

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



## Forord

Denne oppgaven markerer slutten på fire lærerike år på masterstudiet for by- og regionplanlegging ved UMB. Oppgaven har vært med i en forskningsgruppe ved navn *Boforsk*, der det overbyggende tema for samarbeidet har vært *boligutvikling med bykvalitet*. Felles case for Boforsk er seks initierte planforslag<sup>1</sup> til boligutvikling i *Hovinbyen* i Oslo.

Valg av case er gjort på bakgrunn av at planforslagene som er fremmet er *typiske* for hvordan byutvikling skjer i Oslo i dag, både i forhold til *hvordan* det skjer og *hva* som skjer. Hovinbyen som eksempel viser hvordan byutvikling og bykvalitet hovedsakelig fremmes som privatinitierte planer. Caset er også representativt strukturelt, arkitektonisk, programmatisk og typologisk. Svakheter, kvaliteter, mangler, holdninger og utfordringene til dagens byutvikling reflekteres her, og vil kunne ha relevans også utenfor analyseområdet. Datainnsamlingen har bydd på vanskeligheter da mange informanter trakk seg og uteble fra avtaler.

Regi, veiledning og seminarer har vært styrt av professor Elin Børrud. Spesiell takk rettes til henne for inspirerende sesjoner på UMB gjennom vinter- og vårmånedene. Hun og de fire andre medlemmene i Boforsk skal alle og enhver ha takk for et positivt samarbeid.

Marthe Ringerud Nyhuus

Oslo 11. 5.2013

---

<sup>1</sup> Lørenveien 55-65, Lørenfarete 1-3, Lørenveien 54, Haslevangen 16-18, Dag Hammarskjøldsvei 49-52,

## Sammendrag

Bærekraft har vært en viktig målsetning i planlegging, politikk og samfunnsutvikling i mer enn 25 år. Det finnes mange sertifiseringsprodukter som skal sikre at hensynet til bærekraft er ivaretatt. Dette er nå også kommet for planlegging. BREEAM Communities er et sertifiseringssystem og et prosessverktøy for helhetlig områdeplanlegging, som skal sørge for at sosiale,- økonomiske og miljømessige forhold er ivaretatt og balanserte. Metodikken er et rammeverk med gitte tekniske standarder og prosessuelle krav, som kvalitetssikres av en uavhengig tredjepart. Produktet er en revisjon, altså et mål, på hvor bærekraftig prosjektplanen er jamfør standarder satt av BRE-Global. Det er kun planen som sertifiseres, ikke det realiserede prosjektområdet. Jeg har sett at det er lite kunnskap og manglende dokumentert effekt av å bruke verktøyet - *allikevel* er det på full fart inn planlegging.

Denne oppgaven er en studie om BREEAM Communities er egnet som verktøy for å etablere en kompakt, multifunksjonell, herunder bærekraftig by. Den tekniske manualen tilhørende verktøyet er analysert etter viktige parametere for å stimulere til bykvalitet. Resultatet av disse undersøkelsene viser at metoden ikke er egnet til å styre utviklingen til bedre bykvalitet, spesielt fordi den ikke oppmuntrer eller styrer fysisk,- demografisk,- eller funksjonell tetthet. Dessuten er det ikke alle forhold som kan sikres gjennom planlegging. Man kan oppmuntre og legge til rette for at ønsket utvikling skal finne sted, men man kan ikke alltid garantere utfallet. Derfor må en områdesertifisering med BREEAM Communities leses med en porsjon realisme i forhold til hva som oppnås og sikres gjennom planlegging.

Jeg har forsøkt å sette BREEAM Communities inn i en større kontekst for å løfte fokus og se studieobjektet som et produkt av vår tid. Nyliberalismen, især NPM, har hatt stor innvirkning på planlegging og er en *forklaringsfaktor* på hvorfor BREEAM har oppstått. Spesielt gjelder dette at prosessverktøyet er et produkt som bestemmer innhold og fremgangsmåte i planprosessen, samt at den utfører kvalitetssikring av arbeidet. Dette er en privatisering av en til nå offentlig oppgave, og som er en deregulering av makt bort fra staten.

## **Summary**

Sustainability has been an important goal in planning politics and societal development for more than 25 years. There are many certified products on the market which promote sustainability. Sustainability is now implemented in urban planning. BREEAM Communities is a certification system and a tool for sustainable development which considers and connects social, economic, and environmental issues. The methodology includes a framework of required technical standards and procedures, assessed by a third party for quality. The result is an analysis which measures the level of sustainability of the planned project according to standards set by BRE-Global. It is only the planned project that is certified, not the built project itself. I have addressed that there is a shortage of knowledge and lack of documents that demonstrate the effects of using this tool, however this tool is gaining popularity in project planning.

This thesis is a study to find out if BREEAM Communities is an appropriate tool to establish a sustainable city which is compact and multifunctional. The technical manual associated with the tool is analyzed by important parameters to stimulate urban qualities. The result of these analyses shows that the method is not suited to steer the development necessary to improve city quality, especially because it doesn't encourage or steer physical,- demographical,- or functional density. Furthermore there are issues that cannot be secured in planning alone. You can encourage and facilitate for things to happen, but you cannot always guarantee the outcome. This is why a certification with BREEAM Communities has to be understood and read in realistic terms of what is possible to achieve and secure through planning.

I have tried to place BREEAM Communities in a larger context and view it as a product of our time. Neo-liberalism, especially NPM, has had great influence on planning and explains why BREEAM has emerged. This especially applies to the fact that the tool controls the content and methodology in the planning process, and that it performs the quality assessment work.

# Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>1</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>2</b>
<b>Summary</b> .....	<b>3</b>
<b>Del 1. Innledning</b> .....	<b>6</b>
BREEAM Communities – et prosessverktøy for områdeplanlegging.....	6
Oppgavens problemstilling .....	8
Oppgavens fremgangsmåte.....	8
Oppgavens struktur .....	9
Oppgavens oppbygging.....	9
<b>1.1 Kontekst - bærekraftig byutvikling og bytransformasjon</b> .....	<b>10</b>
Innledning.....	10
Befolkningsvekst - utfordring i planlegging.....	11
Bærekraftig (by)utvikling .....	11
Fortetting som byutviklingsstrategi.....	12
Bymorfologisk kunnskap og tetthet .....	13
Privatinitiert byutvikling.....	14
Sertifisering av bærekraft.....	14
Forskning på sertifiseringsverktøy.....	14
Oppsummering.....	15
<b>Del 2. Teori</b> .....	<b>16</b>
<b>2.1 Nyliberalismens innvirkning på planlegging</b> .....	<b>17</b>
Konsekvensene på byutvikling av mobil kapital.....	20
New Public Management.....	20
Offentlig entreprenørskap .....	20
Nyliberalistiske utfordringer knyttet til planlegging.....	21
Oppsummering.....	22
<b>2.2 Kommunikativ planlegging</b> .....	<b>23</b>
Innledning.....	23
Verdier i kommunikativ planlegging .....	23
Oppsummering.....	24
<b>2.3 Bærekraftig bykvalitet og oppgjøret mot funksjonalistiske by idealer</b> .....	<b>25</b>
Innledning.....	25
Byers distinkte natur .....	26
Trygghet blant byens fremmede.....	26
Kontakt – summen av tilhørighet, respekt og tillitt.....	27
Bruken av byens parker – flott tilskudd eller problemområder.....	28
Bruken av byens nabolag .....	28
Fire premisser og katalysatorer for bymangfold.....	28
1. Behovet for blandet primærbruk .....	29
2. Behovet for små kvartaler .....	30
3. Behovet for gamle bygg .....	30
4. Behovet for tetthet.....	31
Gehl's konkretisering av den bærekraftige byen.....	33
Oppgjør med modernismens planleggingsidealene .....	33
Nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter .....	34
Positive og negative prosesser .....	35
Skala og menneskelig dimensjon.....	35
Aktive fasader .....	35

Integrasjon, ikke segregasjon.....	35
Å gå, stå, og sitte, samt å se, høre og tale .....	36
12 kvalitetskriterier for gode byrom .....	37
Oppsummering.....	38
<b>3.4 Syntese av bykvalitet.....</b>	<b>38</b>
<b>Del 3. Metode.....</b>	<b>40</b>
Metodeevaluering.....	40
Survey.....	40
Observasjon .....	41
Validitet og reliabilitet.....	41
Etikk .....	42
<b>Del 4. Hoveddel.....</b>	<b>43</b>
<b>4.1 Spørreundersøkelse; boligutvikling med bykvalitet .....</b>	<b>43</b>
Drøfting av funn fra survey .....	44
Konklusjon av spørreundersøkelse.....	45
<b>4.2 BREEAM, et verktøy for sertifisering av bygg .....</b>	<b>45</b>
Innledning.....	45
<b>4.3 BREEAM Communities, et verktøy for områdesertifisering .....</b>	<b>46</b>
Hovedstruktur i metodikken .....	47
Steg, kategorier og sertifiseringskriterier i BREEAM Communities.....	49
Fremgangsmåte og bruk av manualen .....	51
Scoring og vurdering.....	52
BREEAM Community-prosjekter .....	53
Oppsummering.....	53
<b>4.4 Analyse av BREEAM Communities .....</b>	<b>54</b>
b) Sammenfaller innhold og prosess i BREEAM Communities med matrisen for bykvalitet, og kan det sikres gjennom planlegging?.....	56
c) Hvilke kriterier i BREEAM Communities kan sikres gjennom planlegging? .....	62
d) Hva gjøres i planlegging i dag som også inngår i BREEAM Communities?.....	64
Oppsummering.....	66
<b>4.5 Diskusjon.....</b>	<b>67</b>
Bærekraft – tryller bort motsetninger mellom vekst og vern.....	67
BREEAM; bystrategisk imagebygging?.....	68
Privatisering av planprosessen .....	69
Når kvalitet blir forstått kvantitativ .....	70
BREEAM Communities – allerede det vi driver med i god norsk planlegging? .....	71
Hvor hensiktsmessig er det å foreta en revisjon? .....	72
Har BREEAM forstått byutvikling og vil det bli bedre by av å bruke verktøyet?.....	72
Veien videre med BREEAM .....	76
Oppsummering.....	77
<b>Del 5. Konklusjon.....</b>	<b>78</b>
<b>Referanser .....</b>	<b>81</b>

# DEL 1

*Innledningen forteller om problemstillingen, oppgavens relevans og aktualitet. Her omhandles også oppgavens oppbygging og kontekst.*

## Del 1. Innledning

### **BREEAM Communities – et prosessverktøy for områdeplanlegging**

BREEAM<sup>2</sup> Communities er et helt ukjent prosessverktøy for mange og krever derfor en liten introduksjon før lesing av oppgaven kan ta fatt. Min oppgave belyser om innhold og prosess i verktøyet er egnet til å styre resultatet til bykvalitet.

Sertifiseringssystemer for å sikre ”grønne”, miljøvennlige og bærekraftige byer, bygg, produkter og systemer rundt om i verden er mange. Tilbudet og markedet er stort, og stadig flere<sup>3</sup> etterspør disse tjenestene for å forsikre seg om at miljøet blir ivaretatt på en god måte. Av sertifiseringsprodukter for bygg og områdeplanlegging finnes det flere varianter fra mange land. For å nevne noen; 2000 Watt (Sveits), LEED (USA), DGNB (Tyskland), HQE (Frankrike), Greenstar (Australia), CASBEE (Japan), BREEAM (England), HK-BEAM (Hong Kong), BCA-GM (Singapore), NABERS (Australia) og GOBAS (Kina).

BREEAM Communities er verdens største og ledende sertifiseringssystem for *områdeplanlegging*. Metodikken er myntet på større prosjekter og evaluerer også det mellom byggene. 40 tema innenfor fem hovedkategorier er utgangspunktet for en revisjon. Disse er 1) prosjektorganisering, 2) sosial- og økonomisk velferd, 3) ressurser og energi, 4) arealbruk og økologi, 5) transport og bevegelse. Prosessverktøyet leverer et rammeverk og en metodikk som skal styre planleggingen mot et mer helhetlig resultat. Dette er forankret i bærekraftens tre pilarer; sosiale,- økonomiske og miljømessige hensyn. Metoden følger en teknisk manual som leverer innhold og prosess for hvordan oppnå en

---

<sup>2</sup> British Research Establishment Environmental Assessment Method

<sup>3</sup> Blant annet forbrukere, utbyggere, leietagere, produsenter, politikere, og andre som ”er sitt ansvar bevisst”

bærekraftig utvikling. Revisjonen er frivillig og parallell som gjøres i tillegg til ordinær planprosess. Systemet er utviklet av engelske BRE-Global<sup>4</sup> og ble tatt i bruk i 2009. BREEAM Communities er kun en sertifisering av masterplanen og ikke av det realiserte prosjektet.

BREEAM hevder at metodikken ikke er en sjekklisterplanlegging. Min erfaring med å anvende manualen er at den er nettopp dette. (Se vedlegg 1). Den oppleves særdeles teknisk og oppstykket. Det vektlegges ingen forståelse av *hvorfor* man skal utføre oppgavene. Det er heller ingen støttende litteratur som diskuterer de bakenforliggende virkningene man ønsker å oppnå med de ulike midlene. Hvert kriterium starter med en kort linje om hva målet er. Man følger oppskriften, utfører oppgaven og leverer bevisene. Det oppfordres ikke til diskusjon eller refleksjon rundt om metodikken faktisk har de rette midlene for å oppnå målene som settes. Dette gjør meg skeptisk. Skal man legge all tillitt og tro til at BREEAM's metodikk har klart å ivareta alle styrbare og ustyrbare, målbare og umålbare forhold som kreves for bærekraftig bykvalitet? Man kommer uansett ikke utenom ordinær planprosess og BREEAM Communities er et parallelt løp. I så måte er det kanskje ikke så farlig hva de måtte mene og ikke mene, ei heller om innholdet i manualen er egnet til å styre prosjektet til et mer bærekraftig resultat. Jeg er opptatt av at bransjen må få opp kompetansenivået og sette seg inn i hva BREEAM *er* før man anerkjenner at dette er *løsningen* på bærekraftig byutvikling.

Jeg hevder at det eksisterer et kunnskapshull om BREEAM Communities. Derfor blir det viktig å belyse og problematisere både teori, innhold og prosess i avhandlingen. Spesielt fokus skal rettes mot innholdet i den tekniske manualen. Jeg vil se på hva den presenterer som faktisk kan gi bykvalitet, men også belyse forhold det ikke kanskje ikke er mulig å styre, men som ligger til grunn i manualen. Min oppgave vil konsentrere seg om hva bærekraftig bykvalitet er (hva *må* være tilstede?), hvordan bærekraftig bykvalitet kan oppnås og forsøke å adressere om BREEAM Communities kan frembringe og styre dette. Kort sagt, er BREEAM Communities noe vi trenger og blir det bedre by av å bruke verktøyet?

Denne oppgaven er aktuell fordi studieobjektet opplever en voldsom interesse og popularitet i planlegging. Det er derfor viktig å bringe på det rene hva metodikken kan bidra med *rent faktisk*, og ikke ta for gitt det som blir presentert av produsenten bak. For meg har det derfor vært en bevisst innfallsvinkel å være spørrende og kritisk til de kvalitetene som blir presentert, gå dette nærmere i sømmene, og se om det ”holder vann”. Ina Lystad Jacobsen skrev i 2011 sin masteravhandling om BREEAM Communities (Jacobsen 2011). Her omhandles sider ved metoden opp mot temaene miljøutfordringer og bærekraft. Avhandlingen er et verdifullt supplement i debatten rundt verktøyets mulige effekter på bærekraftig utvikling i Norge, men avhandlingen omhandler ikke tematikken jeg ønsker å belyse rundt styring, innhold, prosess og bykvalitet.

---

<sup>4</sup> British Research Establishment-Global



## Oppgavens problemstilling

*Hvordan kan BREEAM Communities fungere som prosessverktøy og styring av bykvalitet?*

*Problemstillingen er todelt;*

- *Prosess: Kan BREEAM Communities som metode gi bærekraftig bykvalitet?*
- *Innhold: Hva er innholdet i kvalitetene BREEAM Communities presenterer?*

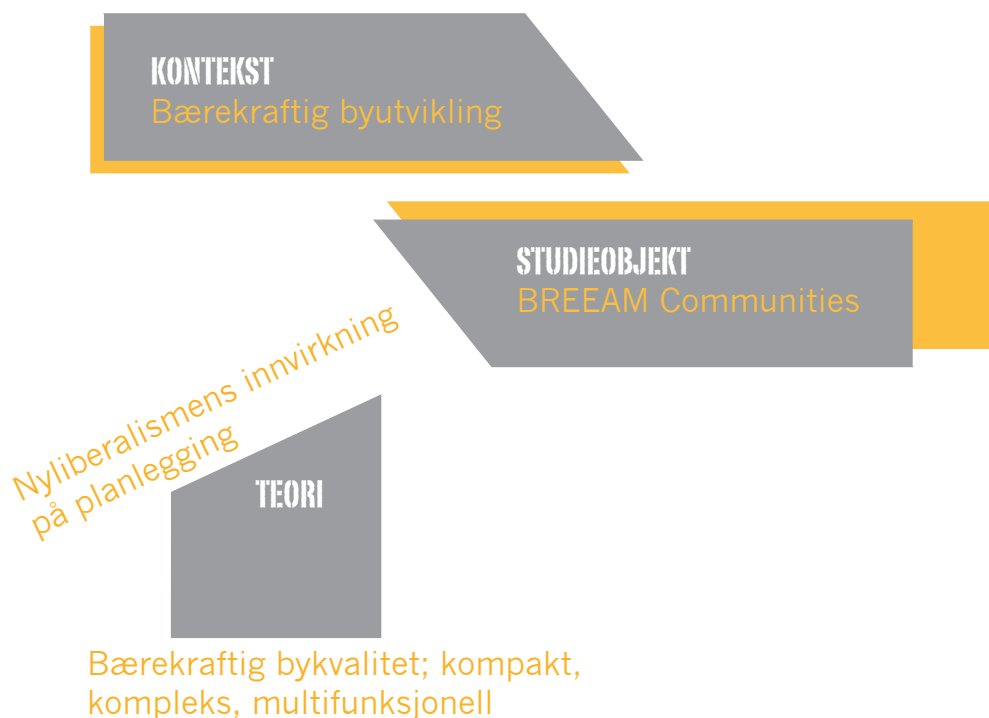
Jeg fokuserer på *prosess* som omhandler studieobjektets fremgangsmåte, og analysere dens *innhold* som omhandler utvalgte kriterier for bykvalitet. BREEAM Communities kobles også opp mot teori om nyliberalismens innvirkning på planlegging.

Problemstillingen er relevant av flere grunner. For det første er vinklingen i min masteravhandling fra det jeg kjenner til ikke problematisert tidligere. Materiell som foreligger om studieobjektet er i all hovedsak publisert fra BRE-Global sely, og er ikke kritisk eller spørrende i sin form. Jeg har ikke lyktes i å finne studier der metoden er satt i en større planfaglig sammenheng eller der innholdets relevans til bykvalitet diskuteres. Det åpner seg dessuten mange spørsmål når metoden skal kvalitetsstemple kvalitative forhold kvantitativt. Kort sagt finnes det lite forskning på temaet, og mye av det jeg diskuterer i avhandlingen vil derfor være ”upløyd mark”.

### Oppgavens fremgangsmåte

Fremgangsmåten for å løse oppgaven har vært å sette prosessverktøyet inn i en større kontekst for å finne svar på hvor det kommer fra, og dens mulige positive og negative virkninger. Til dette har teori om nyliberalismen stått i sentrum. Både for forstå BREEAM som *produkt av vår tid*, men også for å forklare dens innhold og intensjoner for hva man kan oppnå med planlegging. Nyliberalismen inngår også som forklaringsfaktor på hvorfor ytterligere privatisering av planleggingsprosessen nå ser ut til å finne forfeste. Teori om kommunikativ planlegging er også omhandlet for å belyse det brede medvirkningsaspektet som ligger til grunn i metodikken. For å belyse hva bykvalitet er har jeg sett til teoretikere som trekker frem positive sider ved den komplekse, kompakte byen. Dette fordi fortetting er den fremste strategien som ligger til grunn til hvordan byutvikling skal skje i dag. Som metoder i oppgaven har jeg anvendt metodeevaluering, survey og deltagende observasjon.

## Oppgavens struktur



## Oppgavens oppbygging

Oppgaven har fem deler:

*Del 1: Innledning:* Forteller om problemstillingen og oppgavens relevans og aktualitet. Her omhandles også oppgavens oppbygging og kontekst.

