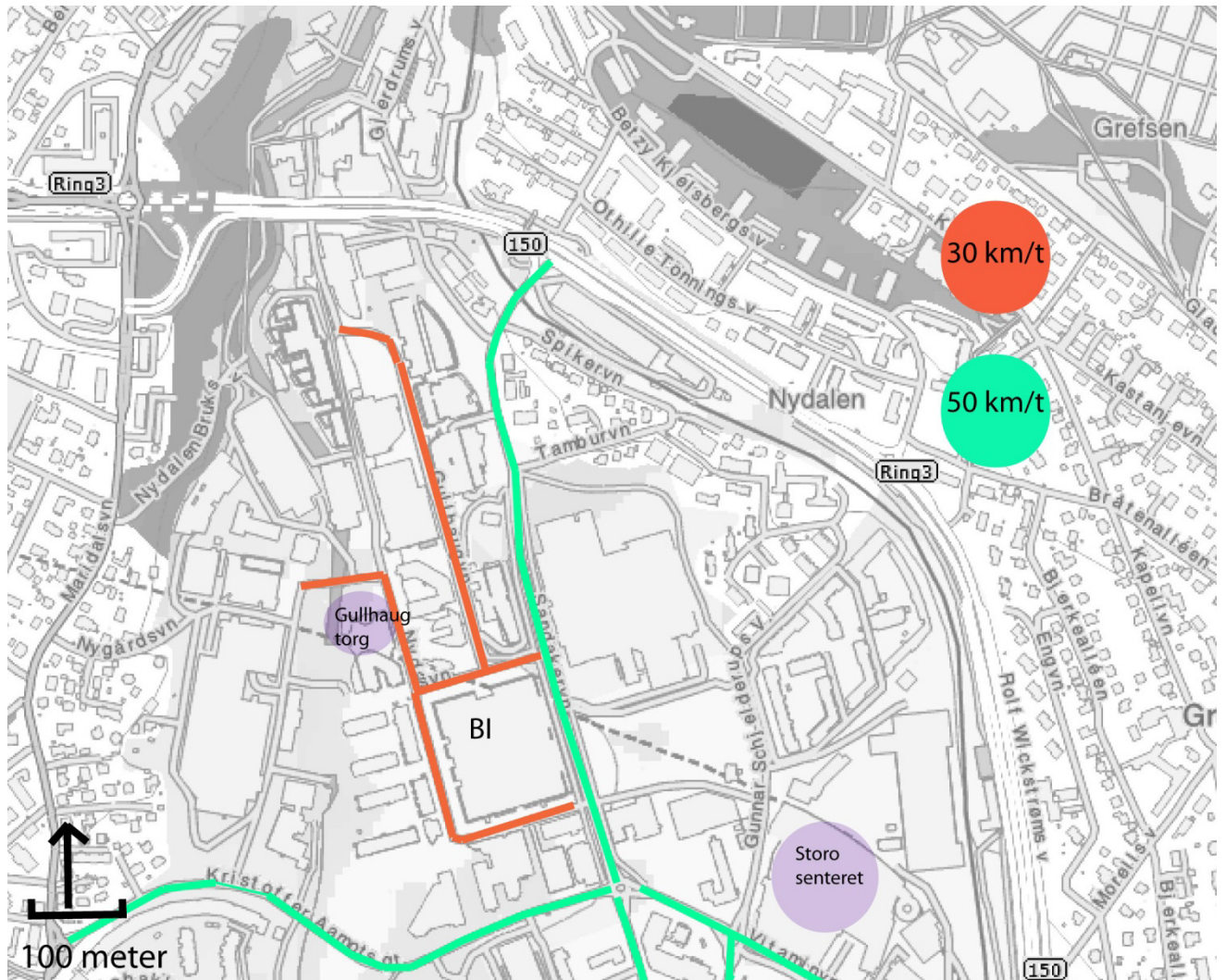
Bydelen har 46.000 innbyggere. Bydelsadministrasjonen er plassert i Nydalen, og Avantor omtaler Nydalen som bydelscenter (Oslo kommune 2010).

4.1.1.2 HISTORIE

Nydalen har mange fossefall som la grunnlaget for skoghogst og sagbruk. På midten av 1800 tallet vokste industrien. Tekstilfabrikken Nydalen Compagnie og Christiania Spigerverk hadde til sammen omtrent 2000 ansatte på det meste. Nydalen lå langt fra hovedstaden på denne tiden, og var et eget industrisamfunn (Tvedt et al. 2010).

Spigerverket fusjonerte med Elkem i 1972, men ble senere solgt til Jernverket, og ble med det en statlig bedrift. Jernverket klarte ikke å holde produksjonen i to avdelinger, og Arbeiderpartiet ville ikke legge ned hjørnesteinsbedriften i Mo. Resultatet ble nedleggelsen av Spigerverkets stålverk (snl 2003). I løpet av 1980 og 1990 tallet hadde Nydalen skiftet karakter, industri flyttet og andre typer virksomheter flyttet inn. Spikerproduksjonen fortsatte noen år til i Nydalen, men ble senere flyttet. Entreprenørselskapet Tor Andenæs AS ble etablert i 1971, og fra midten av 1970 tallet var det et rent eiendomsselskap. Selskapet ble børsnotert i 1985, og skiftet navn til Avantor i 1990. I 1994 fusjonerte selskapet med Gjelsten & Røkke Eiendom AS, og kjøpte opp store deler av Nydalen fra Christiania Spikerverk, som da var et statlig selskap (Fundia). Avantor forvalter all offentlig og privat infrastruktur, og har bygget ut 370 000 kvm i Nydalen. Selskapet er huseier, forvalter og utvikler i en stor del av Nydalen (Avantor.no 2011b).

4.1.2 MER SPESIFIKT OM NYDALEN



FIGUR 3. KARTET VISER NYDALEN OG AVSTANDEN TIL STORO SENTERET. SANDAKERVEIEN OG KRISTOFFER AAMOTS VEI ER TRAFIKKERT VEIER MED HØY FARTSGRENSE OG DEFINERER EN GRENSE I NYDALEN. INNE PÅ OMRÅDET GÅR TRAFIKKEN SAKTERE (KARTGRUNNLAG FINN.NO).

4.1.2.1 PLANSITUASJON

Gjeldende kommunedelplan for Nydalen ble vedtatt i 1990. Under planens overordnede målsetting står det:

Området skal utvikles som et byområde med et bredt spekter av virksomheter (produksjon, lager, kontor, boliger, friområder, byrekreasjon, service- og publikumsfunksjoner), men med hovedvekt lagt på næring og arbeidsplassfunksjoner (Oslo kommune 1990:2)

Et mindre område i sørvest er vist til boligområde i en bymessig utvikling (ca.150 boliger) (Oslo kommune 1990:2). Her er det kommet åpen småhusbebyggelse, som planlagt.

Om Avantor ville gå utenfor rammene av planen, måtte de lage reguleringsplaner som gav staten innsigelsesadgang, på denne måten kunne boliger og t-banering vedtas på tross av at det ikke var regulert for det i kommunedelplanen (Nydalen.no 2010b).

Der hvor Solsiden borettslag ligger, er det for eksempel i kommunedelplanen regulert til næringsvirksomhet. Nydalen var altså først og fremst tenkt som næringspark. I følge Joys var det stortingsvedtaket basert på Ratsøutvalgets anbefalninger om at skatt fra næringslivet ikke lenger skulle tilfalle kommunene som førte til et ønske fra lokalpolitikere om å etablere boliger i Nydalen. Kommunedelplanen var fleksibel, så dette var mulig.

I tillegg er Gullhaug torg underlagt kommunedelplan for torg og møteplasser (2009).

Torg og møteplasser forstås som offentlig tilgjengelige uterom, dvs. felles arenaer som er tilgjengelige for allmennheten (Oslo kommune 2009:26).

A city is composed of different kind of men; similar people cannot bring a city in to existence (Aristotiles i Oslo kommune 2009:27)

Byens uterom legger til rette for en rekke former for møter, både planlagte og ikke-planlagte. I de planlagte møtene ligger det grader av utvelgelse både sosialt og fysisk; hvem man ønsker å omgås og hvilke steder man foretrekker å oppsøke. De ikke-planlagte møtene skjer spontant og finner sted mer eller mindre tilfeldig. Disse møtene kan skje både mellom folk som kjenner hverandre og mellom ukjente. I møtet med folk man ikke kjenner, ligger det et potensial for nye erfaringer, refleksjon og læring, samtidig som konfrontasjoner og utrygghet kan komme til syne i møtet med det ukjente (Oslo kommune 2009:26).

I kommunedelplanen for torg og plasser legger Oslo kommune vekt på nettopp det, at like mennesker ikke utgjør en by, det er mangfoldet og møtet mellom ulike mennesker skaper en by. Kommunen ønsker da byområder som trekker ulike brukere til seg, en bredde i tilbudene.

I planen står det at nærhet ikke er avgjørende for valg av møteplass, derfor vil "nabolagsmøteplassene" brukes både av folk som faktisk har plassene som sitt nærmiljø og av de som aktivt velger dem. Men noen grupper som har mindre mobilitet, for eksempel barn og unge, eldre, voksne utenfor arbeidslivet, har større behov for lokale møteplasser og lokal tilknytning enn andre.

Dette er kommunens kriterier for gode "nabolagsarealer";

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge

- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet

- attraktive urbane møteplasser

(Oslo kommune 2009:29)

BI åpnet sitt bygg i Nydalen i 2005, et stort bygg med glassoverbygg. SAS hotellet ligger her, PST har sine lokaler her, og mange andre. Et signalbygg er planlagt på Gullhaug torg.

Nydalen er preget av store bygninger, og har en "forlatthet" ved seg. Når man står på Gullhaug torg og ser på de store bygningene rundt, får man ikke følelsen av at de er åpne for publikum, men her er det faktisk både teater og tv-innspilling (Riksteateret og Nydalen Studio).

Nydalen har "nærsenteret" *Torgbygget*, som har dagligvare, frisør, apotek, parfymeri og et par kafeer. Det er en sushirestaurant, en Peppes Pizza og Bølgen og Moi, som alle har åpnet til ti på kvelden. I tillegg er det tre lunsj- take away kafeer i Nydalsalleen.

Det er flere treningssentra her, EVO, studentidretten og SATS. Akerselva er en veldig populær joggerute. Nærheten til elva er noe av det som trekker folk til Nydalen, så det er naturlig at det er mange aktive folk som bor her.

Avantor har en strategi for de to torgene, Gullhaug torg, og plassen mellom BI og t-banen. Joys kaller Gullhaug torg *Personaltorget*, mens det andre torget er *Kommunikasjonstorget* (Joys 2012). Er det terminologi fra arbeidslivet? Arbeidslivet ser ut til å være et gjennomgående tema her.

Personaltorget har inngang til t-banen, men Avantor ønsker ikke at heiser eller lignende skulle prege plassen, men at den heller skulle fremstå som et "gammeldags" torg. På *Kommunikasjonstorget* har de valgt å gjøre t-banen synlig. Dette torget er mer dynamisk, og mange mennesker krysser plassen, venter på bussen osv.

Avantor har en bevisst strategi om å samle folk rundt *Personaltorget*, så dette blir et sentrum i Nydalen. Det lykkes de med, med Torgbyggets funksjoner, hotellet, Peppes Pizza på den andre siden, bokklubbens utsalg, bydelsadministrasjonen, Nydalen vgs., BI og Kommunikasjonstorget er alt orientert mot Gullhaug torg.

4.1.2.3 OMRÅDETS KARAKTER



FIGUR 5. A. GULLHAUG TORG KL.11 PÅ FORMIDDAGEN LIGGER I SKYGGE. B. KOMMUNIKASJONSTORGET KL. 11 PÅ FORMIDDAGEN LIGGER I SKYGGE. C. EN PLESS I SOLEN YTTERST PÅ GULLHAUG TORG (KL.11). D. GANGVEI MELLOM TORGBYGGET OG AKERSELVA. (FOTO: INA HOLTH).

Kristoffer Aamots vei fra Storokrysset til Maridalsveien, er en stor vei med femtisine, mens veiene "inne" på Nydalenområdet er mindre og har et mer byaktig preg. Kristoffer Aamotsvei er en barriere, og lukker området inne. Det meste av bebyggelsen er næringslokaler, og storskala arkitektur som passer til storskala vei. Et mer bypreget område finnes rundt BI og Gullhaug torg, der byggene er lavere og har mer inviterende fasader. Her går trafikken saktere, og har et *shared space* preg. Både i Sandakerveien og i Nydalen Allé ser det ut til at man har tenkt på å ha litt ulike funksjoner og varierte fasader, men det er ikke på de mest sentrale plassene og tar ikke mye plass i helheten. Storosenteret ligger bare noen

hundre meter fra Nydalen, men områdene er totalt adskilt fra hverandre, og den opplevde avstanden er lang.

4.1.2.4 HVA SAVNES I NYDALEN?

Kathrine Hesthag tok for seg Solsiden boligprosjekt i sin masteroppgave fra 2010 (Hesthag 2010). Hun har gjennomført en intervjuundersøkelse, hvor beboerne i Solsiden får uttale seg om området de har bosatt seg i. Komplekset ligger mellom BI og elva, altså sentralt i Nydalen. Her er det hele 453 leiligheter, og undersøkelsen gir et godt innblikk i hva beboerne i Nydalen mener om stedet. Ved hjelp av intervjuer har hun undersøkt hva beboeren tenker om området. På spørsmål om hvorfor de flyttet dit, og hva som er positive kvaliteter for området, trekker de fleste fram nærhet til marka, t-banen eller sentrum som viktigst. Altså er det nærheten til ting som gjør Nydalen til et attraktivt bosted, ikke Nydalen i seg selv.

De fleste oppgir at de bruker balkongen og området rundt elva mye og i liten grad uterommene tilknyttet prosjektet. Når det gjelder hva de savner svarer folk ofte lekeplass, billigere gjesteparkering, restaurant og kulturtilbud. I tillegg er det flere som oppgir at det er for mye støy (Hesthag 2010).

Nydalen vels representant svarer at deres medlemmer er mest opptatt av parkering og trafikk. Høy pris på å parkere i p-hus, gjør at studenter og arbeidstakere med bil isteden parkerer i bolig gatene, det blir trangt og mye trafikk for skolebarna. Den planlagte stengningen av Nydalsveien vil legge mer press på omkringliggende gater, i tillegg ser det ut til at Nydalskrysset i Oslopakke 3 blir skrinlagt. Mye trafikk på Ringveien og Storokrysset er et problem. Nydalen vels representant er fornøyd med Avantor som utbygger, men mener kommunen er dårlige til å følge opp med infrastruktur; skoler, barnehager og billig parkering (Nydalen Vel 2012).

Det er planlagt et signalbygg på Gullhaug torg, på framsiden av riksteateret. Det skal bli et høyt, smalt tårn, med en grunnflate ca.120 kvm. Bygget er planlagt å ha 24 etasjer og bli 77 meter høyt. Med det blir det Oslos femte høyeste bygg. Plan og bygningsetaten er positive til signalbygget (Halvorsen 2009).

Det har vært en rekke protester fra naboer, interessegrupper og bydelspolitikere, som mener det blir for tett i Nydalen, og at et høyt tårn vil virke truende og kaste skygge. I tillegg etterlyser de flere åpne plasser og grønne områder (Solbakken 2007).

Avantor ønsker en grønn plass på motsatt side av elva for Gullhaug torg, hvor det er planlagt bygninger. For å få dette til flytter de utbyggingsvolumet sørover. Da møter Avantor beboernes krav om grønne lunger og åpne plasser, men det får konsekvenser for tetthet et annet sted.

”Nydalsslengen” er et annet kontroversielt tema i Nydalen. I Nydalsveien 16-26 er det planlagt for 10.000 kvm bolig og 35.000 kvm næring og handel. Byggene bryter med landskapsformen og vil være høye i forkant (mot elva) og lavere i bakkant (mot vest). Dette tar sol fra beboere på Solsiden, som også er bekymret for støy fra eventuelle serveringssteder.

Avantor blir kritisert for ikke å tenke helhetlig, og bygge ut dalen bit for bit. Styremedlem i Solsiden 1, Nils Roll-Hansen etterlyser mer vekt på beboernes behov, inkludert barnas. Avantor på sin side hevder dette ikke handler om beboernes utsikt, men helhetlig byplanlegging (Haga 2009).