*Del 2: Teori:* Kapitlet gjør rede for hvem som tidligere har drøftet temaet. Dette er betraktningsspektivet som legges til grunn for analysen og drøftingen

*Del 3: Metode:* Forteller kort om fremgangsmåtene for å behandle problemstillingen. Hva er gjort og hvorfor?

*Del 4: Hoveddel og analyse:* Er en beskrivelse av hva som er studert og en analyse av det det studerte materialet. Kapitlet avsluttes med en diskusjonsdel som knytter teori og analyse sammen.

*Del 5: Konklusjoner:* Gjør rede for de viktigste poengene og nytteverdien av disse anbefalingene.

## 1.1 Kontekst - bærekraftig byutvikling og bytransformasjon

### Innledning

I det følgende vil jeg plassere noen av faktorene som preger dagens kontekst innenfor temaene bærekraft, fortetting og privatinitiert boligutvikling. Jeg viser til Hovinbyen i Oslo som eksempel på dette, både til *hvordan* det skjer og *hva* som skjer og fordi området er *typisk* for dagens byutvikling. Hovinbyen er en samlebetegnelse på et stort transformasjonsområde mellom Sinsen, Bjerke og Bryn og ligger mellom den tette byen og Groruddalen. Transformasjonen skjer med vekt på bruk og struktur og er en ønsket endring fra industri og lager til boligformål. Området har bymessig fortetting som overordnet strategi og skal ta unna for mye av den kommende befolkningsveksten i hovedstaden (KDP nr.15 2004). Hovinbyen er også egnet som eksempel for den prosjektbaserte byutviklingen, som i stor grad er styrt av private aktører (Børrud 2005). Denne kontekstualiseringen er også en introduksjon til hvorfor BREEAM Communities har oppstått og som ramme for teorikapittelet som går dypere inn i denne materien.

### Bærekraftig utvikling

Bærekraftig utvikling har vært en viktig målsetning i samfunnsspørsmål, politikk og planlegging i mer enn 25 år. *Bærekraft* er beskrevet av Verdenskommisjonen for miljø og utvikling (Brundtland-kommisjonen), som *"en utvikling som ivaretar dagens behov uten å ødelegge mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov"* (Finansdepartementet 2013). Utrykket er hentet fra sluttrapporten "Vår felles fremtid" som ble utgitt i 1987, og har siden også vært brukt i en rekke fagfelt som ikke har et miljømessig anliggende (Store norske leksikon 2013). Hvorvidt innholdet i begrepet er blitt politisk retorikk er et annet spørsmål. Bærekraftstrategien vektlegger en forvaltning av de samlede ressurser av realkapital, menneskelig kapital og naturkapital (Finansdepartementet 2013). Dette er en allmenn oppfatning av begrepets innhold. Også BREEAM Communities har en uttalt holistisk tilnærming til bærekraftig planlegging, og vektlegger at sosiale,- økonomiske og miljømessige forhold er ivaretatt og balanserte.

Fokuset på bærekraft er verdensomspennende har blitt tydelig av mange og sammensatte grunner. Menneskeskapte klimaendringer, et stadig økende press på jordens ressurser og økosystemer, forurensning, økt fattigdom, klimaflyktninger og en økende erkjennelse av at jorden har et tålepunkt, er noen grunner til at fokuset er blitt et globalt anliggende tema.

Temaet står helt sentralt i Plan- og bygningsloven, og formålsparagrafen §1-1, sier eksplisitt at; *"Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner"* (Miljøverndepartementet 2008). Dette betyr at det overordnede fokuset, og selve målet for planlegging, skal være bærekraftig. Tematikken og retorikken er blitt allemannseie og "alle"

aktører i planlegging har som fokus å etterleve denne målsetningen. I *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025* er også bærekraft et viktig og gjennomgående tema<sup>5</sup>.

### **Befolkningsvekst - utfordring i planlegging**

Byplanlegging i Oslo har mange utfordringer og muligheter. Det kanskje mest fremtredende og prekære er den antatte befolkningsøkningen som vil komme i hovedstaden og konsekvensene dette vil ha på blant annet boligforsyning og kapasitet på infrastruktur. Det finnes ulike scenario på hvor stor veksten vil bli, men mellomalternativet<sup>6</sup> til SSB tilsier en vekst til 6 millioner innbyggere i Norge i 2029, 7 millioner i 2063 og 7,9 millioner i 2100 (SSB 2013). Det er verdt å merke at de ulike prognosene er svært ulike og samme kilde opererer med tall der den antatte veksten spriker fra 13 til 4,7 millioner i 2100. I hovedstaden er det ventet en vekst fra dagens<sup>7</sup> 613 000 innbyggere til 832 000 i 2040. Dette er fremtidsscenariet vi må dimensjonere og planlegge etter og som legger føringer for politiske prioriteringer. Det gjennomgående tema for *Kommuneplan 2013* er den antatte befolkningsveksten og det er i hovedsak gjennom fortetting boligforsyningen skal løses (*Kommuneplan 2013*). Hovinbyen er ett av de største og viktigste områdene i Oslo denne veksten skal kanaliseres.

### **Bærekraftig (by)utvikling**

Byutvikling er i denne avhandlingen avgrenset til den tette kompakte byen. Således er ikke forsteder eller periferien utenfor sentrumskjernen ment å inngå i bybegrepet. Petter Næss skriver om hovedutfordringene for å skape en bærekraftig byutvikling i Norge. Han skille *ikke* i denne sammenstillingen mellom byers og tettsteders behov. Hans tekst er allikevel relevant da han adresserer innholdet i Brundtlandskommisjonens bærekraftbegrep til dagens utfordringer i planlegging. Disse er i følge ham (Næss 2012 s.147):

- Redusere byenes bidrag til klimaendring og tilpasse byene til de klimaendringene som ikke kan unngås
- Begrense energiforbruket
- Redusere forurensningen
- Beskytte naturområder og landbruksressurser
- Begrense forbruket av miljøbelastende byggematerialer

---

<sup>5</sup> Det går frem av KDP at Oslo kommune forvalter naturressursene i byen på en bærekraftig måte og at hovedstaden skal ha en bærekraftig byutvikling. Verdensbanken har satt opp prinsipper for bærekraftige byer, og disse oppfyller Oslo i følge kommuneplanen selv. Disse kravene er at byer må være levelige (liveable), styringsdyktige (manageable), konkurransedyktige (competitive), og kredittverdige (bankable). Dette bygger opp om samarbeidsalliansen Osloregionens mål, "å styrke Osloregionen som en konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa" (Oslo 2008).

<sup>6</sup> Mellomalternativet er SSB's hovedalternativ

<sup>7</sup> Tall fra 2012

- Dekke boligbehov og sikre god tilgjengelighet til arbeidsplasser, skoler, servicefunksjoner og fritidsaktiviteter
- Sørge for et trygt og sunt miljø for innbyggere, med særlig oppmerksomhet mot de mest sårbare befolkningsgruppene

Det er viktig med en holistisk tilnærming til temaet bærekraft, og tenke både globalt og lokalt. Noen av virkemidlene som ligger fra politisk hold er å ha en samordnet areal- og transportplanlegging slik at transportbehovet reduseres og mulighetene for mer miljøvennlige transportalternativer styrkes. Videre skal energibehovet til nye bolig- og næringsområder planlegges og det må tas høyde for kommende klimaendringer. Planleggingen skal unngå å splitte opp arealer og omdisponere verdifulle jordressurser. Oppsummert poengtere samme kilde at bærekraftig planlegging krever at et sett av hensyn ivaretas samtidig. *”Det gjelder derfor å finne løsninger som er gode i et formålsperspektiv, og finne rimelige avveininger der ulike bærekraftensyn likevel trekker i hver sin retning”* (Næss 2012 s.148).

### **Fortetting som byutviklingsstrategi**

Den kompakte byen har gjenoppstått som ideal etter om lag 50 år med by-uttynning og ekspansjon ut i den ubebygde periferien (Børrud 2012 s.206). I Oslo er også fortetting den mest fremtredende strategien for en bærekraftig byutvikling. Fortetting kan defineres som *”all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner seg fra innredninger av loft til bolig og over store saneringsprosjekter”* (T-1267 1998 s.4). Fortetting har mange fordeler som økt mobilitet og tilgang på arbeidsplasser, kulturtilbud og fritidsaktiviteter. Strategien er også fordelaktig for å bevare sammenhengende og gode grøntarealer og for å redusere transportbehovet. Kort sagt utnyttes arealressursene mer effektivt ved å bygge tettere (Næss 2012 s.160). Næss forteller at reurbaniseringstrenden startet i Oslo i 1985, og i perioden frem mot 2011 steg befolkningstettheten med 27% i Stor-Oslos sammenhengende byområde. I indre sone steg tettheten med 39%. Men det er ikke udelte positivt å fortette da det også kan føre til forringet kvalitet og tilgang på utearealer og rekreasjonsmuligheter.

Økt fortetting er nødvendig for å oppnå bærekraftig byutvikling, men fortetting i seg selv er ikke miljøvennlig. Byggeaktivitet skjer i første rekke grunnet et ønske og behov om bolig og lokaler til administrasjon, produksjon, varehandel, rekreative aktiviteter osv. – ikke som en aktivitet for å redde miljøet. Bygging vil i større eller mindre grad nesten alltid belaste miljøet, men omfanget av negative miljøkonsekvenser kan påvirkes jamfør hvilke løsninger man velger. Fortetting er samlet sett den mest skånsomme måten å generere byvekst på. Dersom fortetting skal være bærekraftig må veksten kanaliseres til nedlagte og lavt utnyttede industriområder, havnearealer, overdimensjonerte trafikkarealer etc. og styre unna byens grønne områder (Næss 2012 s.164). Hovinbyen er i så måte et svært verdifullt området for bærekraftig byutvikling. Dette fordi det er/har vært et lavt utnyttet

industriområde med store veiarealer. På grunn av stedets meget sentrale beliggenhet med gode tilkoblingsmuligheter, minimeres transportbehovet og muliggjør miljøvennlige alternativer.

Fortetting som strategi har imidlertid noen fysiske begrensninger. Arealtypene som nevnt vil med tiden ta slutt og man vil da stå ovenfor potensielt vanskelige og konfliktfylte valg. Det må enten bygges på grønne, jomfruelige arealer, rive eksisterende bebyggelse med lav utnyttelse, eller ta i bruk randsonene og således styre mot byutvidelse. *”Selv om vi spiller på hele registeret av miljøvennlige byplanmessige løsninger, vil stadig vekst i bygningsmassen gjøre utfordringene vanskeligere og vanskeligere”* (Næss 2012 s.164). Næss stiller også spørsmålet om hvilke endringer som skal til for å oppnå *bedre* by og ikke bare *mer* by?

Fortetting kan være et overordnet gode, men samtidig oppleves som et lokalt onde. Dette er spesielt konfliktfylt der fortettingsstrategien beslaglegger hager og grøntarealer, og som en konsekvens blir det flere som må dele på godene som er igjen (Børrud 2012 s.209). Børrud poengterer at selv om fortetting har mange fordeler, er det også rom for konflikter og lokal motstand som fører til at beslutninger går mot rikspolitiske mål og retningslinjer. Dette er et velkjent dilemma i planlegging og kan karakteriseres som NIMBY – Not In My Backyard.

### **Bymorfologisk kunnskap og tetthet**

Viktigheten av å legge til grunn *bymorfologisk* kunnskap dersom fortetting skal bidra til bykvalitet og ikke bare føre til en tettere by poengteres av Børrud. Hun siterer Moudon 2007, og definerer bymorfologi som *”et kunnskapsfelt som behandler byen som form og menneskenes habitat”*. Det er avgjørende å ha kunnskap om bymorfologi når man driver med fysisk planlegging dersom man har ambisjoner om å skape bymessig karakter og kvalitet. *Bymessig* er et dynamisk begrep og er ulike former for tetthet (Børrud 2012 s.209):

- *Romlig* bygningsmessig tetthet – tomteutnyttelse
- *Demografisk* befolkningsmessig tetthet – befolkning pr. arealenhet
- *Funksjonell* tetthet av ulike virksomheter og programmer – arealbruk

*”Bymessig kvalitet oppstår i skjæringspunktet mellom form og bruk (funksjon). Det handler om hvordan romlige strukturer og former anvendes, oppleves, skaper tilhørighet, muligheter og begrensninger. Både karakter og kvalitet tillegges et normativt verdigrunnlag som utdyper dette kunnskapsfeltets betydning og dermed gjør det til gjenstand for diskusjon om hva som er gode løsninger”* (Børrud 2012 s.209)

Børrud tar til orde for at man må re-tenke premisene for hva *innholdet* i bykvalitet skal være i fremtiden. Dette er nødvendig og viktig sett i lys av hva slags bystrukturer tidligere idealer har resultert i. Idealene har til nå vært sterkt preget av kvaliteter som vanskelig lar seg forene fullt og helt med bærekraft-strategiens fremste virkemiddel, fortetting. Dagens idealer for kvalitet synes å være hentet fra teorigrunnlaget for en funksjonalistisk by og maner om nok lys og luft, gode utearealer og

trygghet for biltrafikk. Det er også en realitet mener Børrud, at *”bymessig fortetting kan være uforenlig med tilsynelatende udiskutable kvalitetskrav”* (Børrud 2012 s.207). Disse betraktningperspektivene har jeg tatt med meg inn i analysene av BREEAM Communities, da med spesiell vekt på tetthet som viktig faktor for å styre bykvalitet.

### **Privatinitiert byutvikling**

I dagens byutvikling er den store majoriteten av vedtatte og initierte planforslag fremmet av private aktører. *”Omfanget av privat eiendomsutvikling i kombinasjon med redusert offentlig eierinteresse gjør at byutvikling i dag må forstås som mer prosjektbasert enn planstyrt”* (Børrud 2012 s.209). Dette er et resultat av at kommunen har inntatt en passiv rolle i form av å være en *tilrettelegger* for utvikling, mer enn en likeverdig aktør for fremming av planforslag. Det store bildet i arealplanlegging preges av at det offentlige styrer den overordnet planleggingen<sup>8</sup> og utfører kontrollvirksomhet, mens det private detaljprosjekterer og bygger. Dette er også tilfellet for den utviklingen som skjer på Hovinbyen – både for hva som skjer og hvordan det skjer. De overordnede føringene<sup>9</sup> fra Oslo kommune for utviklingen i Hovinbyen kommer frem av blant annet arealkartet tilhørende *Kommuneplan 2008, Arealstrategi mot 2025* (Oslo 2008), og *Kommunedelplan for Økernområdet* (KDP nr.15 2004). De private aktørene skal (i utgangspunktet) konkretisere dette gjennom planforslagene som er fremmet, og det offentlige, gjennom delegert myndighet til Plan- og bygningsetaten og bystyret, skal kontrollere at prosess og resultat er i henhold til disse. Det er allikevel ofte slik at prosjektene enkeltvis avviker fra overordnet plan, og danner en annen helhet enn det som opprinnelig lå som strategi. Det viktig å ha et begrep om dette for å forstå markedet planlegging virker i, og handlingsrommet dette skaper.

### **Sertifisering av bærekraft**

Bærekraft er blitt *”big business”* og det finnes etter hvert mange ulike sertifiseringsprodukter en kan kjøpe for å kommunisere at det man produserer ivaretar hensynet til bærekraft. Studieobjektet i denne oppgaven er ett slikt produkt. Det finnes nesten ikke grenser for hva som kan sertifiseres og jeg tør påstå at det til en viss grad går inflasjon i kvalitetssikring. Sertifiseringsprodukter for områdeplanlegging og bygg har eksplodert, fra å være et ikke-eksisterende marked, til å være et selvskrevent element i prosessen fra idé til ferdig bygget prosjekt.

### **Forskning på sertifiseringsverktøy**

Seks Europeiske byutviklingsprosjekter med fokus på bærekraft ble evaluert i henhold til aspekter i BREEAM. Forskningen ble presentert på *2nd international conference on environmental science and*

---

<sup>8</sup> Eksempelvis gjennom lovgivning, nasjonale planer, rikspolitiske retningslinjer og regionale føringer.

<sup>9</sup> Område for knutepunktutvikling og transformasjon som skal oppgraderes miljømessig og estetisk. Satses på et allsidig bymiljø med stor andel boliger. Nye bygninger og anlegg skal gis et bymessig uttrykk. Området har visjoner om å få til byreparasjon, konsentrert næringsutvikling og knutepunktutvikling. Nye veianlegg skal gis en bytilpasset og arealeffektiv utforming (Oslo 2008).

*technology*, i Singapore i 2011, og publisert som en artikkel. Målet med studien var å avdekke i hvilken utstrekning miljøsertifiseringsverktøy kan forutsi det faktiske prosjektutfallet som evaluert på planstadiet (Abdalla et al. 2011 V2-445). Jeg vil gjengi de viktigste konklusjonene her.

Forskerne anvendte de teoretiske målene i BREEAM for så å se dette mot faktisk resultat i hvert prosjekt ved ferdigstillelse. Ved å sammenligne teoretisk innfallsvinkel mot faktisk utfall, kunne forskerne si noe om effektiviteten av miljøsertifiseringsverktøy til å forutsi hvordan ”bærekraftige bygg” i realiteten presterer. Altså å se om kart og terreng stemmer over ens. Det ble ikke fortatt en revisjon av en sertifisert revisor fra BREEAM, men forskerne anvendte innholdet i metodikken. Prosjektene var altså *ikke* tilknyttet BRE-Global, men hadde et uttalt miljøfokus.

Studien konkluderer med at selv om alle prosjektene ubevisst har utført nesten alle BREEAM kriteriene i planleggings- og konstruksjonsfasen, oppnådde ikke prosjektet det ønskede sluttresultatet. I alle casestudiene viser rimelige- og sosialboliger seg veldig vanskelig å realisere. Funnet støtter seg på tidligere forskning. Konklusjonen er at verktøyet fremdeles ikke er i stand til å si noe om det faktiske resultatet av prosjektets bærekraft, og at mål på bærekraft og teknologi kan endre seg i bruksfasen. En høy BREEAM-score i designfasen kan ikke garantere god kvalitet i bruksfasen. Påvirkningen fra sluttbrukerne er undervurdert i verktøyet og ikke tatt hensyn til i tilstrekkelig grad. BREEAM-scoren er derfor ufullstendig (Abdalla et al. 2011 V2-444).

### **Oppsummering**

Masteroppgavens fokus er bærekraftig bykvalitet og da med eksplisitt fokus på den kompakte, multifunksjonelle byen. Flere av Næss sine punkter som omtalt tidligere vil derfor nedtones i senere deler av oppgaven. Det er allikevel ikke slik at forholdene han lister opp anses som irrelevante eller mindre viktige av den grunn, til tross for at de ikke inngår som vurderingsgrunnlag. Snarere tvert imot. Det kan også diskuteres om hans tanker burde inngått i teorigrunnlaget og som basis for ”syntese av bykvalitet”, som er faktorene BREEAM Communities analyseres etter. Innholdet i bærekraftig byutvikling innebærer i følge Næss en betydelig vekt på ressursbesparende og miljøvennlige løsninger. Dette er i stor grad samsvarende med innholdet i BREEAM Communities. Det er viktig å bevare grønnstruktur, økologiske verdier, miljø etc. *innad* i byen, men disse parameterne er ikke fremtredende for å skape en tett, multifunksjonell by.

Oppgavens fokus og avgrensningen er den *tette* byen, og jeg vil presisere at premissene for utvikling utenfor denne konteksten vil kunne ha en annen vektning og vinkling enn den jeg legger til grunn.



## DEL 2

*Teorikapittelet gjør rede for hvem som tidligere har drøftet temaet. Dette er betrakningsperspektivet som legges til grunn for analysen og drøftingen*

### Del 2. Teori

Teorikapittelet danner grunnlaget for å diskutere, reflektere og tolke BREEAM Communities. I avhandlingen skal jeg forsøke å belyse problemstillingen *hvordan kan BREEAM Communities fungere som prosessverktøy og styring av bykvalitet?* Jeg skal fokusere på *prosess* som omhandler studieobjektets fremgangsmåte, for så å analysere dets *innhold* som omhandler utvalgte kriterier for bykvalitet.

For å besvare problemstillingen fokuserer jeg på teori om nyliberalismens innvirkning på planlegging, samt verdiene i kommunikativ planlegging. Denne konteksten er bakteppet for å forstå hvor BREEAM kommer fra, hvorfor det har oppstått, samt for å diskutere dens innhold og potensielle virkninger. Jeg hevder at BREEAM er et produkt av nyliberalismen<sup>10</sup> og NPM. Dette kommer tydelig frem på flere måter. BREEAM Communities er et prosessverktøy som skal bistå parter i en planleggingsprosess, men som samtidig ansvarliggjør dem. Metoden er laget av en privat aktør for det private markedet, men som også kommuniserer viktigheten av sin eksistens til det offentlige forvaltningsapparatet og politiske aktører. Viktigst er kanskje det faktum at produktet er en privatisering av en til nå offentlig oppgave, nemlig premissgiver for utredningsforhold i planprosessen, og utføring av kontroll med kvaliteten av arbeidet. Både innhold og fremgangsmåte i planprosessen er med BREEAM privatisert. Dette har *ikke* vært tilfellet i norsk planlegging tidligere, men er nå en potensiell forlengelse av den omfattende privatiseringen offentlig forvaltning har vært gjennom. En annen sammenheng mellom nyliberalismen og BREEAM Communities, er metodens uttalte anvendbarhet som konkurransefortrinn og som middel i markedsføring. En siste parallell er metodens sterke fokus på måling og styring.

---

<sup>10</sup> Nyliberalisme er en retning innen økonomisk og politisk tenkning siden 1930-årene. Den bygger på det syn at markedsmekanismene på tilfredsstillende måte virker til dekning av menneskenes behov og til en hensiktsmessig fordeling av ressursene. For at denne mekanismen skal kunne virke tilfredsstillende, er det imidlertid nødvendig med tilnærmet fri konkurranse i markedene. Nyliberalismen ønsker derfor effektiv offentlig kontroll med monopoler og konkurransereguleringer. Den forutsetter at indirekte virkninger av økonomiske handlinger korrigeres ved avgifter og subsidier (Nyliberalisme 2013).

For å analysere om innholdet i BREEAM er egnet til å styre utviklingen til et bymessig resultat, ser jeg til teoretikere som diskuterer kvaliteter ved den tette, kompakte byen. Jane Jacobs og Jan Gehl fremmer begge tetthet som underliggende premisser for å skape en gangbar by på fotgjengernes premisser, og diskuterer faktorer for hvordan byer bør utformes for å nå denne målsetningen. Jeg diskuterer bærekraftig bykvalitet forankret i at dette er en *tett, multifunksjonell* by. Hvordan naturkvaliteter brukes og ivaretas innad i den tette bærekraftige byen er ikke et tema i avhandlingen. Jeg har analysert innholdet i Jacobs og Gehls tekster og trukket ut forhold som i følge dem *må* være tilstede for å få kompleks og kompakt bykvalitet.

## 2.1 Nyliberalismens innvirkning på planlegging

Tore Sager (f.1945) er professor ved NTNU og har forsket på kommunikativ planleggingsteori og spenningen mellom planlegging og nyliberalismen. For å forstå nyliberalismens innvirkning på planlegging og for å belyse hva BREEAM er, som produkt av vår tid, er Sagers bidrag viktig. Artikkelen, *Neo-liberal urban planning policies; A literature survey 1990-2010*, tar for seg akademisk litteratur<sup>11</sup> om storbypolitikk og planlegging relatert til nyliberalismen i et internasjonalt perspektiv, i en periode over 20 år.

*”Planlegging opererer i skjæringsfeltet mellom kunnskap og politikk, og planlegging preges av politiske motsetninger, sektorkonflikter og spenninger mellom myndighet, marked og sivilsamfunn”* (Aarsæther 2012 s.19). Politikk og planlegging er tett sammenvevd og overordnet politikk skal føres ut i detaljplanlegging. Noen vil også hevde at planlegging *er* politikk. Politiske policydokumenter<sup>12</sup> legger klare føringer og strategier for hva man *skal* og *bør* gjøre, og er en vesentlig del av beslutningsgrunnlaget i planlegging. Planleggere som prosessledere må ha kunnskap og forståelse om konteksten de jobber i samt innsikt i faglige problemstillinger. Selv om nyliberalismen kan sies å være et politisk anliggende, gjennomsyrrer den også forvaltningsapparatet. Jeg mener det derfor er viktig å være bevisst på dens innflytelse på faget.

Nyliberalistisk storbypolitikk er skapt av de mange sammenhengene mellom mobil investeringskapital, konkurranse mellom byer og offentlig entreprenørskap. Retningen tar et klart standpunkt mot offentlig innblanding, også i markeder der aktører i byutvikling handler. Dette er grunnen til at det er viktig å ha et overblikk over planleggingsrelatert nyliberalistisk politikk og kartlegge deres effekter på økonomisk utvikling, avgjørelser om infrastruktur, forvaltning av kommersielle områder og bolig- og områdefornyelse (Sager 2011).

---

<sup>11</sup> Artikkelen er en systematisk undersøkelse av 750 artikler og bøker og for seg 14 planleggingsrelaterte tema og forklarer deres nyliberalistiske begrunnelser.

<sup>12</sup> Eksempelvis St. meldinger og rikspolitiske retningslinjer

Nyliberalistisk politikk representerer et skifte fra governing til governance (Jensen). Dette betyr en vridning fra offentlig styring til (delvis) private markedsstyrte løsninger. Retningen sikter mot å skape administrativ effektivitet, entreprenørskap og økonomisk frihet, mer enn demokratisk politisk styring. I dag er nyliberalismen i mange samfunn formet av økonomisk globalisering og mobil internasjonal kapital. Den er videre karakterisert av færre restriksjoner på forretningsvirksomhet, utvidet eiendomsrettighet, privatisering, deregulering, nedbryting av velferdsstaten, sentral myndighetsdelegering, ujevn økonomisk vekst og økende sosial polarisering. Større vekt er lagt på økonomiske indikatorer som måler effektiviteten av det politisk-administrative styresettet, sammenlignet med indikatorene som måler de demokratiske sidene ved politikken. Ideen er at markedet skal disiplinere politikken, som er motsatt av det sosialdemokratiske synet, som mener politikken skal disiplinere markedet. Den rådende holdningen, mener Sager, har vært at planleggere verken har bifalt politikken eller markedet, men i stedet fremmet gode, faglige løsninger. Den nyliberalistiske diskursen er i stor grad kontekstavhengig, og varierer fra land til land. Ingen har fullt ut implementert nyliberalismen i sin helhet. Variasjonen og de mange hybridformene av retningen gjør at den fungerer godt som rammeverktøy for ulike politiske retninger (Sager 2011 s.148-149).

Nyliberalismen er relevant og viktig i planteoretisk sammenheng av flere grunner. For det første er den en viktig beskrivelse av politiske trender og byråkratiske endringer som former forholdene planleggere jobber under. Nyliberalismen er også en nøkkelfaktor for å forstå urbane forhold, nytenkningen rundt sosialdemokratiet og reguleringsregimet av vår tid. Retningen har mobilisert byrommet som en arena for markedsorientert økonomisk vekst, og ved å gjøre dette, transformeres de politisk-økonomiske forholdene som offentlige planer og prosjekter implementeres i. Den nyliberalistiske doktrinen er at så godt som alle økonomiske og sosiale problemer har en løsning i markedet. Videre er det en oppfatning at statlig svikt er verre enn markedssvikt. Dette er også den grunnleggende kritikken av nyliberalistisk planlegging (Sager 2011 s.149). Sager siterer Gleeson & Low på nye utfordringer knyttet til planlegging:

*“What is new...about the contemporary attack on planning is its conceptual and political reach; neo-liberals desire both to contract the domain of planning (deregulation) and then to privatize segments of the residual sphere of regulation (outsourcing). In both instances, the [reason for being]\* of planning as a tool for correcting and avoiding marked failure is brushed aside in favor of a new minimalist form of spatial regulation whose chief purpose is to facilitate development” (Sager 2011 s.150). \*(Min oversettelse).*

Sager fremsetter følgende grunner til hvorfor forskning i planlegging burde engasjere seg i diskursen om nyliberalismen:

- Nyliberalismen setter nye premisser for å analysere temaer som globalisering, fjerning av politisk aktivitet eller påvirkning, velferdsstaten, markedsliberalisering, og disiplin og holdning til staten
- Gjennom New Public Managements program for reform i den offentlige sektor, skaper nyliberalismen omfattende endringer av institusjoner og organisasjoner som er rammeverket for offentlig planlegging
- Nyliberalister angriper planlegging direkte, som vist i sitatet over
- Nyliberalister iverksetter en rekke politiske handlinger som er planleggingsorienterte

Retningen har blitt viktig for å beskrive samtiden og er høyst relevant også for planlegging. Sager har listet fjorten planleggingsrelaterte temaer som er knyttet til planlegging. Noen av temaene var tilstede før retningens gjennombrudd, men de er allikevel inkludert da de passer som hånd i hanske med ideologien. Totalt sett gir disse et godt bilde på innholdet i nyliberalistisk urbanisering (Sager 2011 s.150):

#### *Økonomisk utvikling i byer*

- Markedsføring av byer
- Byutvikling ved å tiltrekke seg den ”kreative klassen”
- Økonomisk utviklingsinsentiver
- Anbudskonkurranser

#### *Infrastruktur*

- Offentlig-privat partnerskap
- Involvering av private selskaper i finansiering og drifting av transportinfrastruktur
- Involvering av private selskaper i anskaffelse av vann

#### *Styring av kommersielle områder*

- Forretningsvennlige områder og fleksible reguleringsplaner
- Prosjektbasert byutvikling
- Privatisering av det offentlige rom og utestengelse

#### *Bolig- og områdefornyelse*

- Liberalisering av boligmarkedet
- Gentrifisering
- Privateide og sikrede nabolag
- Quango<sup>13</sup> organisering av markedsorientert byutvikling

---

<sup>13</sup> Kommer fra engelske *quasi-autonomous non-governmental organization*, som betyr en organisasjon eller bedrift som er finansiert av staten, men som handler uavhengig av den (Wiktionary 2013).

### **Konsekvensene på byutvikling av mobil kapital**

Det er verdt å merke seg noen av de fremtredende konsekvensene mobil kapital har på byutvikling. Den avgjørende forutsetningen for nyliberal politikk er at urbanisering og modernisering skaper et enormt behov for investeringer i byer verden over. Det er en del av globaliseringsprosessen at investeringskapital i avtagende grad er lokalt forankret. Konsekvensen er at byer tvinges til å konkurrere og er nødt til å fremstå mer attraktive enn andre. For å lykkes i denne konkurransen, må byer overbevise private aktører at deres offentlige ledere kan spille på lag, med et felles mål om få å prosjektere og virksomheter godkjent, å implementere og sikre inntekter i stedet for å spille rollen som reguleringsivrige og kontrollerende byråkrater. Kort sagt, må politikere og offentlig forvaltning vise entreprenørånd. Dette er oppmuntret av New Public Management (Sager 2011 s.153).

### **New Public Management**

New Public management (NPM), eller ny offentlig styring, oppstod i vestlige demokratier på 1980-tallet. I nordiske land fikk retningen fullt utslag først på 1990-tallet (Sager 2011 s.153). NPM er en reformasjonsbevegelse som springer ut av nyliberalismen og som har utfordret det tradisjonelle politisk-administrative systemet i vestlige demokratier. NPM har frontet desentralisert styring og at makt skal delegeres bort fra staten. Dette har forandret offentlige etater og avdelinger der mange planleggere jobber (Amdam & Veggeland 2011 s.22-23).

NPM er en del av en bredere strømning av nyliberalistisk tenkning som har hatt sterk innvirkning både på høyrevridd og sosialdemokratisk politikk i mange land. Her nevnes spesielt England, New Zealand og Skandinavia (Sager 2011 s.153). NPM tilbyr en universell økonomisk modell for styring og mener at markeds- og forretningsrasjonalitet fungerer like effektivt for å sikre allmennhetens interesser, som den gjør i å sikre private interesser. Likhetene mellom offentlig og privat sektor fremheves, og NPM oppfordrer til organisatoriske former som øker selvstyre og valgfrihet for å oppnå økt effektivitet. Det legges også vekt på at offentlige sektor og administrative funksjoner på alle nivåer skal holde øye med resultater (benchmarking), styresett, konkurranse, interne markeder og systemer for bedret kundefokus. Dette betyr at offentlig sektor burde opptre mer som gründere og legge mindre vekt på regler, prosess og interne vurderinger (Sager 2009 s.69). Kort sagt kan NPM sies å avspeile styrings- og organisasjonsformer fra privat sektor (Amdam & Veggeland 2011 s.23).

### **Offentlig entreprenørskap**

Urbant entreprenørskap tar sikte på å legge forholdene til rette for akkumulasjon av kapital innenfor byens grenser. Dette betyr en tilpassing til pro-vekst ordninger og det forventes at offentlige tjenestemenn er driftige, risikotagende, oppfinnsomme og profitorienterte i sin entreprenørrolle. Måten byer operer på endres mot forretningslignende strategier. Markedsføring av steder er viktig i et konkurransepreget miljø, og byer blir eksempelvis promotert som "kule" eller "kreative sentre". Sager

viser til en studie som forteller at en konsekvens av entreprenørskap og økt delegering av makt, kan tilsidesette tradisjonelle planleggingsbyråkratier og tvinge dem til å endre seg (Sager 2011 s.154).

Sager peker på faren ved at planleggerens rolle heller mot å være en *tilrettelegger* for prosjektutvikling, og derfor risikerer å legge mindre vekt på samfunnspåvirkning eller miljøkvalitet (Sager 2011 s.154). Å løse planleggingsproblemer ved å privatisere selve planleggingen er nærstående. Dette kan gjøres ved å bruke private konsulenter til å utføre planleggingsarbeidet og ved å outsource oppgaver som bygningskontroll. I Norge vedtas det hvert år om lag 2000 reguleringsplaner og 80% av disse er initierte som private planer (Aarsæther 2012 s.20). Privatisering av de kommunale kontrollfunksjonene i planlegging kan true med minske medvirkningsadgangen og ansvarligheten, og samtidig øke risikoen for beslutninger som går på tvers av lokalsamfunnets interesser.

### **Nyliberalistiske utfordringer knyttet til planlegging**

Utfordringer knyttet til nyliberalistisk tankegods springer oftest ut av følgende karakteristikk (Sager 2011 s.179):

- Ensidig fokus på effektivitet og økonomi i politiske anbefalinger
- Forkjærlighet for private-, konkurranse- og markedsorienterte løsninger på urbane problemer
- Mangel på demokratisk agenda utover samråd som fremprovoserer informasjon fra klienter og forbrukere, og vid spredt privatisering som reduserer åpenhet og dermed svekker muligheten til å være en velinformerte innbygger
- Likegyldighet til bekymringer om forskjellsbehandling, ekskludering, segregering og fordelingsproblemer. Private mål om profitt gis en høyere prioritet enn sosiale mål om å forbedre levekår hos de økonomisk vanskeligstilte

Det pekes på tre utfordringer knyttet til de overnevnte forholdene. For det første gis private investorer særbehandling, og velstående mennesker som har råd til å betale for goder har dermed alt å vinne. De med dårlig betalingsevne (eller vilje) er ikke tjent med at et programs vellykkethet er målt i ”villighet til å betale”. For det andre vil nyliberalistisk politikk kun støtte bærekraftige byområder i den grad folks preferanser for stabilt klima, rent miljø, og rikt arts mangfold reflekteres i deres villighet til å betale for politikk med et slikt utfall. For det tredje betyr økt privatisering og styring av byutvikling en motsetning i den politiske sfære. Private aktører er mindre sårbare for politisk rettet kritikk, og det er derfor vanskeligere for borgere å legge press på dem for å hensynta grunnleggende behov og vidtstrekkelige konsekvenser (Sager 2011 s.179-180).

Oppsummert er innvendinger mot privatisering er at det kan hemme åpenhet og således hindre grunnlaget for opplyst diskusjon om fremtidige kollektive handlinger. Privatisering er også negativt dersom det gjør viktige aktører i planlegging mindre mottagelig for kritikk. Overvåking- og kontrollaspektet av private byrom kan også føre til begrenset adgang til steder.

Sager konkluderer med at planleggeres utfordring er å overbevise samfunnet om at markedsorienterte systemer for å løse urbane problemer tjener dem med evne til å betale langt bedre enn dem med lav evne. Målet med offentlig planlegging er å behandle borgere som mennesker med politiske roller, rettigheter og agendaer – ikke bare som mottagere av tjenester. Det er planleggingens oppgave å sørge for offentlige goder selv der markedet er ikke-eksisterende. Planleggere burde rette gjentatt oppmerksomhet mot kollektive goder som ikke er salgbare for en profittgivende pris, og som derfor ikke er attraktiv for private selskaper. Nyliberalismen sikter på å forbedre styringssystemer ved NPM. Sager mener offentlig planlegging vil være tjent med å motstå nyliberalistisk tanke sett, dersom man lykkes i å spre budskapet om at bredt forankrede kollektive beslutninger er generelt viktigere enn effektiv beslutningstagning i økonomisk forstand (Sager 2011 s.179-181).

### **Oppsummering**

Det er viktig å være klar over nyliberalismens innvirkning på planlegging, fordi den er så tydelig forankret i profesjonens virkeområde. Videre gir denne innsikten en forståelse av hvorfor BREEAM Communities har oppstått og hva slags intensjoner som kan ligge til grunn for å anvende metoden. Det mest prekære å løfte frem i den sammenheng er verktøyet som en privatisering av innholdet i planprosessen og kontrollfunksjonen av kvalitetssikringen. Dette er som nevnt helt nytt og må fremheves og diskuteres i langt større grad. Den nyliberalistiske konteksten med NPM i spissen gir også grunnlag for å løfte diskusjonen om BREEAM opp på et overordnet nivå i forhold til potensielle virkninger – positive og negative.

## 2.2 Kommunikativ planlegging

### Innledning

BREEAM Communities legger stor vekt på medvirkning i sin metodikk, og 16<sup>14</sup> av 40 revisjonspunkter omhandler i større eller mindre grad involvering av berørte parter (BRE Global Limited 2012b s.xii). Ikke alle kriteriene er obligatoriske, men medvirkning utgjør en stor del av metodens oppstartsfase og tilnærming til hvordan utforme planer og strategier. Kommunikativ planlegging er den planteoretiske retningen som i størst grad anerkjenner og løfter fram medvirkning som en viktig del av demokratisk planlegging, til tross for at NPM også understreker viktigheten av medvirkning og brukertilfredshet. Utgangspunktet er dog noe ulikt og jeg vil i denne sammenhengen legge vekt på den kommunikative planleggingens innhold i medvirkning, samt de viktigste trekkene innenfor denne retningen. Dette for å belyse sider ved BREEAM Communities som skiller seg fra nyliberalismen.

### Verdier i kommunikatv planlegging

Kommunikativ planlegging har sine røtter i Habermas sin diskursetikk, dialog og ideer om et deliberativt demokrati<sup>15</sup> fra 1930-tallet (Sager 2011 s.181). Retningen krever ytterligere enn kommunikasjon med berørte parter, og ytterligere enn å informere og involvere publikum. Denne planleggingsformen anses for å være en respektfull og mellommenneskelig diskusjonsform, tilpasset behovet for liberale og pluralistiske samfunn, der én part ikke kan rettferdiggjøre å tvinge frem sine preferanser på bekostning av andre. Kommunikativ planlegging er en deltagende og åpen prosess som involverer et bredt spekter av berørte parter. Det skal etterstrebtes en rettferdighetssøkende, transparent, inkluderende og konsensusbyggende prosess. Medvirkning står sentralt samt at det er samfunnet ”under ett” det skal planlegges for, ikke for noen få privilegerte grupper (Sager 2009 s.67-68)

Rollen til en planlegger er i kommunikatv planlegging å få beslutningstagere og berørte grupper til å samarbeide med hverandre i en kreativ prosess. Planleggeren legger til rette for prosessen, forutser og kartlegger potensielle konflikter og avslører dominans ved å gjenkjenne og unngå vridning av informasjon. Retningen kan spille en demokratiserende rolle i planleggingsprosesser ved å avdekke informasjon fra politiske og økonomiske interessenters hånd, som kan være mer eller mindre tilslørt. Kommunikativ planlegging vil også kunne bidra til spørsmålsstilling som potensielt ville vært unntatt den offentlige debatten (Sager 2009 s.65).