På Nydalens nettsider har professor Ola Bettum fått kommet til orde. Han mener *Nydalen er blitt en åpen og flerfunksjonell bydel og langt mer arealeffektiv enn den gamle industribydelen.*

I tillegg sier han

- Det er for mange kjedelige bygg, og mange ligger for tett. Kristoffer Aamots gate er blitt fæl, og det har Oslo Kommune og Statens Vegvesen skylda for. Sandakerveien er for gold, og det er for mange øde oppholdsplasser (Nydalen.no 2010b).

4.1.2.5 VISJON

Avantors visjon har siden 1994 vært ”*En by i byen*”, og det mener Joys de har oppnådd. Joys mener det optimale byliv går utover kontortiden. Han skulle sett at det var mer, men mener det øker, og Nydalen er på vei i riktig retning. Et sted folk har lyst til å bo, arbeide, som det er lett å reise fra og til og som har et byliv utover åtte til fire, det er målsettingen (Joys 2012).

På Nydalens nettsider slås det fast *Nydalen er et perfekt samspill mellom ulike aktører som sammen skaper en levende bydel!* (Nydalen.no 2010a).

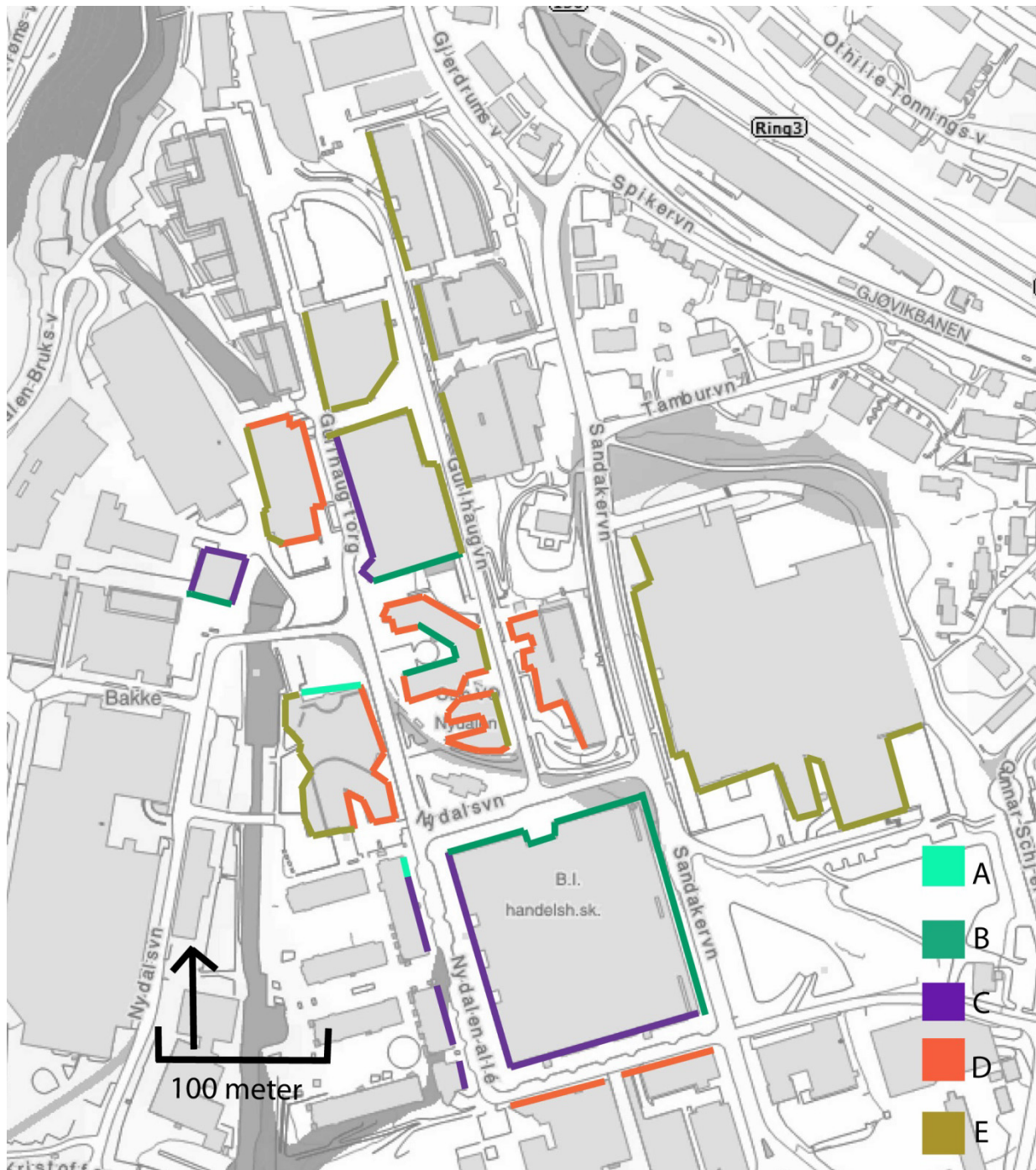
Som påstand er det også en visjon om hva Avantor vil at Nydalen skal være. ”Et perfekt samspill” høres ut som man henspiller på funksjonsblanding. Det er relativt mye kontor i forhold til bolig for eksempel, men man skal ikke se bort i fra at etter Avantors oppfatning er riktig balanse.

Byutviklingsbyråd Bård Folke-Fredriksen mener Nydalen vil fungere bedre med flere boliger (Kjelstrup 2010). Joys avviser denne påstanden med at det finnes mange døde boligområder i Oslo i dag, det som trengs for bedre byliv, fremholder han, er noe som får folk til å ville bli lenger, eller å gå ut av boligen sin (Joys 2012).

Analyser

4.1.3 ANALYSER

4.1.3.1 NYDALEN I LYS AV GEHLS TEORI



FIGUR 6. KARTET VISER FASADENES VERDI. A REPRESENTERER HØY GRAD AV DETALJERING OG LITEN SKALA. E REPRESENTERER MONOTONE FASADER I STOR SKALA (KARTGRUNNLAG: FINN.NO).

I min kartlegging av fasadene i Nydalen er det som nevnt særlig Gehl teorier jeg har støttet meg på. Det er skala, myke kanter og byen i øyenhøyde som sammen utgjør fasadens verdi. En fasade med mye å se på og liten skala blir gitt høy verdi, A. Den dårligste fasaden er helt uten detaljer, som en mur, får verdi E på fasadeskalaen. Nydalen har en noe utflytende struktur, og bygningene vender seg ikke mot hverandre i særlig grad. Tyngdepunktet i Nydalen er på Gullhaug torg og opp mot "Kommunikasjonstorget". At fasaden til torgbygget er en med lav verdi (D), er uheldig, da denne veien er spesielt viktig i området. Det er flott at Gullhaug torg har en A-fasade, men det kan man forvente på et bytorg. Det planlagte signalbygget vil utgjøre den andre siden av torget, forhåpentligvis med en ny A-fasade.



FIGUR 7. A- EN A-FASADE I NYDALEN I DELVIS SOL (KL.11) B- TORGBUGGET VENDER EN D FASADE MOT ELVA. HER ER DET GODE SOLFORHOLD (KL.17) (FOTO INA HOLTH).

De tre kafeene i Nydalsalleen utgjør den andre A fasaden i Nydalen. Her er det liten skala, myke kanter, god interaksjon mellom inne og ute. Dessverre er det nivåforskjell her, som gjør at du sitter lavere enn fortauet, og der nivåforskjellen er størst, ser man rett inn i en betongkant når du sitter utenfor kafeene. Dette er uheldig, og viser at man ikke først og fremst har tatt hensyn til hvordan det er å bruke byrommet, men har valgt andre hensyn som viktigere når man skulle takle nivåforskjellen da bygget ble bygd.

Elva er hovedattraksjonen i Nydalen, derfor er det synd at Torgbyggets bakside, en fasade med laveste verdi vender seg mot elva. Her er det benker, badeplass og gressplen, men en mur av en fasade i bakkant. På dagtid er det skygge på Gullhaug torg, mens det er sol langs

elva, bak Torgbygget. Folk som ikke har sitt daglige virke i Nydalen, kommer stort sett hit på grunn av en tur langs elva. Disse kunne fanges opp her. Badeplassen er populær om sommeren. Kiosk eller servering hadde sannsynligvis gjort området mer til et sted man ønsket å bli værende ved. Jeg har ikke tatt fasadeundersøkelsen her, gangveien er et stykke fra fasaden, derfor blir forholdene litt ulike.

Elva som potensial er i liten grad utnyttet. Torgbygget segregerer elva og "selve Nydalen", heller enn å samle dem. Rennende vann og sol er suksesskriterier for opphold (Gehl 2010), her har man begge deler, men har valgt å stenge fasaden, og lage parkeringshus mot elva.

Nydalen har generelt mange fasader av laveste verdi. Heldigvis er de fleste i utkanten av området, men det preger bydelen, og kan gjøre det utrivelig å gå her. Noen velger kanskje omveier for å unngå disse områdene. At få går her vil også forsterke at det er et utrivelig område, kjedelige fasader og ingen mennesker.

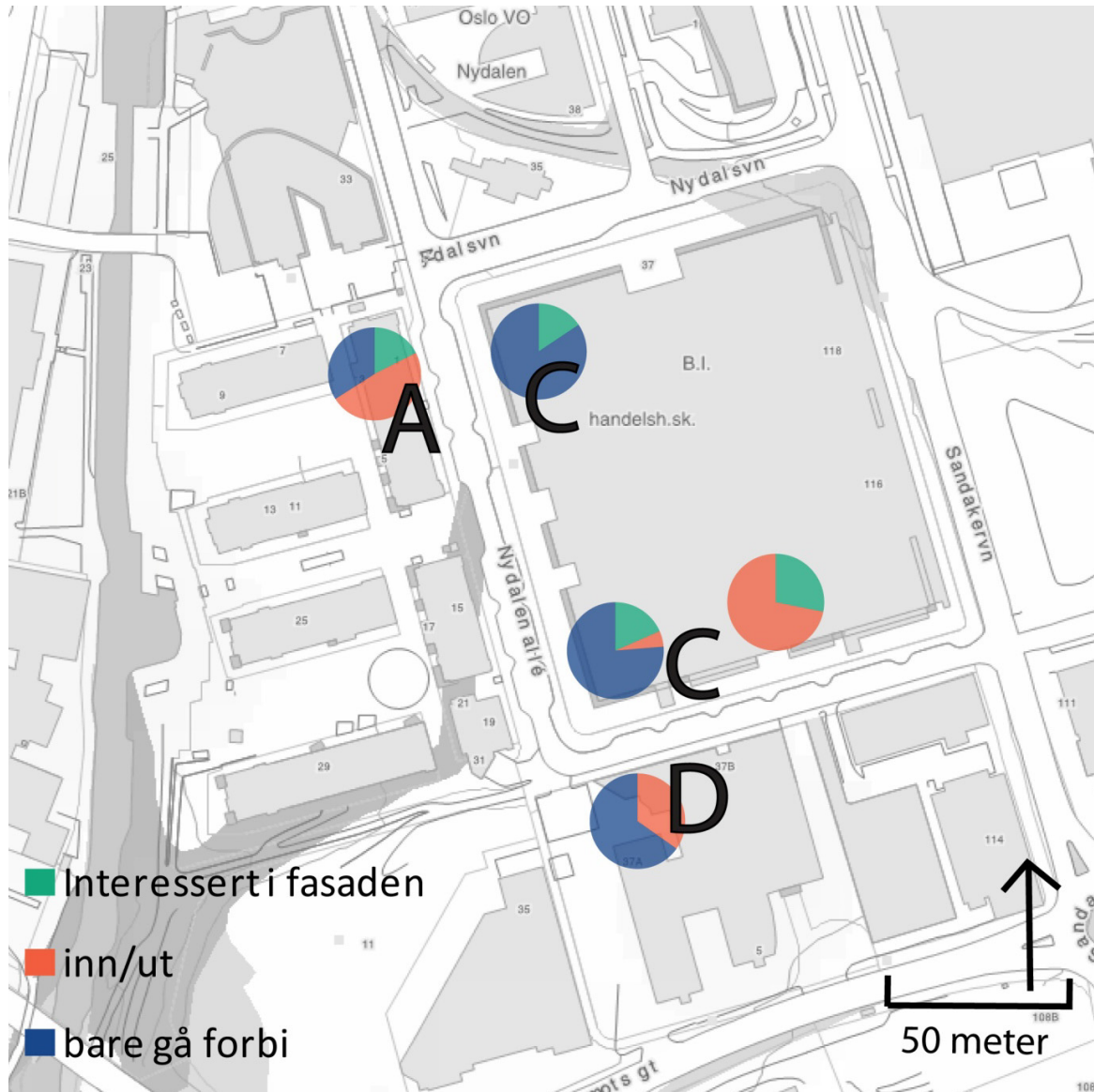
Nydalen Allé, på BIs vest- og bakside, har gateløp med bygninger av verdi B og C, og er sånn sett en av de bedre gatene i Nydalen. Det er synd at det er en gate få går gjennom, men det er ingen funksjoner som trekker dem hit. BIs fasade mot Sandakerveien er variert, transparent og har ulike funksjoner. Dessverre er trafikken i Sandakerveien ødeleggende for fasadens potensial. Her er det ubehagelig å oppholde seg, og mange går isteden gjennom BI for å komme til den andre siden.

Etter mitt skjønn er Torgbygget det store feilgrepet gjort i Nydalen. Det er det mest sentrale bygget, og har fasade mot begge torgene, elva og Nydalsveien, sannsynligvis den gata med flest forbipasserende. Her burde varierte fasader og funksjoner i første etasje vært prioritert.



FIGUR 8. A- STORSKALA BYGG I NYDALEN, FASADEVERDI E. B- P-HUS VENDER SEG MOT ELVA, FASADEVERDI E. C- C FASADE I SANDAKERVEIEN. D- E FASADE I SANDAKERVEIEN (FOTO: INA HOLTH).