---

<sup>14</sup> Steg 1: GO 01, SE 02, SE 03, RE 02, LE 01/ Steg 2: GO 02, GO 03, SE 06, SE 07, SE 11, SE 12, LE 05, TM 03/ Steg 3: GO 04, SE 14, TM 06

<sup>15</sup> Deliberativt demokrati har som ideal å fatte beslutninger gjennom debatt heller enn avstemninger, selv om virkelighetens praksis krever begge modellene



Kommunikativ planlegging faller inn under normativ planleggingsteori, og beretter om hvordan planlegging *bør* foregå. Her vektlegges planleggingsprosessen som meningsdanning og meningsutveksling. Det beste argument skal ”vinne” og alle forplikter seg til å diskutere åpent og oppriktig (Sager 2009 s.68). Dette er en prosessuell fremgangsmåte som har til mål å skape konsensus og hvor involvertes meninger og argumenter lyttes til og anerkjennes. Kommunikativ planlegging fremmer i så måte kunnskapsheving, innsikt og forståelse blant involverte parter. Med konsensusbygging mener jeg en bevisst strategi som sikter på å oppnå enighet mellom de involverte. Det kommunikative idealet beskrives også som et alternativ til det instrumentelle rasjonelle idealet (Saglie 2012). Kritikken til kommunikativ planlegging går spesielt på to ting. Det ene er at den beskyldes for å være utopisk, i betydningen virkelighetsfjern eller urealistisk, og for det andre at maktforhold holdes utenfor (Amdam & Veggeland 2011 s.173).

### **Oppsummering**

Tore Sager mener kommunikativ planlegging er den retningen som kan sies å ligge nærmest norsk planleggingsprofesjon, mens nyliberalismen, især med NPM, er det som preger forvaltningen og bedrifter planlegger jobber under (Sager 2009). Jeg hevder at BREEAM er et produkt av nyliberalismens innvirkning på planlegging slik jeg skisserer i forrige kapittel, men det er også elementer av metoden som sammenfaller med verdier i kommunikativ planlegging, da især medvirkning.

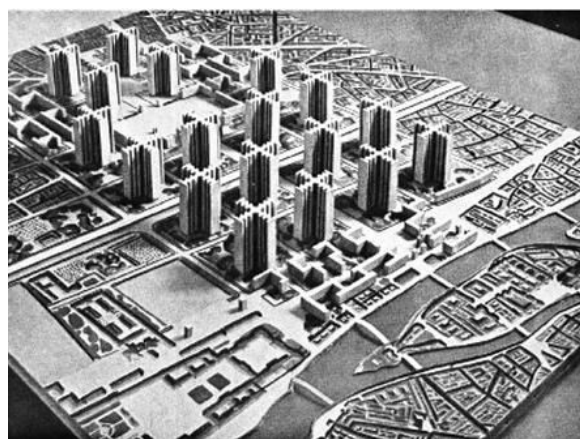
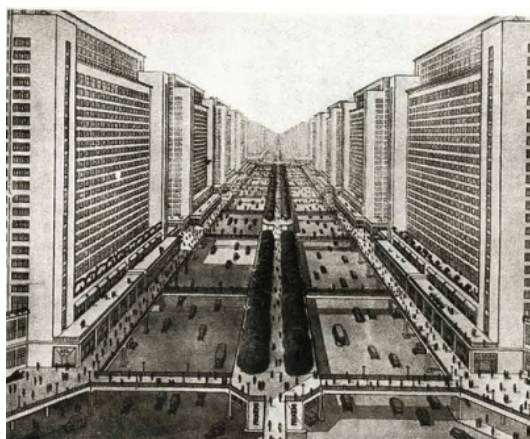
Medvirkning er et av de viktigste prosessuelle kravene i BREEAM Communities, og det belønnes å implementere elementer eksempelvis fra charetter. Metoden kan ikke fullt og helt karakteriseres som kommunikativ slik som presentert over, men medvirkning er en essensiell del av BREEAM.

BREEAM Communities er kanskje en *hybrid* mellom nyliberalistisk planlegging og kommunikative idealer, selv om jeg vil hevde at den heller klart mest mot førstnevnte. For å få et bredere perspektiv på hvor metodens røtter stikker og hvor den har hentet sitt tankegods som planleggingsverktøy fra, er disse to retningene er forklarende. Både kommunikative og nyliberalistiske ideer har hatt sterk innvirkning på politiske-, lovgivende,- og organisatoriske forhold i Norge. Disse to retningene danner derfor den grove konteksten for hvordan jeg i denne oppgaven forklarer og kontekstualiserer BREEAM Communities.

Når jeg omtaler *vanlig* planlegging i avhandlingen er ikke dette ment som at NPM, nyliberalismen eller kommunikative idealer er dette. Vanlig planlegging består og reguleres av de lovpålagte prosessuelle kravene i blant annet Plan- og bygningsloven, veiledere fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet. Ordinær planlegging innebærer risiko- og sårbarhetsanalyser, konsekvensutredninger, planprogram, planbeskrivelse, mulighetsstudier etc.

## 2.3 Bærekraftig bykvalitet og oppgjøret mot funksjonalistiske by idealer

Jane Jacobs (1916 - 2006) tar et oppgjør med planleggingsprofesjonen og etablerte planleggingsidealene i boken, *The death and life of great American cities*. Boken ble skrevet i 1961 og retter særskilt kritikk mot planlegging hun mente var byfiendtlig, da især modernistiske idealer. Dette var en tid da blant annet sanering, enorme veianlegg, høyhus og teknologiske fremskritt radikalt endret byer rundt om i verden. Jacobs hadde ingen formell planleggingsutdannelse, men var en aktivist med en tydelig opposisjon mot disse endringene. Hun anerkjente at byplanlegging er en kompleks prosess som ikke lot seg forenkle i modernismens eller planleggingsutopiens fortegn. Boken er også et forsøk på å innføre nye prinsipper i byforming. Jacobs tanker opplever bred aktualitet i dag, og mange har stått på hennes skuldre.



Figur 1: Le Corbusiers *Radiant City* som eksempel på modernismens by idealer

### Innledning

Jacobs snakker om bærekraft i byer som en sosial og økonomisk dimensjon, og ikke om de økologiske aspektene. Hennes rammeverk for bykvalitet går ut på fire hovedpunkter som må være tilstede. Disse er behov for; i) blandet primærbruk, ii) korte kvartaler, iii) gamle bygg, og iv) tetthet. Jacobs mener det er viktig å forstå hvordan byer fungerer for å kunne bygge opp under potensialet som ligger i hvert sted. Boken fokuserer på storbyer og deres sentrumskjerner. Det presiseres at periferien eller forsteder er vidt forskjellige fra storbyer og skal ikke behandles eller forstås i lys av storbyens mekanismer.

Jacobs tar utgangspunkt i hvordan byer fortøner seg i *virkeligheten*, fordi dette er den eneste måten å lære hvilke teorier i planlegging og praktisering i byomforming som kan fremme sosial og økonomisk vitalitet i byer, og hvilke som er hemmende. Forfatteren beskriver hvordan byplanleggere verken har tatt lærdom av historiens feilsteg eller vellykkede erfaringer fordi de ikke har studert virkeligheten. Det er rettet mye oppmerksomhet til hvordan byer *burde* fungere, men ikke til hvordan de *faktisk*

fungerer. Byens kompleksitet overforenkles og mange forhold feiltolkes som et resultat av at velmenende mennesker simpelthen ikke vet hva de driver med. Byer er intrikate, sosialt og økonomisk. Det vektlegges spesielt viktigheten av byers behov for et mangfold av bruksområder som gir hverandre gjensidig støtte, både økonomisk og sosialt. Komponentene i dette mangfoldet kan være svært forskjellige, men de supplerer hverandre på særskilte måter (Jacobs 1992 s.4-7).

*“I think that unsuccessful city areas are areas which lack this kind of intricate mutual support, and that the science of city planning and the art of city design, in real life for real cities, must become the science and art of catalyzing and nourishing these close-grained working relationship. I think, from the evidence I can find, that there are four primary conditions required for generating useful great city diversity, and that by deliberately inducing these four conditions, planning can induce city vitality (something that the plans of planners alone, and the design and designers alone, can never achieve)”*  
(Jacobs 1992 s.14)

### **Byers distinkte natur**

Sosiale handlemønstre til mennesker i byer er viktig for å forstå de fire *premissene for bymangfold*. Bruken av fortau med undertemaene trygghet og kontakt omtales, samt bruken av parker og byens nabolag. Gater og fortau tjener mange funksjoner utenom å frakte biler og fotgjengere, de er byens primære offentlige rom og byens mest vitale organ. Byer, som alt annet, lykkes kun dersom de gjør det beste ut av sine forutsetninger. Jacobs peker ut elementer i byen som har dette potensialet og hvordan de fungerer. Forstår vi de bakenforliggende årsakene til hvordan byer fungerer, kan man bygge på uforløst potensiale i stedet for å handle på tvers av det (Jacobs 1992 s.22).

### **Trygghet blant byens fremmede**

Det som skiller storbyer fra mindre byer og tettsteder er at hovedvekten av mennesker som bor og oppholder seg der er *fremmede*. Det er avgjørende for at en by skal lykkes på de fleste arenaer at man føler trygghet blant alle disse fremmede. Utrygghet resulterer i at gatene brukes mindre, og således vil de oppleves enda mer utrygge (Jacobs 1992 s.140). Det er primært brukerne av gaten og folk i byggene rundt som opprettholder denne tryggheten, ikke politiet, selv om de også tjener en nødvendig funksjon. Jacobs (s. 31) påpeker at å spre folk ikke på noen måte vil øke folks trygghetsfølelse eller å få ned kriminaliteten. Det som er viktig er å se på gaten og hva slags muligheter den legger til rette for, gode og dårlige. En bygate må ha tre egenskaper for å oppleves trygg (Jacobs 1992 s.140):

- Det må være et klart skille mellom offentlig og privat rom
- Det må være øyne på gaten, primært fra dem som selv er brukere av den
- Fortau må ha en kontinuitet i brukere både for å øke antall øyne på gaten, men også for at de som ser på fra bygningene faktiske skal ha noe å se på. Et stort antall mennesker underholder seg selv ved å se på andre mennesker.

Forfatteren anerkjenner imidlertid at disse tilsynelatende enkle midlene for å nå målet om trygghet, ikke nødvendigvis er så lett å leve ut i praksis. Du kan ikke tvinge noen, verken til å se på en gate de ikke har lyst til å se på, eller til å bruke en gate de ikke har noen grunn til å bruke. Men overvåkning og gjensidig kontroll er den mest effektive og naturlige måten å skape trivsel og trygghet på.

Å stimulere til bruk og for å oppnå en effektiv seljustis, kreves et betydelig antall butikker og offentlige plasser spredt langs fortau eller i et område. Tilbudet må dekke både dag- og kveldsbehov. For det første gir dette både beboere og besøkende en konkret grunn til å bruke gaten. For det andre trekker dette folk forbi steder som ikke i seg selv har noen attraksjonsverdi, men som av denne grunn allikevel blir besøkt på vei ”til og fra”. For det tredje er butikkeiere og ansatte særdeles gode til å opprettholde ro og orden (hvis tilstede i tilstrekkelig antall), da dette er bra for forretningsdriften. For det fjerde har aktivitet som er generert av mennesker en egen attraksjonsverdi. Jacobs mener sistnevnte er utrolig viktig, men tilsynelatende uforståelig for mange planleggere som streber etter tomhet, ro og orden – en puritansk og utopisk livsførsel. Ingenting er mer kjedelig enn dette i et byperspektiv. En annen feilslutning er at god belysning kan sikre gaten og forhindre uønsket aktivitet. Belysning er viktig, men ikke på langt nær så viktig som at gaten blir brukt. En godt besøkt og trygg gate har både sine brukere og sine voktere (Jacobs 1992 s.29-30).

### **Kontakt – summen av tilhørighet, respekt og tillitt**

Storparten av kontakten som skjer i det offentlige rom er av triviell karakter, men summen av denne kontakten er alt annet enn triviell. Summen utgjør folks offentlige identitet, en følelse av tilhørighet, respekt og tillitt. Dette er skjebnesvangert for byens gater da kontakt ikke kan konstrueres eller institusjonaliseres. Og fremfor alt innebærer slik kontakt ingen form for private forpliktelser. Den uformaliserte kontakten som oppstår på byens fortau er av en helt annen karakter og tjener en annen funksjon enn den som finner sted i planlagte steder. Den offentlige kontakten er personlig men ikke privat (Jacobs 1992 s.35).

Fortau tjener en viktig funksjon som steder for uorganisert lek. De er ofte, men ikke alltid, tryggere steder for barn enn parker og lekeplasser fordi de er under oppsyn. Man er ikke skjermet for biler og støy, men i trygghet for andre som vil deg vondt. Fortauet, til tross for at det for smalt, møkkete og ikke ”passende” for lek, er dessuten ofte langt mer *interessante* enn andre steder (Jacobs 1992 s.37-40). Det er viktig at det allerede skjer noe i gaten for at den skal oppleves attraktiv. Dette er et gjensidig avhengighetsforhold. Det skjer noe fordi det allerede er aktivitet, og fordi det er aktivitet er det interessant å oppholde seg der og observere (Jacobs 1992 s. 75-80). En siste funksjon fortau tjener er at det er sted for oppdragelse. Offentligheten er her med på å forme barn inn i et sivilisert og tolerant samfunn (Jacobs 1992 s.85).

### **Bruken av byens parker – flott tilskudd eller problemområder**

Parker kan være flotte tilskudd i byen, men også alvorlige problemområder. Det er avgjørende at de blir hyppig brukt for at de skal være et positive element. Mange ser ”mer åpen plass” som en løsning på de fleste problemer i byen. Men parker blir ikke brukt bare fordi de er der, og ikke nødvendigvis til noe positivt (Jacobs 1992 s.86). Parkers suksess eller mislykkethet er en direkte konsekvens av hvordan de blir brukt, og av de nærliggende omgivelsene. En miks i bygningers primærbruk resulterer umiddelbart i en miks av ulike brukere som kommer og går til ulike tider. Parker som er livlige døgnet gjennom er det av samme grunn som gater er livlige; på grunn av deres funksjonelle og fysiske mangfold blant brukere (Jacobs 1992 s.119). Er parkens tilstøtende områder homogene i bruk og brukere, risikerer man lange perioder med vakuum der ingenting skjer. Dette har også en potensiell negativ psykologisk effekt som gjør at parken blir unngått. Mangfold i omgivelsene er det eneste som skaper en naturlig flyt i bruk, liv og virke. Dette krever et genuint sosialt og økonomisk mangfold som fører til at mennesker med ulike brukermønstre har tilknytning til parken og således har evne til å fremskaffe liv (Jacobs 1992 s.90).

### **Bruken av byens nabolag**

Jacobs refererer til Reginald Isaac som mener at begrepet ”nabolag” er meningsløst når man snakker om storbyer. Man må glemme tanken om at nabolag er selvforsynte eller introverte enheter. Folk som bor i by er mobile og kan velge og vrake i tilbud og tjenester fra alle kanter av byen, og handlingsfriheten er ikke geografisk begrenset til å gjelde ”nabolaget”. Flyten av bruk og friheten til å velge, er byens underliggende fundament for kulturelle aktiviteter og nisjeforretninger av alle slag. Fordi slike kan dra nytte av hele byens kundegrunnlag er det mulig for et stort mangfold av forretninger å etablere seg på et stort antall steder, ikke bare i sentrum. Dette genererer igjen til et økt mangfold i varer, tjenester, tilbud, jobber, underholdning, ideer og kontakter (Jacobs 1992 s.97).

Velfungerende har nabolag verken noen begynnelse eller ende og fysisk utstrekningen er avhengig av hvem man spør. En suksessfaktor er at gatene overlapper og sammenveves i krysningspunkter. Dette er også en av grunnene til at gatene er i stand til å levere økonomisk og visuell variasjon. Suksessfulle nabolag er ikke små enheter. De er fysiske, sosiale og økonomiske kontinuiteter (Jacobs 1992 s.101).

### **Fire premisser og katalysatorer for bymangfold**

Premissene for bymangfold tar hovedsakelig for seg byens økonomiske mekanismer. I det følgende skal fire generatorer for bymangfold behandles. Behovet for; i) blandet bebyggelse, ii) korte kvartaler, iii) gamle bygg, og iv) tetthet.

Helt enkelt kan man slå fast at i byer er mangfold positivt og det motsatte destruktivt. For at en blanding av bruksområder skal være tilstrekkelig nok til at den fører til trygge byer, kontakt mellom mennesker og blandet bruk, trenges stort mangfold av ingredienser. Bymangfold i seg selv tillater og

stimulerer til mer mangfold, både sosialt og økonomisk. Men storbyer er ikke inkubatorer for liv bare fordi de er byer. Mange steder er også preget av stagnasjon, der det ikke skjer stort og som naturlig nok heller ikke trekker besøkende til seg. Dette er steder med bortkastet potensial som, gitt bedre forutsetninger, kunne vært et positivt element i og for byen (Jacobs 1992 s.120-121).

Forhold som styrer bymangfold er relativt enkle å observere. Selv om resultatene er intrikate, og innholdet som frembringer dem kan variere stort, er kompleksiteten tuftet på håndgripelige økonomiske forhold, som langt enklere enn de intrikate urbane blandingsene de muliggjør. Det er fire forhold som er uunnværlige for å generere stort bymangfold (Jacobs 1992 s.150):

1. Distriktet, og så mange av dens interne deler som mulig, må tjene mer enn én primærfunksjon, fortrinnsvis mer enn to. Disse må sikre nærværet av mennesker som beveger seg utendørs til ulike tider av døgnet og som bruker stedet av ulike grunner, men som er i stand til å bruke mange fasiliteter felles.
2. De fleste kvartaler må være korte. Det betyr at gater og muligheten til å runde hjørner må være hyppige.
3. Distriktet må blande bygninger som varierer i alder og stand, inkludert en stor andel av gamle bygg slik at den økonomiske avkastningen de må produsere varierer.
4. Befolkningstettheten må være tilstrekkelig, uavhengig av deres grunn til å være der.

I *kombinasjon* skaper disse forholdene effektive økonomiske bruksfelt. Gitt at de fire premissene er tilstede, vil selvsagt ikke alle distrikter kunne fremskaffe like stort mangfold. Steders potensiale varierer stort, men ved å utvikle disse, gjør en at de beste iboende muligheter kan hentes ut.

### **1. Behovet for blandet primærbruk**

Velfungerende bygater, parker og forretninger brukes av mennesker gjennom hele døgnet og av ulike grunner. Som poengtert tidligere er konsekvensen av sporadisk bruk at steder kan oppleves utrygge eller at de er negative elementer i nabolaget. Jacobs skiller mellom *primærbruk* og *sekundærbruk*. Førstnevnte er steder som trekker mennesker fordi de er ”hjørnesteiner”, eksempelvis fabrikker, kontorer eller boliger. Ulike typer primærbruk, alene eller sammen, kan være relativt ineffektive for bymangfoldet dersom de bare trekker folk til samme tid på døgnet. Kombinasjonen er effektiv dersom den trekker mennesker til gaten til ulike tider og av ulike grunner. Effekten av dette kan være økonomiske stimulerende og grobunn for sekundærmangfold. Dette er mangfoldet av institusjoner som kan vokse frem på grunnlag av primærbruk. Også her er nøkkelen at bruken trekker mennesker til ulike tider av døgnet. I praksis innebærer premisset om kontinuitet at beboere, besøkende og arbeidere er representert i et område. Sammen er de nok til å produsere mer enn delene alene. Bare beboere, selv i et stort antall, vil aldri i tilstrekkelig grad kunne støtte opp om et næringsliv. Et område som er planlagt og kalkulert til bare å fylle én funksjon, det være seg bolig eller annet, og med tilsynelatende alt nødvendig for å fylle denne funksjonen, vil ikke kunne genere mangfold (Jacobs 1992 s.150-151).

Viktigheten av blandet primærbruk i kjernen av sentrumsområder er også at det har en utstrakt effekt på andre områder i byen (Jacobs 1992 s.161-162).

*”Probably everyone is aware of certain general dependencies by a city on its heart. When a city heart stagnates or disintegrates, a city as a social neighborhood of the whole begins to suffer: People who ought to get together, by means of central activities that are failing, fail to get together. Ideas and money that ought to meet, and do so often only by happenstance in a place of central vitality, fail to meet. The network of city public life develops gaps they cannot afford. Without a strong and inclusive central heart, a city tends to become a collection of interest isolated from another. It falters at producing something greater, socially, culturally and economically, than the sum of its separate parts” (Jacobs 1992 s.165).*

Byens primærbruk har i likhet med sjakk muligheter og begrensninger. Det offentlige kan bruke denne kunnskapen til å plassere sine institusjoner strategisk slik at de kan fungere som primere og katalysatorer for byliv.