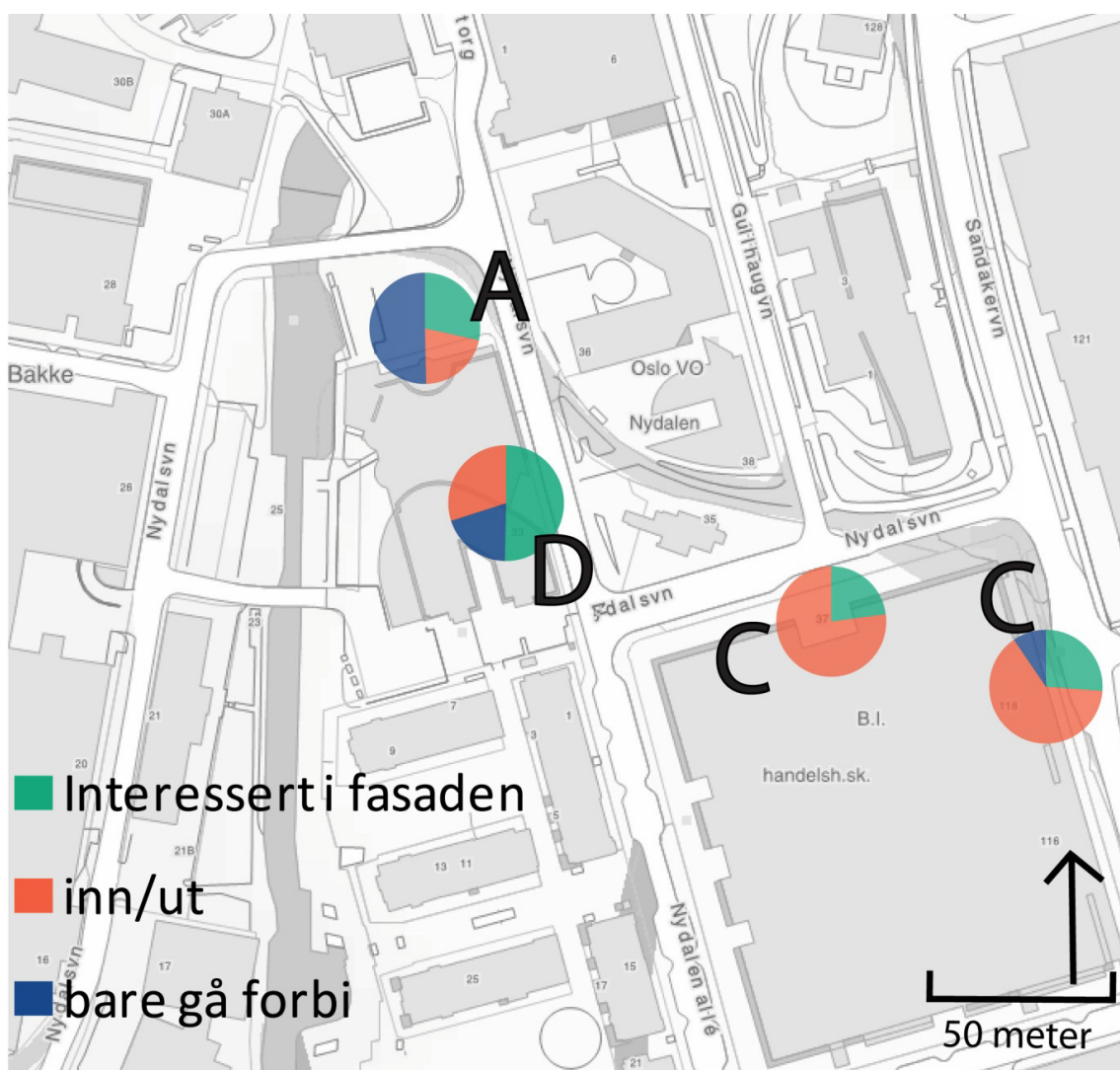
4.1.3.2 FASADER OG BYLIV



FIGUR 9. FASADER OG BYLIV, NYDALEN DIAGRAMMENE VISER FORBIPASSERENDES ADFERD LANGS FASADEN. A INDIKERER EN GOD FASADE MED HØYT DETALNIVÅ, E ER NEDERST PÅ SKALAEN MED LAV GRAD AV DETALJERING. OBSERVASJONEN ER GJORT I NYDALEN TIRSDAG 15. NOVEMBER 2011 (KARTGRUNNLAG FINN.NO)

Jeg har gjort fasadeundersøkelser mandag 14. og tirsdag 15. november 2011 ulike steder i Nydalen. I mars har jeg kun gjort fasadeundersøkelsen på Gullhaug torg på formiddagen og ettermiddagen i mars.

Jeg har slått sammen variablene *gå sakte*, *snu hodet*, *stoppe opp* og *andre aktiviteter* til en variabel som jeg har kalt å "vise interesse for fasaden". De andre kategoriene er å *gå inn/ut*



FIGUR 10. DIAGRAMMENE VISER FORBIPASSERENDES ADFERD LANGS FASADEN. A INDIKERER EN GOD FASADE MED HØYT DETALNIVÅ E ER NEDERST PÅ SKALAEN MED LAV GRAD AV DETALJERING. OBSERVASJONEN ER GJORT I NYDALEN MANDAG 14. NOVEMBER (KARTGRUNNLAG FINN.NO).

og å *bare gå forbi*. Hvis Gehls teori bekreftes i i Nydalen, vil fasadene med høyest verdi være de som har størst andel personer som vurderes inn i kategorien "interesse for fasaden" på kakediagrammet. Denne variabelen er markert med grønt på kakediagrammene.

Andelen grønt er mindre på kartet til høyre. Her er observasjonene gjort på mer perifere steder få går forbi.

Den største andelen grønt er foran D fasaden i Nydalsveien, der over halvparten viser fasaden interesse. Dette er ikke i samsvar med teorien. Selv om fasaden langs Nydalsveien er

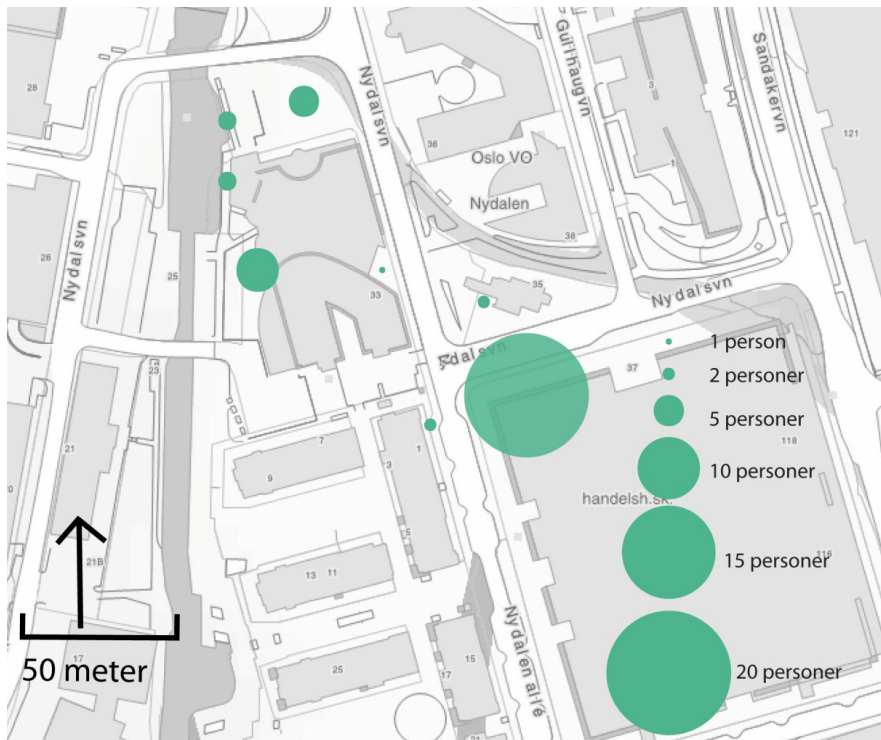
kjedelig og lukket, er inngangspartiet til Torgbygget populært. Det er et lite rom i fasaden der du har utsyn og ryggen dekket, som Gehl også trekker frem som kvaliteter der vi ønsker å oppholde oss (Gehl 2010). Diagrammet blir noe misvisende, for her har jeg telt langs fasaden og inn inngangspartiet i samme omgang, og de fleste går inn i Torgbygget istedenfor å gå videre langs fasaden. Men like fullt forteller det at fasaden har en attraktiv nisje.

Ved Bls forside, bakside og østside er det ca. 25 % som viser fasaden interesse. På baksiden av Bl er det stort sett folk som oppholder seg utenfor, her er fasadeverdien C, men sola har nok større betydning. Her er det ingen som kun går forbi, de fleste går inn eller ut av Bl. De andre fasadene har B-verdi.

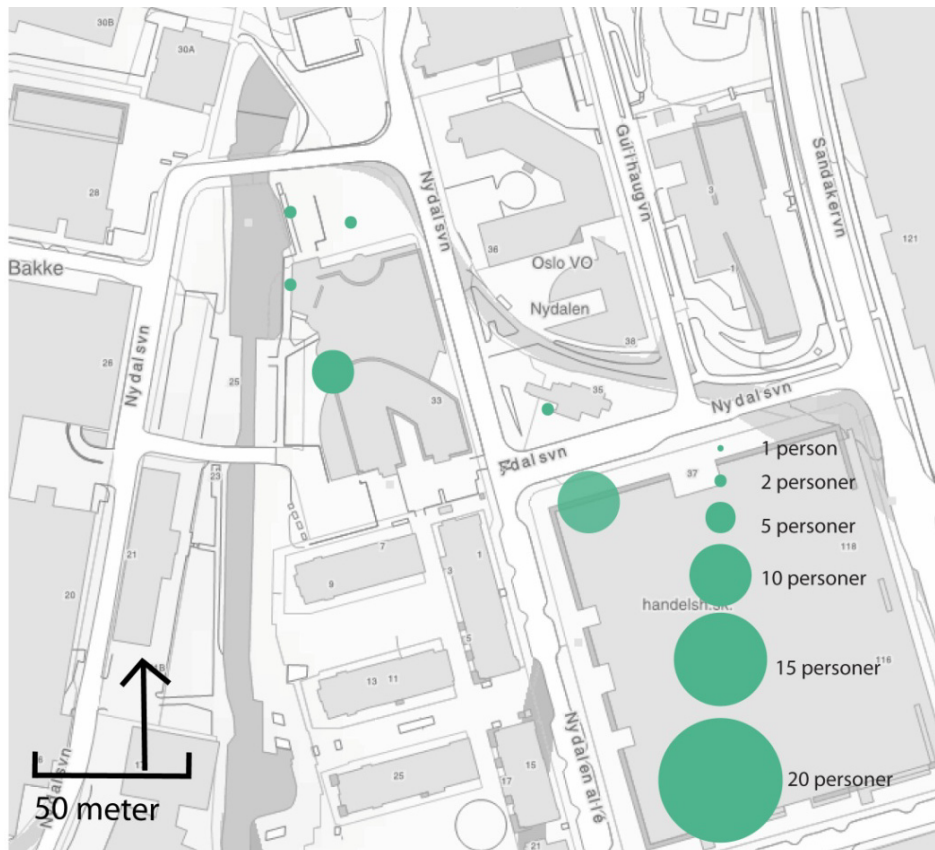
Gullhaug torg har A verdi, og har noe over en fjerdedel aktivitet, mens den andre fasaden med A verdi i Nydalsveien har litt under en fjerdedel. Det er mye mindre enn hva D fasaden (på Torgbygget) har og det samme som finnes på Bls fasader.

At kategorien inn/ut er så stor de fleste steder tyder på at mange er målrettet, og ikke lar seg oppholde slik Gehl beskriver (Gehl 2010).

4.1.3.3 OPPHOLD NYDALEN



FIGUR 11. OPPHOLD I NYDALEN, FORMIDDAG

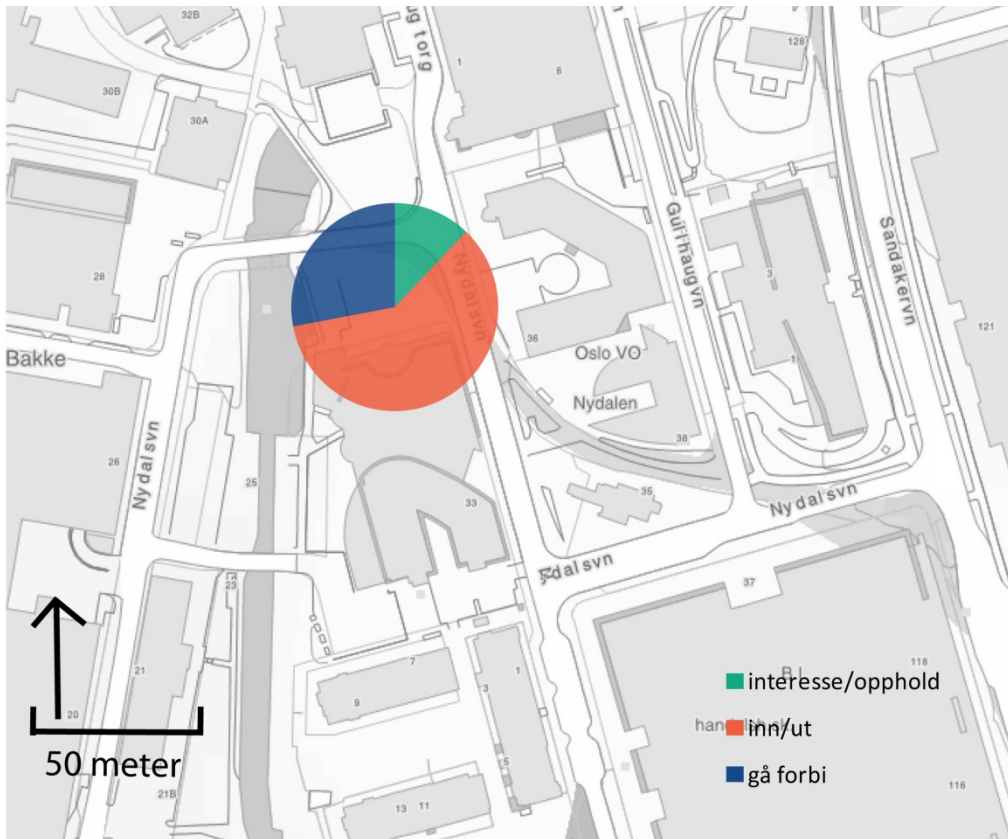


FIGUR 12. OPPHOLD I NYDALEN, ETTERMIDDAG

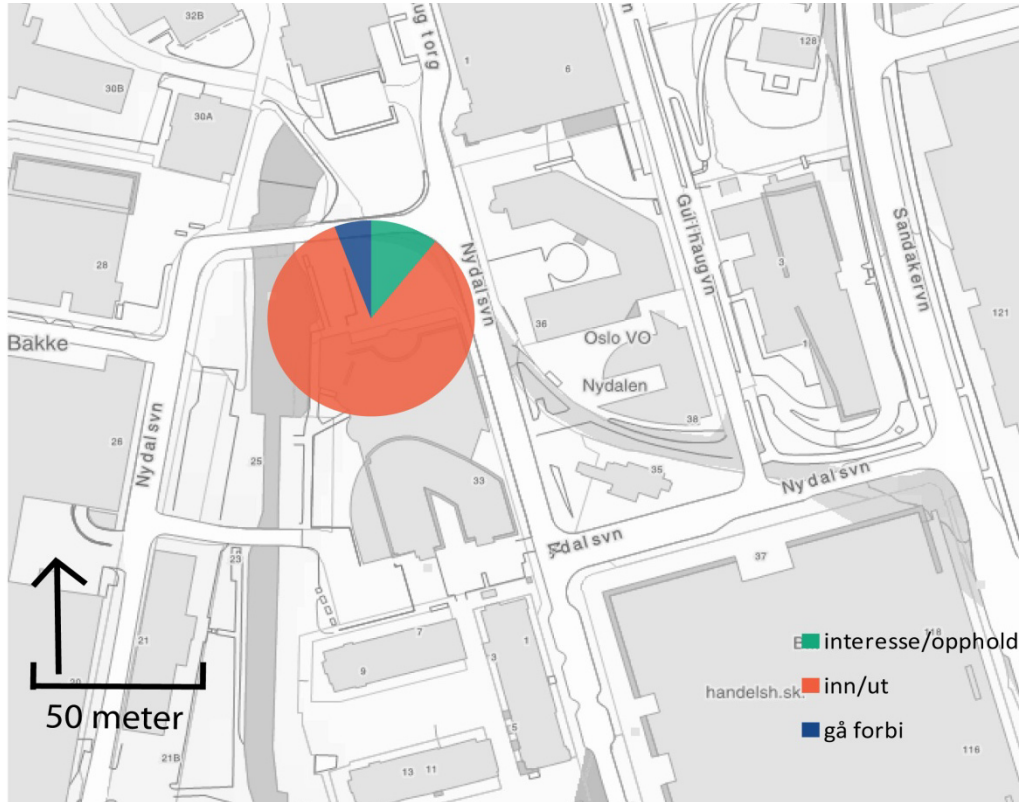
Figurene viser øyeblikksbilde av opphold i Nydalen. Hvert kart er basert på gjennomsnittet av fire tellinger, formiddag kl. 12.15, 12.40, 14.15 og 15.15 og ettermiddag kl. 17.00, 17.30, 18.00 og 18.30. Sirkler markerer antall personer som sitter ned eller står stille (lenger enn å stoppe opp).

Bussholdeplassen foran BI har til en hver tid flest mennesker. De som oppholder seg her har ikke valgt plassen selv, så det forteller oss ingenting om attraktiviteten på stedet, men sier noe om hvordan fordelingen av mennesker er i Nydalen. Hvor lenge det er siden forrige buss gikk varierer, og vil påvirke utfallet i tellingene. Baker Hansens uteservering er vestvendt, og har sol store deler av dagen. Det er det mest populære oppholdsstedet. Kaffepikene på Gullhaug torg og kafeene i Nydalsveien er populære steder å sitte når det er sol, men når det er skygge er det få som sitter her.