*”All primary uses, whether offices, dwellings or concert halls, are a city’s chessmen. Those that move differently from one another must be employed in concert to accomplish much. And as in chess, a pawn can be converted into a queen. But city building has this difference from chess: The number of pieces is not fixed by the rules. If well deployed, the pieces multiply”. – Larry Smith (Jacobs 1992 s.176).*

## **2. Behovet for små kvartaler**

De fleste gater og kvartaler bør være korte da dette muliggjør hyppige muligheter til å runde hjørner. Dette har betydning for hvordan byrommet oppleves fysisk og visuelt, og om alternative veier benyttes for forandringens skyld. Gater som er lange og monotone gir ingen god grunn til at man skal variere veivalget. Dette har stor betydning for flyten av mennesker og at de møtes på tvers av geografisk tilknytting. Lange kvartaler vanskeliggjør prinsippet om at den *samme* gaten brukes av forskjellige mennesker, med ulik agenda til ulike tidspunkter (Jacobs 1992 s.156). Hyppige gateskiller er ikke et mål i seg selv, men kun et middel som katalysator for mangfold. Korte kvartaler oppnår svært lite dersom det ikke er i kombinasjon med de andre driverne. I likhet med blandet primærbruk er hyppige gateskiller effektivt i å stimulere til mangfold kun på grunn av måten de virker. De tiltrekker en blanding av brukere, og dette kan bidra til å oppnå økt mangfold.

## **3. Behovet for gamle bygg**

Variasjon i bygningers alder og tilstand er viktig for bymangfold. Byer trenger gamle bygninger så sårt at er vanskelig for et yrende gateliv og distrikter å utvikle seg uten dem. Med gamle bygninger menes ikke antikvariske klenodier eller kostbare rehabiliteringsprosjekter, selv om disse utgjør fine enheter, men vanlige bygg av lav verdi. En stor overvekt av nybygg vil begrense tilhørende næring til aktører med god økonomi. Næringer som har råd til å betale de relativt høye kostnadene nybygg innebærer er enten a) høy profitterte, eller b) subsidierte. Dette er ofte kjeder eller banker, ikke barer, kunstbutikker, bokhandlere, antikvarier, gallerier eller andre frittstående foretak. Disse har mulighet

til å klare seg i gamle bygg, men har ofte vanskeligheter med å betjene utgifter knyttet til nybygg. For å skape trygghet og liv i det offentlige rom, kreves det et stort antall vanlige bedrifter (Jacobs 1992 s.187).

Gammel og ny bebyggelse har å gjøre med økonomiske effekter over tid. Ikke time for time, dagen gjennom, som tilfellet med blandet primærbruk, men tid i et økonomisk perspektiv av tiår og generasjoner (Jacobs 1992 s.182-183). Behovet for å blande ny og gammel bebyggelse er ikke noe nytt. Det har vært, er, og vil fortsatt være behov for gamle bygninger, fordi en avskrevet bygning krever mindre inntekter enn de som enda ikke har betalt sine kapitalkostnader (Jacobs 1992 s.189). Blandingen av gamle bygninger, med dertil blanding av levekostnader og smak, er essensielt for å skape diversitet og stabilitet i boligbebyggelse, så vel som diversitet i næringer. Dette praktiseres ofte med stort hell i transformasjonsprosjekter som får nye bruksområder. Dette er i praksis vitale bydistrikters respons på nye menneskelige behov (Jacobs 1992 s.190).

Nabolag der alt er bygget på en gang, har et handicap allerede fra starten av, da de ikke tilbyr noen økonomiske muligheter for bymangfold. De risikerer å bli kjedelige og et sted å forlate.

*”The neighborhood shows a strange inability to update itself, enliven itself, repair itself, or to be sought after, out of choice, by a new generation. It is dead. Actually it was dead from birth, but nobody noticed this much until the corps began to smell. Finally comes the decision, [...] the whole thing must be wiped out and a new cycle started. [...] A new corps is laid out. It doesn't smell yet, but it is just as dead, just as incapable of the constant adjustments, adaptations and permutations that make up the process of life”* (Jacobs 1992 s.194-195).

Det ikke er noen grunn til å gjenta en slik forhåndsdømt syklus. Det er nødvendig å undersøke området og se hvilke av de andre faktorene for mangfold som er fraværende, og etter beste evne å bøte på disse<sup>16</sup>. Det viktige er å beholde en stor andel av den gamle bebyggelsen, og ved å bevare den vil den bli noe mer enn et minne fra fortidens feilsteg. Bebyggelsen vil bli verdifull for områdets potensielle fremtidige mangfold. Den økonomiske verdien av gamle bygninger er uerstattelig og kan ikke fremprovoserer. Den er skapt over tid og er en økonomiske rekvisitt for mangfold som nabolag bare kan arve, for så å bevare den.

#### **4. Behovet for tetthet**

Distriktet må ha en tilstrekkelig befolkningstetthet uavhengig av menneskers grunn til å være der. Dette har en stor økonomisk effekt. For å støtte mangfoldet av tilbud som brukes av andre enn majoriteten, kreves det en viss befolkningstetthet (Jacobs 1992 s.198-199).

Høy boligtetthet har et ufortjent dårlig rykte i ortodoks planleggings- og boligteori. Det er tilsynelatende roten til alt som er ondt. Men i byer er denne sammenhengen mellom høy tetthet og

---

<sup>16</sup> Eksempelvis rive bebyggelse for å legge til gater, øke befolkningstettheten eller finne rom for ny primærbruk.



problemer, eller høy tetthet og forslumming, simpelthen feil. Noen av de verste tilfellene av forslummede områder, er de som ligger spredt med lav boligtetthet. Høy befolkningstetthet i byer gjør at områder ofte har evnen til revitalisere seg selv. Men det er på ingen måte slik at alle byområder med høy boligtetthet er vellykkede (Jacobs 1992 s.201).

Høy konsentrasjon av boliger vil ikke automatisk gi mangfold. Mangfold er sterkt avhengig av de tre andre faktorene (blandet primærbruk, små kvartaler og gamle bygg), og kan ikke finne sted dersom disse er utilstrekkelige. Høy befolkningstetthet er særdeles viktig for et livlig bymangfold og det hjelper lite om de andre faktorene er tilstede dersom det ikke er nok mennesker der (Jacobs 1992-204). Det er viktig å skille mellom høy boligtetthet og overbefolkning. Førstnevnte er antall boenheter per km<sup>2</sup>, mens med overbefolkning mener man flere mennesker per boenhet enn det er rom for. Disse har ingenting med hverandre å gjøre, men er ofte feilaktig blandet (Jacobs 1992 s.205).

Det finnes ikke noe standardsvar på hva passende tetthet er og må heller sees på i lys av hvordan tettheten presterer. Tettheten er for lav eller for høy når den forringer bymangfoldet i stedet for å stimulere og støtte oppunder det. Den dårlige prestasjonen er hvorfor tettheten er for høy eller for lav. Dette er en *dynamisk* og *funksjonell* definisjon. Jacobs mener boligtettheten er ideell når den genererer en god diversitet i primærbruk som også sekundært støtter opp om livlig bymangfold (Jacobs 1992 s.205).

Det er viktig å fokusere på variasjon når man bygger, uavhengig av typologi. Standardisering er effektivt og besparende, men er ikke et godt parameter for bymangfold. Det er ikke lett å forene høy tetthet med stort mangfold i bygninger, men det må allikevel tilstrebes.

Høy befolkningstetthet i byer kan sees på som et onde eller et gode. Jacobs er forkjemper for sistnevnte, men mener at byplanleggere lenge har tilstrebet en uttynning og spredning av mennesker. Befolkningstetthet er et positivt gode og en verdifull kilde til vitalitet, mangfold og muligheter. Gitt dette ståstedet, burde tetthet sees på som en verdifull attributt som både må verdsettes og fremheves.

## **Gehl's konkretisering av den bærekraftige byen**

Jan Gehl (f. 1936) er en innflytelsesrik arkitekt innenfor byromsutforming i dag. Han er forkjemper for at byer skal utformes, dimensjoneres og tilpasses *menneskelig skala*, der gang- og sykkeltrafikk prioriteres foran motorisert trafikk. I utformingen av fysiske omgivelser skal mennesket være referansepunktet, ikke bilen, bygget eller en planleggingsideologi. Gehl tar også et oppgjør med modernismens planlegging i sitt arbeid. *Livet mellem husene* beskriver hvordan våre fysiske omgivelser påvirker mennesker. Boken ble første gang gitt ut i 1971, men er fremdeles aktuell i dag.

*"Livet mellem husene omfatter hele spekteret, den mangfoldighed og sammenvævning, der reelt er tale om, og som til sammen gør byernes og boligkvarterenes fællesrum betydningsfulde – og attraktive" (Gehl 1980 s.12).*

## **Oppgjør med modernismens planleggingsidealer**

*Livet mellem husene* er et produkt av samtidens erfaringer med baksiden av modernistisk planlegging fra tidlig 1900 og frem til 1970. Funksjonalismens fokus på lys, luft og sol, gjorde at den sosiale dimensjonen ved å bo ble forsømt. Det fysiske resultatet av denne type planlegging kan kort oppsummeres med høye, lange blokker, store, åpne arealer, lange, ensformige strekninger og funksjonsdeling. Bebyggelsens skala, de store rom og langstrakte perspektiver var dårlige utgangspunkt for steder der mennesker skal gå og oppholde seg. Intensjonene bak funksjonalismens planlegging var gode og et forsøk på å løse byers utfordringer knyttet til blant annet trangboddhet og dårlige sanitærforhold på andre halvdel av 1800-tallet. Det var en oppriktig tro på at det ville utspille seg mange rekreative og sosiale aktiviteter på de store plenene mellom byggeriene. Likeså var det stor tiltro til funksjonsdeling og trafikkseparering. Intensjonen var naturlig nok ikke å skape lite liv mellom husene, men én konsekvens av denne ensidige fysiske og funksjonelle planlegging ble nettopp dette.

*"Spredning og utdynding av boligene har sikret lys og luft, men har også betydet en kraftig utdynding af mennesker og begivenheder. Funktionsdifferentieringen mellem boliger, erhverv, og institutioner osv. har måske reduceret fysiologiske ulemper, men under alle omstændigheder også mulige fordele ved en nærmere kontakt" (Gehl 1980 s.42).*

I Skandinavia, USA, Canada og Australia skjedde det også parallelt med funksjonalismens bygging av blokker en omfattende utvikling av lav og spredt boligbebyggelse. Dette ble muliggjort av at bilen var blitt allemannseie. Her var det gode premisser for individuelle, private aktiviteter, men på grunn av den lave befolkningstettheten og biltrafikken ble det sosiale livet svært begrenset.

*"Hvis et hold planlæggere [...] havde fået i opgave at gøre deres til, at reducere livet mellem husene kunne det næppe være gjort grundigere, end det utilsigtet – er sket i de funktionalistiske boligbebyggelser og i mange af de nye spredte, lave forstadsbebyggelse" (Gehl 1980 s.44).*

Gehl's konklusjon på samtidens byplanlegging var nedslående og med dette som referansepunkt skrev han sitt bidrag til hva som kreves for å (gjen)skape bykvalitet. I de neste avsnittene vil jeg gjengi hans premisser for bykvalitet.

### **Nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter**

Det er i hovedsak tre typer aktiviteter som mennesker foretar seg i følge Gehl. De kan kategoriseres som *nødvendige, valgfrie* og *sosiale aktiviteter* og danner grunnlaget for å forstå hvordan og hvorfor vi bruker uterommene våre (Gehl 1980 s.44).

De nødvendige aktivitetene er de tingene vi gjør hver dag som vi må utføre. Dette er å gå til bussen, skolen, jobben, butikken og andre nødvendig ærend. Vi er nødt til å utføre dem - året rundt, uansett vær, da de er en del av vår hverdag. De valgfrie aktivitetene er avhengige av gode ytre vilkår og forekommer i all hovedsak om man har lyst og om været er godt. Eksempelvis å gå tur, sitte i solen eller å bare nyte tilværelsen. De sosiale aktivitetene krever andre menneskers tilstedeværelse. Dette kan være barns lek med hverandre, samtaler, fellesaktiviteter og den mest utbredte - den passive kontakten – som er å se og høre andre mennesker. Denne typen aktivitet forekommer ofte av seg selv, spontant og som en forlengelse av enten de nødvendige eller de valgfrie aktivitetene (Gehl 1980 s.12).

De tre formene for aktiviteter som her er beskrevet har en betydning for fysisk planlegging. Fysisk utforming har i betydelig grad potensiale til å påvirke tilstedeværelse, møtemuligheter og muligheter for passiv kontakt. Sosiale aktiviteter, tilstedeværelse av andre, begivenheter, inspirasjon og stimulans utgjør en av de mest signifikante kvalitetene ved det offentlige rom. Dette er muligheter, som ved planlegging kan fremmes eller hemmes. Å sikre gode vilkår for nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter er elementære, men vesentlige forutsetninger for å skape gode fellesrom. (Gehl 1980 s.7-11).

*"At kunne færdes sikkert og bekvemt, at kunde gjøre ophold i byer og bebyggelser, at kunde glæde sig over rum, bygninger og byliv og at kunde mødes og samles – uformelt eller mere organiseret – er beskedne, men væsentlige fordringer til gode byer og bebyggelser – nu som før"* (Gehl 1980 s.47).



Figur 2: Sammenhengen mellom type aktivitet og kvaliteten på det fysiske miljøet (Gehl 1980 s.9). Fremstillingen viser at det er først og fremst de valgfrie aktivitetene som påvirkes av kvaliteten på utearealene.

### Positive og negative prosesser

”Livet mellom husene” er en selvforsterkende prosess som kan forklare hvorfor det på noen steder skjer mye og på andre steder nesten ingen ting. Den positive selvforsterkende effekten er at noe skjer fordi det allerede skjer noe. I motsatt fall er det ingenting som skjer, fordi ingenting skjer. En av grunnene til sistnevnte, at det kan være er en stor spredning av de tingene som faktisk foregår på grunn av befolkningsspredning. Da tynnes de nødvendig gjøremålene ut, aktivitetsnivået synker og det blir mindre å se på, og færre får lyst til å ferdes ute (Gehl 1980 s.73).

### Skala og menneskelig dimensjon

Den *menneskelige dimensjon* er viktig når vi planlegger og bygger våre byer. Hvordan vi ser, hører, oppfatter og vurderer bør legge premisset for de fysiske miljøene. Mennesket har noen begrensninger i sanseapparatet som må tas hensyn til for at vi kan kunne skape gode steder. Gehl legger også vekt på fart og setter parallell mellom langsom trafikk og livlige byer. Det er nesten alltid mer interessant å ferdes i små rom enn store rom fordi opplevelsesintensiteten er større og sanseintrykkene flere (Gehl 1980 s.73).

### Aktive fasader

Utformingen av fasader gir muligheter til å påvirke konsentrasjonen av begivenheter. Det er snakk om å skape ”*aktive og tettliggende utvekslingssoner mellom gate og fasade*” (Gehl 1980 s.91). I et bysentrum betyr dette å ha korte fasader slik at avstanden mellom hver butikk er liten. Dette skaper variasjon i tilbud og muliggjør at mange funksjoner er samlet innen gangavstand.

### Integrasjon, ikke segregasjon

Funksjonalismens funksjonsdeling gav ensformige og homogene områder som hadde til hensikt å separere ulike grupper og aktiviteter. Å planlegge for segregasjon er lite menneskevennlig, og hindrer

både bruk og brukere i å utfolde seg sammen. Gevinstene ved integrasjon er mange. Det viktige er å planlegge på en slik måte at mennesker som bor og jobber på ulike steder faktisk ferdes samme steder og møtes i dagligdagse gjøremål. Må mennesker aktivt oppsøke hverandre er det langt mindre sannsynlig for at møter overhode vil finne sted. Separering av gående, syklende og kjørende har selvfølgelig også til hensikt å skape trygghet og forhindre ulykker, men de aller fleste vil allikevel krysse veien dersom dette er mest hensiktsmessig. Innebærer den korteste distansen fra a til b å krysse en bilvei eller en plen, vil det for mange falle unaturlig å gå omveien rundt. Man går når det er klart. Det er derfor ofte lite hensiktsmessig å planlegge for separasjon og planoverganger (Gehl 1980 s.95).

### **Å gå, stå, og sitte, samt å se, høre og tale**

Gehl er opptatt av å legge forholdene til rette for elementære aktiviteter som å gå, sitte, stå, se, høre og tale. Viktigst er mulighetene for å gå og sitte. Tillater omgivelsene gode premisser for disse enkle aktivitetene, gir det en kvalitet i seg selv, men vil til sammen også danne gode vilkår for atter andre aktiviteter<sup>17</sup>. Komplekse aktiviteter utvikler seg oftest fra mange små hverdagsaktiviteter. Store begivenheter utvikler seg oftest ut i fra mange små begivenheter. At folk føler trygghet er vesentlig for at steder blir brukt. Derfor er opplyste gangstier og ”øyne” på byrommet fra bygg, boliger og forretninger viktig<sup>18</sup>. Beskyttelse mot mikroklima blir også vektlagt. Dette gjelder så vel kulde, varme, vind, sol og skygge. Steder må ha en fleksibilitet slik at de fungerer året rundt uansett årstid og tid på døgnet. Dette er særdeles viktig i forhold til å forhindre at steder blir ”ikke-steder”, altså steder der ingenting skjer fordi ingenting skjer (Gehl 1980 s.123).

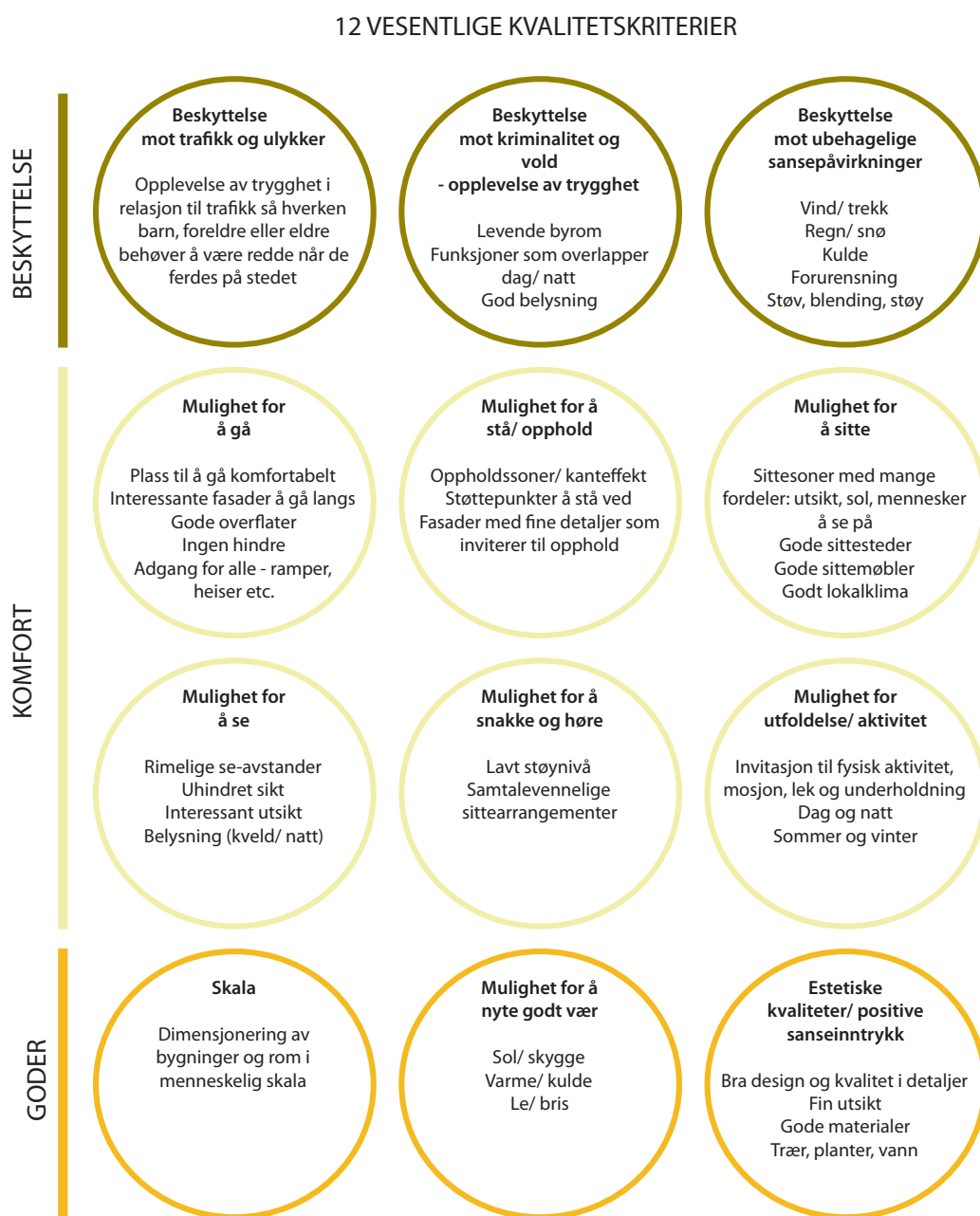
---

<sup>17</sup> Gehl går detaljert ned i blant annet utforming av dekke, dimensjoner, kapasitet, fysisk og psykisk opplevelse av avstand, viktigheten av kantlinjer og støttepunkter, rom i rommet, lysforhold og lokalklimatiske utfordringer. Utgangspunktet er menneskets adferdsmønstre som i stor grad styrer hvordan vi bruker rommet, uavhengig av hvordan det er *planlagt*.