Med tanke på at flere tusen mennesker besøker Nydalen daglig, er det få som oppholder seg både på formiddag og ettermiddag. På dagtid er det mye folk, og området kjennes relativt levende. Men fasadeundersøkelsen viser at den største gruppen er folk som går målrettet inn/ut eller forbi. Dette tyder på at Nydalen ikke klarer å få til det Gehl etterstreber, nemlig å gi folk lyst til å bruke lenger tid i byrommet enn de hadde tenkt. Det høye antallet personer gjør at det er mange i byrommene (på dagtid), men vi merker ikke at få av de faktisk stopper opp eller setter seg ned.



FIGUR 13. ADFERD LANGS FASADEN PÅ GULLHAUG TORG, 11.30-12.00 TIRS. 27.MARS 2011 (KARTGRUNNLAG: FINN.NO).



FIGUR 14. ADFERD LANGS FASADEN PÅ GULLHAUG TORG, 16.30-17.00 ONS. 28. MARS 2011 (KARTGRUNNLAG: FINN.NO).

Fasadeundersøkelsen gjort formiddag og ettermiddag viser at andelen som viser interesse eller setter seg ned, er ganske lik på formiddag og ettermiddag, men antallet er noe større på dagtid.

Få går forbi Nydalen på ettermiddagen, og en overveldende andel fra fasadeundersøkelsen 16.30-17.00 skal handle dagligvarer (det er bare en dagligvarebutikk i Nydalen).

Diskusjon

4.1.4 DISKUSJON

4.1.4.1 HVA SLAGS STED ER NYDALEN?

Nydalen var i utgangspunktet tenkt som næringspark, og har fungert som det siden tidlig på 1990-tallet. Arkitekturen er preget av stor skala og lett biladkomst langs Gjerdrumsvei, Sandakerveien og Gullhaugveien. Da folk begynte å flytte inn i Solsiden boligsameie var området allerede etablert som næringspark. Stedet har ikke i særlig grad skiftet karakter fra næringsområde til boligområde, kanskje fordi næringen ble etablert først. Er Nydalen først og fremst næringspark, boområde eller bydelssenter? Jeg vil forstå Nydalen som et bydelssenter, siden det skal være et sentrum for 46.000 mennesker.

Som sagt var undersøkelsene til Gehl gjort i områder han karakteriserte som "typical shopping streets". Nydalen er en annen type område. Men Avantors visjon har vært og er *En by i byen*, og da må stedet kunne bedømmes etter kriterier man dømmer by etter. Joys sier at det ultimate er et byliv som går utover kontortiden. Det er ingen overraskelse at bylivet uteblir når shoppingen er lagt innendørs (Storosenteret). Det er likevel et valg som har blitt gjort, der andre hensyn enn levende by eller godt lokalmiljø er blitt vektlagt.

4.1.4.2 MÅLGRUPPE

Det er ikke så vanlig å snakke om målgruppe i forhold til et område, da vil man kanskje heller si "de fleste som bor her er sånn eller sånn". Men i Nydalen virker det naturlig å snakke om målgruppe, stedet har blitt markedsført som et konsept med egen nettside osv. Etter å ha tilbrakt noen timer med å observere i Nydalen, har jeg et innrykk av hvem som bruker stedet. Det er naturligvis mange studenter og arbeidstakere i ulike aldre. Det er også mange unge voksne som jogger, går tur med hund eller triller barnevogn. Bare én gang har jeg sett barn i skolealder, det er få med minoritetsbakgrunn (en del studenter og elever), det er få eldre og ingen fra "marginaliserte grupper". Nydalens brukere er altså en ganske homogen gruppe. Det er et bestemt sjikt av næringslivet, Joys har tydelig siktet seg inn på det han kaller "alminnelig næringsliv", med blant annet IT og telecom bransjen.

I samtale med Joys ble det spøkefullt antydnet at "de gamle og småbarnsfamiliene" er på Storsenteret, mens studenter og yngre arbeidstakere er i Nydalen. Dette sier vel noe om

imaget Nydalen vil ha. Også nettsiden nydalen.no har et ungt preg, med twitring fra Nydalen osv. En del beboere på Solsiden har engasjert seg mot ny utbygging i Nydalen. Dette gjør beboere til en mer krevende gruppe for Avantor enn arbeidstakere er, og dermed ikke den foretrukne gruppen hos selskapet. I intervju snakket Joys mye om å møte næringslivet, men lite om beboere i Nydalen. Det var også kommunen som hadde tatt initiativ til boligbygging, ikke Avantor selv. Det er få barn, ingen barnehager eller skoler i nærheten, og ikke en gang en lekeplass. I et intervju Hesthag har gjort med Avantor kommer det fram at utbygger baserer seg på kvaliteter kjøpere ser etter, kartlagt ved markedsundersøkelser. Disse er balkong, mye lys/ store vinduer, sentralt, gode leilighetsløsninger, urbanitet, kontakt med elven. Det er ikke planlagt lekeplasser for mindre barn, men utbygger mener det ikke er for lite arealer å oppholde seg på (Hesthag 2010). Dette tyder på at barnefamilier ikke er målgruppen i boligprosjektet.

4.1.4.3 OFFENTLIGE ROM OG MØTEPLASSER

Jeg har allerede nevnt kommunedelplanen for torg og plasser. De tre momentene et nærsenter eller en nabolagsarena bør ha er i følge planen;

- leke- og aktivitetsområder for barn og unge

- rekreasjonsområder og møteplasser for alle, med fokus på tilgjengelighet, aktivitet, trivsel og trygghet

- attraktive urbane møteplasser (Oslo kommune 2009:29).

Nydalen er bydelssenteret i Nordre Aker, og er derfor å se på som et nærsenter eller en "nabolagsarena", etter min mening. Nydalen har ikke lekeplass, og ikke balløkke etc. for barn. Det finnes badeplass og sandvollyballbane. Dette er gode møteplasser for unge, men de er veldig sesongbestemt. På Nydalen videregående er det også idrettshall og styrkerom.

Rekreasjonsområdene i forbindelse med elva er gode, og oppfyller krav om tilgjengelighet, trivsel og trygghet. Gullhaug torg er en møteplass, men gjennom mine observasjoner syns

jeg ikke den fungerer optimalt, den er store deler av dagen i skygge, og folk ser ikke ut til å "la plassen oppholde dem". Mange mennesker går forbi, men ikke mange setter seg ned. Som "attraktive, urbane møteplasser" kan Kaffepikene nevnes, samt de andre kafeene som er her.

Når det gjelder eldre, finner de uformelle møtene sted i overgangssonen mellom inne og ute, hevdes det i planen. Den kan være i tilknytning til kjøpesenter, kafé, eldresenter, bibliotek og lignende. Her bør det legges til rette for opphold og sittemuligheter. Det er ikke eldresenter i Nydalen, ett bydelsbibliotek skal komme til Nydalen vgs. Det finnes sittemuligheter på Gullhaug torg (altså i overgangssonen kjøpesenter/kafé og ute), men det er ikke mange eldre som benytter seg av det. En del av forklaringen kan også være at plassen er skyggefull på dagtid, og det er på dagtid bylivet utspiller seg i Nydalen.

Man kan vel si at Gullhaug torg ikke helt følger kommunedelplanen. De gruppene en lokal møteplass skal ta spesielt hensyn til er det, etter min mening, tatt lite hensyn til i Nydalen.

4.1.4.4 HVA SLAGS BYLIV?

En attraktiv by er mangfoldig. Joys sier Avantor har tenkt som Richard Florida lenge før han ble kjent for teoriene sine. Ved å lage en attraktiv bydel og etablere interessante tilbud vil de få næringslivet til å etablere seg. Men Nydalen er egentlig ikke planlagt for diversitet og den kreative klassen. Området er ordnet, rent og pent, og tiltrekker seg i liten grad folk som ikke studerer eller jobber der, altså andre enn næringslivsfolk. Billige lokaler for kunstnere eller musikere er for eksempel et virkemiddel for å tiltrekke seg den kreative klassen, men denne typen tilbud er helt fraværende i Nydalen, og alt ser ut til å være myntet på næringslivet. Avantor følger da egentlig motsatt strategi enn hva Florida beskriver, de lager ikke en mangfoldig by, men en enklave for næringslivet. Uten familier og barn, blir Nydalen et veldig smalt sted.

Å ekskludere noen fra deler av byen fører til en segregert by. At Avantor eier og driver Nydalen, og markedsfører den som konsept, gjør at den kan bli en enklave i byen. Dette er

kanskje ikke et problem i seg selv, men man kunne tenke seg at det som et resultat av prosjektbasert utvikling skulle komme mange slike i byen. Poenget med at det er en enklave er jo også at Nydalen er dårlig knyttet til stedene rundt. Hvis byen ble oppdelt i mange slike steder får vi det Hajer og Reijndorp kaller *network city*, en by bestående av enklaver man manøvrerer seg mellom for å omgås kun de menneskene man vil.

Hajer og Reijndorp mener det offentlige rom er der du møter "de andre", de som er forskjellige fra deg selv (Hajer & Reijndorp 2011). Byliv må sees innenfor disse rammene, byliv i Nydalen er ikke helt "ekte" fordi det ikke utspiller seg i "det ekte offentlige rom". At det er mange der i kontortiden betyr ikke nødvendigvis byliv, for de er først og fremst på jobb, og må være i der. Det er lite folk på kvelden og i helga, det er altså få som oppsøker Nydalen, og derfor kan man tvile på at visjonen *En by i byen* er oppfylt.

4.1.4.5 STOROSENTERET

Storosenteret ligger bare noen hundre meter fra Nydalen, men det oppfattes som et annet sted. Sandakerveien og Kristoffer Aamodts vei har store barrierevirkninger, og her er det også storskala bygg, og ubehagelig å gå. Mens nærsenteret i Nydalen kun har "nødvendige" butikker, frisør, apotek og parfymeri, er Storosenteret Oslos største med to millioner besøkende årlig. Storosenteret ligner et amerikansk "mall", mens Nydalens Torgbygget er litt "eldresenteraktig", med et litt stille og ukommersielt preg.

Storo er veldig preget av trafikken, og navnet Storo er assosiert med lite annet enn Storokrysset og Storosenteret. Det er høy fartsgrense, mye trafikk og mye støy. Storo er et av Oslos mest tilgjengelige steder kollektivmessig, med både t-bane, trikk, og buss i flere retninger. Området kjennes kaotisk, og som et ikke-sted jamfør Augé (Augé 1995). Her er man trafikant eller passasjer, og hvis man er fotgjenger, går man mellom senteret og Storokrysset, man oppholder seg ikke noen steder. På denne måten blir man behandlet som en del av en gruppe framfor som et individ som Augé diskuterer.

Storosenteret har lagt opp til bedre fasiliteter enn det som har vært vanlig på et kjøpesentra. De har toaletter, ammerom, vanndispenser og sofagrupper. Man kan godt si at det skulle

bare mangle når man er der for å handle, men kjøpesentra mangler ofte denne type fasiliteter. De har også lagt noen av spisestedene ut mot veien, så fasaden blir variert og man har mulighet til å sitte ute.

4.1.4.6 BYDELSSENTER

Mye av bylivet som potensielt kunne vært i Nydalen, ”lekker” sannsynligvis til Storosenteret. På nettsidene til Storosenteret står det at de har et utetorg ”som bydelen kan disponere”, og de hadde utlyst en navnekonkurranse i den forbindelse. Det har vært holdt konsert for MGP jr. artister og tenning av julegran osv., men ikke de store arrangementene. Det kan virke som om de litt halvhjertet ønsker å tilby noe mer, eller favne bredere. Torget føles ikke særlig som et torg, mer som en del av en parkeringsplass. Kristoffer Aamotsvei har mye trafikk og høy fart, så verken torget eller utekafeene er gode byrom.

Storosenteret trekker åpenbart mange flere mennesker enn Nydalen gjør. Mange har ingenting de skal i Nydalen, for dem føles kanskje Storo mer som bydelens møteplass. Som nevnt tidligere er ikke et kjøpesenter et offentlig rom, selv om det går an å være der uten å bruke penger. Torget befolkningen blir tilbudt er ikke et fint bytorg vi kan bruke som vi vil, men en del av en parkeringsplass der kjøpesenteret har fastsatt reglene.

Langsiktig og kvalitetsstyrt planlegging har gjort Nydalen til et godt bydelssenter (Nydalen.no 2010a), slås det fast på Nydalens nettside. Hvilke kvaliteter er det i så fall som gjør Nydalen til et godt bydelssenter? Samling av arbeidsplasser og ulike servicefunksjoner bidrar til å gjøre Nydalen til et godt bydelssenter. Men et godt bydelssenter bør også ha gode møteplasser hele dagen, og her har Nydalen et stykke igjen å gå.

4.1.4.7 TO UTBYGGERE

Avantor er utbygger i Nydalen, og Olav Thon er utbygger på Storosenteret. Selv om det bare er et par hundre meter mellom stedene, er den opplevde avstanden stor. Det kjennes som man går "ut av Nydalen" og gjennom et "ikke-sted" før man er på Storo. Veien mellom stedene går på et smalt fortau langs den trafikkerte Kristoffer Aamodts vei. Noen storskala bygg ligger langs veien.

Nydalen blir til en viss grad utbygd "klattvis", men med én utbygger kan området få en helhet likevel. Verre er det når det er flere utbyggere. Skjøten mellom Nydalen og Storo har verken Avantor eller Thon sørget for. Dette er en åpenbar bakside med prosjektstyrt planlegging, og er etter min vurdering, en uakseptabel forvaltning av våre steder.

Nydalen og Storo er så ulike områder at de egentlig er komplementære heller enn konkurrerende. Hvis området var planlagt mer helhetlig, og fremstod som en enhet, kunne de dra nytte av hverandre, og generere mer liv begge steder.

4.1.4.8 PRIVATISERING AV BYEN

Jeg spør Joys hva han syns er mest vellykket i Nydalen, og han trekker først frem at Avantor er en økonomisk suksess, mens andre selskaper som har drevet med byutvikling har gått konkurs. I tillegg har han hatt et godt forhold til investorene. Selskapet ser på seg selv som en samfunnsbygger og mener de tar samfunnsansvar ved å tilby differensierte leier til NAVkontor og apotek. I tillegg har de startet virksomheter som var økonomisk usikre, og solgt dem når det begynte å lønne seg (Joys 2012).

Avantor ønsker at Nydalen skal være et attraktivt sted for å tiltrekke seg næringer, jf. tankegangen til Richard Florida (Florida 2002). Å være en attraktiv bydel blir på en måte et middel framfor et mål. Når private utbyggere står bak større utbygginger, er det ikke overraskende at dette blir resultatet. Det er nettopp det som er utbyggers rolle, å tjene penger mens man lager steder folk vil ha. Joys er enig i at utviklingen i Nydalen skjer klattvis, men avviser at dette er et problem. Når man handler etter markedets regler må man gripe mulighetene når de er der, forhandle og pusle sammen bitene til en helhet, sier Joys.

Å være markedsstyrt betyr at vi ikke kan gjøre noe markedet ikke vil, men vi behøver ikke gjøre alt markedet vil. Man må ha en visjon og vite hvor man skal, og ta mulighetene på veien (Joys 2012).

Tiltak i Nydalen må være interessante for investorer og Avantor må ønske det velkomment. De vurderinger selskapet gjør blir viktige for hele bydelen.

17.mai 2010 besøkte kongeparet bydelen, og feiringen var lagt til nettopp bydelscenteret Nydalen. Ulike folk fra bydelen tok paret i mot, blant annet Christian Joys (Nydalen.no 2012). Dette viser hvor viktig posisjon har i bydelen, når han sammen med de folkevalgte er representant for bydelen i en sånn setting.

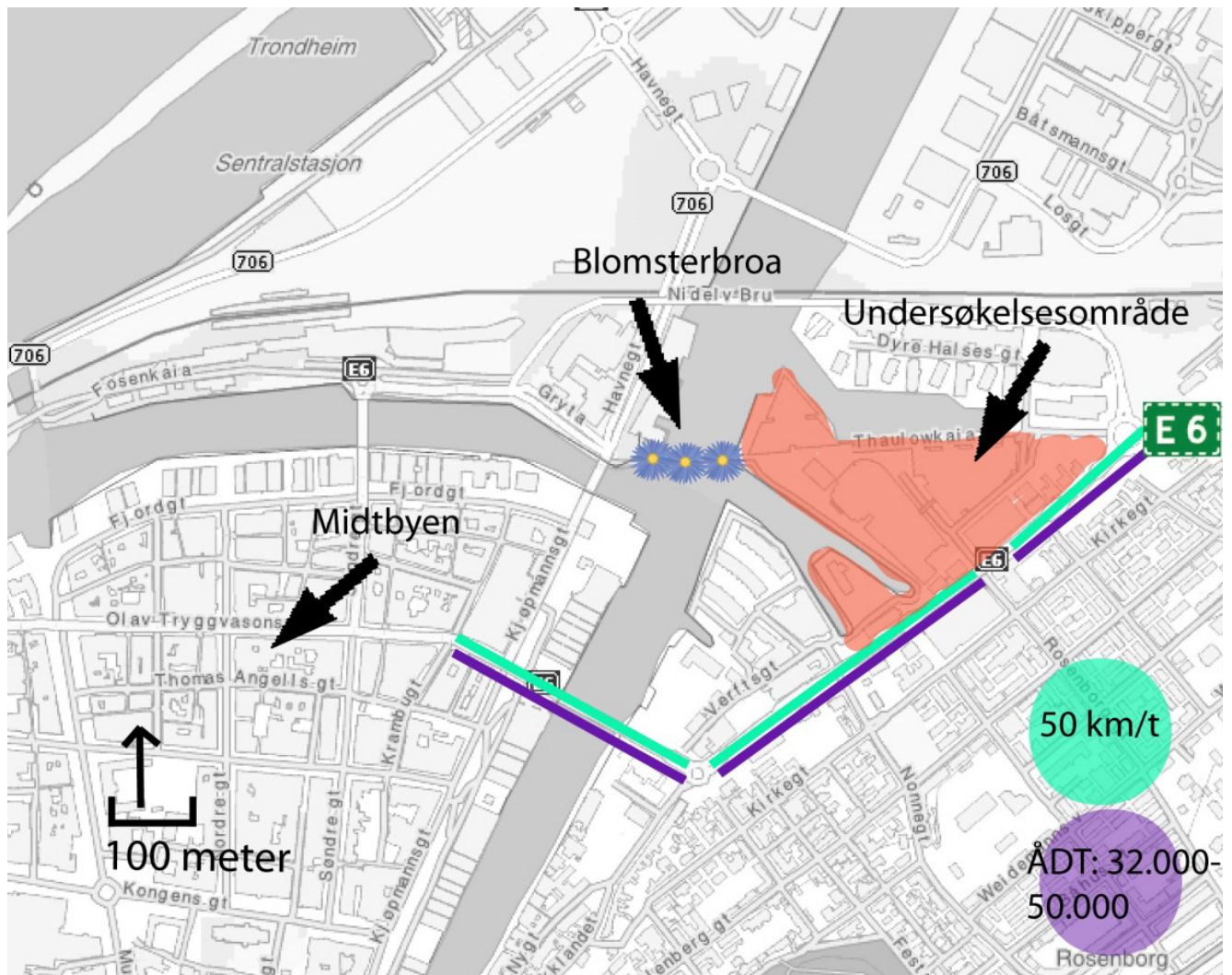
På spørsmål om det er noe som er mindre vellykket svarer Joys at det noen steder er kommet for eksempel lagerinngang langs en ellers fin gate eller lignende. De store feilene har vært unngått, og utviklingen fra prosjekt til prosjekt gjør at det noen ganger blir sånn (Joys 2012).

NEDRE ELVEHAVN

4.2 NEDRE ELVEHAVN



FIGUR 15. NEDRE ELVEHAVN LIGGER I TRONDHEIM SENTRUM (GOOGLEMAPS).



FIGUR 16. KARTET VISER UNDERSØKELSESOMRÅDETS Plassering i Trondheim. E6 definerer områdets østside med høy fartsfrense og høy årsdøgntrafikk. Blomsterbroa er en populær gangbro som binder Nedre Elvehavn sammen med Trondheim sentrum (kartgrunnlag: Finn.no).

4.2.1 GENERELT OM NEDRE ELVEHAVN

Nedre Elvehavn er et transformasjonsområde øst i Trondheim sentrum, med kjøpesenter, boliger, arbeidsplasser og serveringssteder.

4.2.1.1 HISTORIE

Nedre Elvehavn sentrerer seg rundt Nidelvas utløp. Her har det alltid blitt bygget båter, og på 1800 tallet har Nordre verft, Ørens mek, og Trondhjems mek holdt til her med opptil 700 ansatte. På denne tiden representerte området en stor barriere mellom sentrum og den

østlige delen av byen. På 1980 tallet ble industrien nedlagt, og området skulle endres. Det samme skjedde på Aker Brygge i Oslo, med Nylands Mekaniske verksted. I 1985 ble det holdt en arkitektkonkurranse som la grunnlaget for videre utvikling av området, utover 1990 tallet.

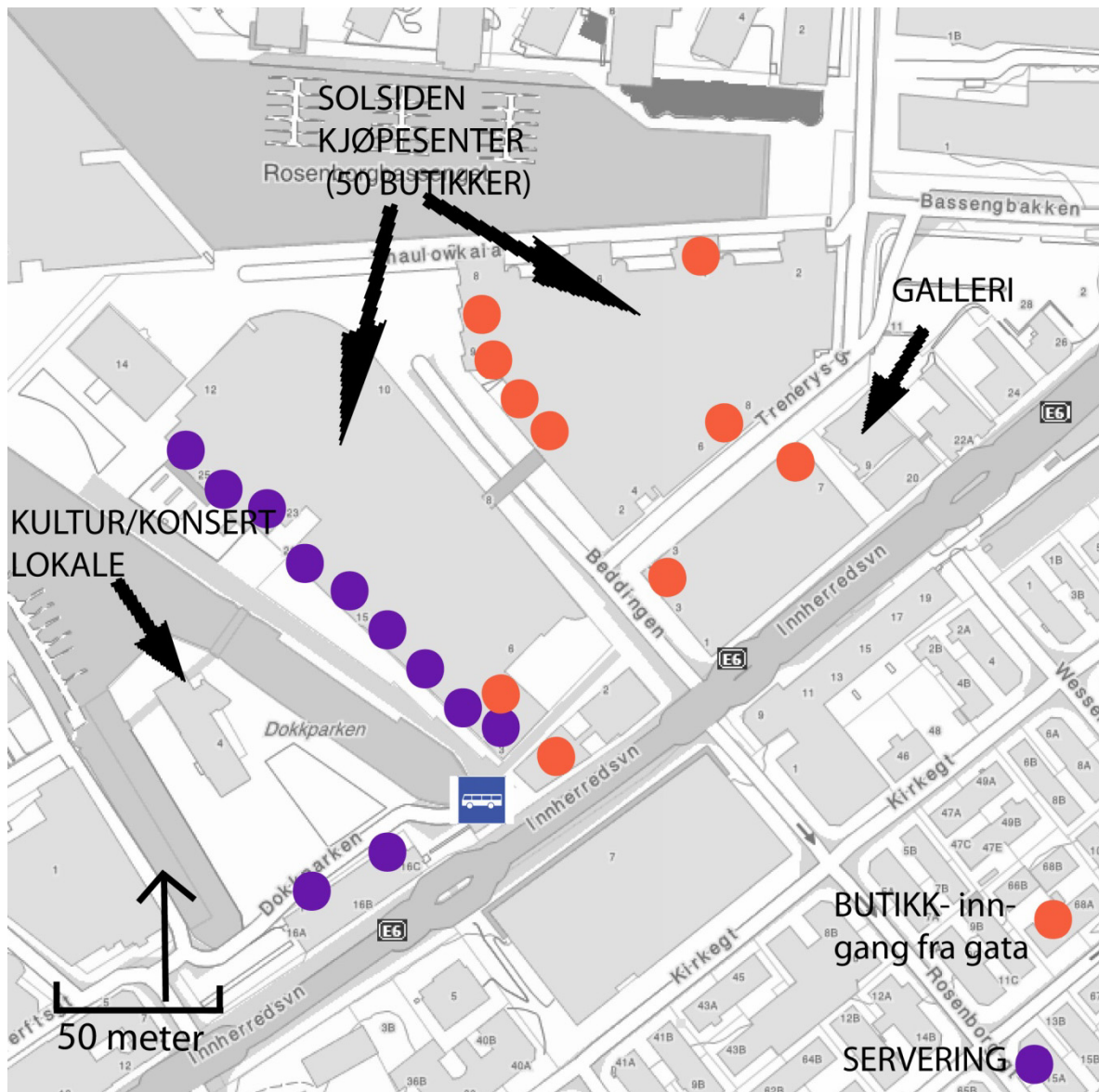
4.2.1.2 DET NYE NEDRE ELVEHAVN

Reguleringsplanen for Nedre Elvehavn ble vedtatt i 1987, men på grunn av økonomiske nedgangstider startet ikke utbyggingen før i 1999. I 2011 ble området ferdigstilt, med 1.200 leiligheter (Nedre Elvehavn AS u.å.b). I 2012 skal området ha 1374 beboere, og 2615 arbeidstakere knyttet til bydelen (SSB 2012). Kjøpesenteret har 50-60 000 besøkende per uke (Steen 2012).

Området er bygget ut av Nedre Elvehavn AS, som mottok cityprisen i 2001 for god byutvikling. Juryens begrunnelse var; *at den nye bydelen har skapt ringvirkninger og et løft for Trondheim, og at miksen av forretninger, boliger, kontorer og opplevelser har tilført bylivet nye verdier* (Nedre Elvehavn u.å.a).

Det nye området, sammen med den nye gangbroa, Verftsbroa ("Blomsterbroa"), har gitt Trondheim et løft, og utvidet sentrum østover (Guttu 2008). Nedre Elvehavn består av kjøpesenteret Solsiden, med ca. 50 butikker og servicetilbud, kontorer, restauranter og boliger. Kjøpesenteret disponerer 450 parkeringsplasser, og 250 disponeres av ulike kontorer (Steen 2012). I tillegg er det parkeringsplasser tilknyttet boligene. De fleste parkeringsplassene er i hus, noe korttidsparkering finnes på gateplan. Det er lite trafikk inne på området, og den trafikken som går her, går relativt sakte.

Gamle industrilokaler, kraner og lignende er tatt vare på og gir området preg og identitet. Den nye delen av sentrum supplerer midtbyen, istedenfor å trekke folk ut, som iblant er tilfelle med bilbaserte kjøpesentra utenfor bykjernen. Blomsterbroa forsterker forbindelsen, og gjør det interessant å gå til midtbyen fra øst (Nedre Elvehavn).



FIGUR 17. OMRÅDET VISER FUNKSJONER PÅ NEDRE ELVEHAVN (KARTGRUNNLAG: FINN.NO).

4.2.2 SPESIFIKT OM NEDRE ELVEHAVN

4.2.2.1 TRAFIKKSITUASJON

Innherredsveien går langs området sør- østre side, og er en viktig innfartsåre til Trondheim sentrum. Veien har høy årsdøgntrafikk, høy fartsgrense, og høyt støynivå. Området Nedre Elvehavn er tydelig adskilt fra omgivelsene. Det er lite og saktegående biltrafikk på området. De fleste vil parkere ved p-plassen eller p-huset ved Trenyersgate, noen benytter korttidsparkeringen i Beddingen. Bilene i Beddingen gjør at gata fremstår som mer levende og dynamisk. Ved TMV -kaia er det en bussholdeplass, den genererer mye gangtrafikk gjennom området. Fra Blomsterbroa og østover er det også mye gang og sykkeltrafikk.

4.2.2.2 FUNKSJONER

Kjøpesenteret har ca. 50 ulike butikker av alle slag. Området har mange serveringssteder, vinmonopol, lekeland, galleri, treningssenter, kontorer med mer. Serveringsstedene sørger for at området er levende også på kvelden.

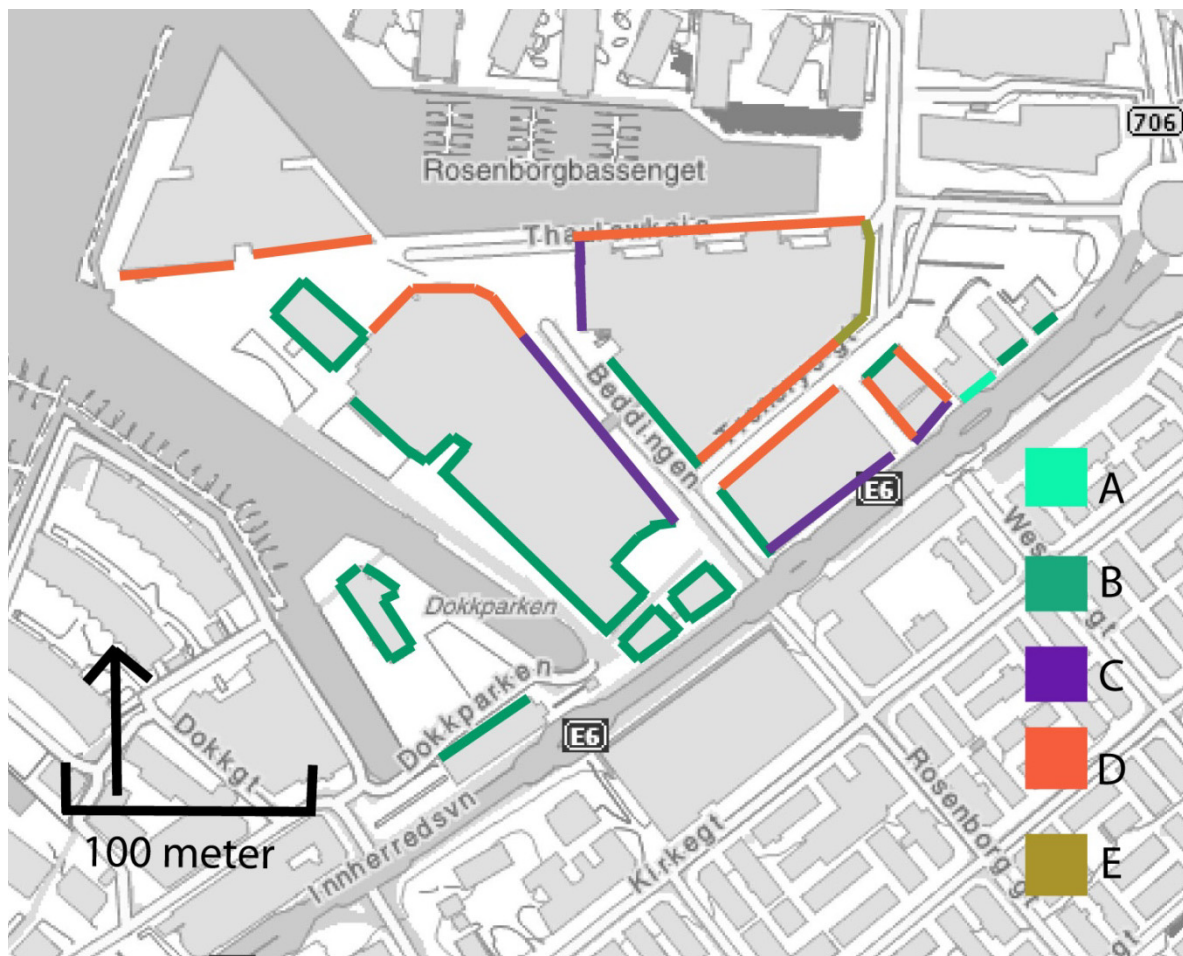
4.2.2.3 PROTESTER NEDRE ELVEHAVN

På Nedre Elvehavn har det vært relativt lite protester, men Vitalbygget ytterst på Nedre Elvehavn, der blant annet DNB holder til møtte motstand, og har særlig i ettertid blitt kritisert. Det er ikke publikumsorienterte funksjoner i bygget, og fasaden er lite innbydende. Bygget er på seks etasjer og selv om det er mulig å gå rundt bygget langs vannet, føles det privatisert langs bryggekannten. Ordfører Rita Ottervik skal ha uttalt at hun gremmes over å ha vært med å godkjenne bygget (Lundemo 2010a). Den siste ledige tomta på Nedre Elvehavn, Snippen, er i ferd med å bli utbygd. Protester har gjort at ti etasjer har blitt redusert til seks (Lundemo 2010b).