<sup>18</sup> Kameraovervåking har ikke noe med dette å gjøre.

## 12 kvalitetskriterier for gode byrom

Oversikten 12 vesentlige kvalitetskriterier oppsummerer og illustrerer hva som skal til for å skape for gode byrom (Gehl Architects 2013). Matrisen forteller hva mennesket krever av omgivelsene for at de skal oppleves som gode og således blir brukt, uavhengig av årstid eller tid på døgnet. Stedet blir brukt både fordi forholdene ligger til rette for det og fordi man ønsker det. Nødvendige,- valgfrie,- og sosiale aktiviteter kan finne sted i ulik grad dersom disse er oppfylt helt, eller delvis.



Figur 3: Matrisen viser tolv vesentlige kvalitetskriterier for uterom

## Oppsummering

Jeg har brukt Jacobs og Gehl som referanse til hvordan kvaliteter ved den kompakte byen beskrives. Deres refleksjoner rundt byers kompleksitet og hvilke mekanismer og faktorer som styrer byliv er viktig også i dagen diskusjon. Fremstillingen av forhold som *må* være tilstede for å skape bærekraftig bykvalitet, er vesentlig som referansepunkt og sammenligningsgrunnlag i diskusjonen om innholdet i BREEAM Communities er egnet til å styre utviklingen til en tett, multifunksjonell by.

Uansett hvor i verden man planlegger og bygger er mennesket det samme. Selvfølgelig er det forskjeller fra land til land og fra by til bygd, men det er allikevel noen universelle kvaliteter vi etterspør ved byer vi bor og ferdes i.

## 3.4 Syntese av bykvalitet

Jacobs og Gehl har sine hypoteser og meninger om hva som skal til for å skape bærekraftig bykvalitet. Dette er presisert som den tette, multifunksjonelle, gangbare og komplekse byen. Ut i fra deres tekster har jeg trukket ut syv forhold, som i følge de to, *må* være tilstede for å skape bykvalitet. *Syntese av bykvalitet* sammenfalles i tabellen på neste side. Kriteriene brukes siden i drøftelser og analyser av BREEAM Communities. Det som undersøkes er om innholdet som presenteres av i prosessverktøyet er sammenfallende med matrisen på neste side og derav om metoden er egnet til å styre byutvikling.

Som nevnt har ikke matrisen egne punkter som omhandler viktigheten av miljømessige eller biologisk faktorer. Dette er forhold som er viktig for å skape kvaliteter innad i byen, men er ikke det viktigste for å skape bykvalitet. Med tanke på å avgrense oppgaven er dette et bevisst valg da problemstillingen skal besvare om verktøyet er egnet til å skape bærekraftig bykvalitet. Det viktigste ved den indre, tette og multifunksjonelle byen, er ikke byen som sted for biologisk habitat, men dens økonomiske funksjon og som sted for opplevelse, arbeid og bolig.

TEMA	INNHold	Prosess
	<i>Hva innebærer punktet?</i>	<i>Hvordan oppnå punktet?</i>
<b>Trygghet</b>	<p>Det er avgjørende for at en by skal lykkes på de fleste arenaer at man føler trygghet blant alle byens fremmede. Ellers vil ikke steder brukes dersom man ikke <i>må</i>. Viktig grunnlag for å skape positive synergieffekter</p> <p>Fortau og parker må ha <i>kontinuitet</i> i bruk og brukere for å unngå perioder med vakuum der ingenting skjer. Mennesker i seg selv har attraksjonsverdi og vi trekkes til steder der det allerede skjer noe</p> <p>”Øyne” på gaten. Dette er et gjensidighetsforhold mellom den som observerer og den som blir observert</p>	<p><i>Man kan tilrettelegge for gjensidig overvåkning og kontroll, men det er ikke mulig å garantere at stedet vil bli trygt. Man kan ikke tvinge noen til å bruke et sted de ikke vil bruke, eller se på en gate de ikke har lyst til å se på</i></p> <p>Aktive og korte fasader muliggjør funksjonstetthet. Overlappende funksjoner muliggjør overlappende aktiviteter dag og kveld</p> <p>Et betydelig antall butikker og offentlige plasser</p> <p>Skille mellom offentlig og privat rom</p>
<b>Kontakt</b>	<p>Uformell kontakt mellom mennesker og mulighet for lek. De tilfeldige møtene gir mulighet for interaksjon og iakttagelse som utgjør positiv friksjon</p> <p>Summen av uformell kontakt skaper tilhørighet, respekt og tillit</p>	<p><i>Kan ikke konstrueres eller institusjonaliseres</i></p> <p>Anlegge primært brede fortau, men også plasser og parker der kontakt kan finne sted</p>
<b>Gangbarhet</b>	<p>Summen av forhold som gjør at man går istedenfor å bruke bil. Den effektive og multifunksjonelle byen på fotgjengerens premisser.</p> <p>Bruk og brukere må kunne utfolde seg sammen. Dette har mange fordeler helsemessig, miljømessig og økonomisk</p>	<p>Integrere funksjoner for gående, syklende og kjørende. Funksjonell tetthet er viktig da det er begrenset hvor langt man kan bevege seg samt at det gir en visuell attraktivitet</p> <p>Sikre flyt gjennom effektive overganger og hovedsakelig korte kvartaler</p>
<b>Heterogen bebyggelse</b>	<p>Blanding av gamle bygninger med dertil blanding av levekostnader, estetikk og program, er essensielt for å skape diversitet og stabilitet i bolig- og næringsbebyggelse. Den økonomiske verdien av gamle bygninger er uerstattelig og kan ikke fremprovoseres. Den er skapt over tid og er en økonomisk rekvisitt for mangfold som nabolag bare kan <i>arve</i></p> <p>Ta utbytte av endringsprosessene som ligger i tid, økonomi og funksjon.</p>	<p>Distriktet må blande bygninger som varierer i alder og stand, inkludert en stor andel av gamle bygg slik at den økonomiske avkastningen de må produsere varierer</p> <p>Tidsdybden gir økonomisk variasjon og god dynamikk slik at multifunksjonelle områder kan bestå/ oppstå</p> <p>Etterstrebe arkitektonisk variasjon</p>
<b>Funksjonell tetthet</b>	<p>Kombinasjonen av primær –og sekundærfunksjonene må sikre nærvær av mennesker som beveger seg utendørs til <i>ulike tider</i> av døgnet og som bruker stedet av <i>ulike grunner</i>, men som er i stand til å bruke mange fasiliteter felles. Få primærfunksjoner (eks. overvekt av <i>bare</i> boliger eller kontorer) vil ikke generere mangfold.</p>	<p>Distriktet, og så mange av dens interne deler som mulig, må tjene mer enn én primærfunksjon. Fortrinnsvis mer enn to. Det må være et stort mangfold i primær- og sekundærfunksjoner</p> <p>De fleste kvartaler må være korte da dette sikrer flyt av mennesker</p>
<b>Demografisk tetthet</b>	<p>Befolkningstettheten må være tilstrekkelig, uavhengig av menneskers grunn til å være der. Høy befolkningstetthet har en stor økonomisk effekt og er nødvendig for å støtte opp om funksjoner som brukes av andre enn majoriteten</p>	<p>Beboere, arbeidere og besøkende er tre grupper som må være representert for å skape <i>kontinuitet</i> gjennom dagen</p>
<b>Fysisk tetthet</b>	<p>Tettheten er for høy eller lav dersom den forringer bymangfoldet istedenfor å støtte oppunder det. Den dårlige prestasjonen er hvorfor tettheten er for høy eller lav</p>	<p>Det som er tilstrekkelig tett ett sted, kan være for høyt eller lavt et annet. Boligtettheten er høy/lav nok når den generer en god diversitet i primærbruk som også sekundært støtter opp om livlig bymangfold. Dette er en funksjonell og dynamisk definisjon</p>



# DEL 3

*Metodekapittelet forteller kort om fremgangsmåtene for å behandle problemstillingen. Hva er gjort og hvorfor?*

## **Del 3. Metode**

For å sikre reliabilitet og validitet og stilles det krav til vitenskapelig metode. Dette for at resultater skal være gyldige, til å stole på og at andre skal kunne komme frem til samme konklusjon. Valg av metode skal følge problemstillingen og det er en rekke fremgangsmåter å velge mellom. Det skilles mellom tre ulike typer av forskningsdesign, det kausale, det beskrivende og det eksplorative. De to førstnevnte anses å være typisk for kvantitative design, mens det eksplorative regnes som typisk for kvalitative opplegg. Det opereres med fire skiller under den eksplorative designen; fenomenologisk design, casedesign, etnografisk design og Grounded Theory-design (Askheim & Grenness 2008 s.68-69). For å besvare problemstillingen i denne masteroppgaven har jeg benyttet flere metoder i mitt forskningsdesign; survey, metodeevaluering og deltagende observasjon. Studien er både utforskende (hypotese-generende), forklarende og beskrivende.

Det ble kun foretatt ett dybdeintervju da øvrige informanter ikke overholdt gjentatte avtaler. Intervjuet er utelatt, da det ikke tilførte oppgaven noe. Funn i surveyen var grunnlagsdata for utformingen spørsmål til utbygger og arkitekt i et BREEAM Communities-prosjekt. Jeg ønsket å finne ut *hvorfor*, *hvordan* samt å avdekke *følelser*, *holdninger* og *motiver* til hvorfor anvende verktøyet.

### **Metodeevaluering**

Utarbeidelsen av evalueringskriteriene har vært gjort ved å analysere bøker som omhandler bykvalitet. Essensen fra bøkene har resultert i en syntese med syv evalueringskriterier som BREEAM Communities er evaluert i forhold til. Dette er gjort for å avdekke hvor det er samsvar og hvor det er avvik mellom syntesen og verktøyet. Evalueringskriterier utformes for å utarbeide eller sette standarder for suksess eller måloppnåelse som siden brukes i sammenligning (Sverdrup 2002 s.89).

### **Survey**

Boforsk utformet i fellesskap en survey som ble sendt til 20 respondenter. Kun ni av disse svarte. Spørreundersøkelsen ble sendt ut elektronisk og respondenten var sikret anonymitet. Således kunne de

svare ærlig og uten påvirkning fra moderator. Dette var viktige momenter for å velge denne løsningen. Utvalget var strategisk, altså ikke-tilfeldig valgt, og var tre representanter fra hvert av de seks prosjektene i Hovinbyen. Rolle, antall og hvilken prosentdel av utvalget de utgjør var som følger:

- Saksbehandler i kommunen: 3 stk. (33%)
- Utvikler: 4 stk. (44%)
- Arkitekt: 2 stk. (22%)

Surveyen ble utformet hovedsakelig med påstander som var utledet (dedusert) fra forskningsspørsmålene. Påstandene var konkrete og om et avgrenset tema. Data representeres ved en påstand på en skala; *helt enig, delvis enig, delvis uenig, helt uenig* eller *vet ikke*. Svarene er bearbeidet slik at de er fremstår som statistikk. Denne forskningsmetoden går under kvantitativ metode og skulle si noe om hvor utbredt aktørenes syn og holdninger var om visse temaer. Dette gav både generelle og spesielle funn som kilde til hypotesegenerering og diskusjonsgrunnlag. Grunnet den lave svarresponsen er surveyen ikke egnet til å si noe om hvordan ting *er*, men kun å regne som en indikasjon eller tendens.

### Observasjon

Observasjon egner seg som metode når man ønsker direkte tilgang til det som studeres. Det er fire typer observatørroller som går på grad av åpenhet og deltagelse (Johannessen et al. 2004 s.127):

	<i>Skjult</i>	<i>Åpen</i>
<i>Deltager</i>	<i>Deltagende observatør</i>	<i>Observerende deltager</i>
<i>Ikke deltager</i>	<i>Ren observatør</i>	<i>Tilstedeværende observatør</i>

Deltagende observasjon har ikke vært en viktig del av oppgaven, men har allikevel vært nyttig for forstå relasjonen mellom ”produsent” (BRE-Global og NGBC), produkt (BREEAM) og kunde. Jeg har vært tilstede ved flere arrangementer<sup>19</sup> som har hatt BREEAM Communities som tema.

Deltagende observasjon har vært brukt for å se hvordan informasjon ble presentert, hva som ble formidlet, hvem som fattet interesse for tema, hvordan dialogen var og hvilke spørsmål som ble stilt. Jeg var på arrangementene som deltager, men min rolle var (delvis<sup>20</sup>) skjult. Observasjonen var ustrukturert fordi jeg ønsket innsikt om et fenomen, og ikke hadde en klar formening om hva som skulle studeres på forhånd.

### Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet er essensielt for kvalitetssikring av resultater i enhver form for undersøkelse. Dette betyr at konklusjonen er troverdig og at andre skal komme til samme resultat ved å gjenta

<sup>19</sup> *Brød og miljø* i regi av NAL (6.2.2013), og åpent seminar i regi av NGBC og Futurebuilt (12.2.2013)

<sup>20</sup> Jeg var ikke åpen om min rolle, men flere var klar over at jeg skrev masteroppgave om tema. Dette gjaldt kun et par stykker av ca. 100 deltagere ved arrangementene.

undersøkelsen. Med andre ord at data er etterprøvbare og reproduserbare (Johannessen et al. 2004 s.127). Reliabilitet i kvalitativ forskning [...] *evalueres ut i fra spørsmålet om vi har målt det vi ønsker å måle, eller mer presist, om vi undersøker det vi har til hensikt å undersøke? Validitet ved kvalitativ metode dreier seg om hvorvidt våre funn eller resultater reflekterer formålet med undersøkelsen og representerer den virkelighet vi er ute etter å fange inn*” (Askheim & Grenness 2008 s.23). I masteroppgaven er kravet til validitet og reliabilitet ivaretatt på flere måter, selv om det også er rom for flere feilkilder.

I *metodeevaluering* er innholdet i definisjonene presisert og utdypet slik at de kan etterprøves av andre. Premissene jeg trekker konklusjonen på grunnlag av er også klargjort. Utarbeidelsen av evalueringskriteriene ble tillagt betydelig vekt før jeg startet datainnsamlingen (Sverdrup 2002 s.92).

I *surveyen* er validitet og reliabilitet ivaretatt kun til en viss grad. Utvalget var tredelt og representerte hovedaktører i en prosjektutvikling. Det er mange roller i en planprosess og det kan diskuteres om flere burde vært innlemmet i utvalget. Det er allikevel vurdert som at utvalget ikke representerer skjevheter som er avgjørende på utfallet. Fordelingen mellom respondentenes roller var nokså jevnt fordelt (saksbehandler 33%, utvikler 44%, arkitekt 22%) og gir en balansert fremstilling. Svarresponsen er imidlertid for lavt til at svarene kan tillegges for mye vekt. Jeg har anvendt surveyen som hypotesegenererende kilde og ikke som base for hvordan ting *er*. Derfor utgjør ikke dette et problem i oppgaven og de drøftelsene som gjøres. Surveyen var elektronisk og derfor anonym og uten påvirkningselementer. Respondentene har med stor sannsynlighet svart ærlig.

I *deltagende observasjon* var jeg bevisst på min rolle. Jeg kom ikke i fare for å ”go native”, altså å bli så engasjert at jeg ble en del av det jeg studerte og bli en ikke-observerende deltager (Johannessen et al. 2004 s.126). Feltnotater ble skrevet fortløpende og var siden var grunnlag for refleksjoner. Jeg forsøkte å innta et så objektivt standpunkt som mulig, men mine holdninger og følelser vil aldri være fullstendig løsrevet fra det jeg studerer. Jeg vil i større eller mindre grad være preget av utenforstående faktorer og subjektive tolkninger av den informasjonen som blir gitt.

### **Etikk**

Surveyen er meldt inn til Personvernombudet for forskning, NSD. Studenter ved UMB er pliktig til å melde inn forskningsprosjekter som kan inneholde sensitive opplysninger. NSD har også formulert etiske retningslinjer for forskning (NSD 2012). Dette gjelder i mitt tilfelle å ikke omtale uoffisielle BREEAM Communities-prosjekter ved navn.

# DEL 4

*Hoveddel og analyse er en beskrivelse av hva som er studert og en analyse av det det studerte materialet. Kapitlet avsluttes med en diskusjonsdel som knytter teori og analyse sammen.*

## **Del 4. Hoveddel**

### **4.1 Spørreundersøkelse; boligutvikling med bykvalitet**

Intensjonen bak spørreundersøkelsen var å avkrefte eller bekrefte hypoteser om temaene gjennomføring, reguleringsplanprosessen og bærekraft. Hypotesene ble formulert som påstander. (Se vedlegg 2). Grunnet det lave antallet av respondenter som svarte på spørreundersøkelsen, er funnene kun egnet til å si noe om *tendenser* til holdninger og kunnskap, og må ikke tillegges for mye vekt. I det følgende er funnene gjengitt.

#### ***Gjennomføring***

Fokus til de som har svart viser at prioriteringer er klart styrt av kortsiktig vinning. Svarene tyder på at byggevirksomhet ikke er en samfunnsoppgave utbygger har tatt på seg, men er i all hovedsak en profittbasert virksomhet som skal tilfredsstillе byggetekniske krav og ivareta investorenes interesser. Det er heller ikke fokus på at prosjektet skal tilføre kvaliteter til området som helhet. Synet på produkter som gir prosjektet et godt omdømme er delt, men med overvekt av dem som er enige at disse er viktige i virksomheten.

#### ***Reguleringsplanprosessen***

Medvirkning oppfattes å ha en positiv effekt på prosjektets kvalitet, selv om det er delte oppfatninger om dette. Synet på om konflikter blir løst på en måte som tjener prosjektet er også delt, men med en liten overvekt på at de oftest løses konstruktivt. Flertallet mener at viktige forhold blir utredet i en planprosess.

#### ***Bærekraft***

Kartleggingsspørsmålene viste at ingen av respondentene anser BREEAM Communities som et godt redskap i sitt arbeid. 2 av 9 har ikke hørt om metoden. Én respondent bruker BREEAM-Nor ofte og er

således godt kjent med metodikken. På spørsmålet om ambisjonene som ligger i bærekraftbegrepet normalt er godt ivaretatt er svarene delt på midten. Respondentene er imidlertid nesten samstemte på spørsmålet om bærekraftbegrepet er politisk retorikk uten faglig innhold. Det kan være vanskelig å tolke disse motstridende svarene, men det kan tyde på at det ikke er klarhet i hva begrepet faktisk innebærer, og at det misbrukes som språklig argumentasjon uten at det faktisk legges noe handling bak. Det er bred enighet om at det trengs et formalisert verktøy som styrer beslutningsprosessen til et mer helhetlig resultat. Det er også en liten overvekt av dem som mener at miljøsertifiseringsordninger bidrar til kvalitetsheving. Det er midlertid usikkerhet om sertifiseringsprosessen tar fokus bort fra andre viktige oppgaver. Det er også mange som ikke vet om prosessverktøy som BREEAM er arbeidskrevende og fordyrende. Resterende er delt, der om lag halvparten mener ja, og halvparten mener nei. Det er også relativ jevn fordeling av dem som mener at sertifiseringsordninger først og fremst er egnet som markedsføring og omdømmebygging, og dem som er uenig i denne påstanden. På spørsmålet om prosessverktøy som BREEAM er egnet for å avveie interessekonflikter svarer over halvparten vet ikke, men resten er jevnt fordelt mellom ja og nei.

#### **Drøfting av funn fra survey**

Svarene fra påstander om *gjennomføring* kan fortelle meg at utbyggere ikke er seg sitt ansvar bevisst i forhold til å levere gode prosjekter som tjener allmennheten, så vel som å være en forretningsvirksomhet. Viktigheten av dette er vertfall prioritert lavere enn profittensyn. Det forteller meg at det er viktig med lovpålagte og grundige prosessuelle krav for å ivareta en god planprosess som gjør at prosjektet blir så bra som mulig og at avgjørelser er tuftet på et godt, opplyst grunnlag.