Analyser

4.2.3 ANALYSER

4.2.3.1 NEDRE ELVEHAVN I LYS AV GEHLS TEORI



FIGUR 18. KARTET VISER FASADENES VERDI. A REPRERENTERER HØY GRAD AV DETALJERING OG LITEN SKALA. E REPRERENTERER MONOTONE FASADER I STOR SKALA. (KARTGRUNNLAG: FINN.NO)

I fasadeundersøkelsen utført i Nedre Elvehavn har de momenter Gehl fremhever, om skala, byen i øynehøyde og myke kanter vært særlig avgjørende for min klassifisering av fasadene. Bare én fasade har fått toppscore på Nedre Elvehavn og den er ikke en del av den nye utbyggingen. B fasader derimot er godt representert. Dette innebærer at ved fasadene på Nedre Elvehavn er den menneskelige dimensjon ivaretatt, det er interessante ting å se på, samspill mellom inne og ute, og landskap som forandrer seg mens man går, i ganske stor grad. Men ikke alle fasadene er slik. At noen fasader er mot parkeringshus kan man forstå i

en stor utbygging, selv om det ikke trenger å være sånn (Gehl foreslår å "kle" parkeringshus med boliger) (Gehl 2010).

Beddingen, gata mellom kjøpesenterets to deler hadde alle muligheter til å bli en levende bygate. Her er det god dimensjon, en treallé, korttidsparkering på gateplan og handel i første etasje. Problemet er at man har valgt å ha inngangen til handel inne i senteret, og ha delvis stengte vinduer ut mot gata. Det østre bygget har riktignok noen butikker på den ene enden av bygget, men på motsatt side er det ingen funksjoner. Dette er å forspille en god mulighet til å skape byliv på området.

Nedre Elvehavn har mange gamle, fine murbygg. Disse har fått fasadeverdi B. De har ikke nødvendigvis så mange vinduer og dører, men de har gode materialer og detaljer i fasaden. Torget ved Beddingen er omgitt av denne typen fasader, og er et fint byaktig torg. Mot TMV-kaia blir torget til et smug, med den populære kafeen Choco Boco på den ene siden, og en klesbutikk på den andre. Bussholdeplassen i Innherredsveien genererer mye folk til dette smuget og torget.

Thaulowkaia er en lang promenade langs Rosenborgbassenget. Her er det p-hus i første etasje og boliger over. En hudpleiesalong og en bruktbuikk finnes også her. Fasaden er pent utført, den er variert og har beplantning og variasjon i fasaden. Siden det er nordvendt er det lite sol her. Bassengtomba er trukket fram som et godt eksempel i *fortett med vett* (2008), på grunn av god hoved- og detaljutforming og inngår godt i byen med butikker og service i første etasjene (Guttu & Schmidt 2008). Til tross for pen utforming får Thaulowkaia verdi D. Det er parkeringshus bak fasaden, og lite interaksjon. To publikumsfunksjoner er lite på den 120 meter lange fasaden.

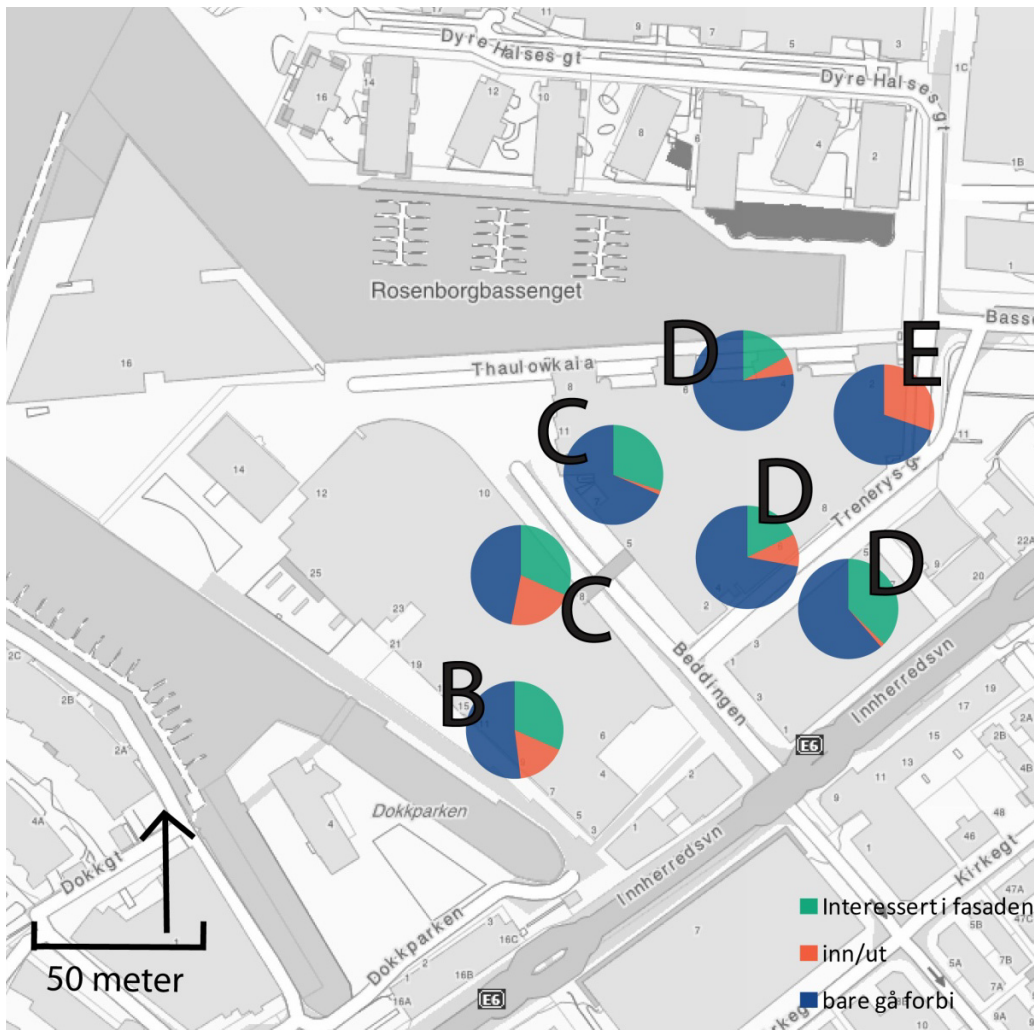


FIGUR 19.A- TMV- KAIA, FASADEVERDI B. B- TRENYERSGATE, FASADEVERDI D. C- THAULOWKAIA, FASADEVERDI D. D- TORG VED BEDDINGEN, FADASEVERDI B. E- P-HUS, FASADEVERDI E. F, BEDDINGEN, FASADEVERDI C.

4.2.3.2 FASADER OG BYLIV

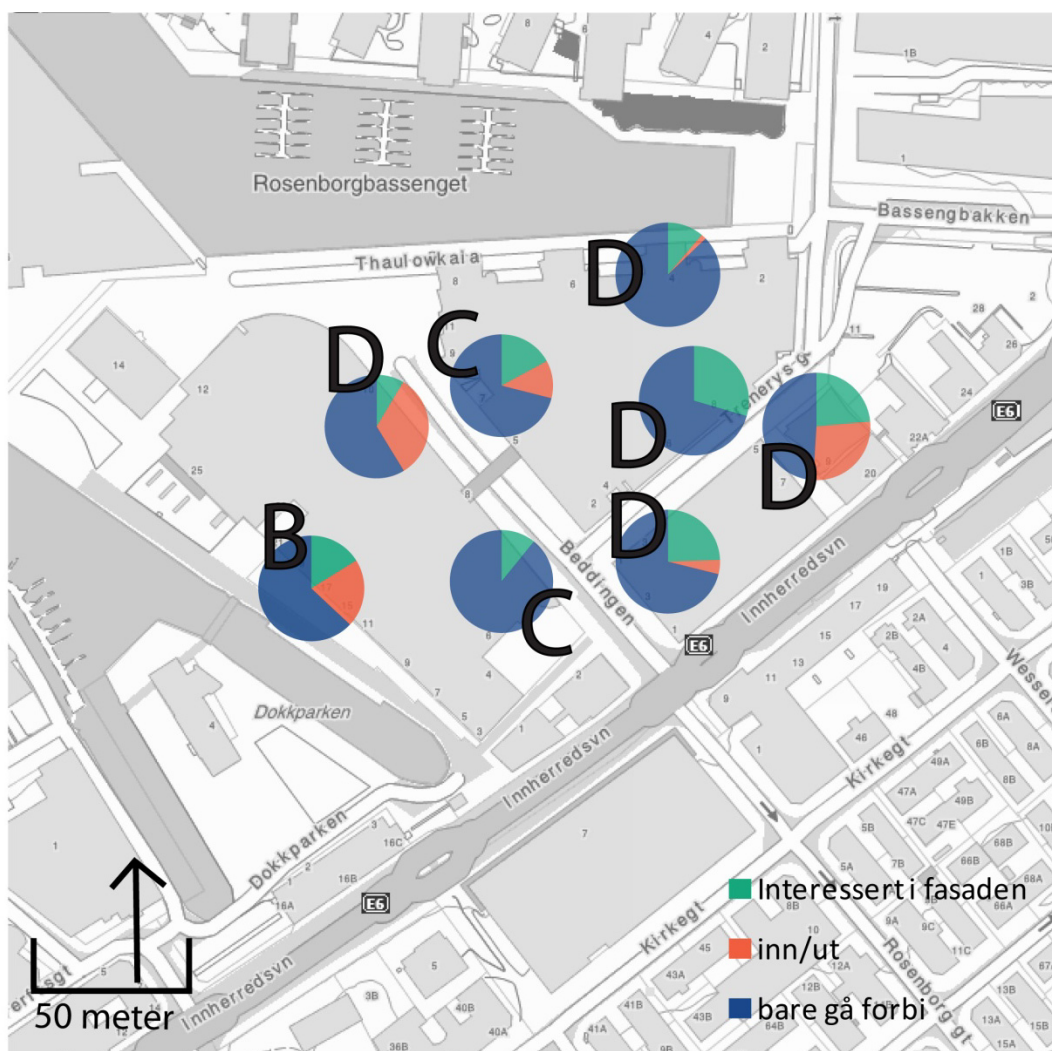
Figurene viser undersøkelser fra november og mars. Resultatene er til en viss grad sammenfallende. Hvis Gehls resultater er overførbare skal andelen grønt, som representerer variabelen "å vise interesse for fasadene" på sektordiagrammene være større på fasadene med høy verdi.

Ingen viser interesse mot parkeringshusets fasade, som har fått laveste verdi, dette er i samsvar med teorien. På undersøkelsen fra mars i Beddingen viser flere interesse for fasaden på østsiden av veien med B fasade, sammenlignet med C fasaden på motsatt side, noe som også samsvarer med teorien. Men i undersøkelsen gjort i november kommer vestsiden av Beddingen godt ut, på tross av at den har fått en lavere vurdering på skalaen, så man kan ikke trekke noen konklusjon basert på dette.



FIGUR 20. DIAGRAMMENE VISER FORBIPASSERENDES ADFERD LANGS FASADEN. A INDIKERER EN GOD FASADE MED HØYT DETALJNIVÅ, E ER NEDERST PÅ SKALAEN MED LAV GRAD AV DETALJERING. OBSERVASJONEN ER GJORT PÅ NEDRE ELVEHAVN LØRDAG 12 NOV. 2011 (KARTGRUNNLAG FINN.NO)

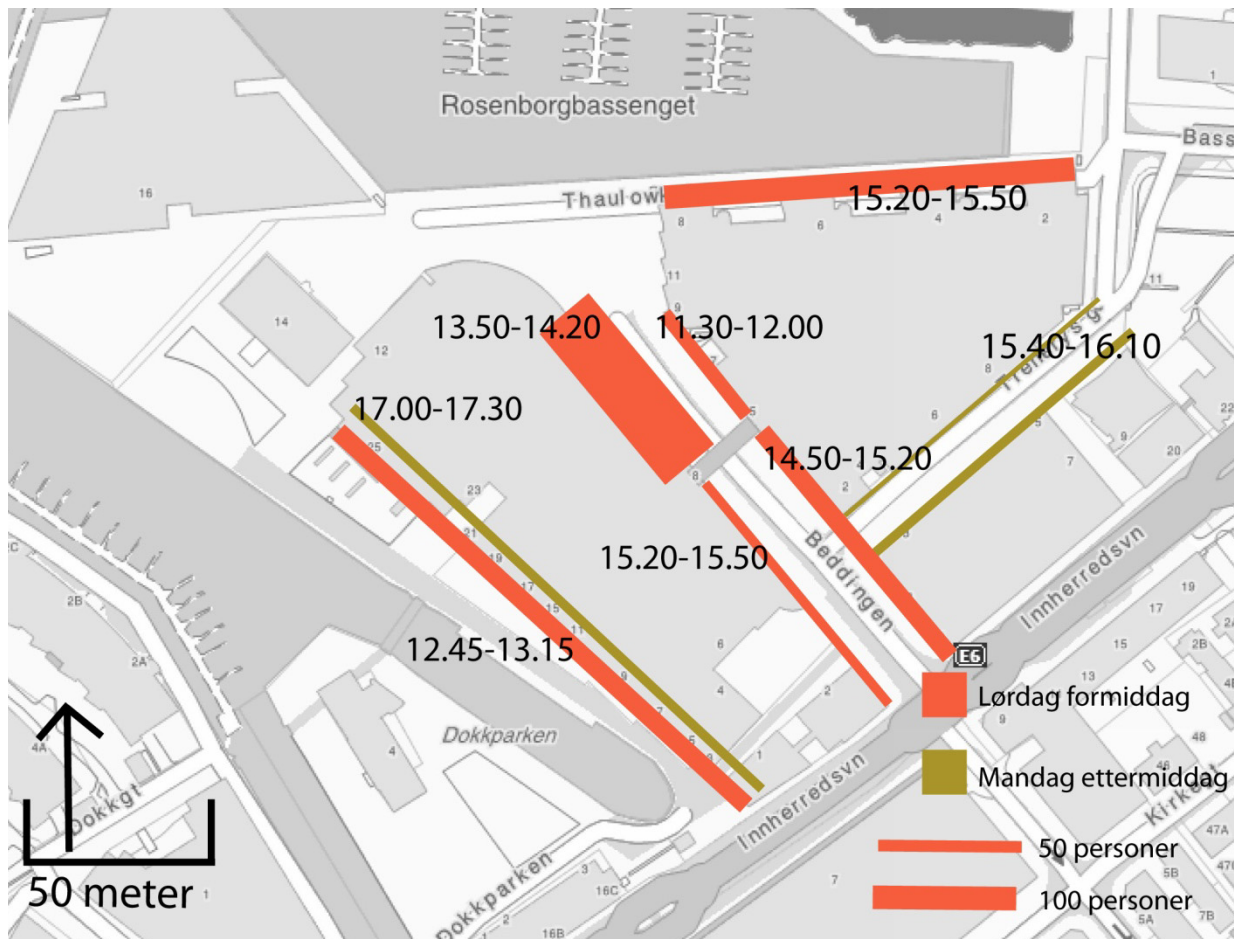
Begge sider av Trenyers gate kommer godt ut av undersøkelsen til tross for at det er D fasader her, og scorer nesten høyest i undersøkelsen. Det finnes noen utstillingsvinduer her, som mange snur seg etter. Det kan være at man i en kjedelig gate "krever mindre" for å snu på hodet, enn om man går langs en av kaiene, og heller velger å se mot vannet enn på fasaden. Utstillingsvinduet er i hvert fall noe å se på, og kanskje har jeg vurdert fasaden med en lavere verdi enn den burde hatt. Selv om det ikke kommer fram i diagrammet, gjelder aktiviteten her for det meste å snu på hodet, ikke for eksempel å stoppe opp, så kanskje funnet ikke er i motsetning til hypotesen likevel, ved at der det finnes noe å se på, gjør mange det, men de ønsker ikke å oppholde seg i denne gata.



FIGUR 21. DIAGRAMMENE VISER FORBIPASSERENDES ADFERD LANGS FASADEN. A INDIKERER EN GOD FASADE MED HØYT DETALJNIVÅ, E BETYR NEDERST PÅ SKALAEN MED LAV GRAD AV DETALJERING. OBSERVASJON ER GJORT PÅ NEDRE ELVEHAVN SØNDAG 13. NOV.2011 (KARTGRUNNLAG FINN.NO).

I forhold til at dette er et kjøpesenterområde, er det mange som *ikke* går inn, det tyder på at det er et godt område folk liker å flanere gjennom, noe jeg fikk inntrykk av gjennom observasjonen.

4.2.3.3 GANGLINJER

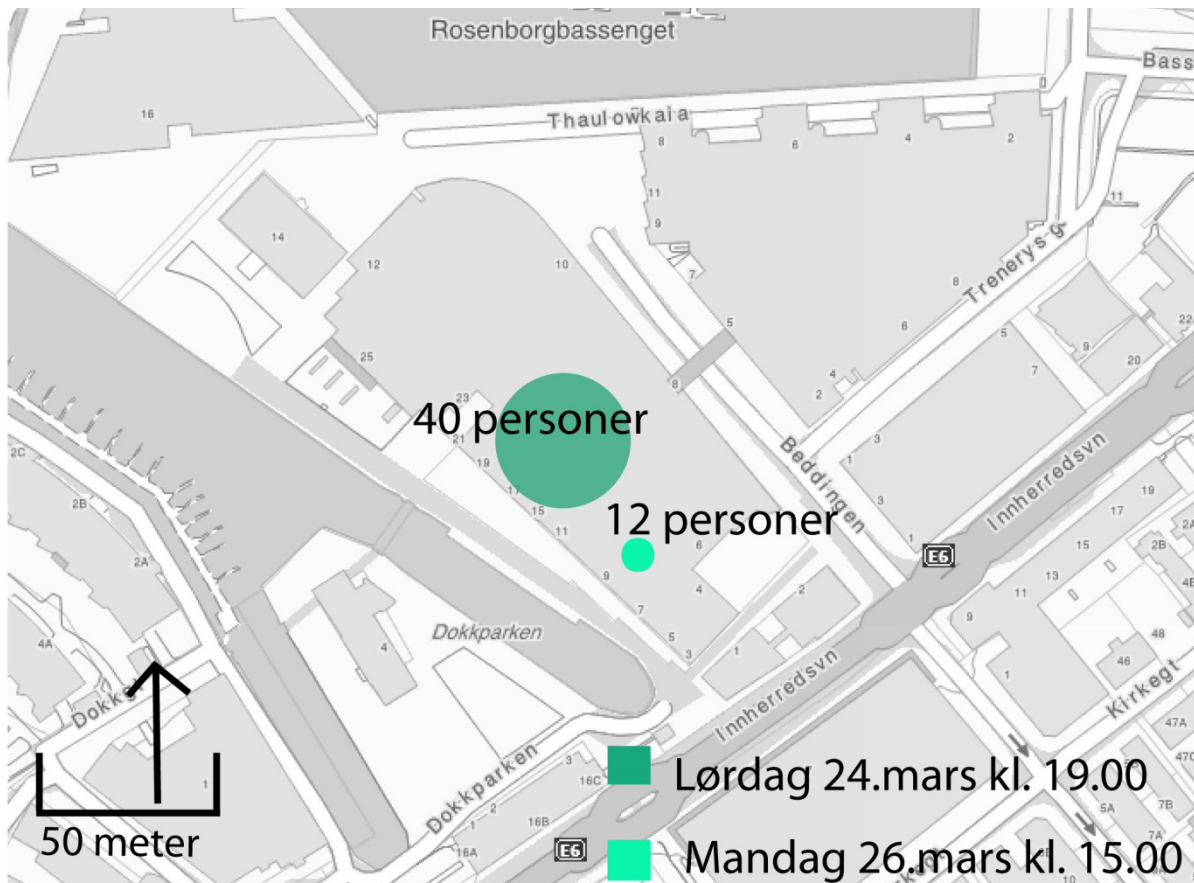


FIGUR 22. KARTET VISER HVOR DE STØRSTE FOTGJENGERSTRØMMENE GÅR BASERT PÅ TELLINGER GJORT LØRDAG 24. MARS OG MANDAG 25. MARS 2011 (KARTGRUNNLAG FINN.NO)

Figuren viser antall personer observert til ulike tidspunkt. Hoveddelen av undersøkelsene er gjort på en lørdag når det er mye mennesker ute. Etter arbeidstid på hverdager er det også mye folk ute. Vestre side av Beddingen markerer seg tydelig i undersøkelsen på hvor folk går. Tidlig lørdag ettermiddag på et kjøpesenter er kanskje den travleste tiden. Det er i denne delen av kjøpesenteret matbutikken er, som mange besøker med bil på lørdager. At det er undersøkt til ulike tidspunkt gir ikke et klart bilde over hvor de fleste går, men kan peke på

noen tendenser. For eksempel foretrekker folk å gå på østre side av Trenyersgate. Sidene har samme verdi, men den østre siden har et bredere fortau og en trerekke mellom fortauet og bilene, som sannsynligvis gjør at folk ønsker å gå på denne siden.

4.2.3.4 OPPHOLD NEDRE ELVEHAVN



FIGUR 23. UTESERVERING, NEDRE ELVEHAVN

Under alle observasjonene var det folk som oppholdt seg på uteserveringen. Alle tellingene ble gjort i kaldt vær (fire til sju grader) og tidvis regn og vind. Folk velger aktivt å sitte her, dette vurderer jeg som et tegn på et vellykket byrom.



FIGUR 24. UTESERVERING, NEDRE ELVEHAVN

4.2.4 OPPSUMMERING

Nedre Elvehavn har hatt én utbygger, og er naturlig avgrenset av Innherredsveien og Rosenborgbassenget. Det har gjort at man i mindre grad har behøvd å tenke på sammenhengen med den øvrige byen. De har fått på plass Blomsterbroen, det har vært et vellykket grep kontekstmessig. Som sagt har Nedre Elvehavn den fordel å være en del av sentrum, og å ha et kjøpesenter som trekker folk uansett. Man må merke seg at også her har man valgt å legge handelen innendørs, som man vet "stjeler" folk fra gatene, hvis det var levende by man ville oppnå. Uten at byliv er formulert som egen visjon, er det tydelig ut fra dokumentet *Mot mål* at de ønsker et levende bysentrum.

Del 5: Avslutning

5 AVSLUTNING

5.1 OPPSUMMERING BYLIVSUNDERSØKELSER

I en caseundersøkelse er det mange faktorer som påvirker undersøkelsesobjektet, derfor må man være forsiktig når man trekker slutninger fra undersøkelsene. I denne undersøkelsen har elementer som hvor funksjoner er plassert, om den observerte har god eller dårlig tid, værforhold og en lang rekke tilfeldigheter sannsynligvis påvirket hvor folk går og hvorvidt de går sakte, snur på hodet eller stopper opp.

Nydalen er et område mange er hver dag, og ikke et sted man reiser til hvis man ikke har et ærend der. Når du går et sted hver dag og kjenner omgivelsene vil du ikke titte rundt som om du var der for første gang. Nedre Elvehavn er i større grad et sted som brukes på fritiden, og en del turister kommer også hit. Undersøkelsen jeg har etterlignet, som Gehl gjorde i København, var i et sentrumsområde, kanskje er metoden best egnet i en slik setting. En undersøkelse i større skala vil i større grad gi overførbare resultater, selv om de samme faktorene alltid vil påvirke.

Mine funn tyder på at fasadens kvalitet har større påvirkning på aktivitetsnivå når den er dårlig enn når den er god. Selv om det ikke kommer fram i diagrammene, (men i vedlegget) er den største gruppen av "aktiviteter" å snu hodet mot fasaden.

Dette er et tegn på interesse og er viktig, men gir ikke noe til omgivelsene. Å gå sakte eller stoppe opp øker tiden du bruker i byrommet, er et tydeligere tegn på trivsel og bidrar til at det er flere mennesker til stede jf. Gehl (Gehl 2010).

5.2 ANVENDT TEORI

I det følgende vil jeg diskutere noen teoretikere jeg mener belyser relevante aspekter ved den type byliv jeg har observert i casene. Jane Jacobs er særlig opptatt av tre elementer for et godt offentlig rom; en kontinuerlig strøm av folk, tydelig skille mellom offentlig og privat

og "øyne på gata" (at beboere har vindu ut mot gata og følger med på hva som foregår) (Jacobs 1993 [1961]).

Etter å ha observert i Nydalen har jeg sett at det er mye mennesker i kontortiden og lite på kvelden, ettermiddagen og i helgen. Det er ikke en kontinuerlig strøm av folk her. På Nedre Elvehavn har jeg derimot sett at det er mye folk på dagtid, kveldstid og lørdager, men ikke så mye på søndager. Jeg vil likevel si at en kontinuerlig strøm av folk er oppnådd her.

Jeg har ikke funnet forvirring rundt offentlige/private områder i noen av casene. På Nedre Elvehavn er det ingen private rom på bakkeplan, fordi leilighetene befinner seg høyere opp i etasjene. I Nydalen er det satt opp skilt de stedene det kan oppleves utydelig hvem som disponerer arealene.

Når det gjelder "øyne på gata", har gatene på Nedre Elvehavn der handel ikke dominerer (Trenyersgate og Thaulowkaia), leiligheter høyere opp i etasjene. Det gjør ikke området nødvendigvis levende, men man er ikke alene, og byrommene kjennes trygge. I Nydalen er det foreløpig bare Solsiden borettslag det finnes boliger, de fleste av dem er vendt mot elva, eller gårdsrommet på samme side, men en del av dem har vindu mot Nydalsalleen. Det gjør at *Kommunikasjonstorget* er "under oppsyn". Gullhaug torg er ikke det i dag, men det nye signalbygget som er planlagt på torget vil huse boliger, så i fremtiden blir det øyne på gata også her. Det planlagte Nydalsveien 16-26 vil gi øyne på gata på den andre siden av elva, så dette aspektet er i ferd med å bli godt ivaretatt i Nydalen. Nordover fra Gullhaug torg kan det føles utrygt, her er det ingen øyne på gata og ingen strøm av folk.

Stevens evaluerer byrom ut fra om det lekes der. De fysiske forutsetningene for lek er at det finnes "kanter", gelendre, pullerter, trapper osv. (Stevens 2007). Ingen av casene mangler disse elementene. Men lek er en "bonusaktivitet", og flere ting må ligge til rette, for eksempel godt vær. Da jeg gjorde mine undersøkelser på Nedre Elvehavn var det dårlig vær, og jeg observert ingen som lekte. Jeg må derfor konkludere med at jeg ikke vet hvorvidt "det lekes" på Nedre Elvehavn, og om byrommet er vellykket jf. Stevens.

I Nydalen er badeplassen og volleyballbanen populær, men ellers i året er det stille på ettermiddagen. Det er noe opphold rundt "kantene", hvert fall når det er sol. En gang har jeg sett barn som var her for å skate, bortsett fra det kan jeg ikke si at jeg har observert lek.

Resultatene mine tyder på at byrommene i Nydalen ikke gjør at folk blir igjen lenger enn de må, da blir det også lite av "bonusaktiviteter" som lek. At lek ikke er en del av bybildet tyder på at Nydalen ikke er et vellykket byrom jf. Stevens.

Hajer og Reijndorp (2001) definerer det offentlige rom som et sted der en utveksling mellom ulike sosiale grupper forekommer.

Det å være en del av sentrum gjør Nedre Elvehavn lettere tilgjengelig for flere enn Nydalen er, med sin mer avsidesliggende beliggenhet. Likevel ligger Nedre Elvehavn sånn til at man må krysse en bro eller en trafikkert vei for å komme dit, altså aktivt oppsøke området. Leilighetene på Nedre Elvehavn er dyre, så det er ikke "hvem som helst" som kan bo der, med det virker som de fleste grupper benytter seg av området. Et kjøpesenter genererer mye folk fra ulike samfunnslag. Marginaliserte grupper har jeg imidlertid ikke sett. Uteserveringen på TMV-kaia har ulike serveringssteder, og virker også åpen for de fleste grupper. (De såkalte "brune" pubene er dog ikke å finne her i sola). Jeg vurderer ikke Nedre Elvehavn som en enklave i Trondheim, men et godt offentlig rom der konfrontasjon kan forekomme jf. Hajer og Reijndorp (2001).

Nydalen er dårlig tilrettelagt for barnefamilier og til en viss grad også eldre, ved at det mangler gode oppholdssteder for dem. Mens Nedre Elvehavn har kjøpesenter og uteservering "alle" bruker, har ikke "alle" noe de skal i Nydalen, og noen grupper uteblir kanskje helt. Det fører til at Nydalen blir et homogent sted, og til en viss grad en enklave.

5.3 KONKLUSJON

5.3.1 HVORDAN LEGGER MAN TIL RETTE FOR BYLIV I TRANSFORMASJONSOMRÅDER?

Funksjonsblanding er en viktig faktor for et godt byliv, blant annet fordi ulike funksjoner skal sørge for at det er mennesker i området til ulike tidspunkt på døgnet.

Nedre Elvehavn er preget av kjøpesenter og servering, men har også boliger og kontorer. Nydalen har lite handel og servering (men et kjøpesenter et steinkast unna). Det finnes boliger, men det finnes særlig mange som jobber eller studerer i Nydalen.

Et annet aspekt ved byliv er å samle funksjonene. I Nydalen samles de rundt Gullhaug torg, og dette virker vellykket. Nedre Elvehavn er et lite og avgrenset område, og har dermed samlede funksjoner.

På Nedre Elvehavn har de utnyttet solen maksimalt til det beste for bylivet, med en lang rekke vestvendte uteserveringer. I Nydalen er det oppholdssteder med sol, men det er ikke tatt *mest* hensyn til opphold i solen under planlegging av Nydalen. Gullhaug torg, som skal være sentrum ligger for eksempel i skyggen mesteparten av dagen.

5.3.2 HAR GEHLS TEORIER GYLDIGHET?

Fasader og fysiske omgivelser kan i stor grad påvirke bylivet, men også andre faktorer, som befolkningssammensetning vil ha betydning. Gode fasader alene er ikke nok til å skape byliv. Gehls undersøkelse vil være et godt verktøy for å kartlegge fasader og byroms attraktivitet, men resultatene må også sees i lys av andre faktorer.

Undersøkelsene har ikke gitt meg entydige funn, men de peker på en tendens til at det er mer aktivitet i attraktive byrom, dette gjelder mer enn fasadene.

5.3.3 ER NYDALEN OG NEDRE ELVEHAVN VELLYKKEDE EKSEMPLER?

Min vurdering er at det på Nedre Elvehavn er lagt bedre tilrette for et godt byliv enn i Nydalen, men de to områdene har også svært ulike forutsetninger.

Selv om det er funksjonsblanding i Nydalen er forholdet litt skjevt, da en overvekt av menneskene bare er her i kontortiden. Det at det i stor grad tilrettelegges for kontorarbeidsplasser gjør bydelen noe ensidig. Når mangfold uteblir, uteblir også noe av spenningen knyttet til det offentlige rom. Få oppsøker stedet, og resultatet blir lite byliv.

At Nedre Elvehavn er en del av Trondheim sentrum har kanskje bidratt til at ulike grupper oppsøker stedet. Nedre Elvehavn fremstår etter min mening mer mangfoldig og bypreget enn Nydalen er.

Et annet problem med Nydalen er dens tilknytning til omgivelsene (eller mangel på tilknytning). En utfordring ved prosjektbasert utvikling er å få områdene til å henge godt sammen. Dette er et aspekt jeg mener ikke er godt ivaretatt i Nydalen. Nedre Elvehavn mangler ikke tilknytning til de omkringliggende områdene, men det kommer av de naturgitte forholdene, mer enn at det er lagt til rette for en god tilknytning.

Nedre Elvehavn lykkes bedre enn Nydalen, men har også mange faktorer som gjør det lettere å lykkes som Nydalen mangler. Dette er imidlertid ingen unnskyldning for hvorfor Nydalen ikke er optimal. Byutvikling skal foregå med mål om å skape det beste stedet.

Dette reiser en diskusjon om ansvarsfordelingen mellom utbygger og det offentlige. Kanskje det offentlige bør være mer tilstede i planleggingen? Men hvordan det skal løses i praksis er et komplekst spørsmål som ligger utenfor denne oppgavens rammer.

6 KILDER:

Alexander, C. (1965). *A city is not a tree*. London: [s.n.]

Alexander, C., Ishikawa, S. & Silverstein, M. (1977). *A pattern language: towns, buildings, construction*. New York: Oxford University Press. XLIV

Augé, M. (1995). *Non-places: introduction to an anthropology of supermodernity*. London: Verso.