Svarene fra påstander om *reguleringsplanprosessen* forteller meg at medvirkning som verktøy i planlegging fører til kvalitetsheving av prosjektet og at det faktisk blir gjennomført på en måte som leder til resultater. Det delte synet på om konflikter blir løst på en god måte kan tolkes dithen at dette er ulikt fra sak til sak. Noen ganger ja, noen ganger nei. Planlegging er preget av at man ofte må inngå kompromisser der man kanskje må gi slipp på noe for å oppnå noe annet. Alt i alt indikerer svarene på at planprosessen er grundig og løsningsorientert.

Svarene fra påstander om *bærekraft* viser at selv om mange har hørt om BREEAM Communities er det ingen som anser dette som et godt redskap. Dette tolker jeg dithen at metodikken er så ny at den enda ikke er rullet å bli tatt i bruk, og ikke nødvendigvis at den anses som uegnet. Troen på at sertifiseringsordninger bidrar til økt kvalitetsheving kan tyde på at dette enten er en reell erfaring, eller at slike ordninger kommuniserer troverdighet til kvalitetssikring uten at dette faktisk er erfart. Generelt tyder svarene på at det råder delte meninger og usikkerhet rundt flere av spørsmålene. Det er kanskje denne usikkerheten som forklarer at det er et ønske om et prosessverktøy for å sikre at bærekraftige løsninger blir ivaretatt og beslutningsprosessen styrer til et mer helhetlig resultat.

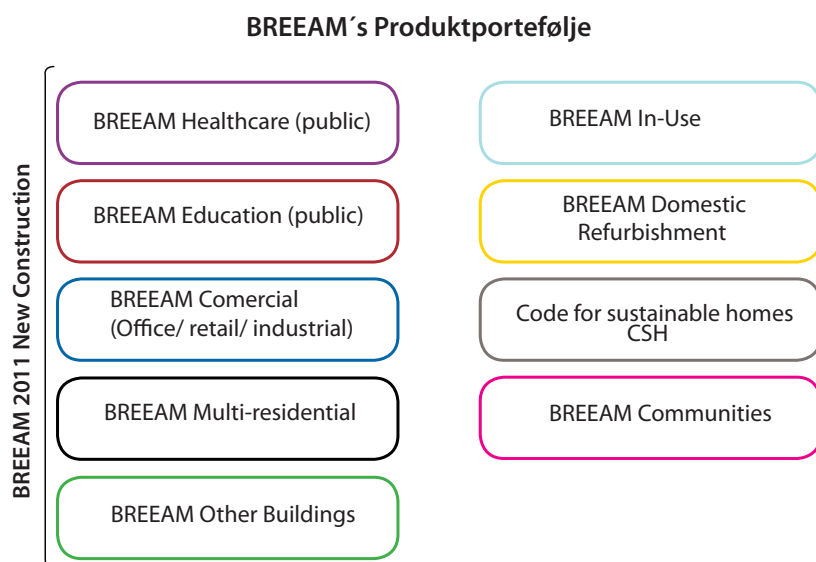
## Konklusjon av spørreundersøkelse

Surveyen forteller meg at det er usikkerhet rundt betydningen av bærekraftbegrepet, at det er liten kunnskap om sertifiseringsverktøy og ingen om BREEAM Communities. *Allikevel* er BREEAM Communities på full fart inn i praksis.

## 4.2 BREEAM, et verktøy for sertifisering av bygg

### Innledning

I 1990 lanserte engelske BRE-Global, som første i verden, et sertifiseringssystemet for *bygg*, BREEAM. I løpet av de tjue årene som har gått siden første versjon så dagens lys har metoden blitt oppdatert og utvidet mange ganger, og nå finner man BREEAM for bygg til mange ulike formål (se figur 4) i mer enn 50 land. I dag er mer enn 250.000 bygg BREEAM-sertifisert (BRE Global Limited 2012b s.vii), noe som illustrerer rotfestet og suksessen til metoden.



Figur 4: De ulike sertifiseringsproduktene BRE-Global tilbyr (BREEAM 2013).

I 2009 ble porteføljen til BRE-Global utvidet til også å gjelde sertifisering av prosjekter på *områdenivå*. Det er dette vi kjenner som BREEAM Communities. Sertifiseringen omfavner blant annet byggeriet, teknisk infrastruktur, bevaring av biologisk mangfold, tilgang til offentlig transport, trygge gater og lokalklimatiske forhold. BREEAM Communities er verdens ledende miljøsertifiseringsverktøy for storskalaprojekter (BREEAM 2013). Metoden ble utviklet som svar på hvordan man kan implementere bærekraft i områdeutvikling og styre detaljene som er viktig for helhetsresultatet. I 2012 kom en revidert og langt enklere utgave av den tekniske manualen og det er denne som er gjenstand for analyse i denne masteravhandlingen.

Verktøyet er myntet på alle parter i en planleggingsprosess; planleggere, arkitekter, ingeniører, utbyggere og andre beslutningstagere. Metoden er utviklet for å gjelde hele verden, men den tekniske manualen SD202, gjelder kun for Skottland, Wales, England og Nord Irland. Skal metoden benyttes utenfor disse landene kreves det at innholdet skreddersys til nasjonale forhold (BRE Global Limited 2012a s.12). I Norge er dette gjort for bygg og BREEAM-NOR var ferdig i 2011 (NGBC 2013). NGBC<sup>21</sup> jobber igjen med å tilpasse innholdet til norsk lovverk og tekniske forskrifter, og *BREEAM Communities-NOR* kan være en realitet allerede innen 2014. Det er ikke avgjort om det blir en norsk eller nordisk versjon.

### 4.3 BREEAM Communities, et verktøy for områdesertifisering

I det følgende vil jeg gi en beskrivelse av BREEAM Communities og innholdet i den tekniske manualen SD202, som er den tilhørende beskrivelsen, innholdet og fremgangsmåten til metoden. Jeg presiserer at dette er den internasjonale utgaven som ikke er godkjent for norske forhold. Allikevel er den utgangspunktet for hvordan BREEAM Communities-NOR eventuelt vil foreligge, med tilsvarende rammeverk, metodikk og innfallsvinkel til bærekraftig områdeutvikling. Det er nærliggende å anta at den Norske versjonen ikke vil avvike stort fra denne.

BREEAM Communities er en sertifisering av prosjekter på områdenivå og bygger på den etablerte BREEAM metodikken. Dette innebærer i korthet at BRE-Global og en revisor opptre som uavhengig tredjepart og vurderer prosjektet etter et etablert rammeverk. Rammeverket tar for seg problemer og muligheter som påvirker bærekraft i de tidligste fasene i en prosjektutvikling. Systemet har til hensikt å adressere nøkkelmomenter som angår miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft. Et område er bærekraftig først når alle tre hensynene er balanserte og ivaretatt.



Figur 5: De tre aspektene av bærekraft; miljømessige,- sosiale,- og økonomiske forhold

Verktøyet ble utviklet som svar på hvordan man kan implementere miljøsyn og bærekraft i større prosjekter. Om BREEAM Communities er passende for det enkelte prosjekt må avgjøres i hvert tilfelle og det er ingen eksakte betingelser for dette. En liten utbygging i et ruralt område kan ha større påvirkning på stedet enn en middels utbygging i et urbant område. Til hjelp for å avgjøre om verktøyet er passende for prosjektet skal man svare ja på en majoritet av følgende spørsmål (BRE Global Limited 2012b s. xxi):

---

<sup>21</sup> Norwegian Green Building Council

- Vil utviklingen utgjøre en signifikant byrde på offentlig transportsystemer eller motorveier og kreve ekstra kapasitet eller ny transport-infrastruktur?
- Omfatter eller gjør utviklingen bruk av tilstøtende offentlige arealer som vil bli brukt av beboere eller besøkende?
- Vil utviklingen føre til økt eller endret lokal sysselsetting, sosiokulturell sammensetning eller økologisk verdi?
- Vil utviklingen inkludere boliger som øker behovet for helserelevante tjenester, skoler, kjøpesentre, steder for religiøs utfoldelse eller andre lignende tjenester?
- Er utviklingen av en slik skala at den vil skape muligheter for lokal energiproduksjon, vann- og avfallstjenester?
- Er det sannsynlig at utviklingen vil ha en betydelig effekt på eksisterende lokalsamfunn?

BREEAM Communities er kun en sertifisering av masterplanen og *ikke* av det realiserte prosjektet. Det er viktig å merke seg at sertifiseringsprosessen slutter når planen sendes inn til planmyndighetene for godkjenning og er således bare et mål på planens kvalitet akkurat på dette stadiet. En post-sertifisering er ikke inkludert grunnet det lange tidsperspektivet som ligger til grunn. BRE-Global vil muligens utvikle metoden for å evaluere ytelse i bruks- og regenereringsstadier.

Poenget med å forplikte seg til BREEAM metodikken er at prosjektet må levere løsninger som er strengere enn hva lover og tekniske forskrifter krever. Mange av utredningspunktene er nokså like det vi allerede gjør i dagens planlegging, men noen krav går også lengere. Intensjonen er at det skal lønne seg å være god og at jobben bak dokumenteres og synliggjøres.

### **Hovedstruktur i metodikken**

BREEAM Communities grupperer temaer som anses å angå de tre dimensjonene av bærekraft etter fem kategorier. De fem hovedgreinene er i den tekniske manualen igjen brutt ned til konkret å omhandle 40 temaer. Alle har eget navn og tilhørende kode. (Se. figur 6). De fem hovedkategoriene som utgjør hovedstrukturen er:

1. Prosjektorganisering
2. Sosial- og økonomisk velferd:
  - Helse
  - Lokal økonomi
  - Sosial trivsel
3. Ressurser og energi
4. Arealbruk og økologi
5. Transport og bevegelse



Det er også en sjettede kategori, innovasjon, som gir uttelling for nyvinninger som enda ikke er kjent. Innovasjon er ikke oppført med eget punkt i matrisen da temaet gjelder for alle områder uavhengig av kategori. Følgende gis en kort beskrivelse av hver av de fem hovedkategoriene.

*Prosjektorganisering (GO):* Fokuserer på medvirkning og avgjørelser som har å gjøre med design, konstruksjon, drift og langtidsforvaltning av prosjektutviklingen.

*Sosial og økonomisk velferd (SE):* Berører sosiale og økonomiske faktorer som påvirker helse og velferd, inkludert universell utforming, samhold, boligkvalitet og tilgang på arbeidskraft.

*Ressurser og energi (RE):* Adresserer tema som angår bærekraftig bruk av naturressurser og reduksjon av karbonutslipp.

*Arealbruk og økologi (LE):* Omhandler tema som fokuserer på bærekraftig arealbruk og en bedring av økologiske aspekter.

*Transport og bevegelse (TM):* Angår designet og tilbudet av transport- og bevegelsesinfrastruktur for å oppmuntre bruken av bærekraftige transportløsninger.

*Innovasjon (INN):* Anerkjenner og fremmer bruken av innovative løsninger innad i hele sertifiseringssystemet hvor disse sannsynligvis vil resultere i miljømessige, sosiale eller økonomiske fordeler på en måte som ikke er anerkjent andre steder i metodikken.

## Steg, kategorier og sertifiseringskriterier i BREEAM Communities

Nedenfor illustreres en samlet oversikt over hvilke temaer som inngår i BREEAM Communities (BRE Global Limited 2012b s.xi). Horisontalt viser tabellen hvilke planleggingstemaer som er ordnet under hver av de fem hovedkategoriene. Vertikalt viser tabellen til hvilken fase oppgaven hører til i prosjektutviklingen. Kriteriene er her oversatt til norsk, men den tilhørende koden til hvert punkt er tilsvarende originalen.

Steg 1	Steg 2	Steg 3
<b>Prosjektorganisering</b>		
GO 01 - Konsultasjonsplan	GO 02 - Konsultasjon og medvirkning GO 03 - Design gjennomgang	GO 04 - Samfunnsstyring av fasiliteter
<b>Sosial og økonomisk velferd</b>		
SE 01 - Økonomisk innvirkning SE 02 - Lokaldemografisk undersøkelser SE 03 - Flomriskio vurdering SE 04 - Støyforurensning	SE 05 - Botilbud SE 06 - Tilbud av tjenester, fasiliteter og service SE 07 - Offentlige rom SE 08 - Mikroklima SE 09 - Teknisk infrastruktur SE 10 - Tilpasning til klimaforandringer SE 11 - Grønn infrastruktur SE 12 - Parkering SE 13 - Overvannshåndtering	SE 14 - Stedsidentitet SE 15 - Universell utforming SE 16 - Lysforurensning SE 17 - Arbeid og kompetanse
<b>Ressurser og energi</b>		
RE 01 - Energistrategi RE 02 - Eksisterende bygninger og infrastruktur RE 03 - Vannstrategi		RE 04 - Bærekraftige bygninger RE 05 - Lavutslippsmaterialer RE 06 - Ressurseffektivitet RE 07 - Utslippsreduksjon fra transport
<b>Arealbruk og økologi</b>		
LE 01 - Økologistrategi LE 02 - Arealbruk	LE 03 - Vannforurensning LE 04 - Styrking av økologisk verdi LE 05 - Landskap	LE 06 - Oppsamling av regnvann
<b>Transport og bevegelse</b>		
TM 01 - Transportanalyse	TM 02 - Trygge og estetiske gater TM 03 - Sykkelnettverk TM 04 - Tilgang til offentlig transport	TM 05 - Sykkelfasiliteter TM 06 - Offentlig transportfasiliteter

Figur 6: Oversikt over samtlige utredningstema som kan inngå i en revisjon

Metodikken er delt inn i tre steg som beskriver gangen i prosjektet og når ulike punkter i manualen er aktuelle. Utviklerne av BREEAM anerkjenner at planlegging er en interaktiv og dynamisk prosess som involverer mange parter og parallelle prosesser. Derfor er steg 1, 2 og 3 ment som en veiledende

instruks for når ulike temaer bør adresseres, og er ikke en oppskrift man må følge. Temaene er listet på en måte som er logisk i forhold til en planleggingsprosess, men det ingenting i veien for at prosjekterende prioriterer annerledes.

Alle kriteriene i steg 1 er obligatoriske, mens kun punktet om medvirkning, GO - 02, er obligatorisk i steg 2. I steg 3 er alle kriteriene valgfrie. Dette er fordi metodikken vektlegger frihet og fleksibilitet i forhold til hvilke tema utvikler ønsker å jobbe med i sitt prosjekt. Dette er også gjort for at ulike prosjekter med ulike ambisjonsnivåer og ulike stedsgitte forutsetninger kan jobbe med BREEAM. Revisoren fra BREEAM jobber med prosjekterende for å bestemme hvilke og hvor mange av de 40 kriteriene som skal undergå revisjon for at prosjektplanen skal oppnå ønsket karakter.

### ***Steg 1: Etablere prinsipper for utviklingen/ prosjektet***

Første steg er å adressere styrker og svakheter ved stedet det skal prosjekteres. Dette danner grunnlaget for å vurdere hvordan utviklingen vil påvirke nærmiljøet i en større kontekst. Det tilsvarer ordinær tomteanalyse. Alle punktene er obligatoriske fordi de er grunnleggende prinsipper som vil underbygge diskusjoner for hvordan prosjektutviklingen vil bli utformet videre. Undersøkelsene skal resultere i *strategier* som skal implementeres i mer detaljert form i steg 2 og 3. Temaene i steg 1 er relevante til de ordinære kravene for å utforme en disposisjon til byggesøknad. BRE-Global anser det derfor som lite sannsynlig at det er en ekstra byrde å innhente informasjon som kreves for å oppnå de obligatoriske vurderingskriteriene fastsatt her.

Temaer som er aktuelle i denne fasen (BRE Global Limited 2012b s.1):

- *Konsultasjonsplan*
- *Økonomisk påvirkning*
- *Demografiske behov og prioriteringer*
- *Flomrisiko*
- *Støyforurensing*
- *Strategier for energi/ vann/ økologi*
- *Eksisterende bygningsmasse og infrastruktur*
- *Arealbruk*
- *Transportberegninger*

### ***Steg 2: Bestemme utformingen av prosjektet***

Første fase tar for seg de stedspesifikke behovene og mulighetene, og i steg 2 vurderes det fremsatte forslaget. Dette inkluderer bruk av de detaljerte analysene fra steg 1 for å finne den mest bærekraftige løsningen for stedet. Lokalsamfunnet har på dette stadiet større muligheter til å påvirke prosessen ettersom flere forslag til utforming legges frem. Berørte parter, planleggingsmyndigheter, statlige

organer<sup>22</sup> og lokalsamfunnet vil bli involvert i vurdering og avgrensning av forslaget. Medvirkning er viktig i denne fasen.

I steg 2 skal man utforme og teste løsninger innenfor (BRE Global Limited 2012b s.46):

- *Biologisk mangfold og beskyttelse/ forbedring av habitater*
- *Gående, syklende og motorisert transport*
- *Offentlig transport*
- *Gate- og bygningsutforming, bruk og orientering*
- *Bestemmelse og plassering av boligtype*
- *Teknisk infrastruktur*
- *Offentlige rom og grønn infrastruktur*

### **Steg 3: Detaljutforming av prosjektet**

Det endelige trinnet i BREEAM Communities fokuserer på detaljene i prosjektet. Dokumentasjon fra tidligere stadier, strategier og analyser vil bli brukt for å utforme mer konkrete planer. Avhengig av størrelsen på prosjektet er det ikke sikkert det er et klart skille mellom steg 2 og 3. Lokalsamfunnet og andre interesserte fortsetter å være involvert i å påvirke valg og utforming etter hvert som planen utvikles til et mer ferdig resultat.

I steg 3 vil det utformes og testes muligheter innenfor (BRE Global Limited 2012b s.101):

- *Landskapsutforming*
- *Byggematerialer*
- *Ledelse og langsiktig forvaltning av fasiliteter og tjenester*
- *Bygningsdesign*
- *Universell utforming*
- *Ressurseeffektivitet under og etter bygging*
- *Bruk av lokal arbeidskraft i byggefasen*

### **Fremgangsmåte og bruk av manualen**

Den tekniske manualen følger samme oppskrift for hvert av de 40 kriteriene. (Se eksempel vedlegg 1). Det opplyses om hvor mange *poeng* det er mulig å oppnå for det aktuelle punktet og om det foreligger *obligatoriske krav*. Manualen har en kort beskrivelse av *målene* til støtte for å forstå hensikten med punktet. Tema som må utredes for å oppnå mulige poeng er listet opp under *vurderingskriterier*. Videre er det *beskrivende notater* som må overholdes, som er knyttet til de ulike sertifiseringspunktene og som er til hjelp for revisoren for å vurdere måloppnåelse. Tabellen som beskriver *bevisene* forteller hva slags dokumentasjon som må fremlegges til BREEAM-revisoren. Til sist er begrepsavklaringer og annen relevant informasjon presisert under *tilleggsinformasjon*.

---

<sup>22</sup> Organ som har forvaltningsmyndighet på det aktuelle temaet som berøres av utviklingen, eksempelvis Miljøverndepartementet

## Scoring og vurdering

BREEAM Communities er utformet for å være en fleksibel metode, samtidig som den skal fremme faktiske og målbare kvaliteter på en ikke-normativ måte. Kvantitative vurderingsrammer er derfor gjennomgående i manualen. Fleksibiliteten ligger i at de fleste vurderingskriteriene er valgfrie.

BREEAM karakter	% Score
OUTSTANDING ★★★★★	≥ 85
EXCELLENT ★★★★★	≥ 70
VERY GOOD ★★★	≥ 55
GOOD ★★	≥ 45
PASS ★	≥ 30
UNCLASSIFIED	< 30

Kvalitetsfremming betyr at for å oppnå poeng må man gå lengere enn obligatoriske krav satt i BREEAM og lovverket for øvrig. Det er seks karakternivåer masterplanen kan oppnå; *outstanding, excellent, very good, good, pass* eller *unclassified* (BRE Global Limited 2012b s.xxiv).

Figur 7: Karakterskalaen i BREEAM Communities. Til høyre i tabellen vises hvilken prosentvis måloppnåelse av total score hver karakter krever

Revisoren avgjør om det i hvert enkelt punkt er innhentet tilstrekkelig bevis, om bevisene er av tilfredsstillende kvalitet og om innholdet kvalifiserer til poeng. De obligatoriske kriteriene ligger til grunn for videre ”poengsanking” og må være utført før man går videre til de frivillige punktene. Hvert enkelt av de 40 kriteriene har ulike antall poeng som kan oppnås, fra ett til elleve. Kriteriene er vektet ulikt slik at noen punkter gir større uttelling enn andre. Nedenfor er det gjengitt en oversikt over hvordan vektingen samlet sett er innenfor de fem hovedkategoriene (BRE Global Limited 2012bs. xxvi).