Avantor.no. (2011a). *Om Nydalen*. Tilgjengelig fra:

http://www.avantor.no/side/Eiendom_&_prosjekter/Om_Nydalen/i.html (lest 09.05.2012).

Avantor.no. (2011b). *Visjon og historie*. Tilgjengelig fra:

http://www.avantor.no/side/Om_Avantor/Visjon_og_historie/i.html (lest 09.05.2012).

Bryman, A. (2004). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press. XIV

Commission of the European Communities. (1990). *EU Greenpaper on the Urban Environment*. Communication from the commission to the council and parliament. Brussels.

Dokk Holm, E. (2006). *Offentlig rom*. I: Publica, V. (red.). Tilgjengelig fra:

<http://voxpathlica.no/2006/12/offentlig-rom/> (lest 09.05.2012).

Gehl, J. (2010). *Byer for mennesker*. København: Bogværket.

Gehl, J., Kaefer, L.R. and Reigstad, S. (2006). Close encounters with buildings. *Urban Design International*

- Guttu, J. (2003). *"Den gode boligen": fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år.* [Oslo]: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo.
- Guttu, J. & Schmidt, L. (2008). *Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer.*: NIBR.
- Haga, K. T. (2009). - *Reduksjonen er ikke tilstrekkelig.* Nordre Aker budstikke. Tilgjengelig fra: <http://www.nab.no/nyheter/reduksjonen-er-ikke-tilstrekkelig-1.4965081> (lest 09.05.2011).
- Hajer, M. A. & Reijndorp, A. (2001). *In search of new public domain: analysis and strategy.* Rotterdam: NAI Publishers.
- Halvorsen, B. E. (2009). *Ja til 77 meter høyt tårn.* Aftenposten. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/nyheter/oslo/article3286772.ece#.T6qCZuiGrMp> (lest 09.05.2012).
- Jacobs, J. (1993). *The death and life of great American cities.* New York: Modern Library. XXIV
- Joys, C. (2012). *Intervju* (13.05.2012).
- Kjelstrup, K. A. (2010). – *Vil fungere bedre med flere boliger.* Tilgjengelig fra: <http://www.nab.no/nyheter/vil-fungere-bedre-med-flere-boliger-1.5592787> (lest 09.05.2012).
- Lawson, W. Z. a. G. (2009). Meeting and greeting: Activities in public outdoor spaces outside high-density urban residential communities. *Urban Design International*
- Lundemo, T. (2010a). Tilgjengelig fra: <http://www.adressa.no/meninger/article1452262.ece> (lest 12.05.2012).
- Lundemo, T. (2010b). *Løpet er kjørt på Elvehavna.* Adressa. Tilgjengelig fra: <http://www.adressa.no/meninger/article1429094.ece> (lest 09.05.2011).

Lynch, K. (1960). *The image of the city*. Cambridge, Mass.: M.I.T. Press. VII

Maarten Hajer, A. R. (2001). *In Search of the New Public Domain*. Rotterdam NAI Publishers.

Miljøverndepartementet. (1993). *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging*.

Nedre Elvehavn. *Mot mål...* (u.å.a). Tilgjengelig fra: <http://tmvodden.no/pdf/lmone.pdf> (lest 09.05.2012).

Nedre Elvehavn AS. (u.å.b). Sakspapirer, mottatt på e-post fra Hilke Rognes.

Nydalen.no. (2010a). *Dagens Nydalen - en levende bydel*. Tilgjengelig fra:

http://www.nydalen.no/side/jobbe_og_bo/historie/17/dagens_nydalen__en_levende_bydel.html (lest 09.05.2012).

Nydalen.no. (2010b). *Nydalens historie 1990 tallet*. Tilgjengelig fra:

http://www.nydalen.no/side/jobbe_og_bo/historie/16/nydalens_historie_1990_tallet.html (lest 09.05.2012).

Nydalen.no. (2012). *Helt konge i Nydalen!* Tilgjengelig fra:

http://www.nydalen.no/side/aktuelt/siste_nytt/316/helt_konge_i_nydalen.html (lest 09.05.2012).

Næss, P. (1992). *Natur- og miljøvennlig tettstedsutvikling: faglig sluttrapport*. NIBR-rapport, b. 1992:2. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning.

Oslo kommune. (1990). *Kommunedelplan Nydalen*. Tilgjengelig fra: [http://www.plan-og-](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/Kommunedelplan_nydalen_1990.pdf)

[bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/Kommunedelplan_nydalen_1990.pdf](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/Kommunedelplan_nydalen_1990.pdf) (lest 09.05.2012).

Oslo kommune. (2010). *Bydel Nordre Aker*. Tilgjengelig fra: http://www.bydel-nordre-aker.oslo.kommune.no/om_bydelen/article168957-2534.html. (lest 09.05.2012).

Oslo kommune, P.-o. b. (2009). *Kommunedelplan for torg og møteplasser*. Tilgjengelig fra: http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/Kdp_t%2Bm.pdf (lest 09.05.2011).

pedshed.net. (2007). Tilgjengelig fra:

http://www.google.no/imgres?q=Gehl+facades&hl=no&biw=1440&bih=799&gbv=2&tbn=isch&tbnid=XXxH_GdOTQwxwM:&imgrefurl=http://pedshed.net/%3Fp%3D78&docid=KtYje0i_FS1VPM&imgurl=http://pedshed.net/blog/wp-content/uploads/2007/02/gehlschema.jpg&w=500&h=352&ei=NlyuT-T_MlFP4QTnt5SRCQ&zoom=1&iact=hc&vpx=182&vpy=157&dur=84&hovh=188&hovw=268&tx=143&ty=87&sig=114820608485967197714&page=1&tbnh=144&tbnw=192&start=0&ndsp=25&ved=1t:429,r:0,s:0,i:70 (lest 12.05.2012).

Riksanikvaren. (2005). *Persepsjonsanalyser*. Tilgjengelig fra:

<http://www.riksantikvaren.no/?module=Articles;action=Article.publicShow;ID=2673> (lest 09.05.2012).

snl, S. n. L. (2003). *Christiania Spigerverk*. Tilgjengelig fra:

http://snl.no/Christiania_Spigerverk (lest 09.05.2012).

Solbakken, C. (2007). *Protestaksjon mot signalbygg*. Aftenposten. Tilgjengelig fra:

<http://old.aftenposten.no/nyheter/oslo/article1981452.ece> (lest 09.05.2012).

SSB. (2012). Folkemengden i Trondheim grunnkrets, 2001-2012.

Steen, H. (2012). *e-post*. Solsiden, senterleder (lest 24.04.2012).

Stevens, Q. (2007). *The Ludic city: exploring the potential of public spaces*. London: Routledge. X

the free dictionary, c. (2012). *par·kour*. Tilgjengelig fra: <http://www.thefreedictionary.com/parkour> (lest 09.05.2012).

Tvedt, K. A., Johansen, B. B., Reisegg, Ø., Bryhn, R. & Olsen, O. (2010). *Oslo byleksikon*. Oslo: Kunnskapsforl. [XI]

Yin, R. K. (2003). *Applications of case study research*. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications. XVIII

Spørsmål til intervju med Christian Joys, adm. dir. i Avantor. Intervjuet ble gjort fredag 13. april i Avantors lokaler i Nydalen.

1. Hvem er målgruppen, innbygger i Nydalen?
2. Hva er Avantors visjon for Nydalen?
3. Syns du den er oppfylt?
4. Hva syns du dere har oppnådd i Nydalen?
5. Hva er mest vellykket?
6. Hva er minst vellykket?
7. Hva ville dere gjort noe annerledes, hvis dere kunne gjort det om igjen?
8. Hvordan er deres samarbeid med Oslo kommune og Nordre Aker bydel?
9. På hvilken måte påvirker Storosenteret Nydalen? Har dere samarbeidet/ vurdert et samarbeid?
10. Jeg har snakket med Nydalen vel og lest en masteroppgave som tar for seg bokkvalitet på Solsiden. Informantene fra Solsiden oppgir at de savner lekeplass, billigere parkering og utvidet kultur/ kafé tilbud. Nydalen vel er opptatt av billigere p-plasser. Er du enig i disse behovene? Er det noe som mangler i Nydalen etter din mening?
11. Ønsker dere å utvide kommersiell/ikke kommersiell virksomhet i Nydalen?
12. Er det gode nok møteplasser?
13. Er det nok folk på ettermiddagen og kvelden?
14. Er du enig i påstanden om at utviklingen i Nydalen skjer klattvis? Kunne Nydalen sett annerledes ut (bedre?) hvis det var en overordnet plan fra starten av?

Fasadeverdi	Lokalisering	Klokkeslett	Antall	sakte	snu hode	stoppe opp	inn/ut	aktiv.	kommentar aktivitet
14.11.2011 Nydalen, Oslo									
B	Foran BI	kl.09.40-10.10	151		0	33	2	118	10 røyking
A	Gullhaug torg	kl.10.15- 10.45	139		0	33	6	29	2 opphold
D	Nydalsveien 33	kl. 10-55- 11.25	137		0	11	1	69	15 røyking
A	Nydalen allè	14.30- 15.00	47		3	15	4	15	1 vente
B	Sandaker veien (BI)	kl. 15.05- 15.25	48		0	6	5	27	6 røyking
15.11 2011									
C	Nydalsveien, bak BI) BI side	10.40-11.10	63		0	3	1	46	14 røyke, sol, mobil, musikk
C	Nydalsalleen, solsiden	11.40-12.10	97		1	15	0	47	1 mobil
C	Nydalsalleen, BI-siden	11.40-12.10	32		0	5	0	0	0
C/D	Nydalsaleen, hjørnet mot PST	12.50- 13.20	40		0	17	0	8	0
12.11.2011 Nedre Elvehavn, Trondheim									
B	Vtm-kaia	kl.11.15-12.15	83		0	4	0	11	12 låse sykkel, leke med hund
B/C	Beddingen 2/3	kl.12.20-12.40	49		0	7	1	0	3 røyke, mobilsamtale
D	Trenerys gate (H)	kl.13.00-13.30	107		6	20	5	2	0
D	Trenerys gate (V)	kl.13.00-13.30	52		0	3	6	2	3 vente
C/D	Beddingen (1/4)	kl. 14.00- 14.20	195		0	49	5	37	2 tilfeldig møte, mobilsamtale
E	Trenerys gate / p-plass	kl. 15.10-15.40	41		0	0	0	7	0
B	TMV- kaia	15.55-16.25	405		0	85	12	0	0
13.11.2011									
B	TMV- kaia	kl.11.00-11.30	52		0	16	2	4	3 fiske, lufte hund, sykle
D	Trenerys gate (H)	kl. 11.45-12.15	43		2	14	9	0	0
D	Trenerys gate (V)	kl.11.45- 12.15	27		0	1	1	6	0
B/C	Beddingen (2/3)	kl. 13.15- 13.45	24		0	11	0	1	0
C/D	Beddingen (1/4)	kl. 13.15- 13.45	33		0	11	0	11	3 vente, røyke
D	Thaulowkaia	kl.13.50- 14.20	77		3	12	1	6	1 telefon
B	Choco boco	kl.14.30- 15.00	136		0	34	0	22	4 låse sykkel, vente
	P-plass (bak senteret)	kl. 15.20- 15.50	21		0	2	0	0	0
E	P-hus fasade (bak senteret)	kl. 15.20- 15.50	95		0	1	0	0	2 tilfeldig møte
B	TMV-kaia (øvre)	kl. 16.00-16.30	65		2	19	7	25	4 opphold

"Fasader og byliv" undersøkelse, november 2011

Nedre Elvehavn

Beddingen (fra broa til Innherredsvn. Høyre side)

24.mars 15.20-16.10

Antall	46
Sakte	0
Hode	1
Stoppe	4
Inn/ut	0
Annet	vente, mobil, fikse sykkel, inn i bil

Beddingen (fra broa mot Innherredsvn. Venstre side)

24.mars 14.50-15.20

Antall	90
Stoppe	5
Hode	13
Sakte	3
Inn/ut	4
Annet	vente, prate i mobil

Beddingen (fra broa mot bassenget. Høyre side)

24.mars 11.30-12.00

Antall	76
Sakte	0
Hode	9
Stoppe	4
Inn/ut	9
Annet	vente, ta på jakke, fikse motor

TMV-kaia

24.mars 12.45-13.15

Antall	198
Sakte	2
Hode	13
Stoppe	10
Inn/ut	28
Annet	studere meny, spørre om veien, trille vogn

Thaulowkaia

24.mars 15.20-16.10

Antall	249
Sakte	5
Hode	20
Stoppe	3
Inn	0
bolig	3
butikk	1

TMV-kaia

26. mars 17.00-17.30

Antall	105
Hode	10
Sakte	1
Stoppe	13
Inn/ut	35

Trenyers gate, venstre side

26. mars 15.40-16.10

Antall	51
Hode	6
Sakte	1
Stoppe	5
Inn/ut	14

Trenyers gate, høyre side

Antall	105
Hode	25
Sakte	0
Stoppe	6
Inn/ut	0

Beddingen (fra broa mot bassenget, venstre side)

24. mars 13.50-14.20

Antall	337
Hode	15
Sakte	6
Stoppe	8
Inn/ut	110

"Fasader og byliv"

Observasjoner, Nedre Elvehavn

Mars 2012

Hvor er folk? (sitter ned)

kl. 12.15		
Hvor?	Antall?	
Foran BI	19	
T-banen (BI)	2	
Godt brød osv.	6	
inngangen til senteret (Nyda)	2	
Baksiden Baker Hansen	12	
Gullhaug torg	5	
	3	
Ved elva	4	
	3	
Ved T-baneinngangen (Gullh)	4	
kl. 12.40		
Hvor?	Antall?	
Ved elva	4	
Baksiden Baker Hansen	6	
T-banen (Gullhaug)	6	
Gullhaug	6	
	0	
Bølgen/Moi, uteservering	18	
inngang til senteret	0	
T-banen (BI)	0	
BI	2	
	4	
	32 (stå/vente)	
Langs elva, solsiden	16	
Badeplassen	0	

kl.12.00		
Hvor?	Antall?	
Baker Hansen	11	
Utenfor BI	10	
T-bane (BI)	2	

28.mar		
kl.15.25		
Hvor?	Antall	
Foran BI		
Vente på 37 busen	14	
Står utenfor BI	2	
Sitte ved t-banen (BI)	6	
Vente på 51 busen	3	
Godt brød	0	
Røykere på hjørnet	4	
Utenfor inngangen torgbygg	0	

kl.17.00		
Hvor?	Antall	
ved elva (Gullhaug torg)	1	
ved t-banen (Gullhaug)	4	
Baker Hansen	8	
Elva (bak solsiden)	0	
T-banen (BI)	5	
vente på 37 busen	26	

kl. 17.20		
Hvor?	Antall	
bak BI	1	
foran BI	0 (alle går på busen)	
T-banen (BI)	3	
Gullhaugtorg	5	
ved elva (Gullhaug torg)	4	
baker Hansen	10	
t-banen (Gullhaug)	3	

kl. 18		
Hvor?	Antall	
Peppes	7	
ved elva (Gullhaug)	1	
t-banen (Gullhaug)	2	
Baker Hansen	6	

kl. 18.30		
Hvor?	Antall	
utenfor BI	4	
Baker Hansen	5	
Gullhaug torg	1	
ved elva (Gullhaug)	0	
Peppes	4	

29.mar		
kl.14.15		
Hvor?	Antall	
Gullhaug torg	0	
ved t-banen (Gullhaug)	1	
Baker Hansen	3	
ved elva (Gullhaug)	4	
lenger ned langs elva	2	
peppes	1	
inngang torgbygget	3	
bussholdeplassen	11	
t-banen	2	
godt brød	0	
bak BI	2	

15.15		
Hvor?	Antall?	
bak BI	2	
utenfor BI	6	
vente på buss (BI)	7	
t-banen (BI) sitte	2	
t-banen (BI) stå	2	
godt brød	0	
inngang torgbygget	0	
Kaffepikene uteservering	5	
Gullhaug torg (stå)	5	
ved elva	1	
bølgen og moi	0	
t-banen (gullhaug)	0	
baker Hansen	8	

Observasjoner av
opphold i Nydalen, mars
2012