Kategori	Mål	Vekting	Poeng
Styresett	Å sikre lokal medvirkning og lederskap	9,3 %	8
Sosial og økonomisk velferd	- <i>Lokal økonomi</i> : Å skape en sunn økonomi (syselsetting, muligheter og blomstrende virksomheter). - <i>Sosial velferd</i> : Å sikre samhold og tilhørighet - <i>Miljømessige faktorer</i> : Å minimere innvirkningen av miljømessige faktorer på helse og velferd for beboerne	14,8 % 17,1 % 10,8 %	44
Ressurser og energi	Å redusere utslipp av korbondidioksid og sørge for fornuftig bruk av naturressurser	21,6 %	31
Arealbruk og økologi	Å forbedre biologisk mangfold	12,6 %	18
Transport og bevegelse	Å skape et effektivt og trygt system for transport og bevegelse	13,8 %	15

Figur 8: En sammenstilling av hovedmålene for hver av de fem hovedkategoriene samt den prosentvise poengvektingen hver av dem gis i en revisjon og antall poeng det er mulig å oppnå

### **BREEAM Community-prosjekter**

Det lange tidsperspektivet som ligger til grunn i metodikken samt at den er relativt ny, resulterer i at det ikke er mange prosjekteksempler å vise til. Men et par har rukket å se dagens lys. *Media City* (Manchester) i England og *Masthusen* (Malmö) i Sverige er store boligprosjekter i gamle transformasjonsområder hvor industri tidligere har dominert. Nå kommer også Norge etter. *Skien Brygge* blir Norges pilotprosjektet med BREEAM Communities. A-lab og danske SEA hadde vinnerprosjektet, mens Rom Eiendom og Grenland Havn er utviklere. COWI skal stå for revisorjobben og innhenting av grunnlagsdokumentasjon.

Det er også flere andre prosjekter i Norge som har vedtatt å gjøre en BREEAM Communities revisjon. Jeg vil ikke nevne disse eksplisitt ved navn, da de ikke offisielt har gått ut med denne informasjonen.

### **Oppsummering**

BREEAM Communities er en frivillig, men betalt sertifiseringsprosess som gjøres parallelt med den ordinære planprosessen. En uavhengig tredjepart skal kvalitetssikre en rekke forhold innenfor tema som anses å angå bærekraftperspektivet. Hensikten er å styrke kvaliteten på prosjektet ved å forplikte partene til å dra i samme retning og jobbe etter felles rammeverk. Planprosessen er satt i et eget system, og poeng gis når kriterier oppfyller manualens standarder, og når BREEAM revisoren anser bevisene å holde mål. Et ferdig sertifisert prosjekt skal være et kvalitetsstempel og si noe om hvor bærekraftig prosjektet er på planstadiet. BRE-Global er har utviklet BREEAM-produktene.

## 4.4 Analyse av BREEAM Communities

Analysen av BREEAM Communities er en systematisk gjennomgang av hele den tekniske manualen, SD202. Jeg har sett på hva som står (innholdet) og hvordan det skal gjennomføres (prosess). Dette har resultert i fire analyser:

- a) Hvilke kriterier i BREEAM Communities omtaler forholdene i matrisen for bykvalitet?
- b) Sammenfaller innhold og prosess i BREEAM Communities med matrisen for bykvalitet og kan det sikres gjennom planlegging?
- c) Hvilke kriterier i BREEAM Communities kan sikres gjennom planlegging?
- d) Hva gjør i planlegging i dag som også inngår i BREEAM Communities?

De to første analysene omhandler verktøyet opp mot de syv kriterierene for bykvalitet. De to siste er uavhengig av dette materialet og er en analyse av hele metodikken der alle dens 40 kriterier inngår.

Avgjørelsene i hver analyse er tuftet på en helhetsvurdering, og det kan være detaljer og enkeltelementer som taler mot min konklusjon. Manualen er tidvis svært detaljert, fagspesifikk og detaljert. Det er umulig å ha full oversikt over alle fagdisipliner, og jeg tar høyde for at min kunnskap kan være mangelfull. Allikevel gir analysene et godt grunnlag som utgangspunkt for diskusjon. Det er verdt å påpeke at noen forhold har vært vanskelig å avgjøre da manualen er skrevet for planlegging i Skottland, Wales, England og Nord Irland. Men det er kun denne versjonen som foreligger og det er denne NGBC vil ta utgangspunkt i når en norsk eller nordisk utgave utarbeides.

Mange av kriteriene i BREEAM Communities omhandler ting som ikke er listet under matrisen jeg har utledet. Matrisen tar for seg kjernen av byutvikling med fokus på den komplekse, kompakte byen, mens BREEAM har et stort fokus på medvirkningsprosesser, miljø og ressursbesparende tiltak. Tema som tradisjonelt inngår i risiko- og sårbarhetsanalyser er også viktig i BREEAM. Dette er selvsagt viktig, men også selvsikre i planlegging og samfunnsutvikling i dag. Riktignok kan det diskuteres om fromme mål smuldrer bort i detaljplanleggingen og at resultatet blir alt annet enn bærekraftig, jamfør sosial, økologisk og økonomisk helhetstankegang. Dette diskuteres i masteroppgaven til Lystad Jacobsen og vil ikke omhandles her. Jeg skal forsøke å besvare om BREEAM Communities er egnet til å styre planleggingen til en mer bærekraftig *by*? Altså, - blir det bedre by av å bruke verktøyet? Forstår og ivaretar metodikken byens mekanismer for å lykkes som gode og livlige sentra? Hvilke forhold er det som belønnes i BREEAM? Er revisjonen noe annet enn det vi allerede driver med i planlegging? I oppgaven har disse spørsmålene vært i fokus og de neste analysene skal forsøke å belyse disse spørsmålene.

**a) Hvilke kriterier i BREEAM Communities omtaler forholdene i matrisen for bykvalitet?**

Analysen av hvilke kriterier i BREEAM Communities som omtaler forholdene i matrisen for bykvalitet, er gjort for å se om verktøyet avviker eller samsvarer med dette teorigrunnlaget. Dette er utgangspunktet for dypere diskusjon i neste analyse som gjør rede for om BREEAM Communities er egnet til å styre utviklingen til et bymessig resultat.

Kriteriene som er uthevet i rødt er de som innholdsmessig, i større eller mindre grad, omtaler tema i matrisen for bærekraftig bykvalitet, *trygghet, kontakt, gangbarhet, heterogen bebyggelse, funksjonell,- demografisk,- og fysisk tetthet.*

Steg 1	Steg 2	Steg 3
<b>Prosjektorganisering</b>		
GO 01 - Konsultasjonsplan	GO 02 - Konsultasjon og medvirkning GO 03 - Design gjennomgang	GO 04 - Samfunnsstyring av fasiliteter
<b>Sosial og økonomisk velferd</b>		
SE 01 - Økonomisk innvirkning SE 02 - Lokaldemografisk undersøkelser SE 03 - Flomrisikioverføring SE 04 - Støyforurensning	SE 05 - Botilbud SE 06 - Tilbud av tjenester, fasiliteter og service SE 07 - Offentlige rom SE 08 - Mikroklima SE 09 - Teknisk infrastruktur SE 10 - Tilpasning til klimaforandringer SE 11 - Grønn infrastruktur SE 12 - Parkering SE 13 - Overvannshåndtering	SE 14 - Stedsidentitet SE 15 - Universell utforming SE 16 - Lysforurensning SE 17 - Arbeid og kompetanse
<b>Ressurser og energi</b>		
RE 01 - Energistrategi RE 02 - Eksisterende bygninger og infrastruktur RE 03 - Vannstrategi		RE 04 - Bærekraftige bygninger RE 05 - Lavutslippsmaterialer RE 06 - Ressurseffektivitet RE 07 - Utslippsreduksjon fra transport
<b>Arealbruk og økologi</b>		
LE 01 - Økologistrategi LE 02 - Arealbruk	LE 03 - Vannforurensning LE 04 - Styrking av økologisk verdi LE 05 - Landskap	LE 06 - Oppsamling av regnvann
<b>Transport og bevegelse</b>		
TM 01 - Transportanalyse	TM 02 - Trygge og estetiske gater TM 03 - Sykkelnettverk TM 04 - Tilgang til offentlig transport	TM 05 - Sykkelfasiliteter TM 06 - Offentlig transportfasiliteter



Analysen viser at det er kun ni av de førti (22,5%) kriteriene i BREEAM som har relevans til matrisen for bykvalitet. Dette vitner om at verktøyet i all hovedsak ikke vektlegger disse forholdene. Metoden legger desto mer vekt på tema som ikke diskuteres i teorigrunnlaget jeg anvender. Verktøyets fokus på miljø, ressursbesparende tiltak og energieffektive løsninger er bra, men er ikke et tema i analysen, og vil heller ikke alene styre resultatet til bymessig kvalitet. Revisjonspunktene i rødt er med i videre analyser.

Ut i fra mine analyseparametere er metodikken derfor alene ikke er egnet som middel for å styre utviklingen til et bymessig, bærekraftig resultat.

**b) Sammenfaller innhold og prosess i BREEAM Communities med matrisen for bykvalitet, og kan det sikres gjennom planlegging?**

Analysen om innhold og prosess i BREEAM Communities sammenfaller med matrisen for bykvalitet, og om kan det sikres gjennom planlegging er gjort av flere grunner. For det første viser den hvilke kriterier i BREEAM Communities som relaterer seg til de ulike tema for bykvalitet. For det andre utdypes det hva innholdet i hvert av disse ni revisjonspunktene omhandler, både som innhold og prosess. For det tredje bedømmes det om det som presenteres i verktøyet er noe som kan sikres gjennom planlegging. Sistnevnte er gjort for å belyse om det metodikken hevder å styre å sikre faktisk kan sikres gjennom planlegging. Tilsvarende vurdering er gjort i for hele metodikken i analyse c.

Meningsinnholdet i evalueringpunktene *trygghet, kontakt, gangbarhet, heterogen bebyggelse, funksjonell,- demografisk,- og fysisk tetthet* er redegjort for tidligere i oppgaven. (Se s. 44). I denne analysen er det kun BREEAM-kriteriet som er vurdert. Om kriteriet oppfyller kravet til temaene *trygghet, kontakt, gangbarhet* osv. er gjenstand for diskusjon til slutt.

- Grønt vurderes som at BREEAM-kriteriet sannsynligvis kan sikres gjennom planlegging
- Gult vurderes som at BREEAM-kriteriet tvilsomt kan sikres gjennom planlegging
- Rødt vurderes som at BREEAM-kriteriet usannsynlig kan sikres gjennom planlegging

TEMA	BREEAM	INNHOOLD	PROSESS	SIKRES ?
		<i>Hva står i BC-manualen?</i>	<i>Hvordan oppnå kriteriet med BC?</i>	
<b>Trygghet</b>	TM 02 – <i>Trygge og estetiske gater</i>	<p><i>Omtaler mange trygghetsskapende tiltak som går på belysning og trafikk</i></p> <p>Å skape trygge og appellerende plasser som oppmuntrer til menneskelig interaksjon og som er positive steder</p> <p>Skape trygge gang- og sykkelveier</p>	<p>Utføre analyser av konteksten for å vurdere passende utforming og dimensjonering av gatenettet. Kartlegge bevegelsesmønstre</p> <p>Alle gater og åpne plasser skal ha mange fasader vendt mot seg (øyne på gaten). Alle inngangsporter til området skal være oversiktlige og godt opplyst. Klart skille mellom offentlig, halvprivat og privat rom</p> <p>Varelevering skal ikke skje via parkeringsarealer og ikke krysse eller dele plass med gang- og sykkelveier</p> <p>Nye gangveier skal kobles på eksisterende ruter. Rutene skal lede til og mellom knutepunkter i og utenfor planområdet</p>	○
<b>Kontakt</b>	SE 07 – <i>Offentlige rom</i>	<p>Å oppfordre til sosial interaksjon ved å skape gode og levende steder</p> <p>Styrke den lokale stedsidentiteten gjennom utformingen av sosiale møteplasser.</p>	<p>Det offentlige rom utformes på en måte som tillater flerbruk og tilpasses ulike brukere. Dette gjelder også barn, eldre og funksjonshemmedes særskilte behov knyttet til sikkerhet, komfort og forstyrrelser. Utformingen må legge vekt på tilkoblingsmuligheter og lokalklimatiske forhold fra SE 08 - <i>Mikroklima</i></p> <p>Vurdere bruk av shared space der dette er passende</p> <p>Miks av bruk på gateplan skal oppmuntre til liv gjennom hyppig bruk, aktivitet til gaten (eks. café) og gjennomsliktig glass som tillater sikt ut/ inn</p> <p>Inkorporere informasjon fra medvirkningsprosessen, GO 02 – <i>Konsultasjon og medvirkning</i></p>	○
<b>Gangbarhet</b>	TM 01 – <i>Transport-analyse</i>	<p>Utarbeide transportanalyser for å oppfordre og implementere bærekraftig transport- og bevegelsesmuligheter</p> <p>Der utviklingen er i byggetrinn får utbygger ekstra poeng for å subsidiere offentlig transport for at de første som flytter inn skal kunne bruke denne tjenesten</p>	<p> Dette nås gjennom anbefalinger eller planer om å:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Redusere reisebehovet, spesielt med bil</li> <li>Redusere lengden på reisen</li> <li>Fremme overgangsmuligheter og sammenkobling av kollektivnettet</li> <li>Fremme et mer bærekraftig utviklingsmønster</li> <li>Redusere fysisk separasjon av sammenhengende arealbruk</li> <li>Redusere avstanden fra prosjektutviklingen til offentlig transportknutepunkt</li> <li>Forbedre bærekraftige alternativer gjennom flere eller forbedrede gang/sykkel- og offentlig transportinfrastruktur</li> <li>Sørge for trygg og enkel adgang til arbeid, handel etc. gjennom gang/sykkel- og offentlig transport</li> </ol>	○

	SE 08 – <i>Mikroklima</i>	<p>Utformingen av offentlig areal skal optimalisere lokalklimatiske forhold til alle tider året gjennom.</p> <p>Unngå "heated island" effekt</p>	<p>Utføre mikroklimatiske simuleringer som viser effekten av morfologien</p> <p>Lokalisering og utforming av gang/sykkel ruter og offentlig plasser tar fullt ut hensyn til mikroklimatiske forhold (vind, støv, sol, forurensing, støy, temperatur). Bygninger skal plasseres slik at spesielt vind ikke blir en negativ faktor</p>	○
	TM 04 – <i>Tilgang til offentlig transport</i>	<p>Å sikre tilgangen på hyppig og praktisk offentlig transportforbindelser, knutepunkt og lokale sentre</p>	<p>Avstanden fra utbyggingen til et transportknutepunkt gir fire ulike poenguttellinger. I urbane områder er avstanden fra 650-350m</p>	○
	SE 15 – <i>Universell utforming</i>	<p>Å skape et inkluderende samfunn ved å oppfordre til å konstruere de bygde omgivelsene på en måte som optimerer fremkommeligheten for så mange som mulig</p> <p>Spesiell oppmerksomhet skal vies til grupper med spesielle sensoriske og nevrologiske behov</p>	<p>Utarbeide en strategi for å gjennomføre UU-tiltak og sikre inkludering og tilgang til bla. veikryss, transportmidler, bolig og bygninger, offentlig rom, åpne plasser, sport- og rekreasjonsplasser, motorveier, gang- og sykkelstier, nødutganger. Hyre en person som skal følge opp at dette implementeres gjennom prosjektutviklingen</p> <p>Vedlagt linker til informasjon om UU</p>	○
<b>Heterogen bebyggelse</b>	RE 02 – <i>Eksisterende bygninger og infrastruktur</i>	<p>Vurdere eksisterende bygningsmasse og infrastruktur (inkludert deres materialer) for å avgjøre hva som kan renoveres, bevares eller gjenvinnes.</p> <p>Vurderingen skal se på arv, lokal identitet, lokalisering, potensiell bruk og stand av bygninger og infrastruktur. Det skal også tas hensyn til lokalsamfunnets og kommunens kunnskap og meninger</p>	<p>Utbygger må forplikte seg til å:</p> <p>a) gjenvinne materialer og dersom mulig bruke de i prosjektet</p> <p>b) renovere alle bygg som er vurdert å ha betydelig verdi for lokalsamfunnet eller av bærekraftige grunner</p>	○
	SE 05 – <i>Botilbud</i>	<p><i>NB! Dette punktet er uttalt fra BRE at må spesielt tilpasses lokale forhold da boligpolitikken er ulik fra land til land. I Norge pålegges ikke utbygger å ha rimelig boliger eller utleieenheter.</i></p> <p>Sørge for at de rimelige boligene møter fremtidige demografiske trender i området</p>	<p>De rimelige boligene skal spres i utbyggingen og skal designmessig integreres i de øvrige prosjektene. Eventuelle beboere som har måttet flytte på grunn av utbyggingen skal gis fortrinnsrett</p> <p>Utvikler og lokale myndigheter enes om eksakte mål for "affordable rented, social rented og intermediate affordable housing"</p>	○
<b>Funksjonell tetthet</b>	SE 06 – <i>Tilbud av tjenester, fasiliteter og service</i>	<p><i>Snakker ikke direkte om tetthet</i></p> <p>Ut i fra SE 02 - <i>Lokaldemografiske undersøkelser</i>, skal man avgjøre hvilke tjenester, fasiliteter og type service som skal utvikles i prosjektet og til hvilket tidspunkt.</p> <p>Tjenester, fasiliteter og service som utvikles skal plasseres via</p>	<p>Disse skal gjøres bindende gjennom intensjonsavtaler, utbyggingsavtaler eller lignende. Tidsskala for bestemmelsene skal godkjennes av lokale myndigheter.</p> <p>Avstanden fra prosjektområdet til tilbud og tjenester kan være maks 650 m i urbane områder. Dette er den faktiske avstanden det er å gå, ikke luftlinje</p>	○

	en trygg og praktisk fotgjengerrute. Der fotgjengerruten strekker seg utover prosjektområdet, må en kartlegge eksisterende ruter og velge den mest tilgjengelige, enkle og trygge å koble seg til	Veier med hastighet 50 km/t eller høyere skal ha fortau på minst 90 cm. Krav til opplyst gangvei og trygge krysningspunkt der det er minst 300 m klar sikt i hver retning
<b>Demografisk tetthet</b>	<i>Ikke omtalt</i>	
<b>Fysisk tetthet</b>	<i>Ikke omtalt</i>	

Analysen viser at 44% av matrisens innhold er relevant også i BREEAM Communities<sup>23</sup>. Dette betyr at metoden er mangelfull i forhold til de tema som sammenlignes. Kun fire av syv forhold er omtalt eksplisitt, mens tetthetskriteriene ikke inngår som revisjonspunkter overhodet. Demografisk-, funksjonell-, og fysisk tetthet som viktige faktorer for å underbygge bykvalitet, er heller ikke omtalt andre steder i manualen eller på deres hjemmeside. Dette forteller meg at metoden ikke anser tetthet som et virkemiddel for å oppnå kvaliteter som faktisk krever tilstedeværelse av (mange) mennesker, eksempelvis handel, gangbar by, mangfold, liv osv. Kort sagt, tetthet for å skape en kompakt og kompleks by. Dette vitner om at ut ifra mine kriterier, er metodikken ikke dekkende eller relevant for å styre utviklingen til et ønsket bymessig resultat. Analysen viser også at det er tvilsomt om flere av BREEAM's kriterier faktisk lar seg styre. Det er ikke alle kvalitative mål som lar seg operasjonalisere til en kvantitativ enhet og det er ikke alt som kan sikres gjennom planlegging.

Jeg vil i det følgende kort oppsummere og begrunne om innholdet i BREEAM Communities sammenfaller med innholdet i de syv kriteriene for bærekraftig bykvalitet eller ikke. På bakgrunn av dette har jeg konkludert om kriteriet er *oppnådd*, *delvis oppnådd* eller *ikke oppnådd*. Dette er uavhengig om temaet kan sikres gjennomplanlegging.

### **Trygghet**

BREEAM anerkjenner viktigheten av å ha ”øyne på gaten” og styrer dette ved å sikre at fasader vender mot gateplan. Det poengteres også at det skal være et tydelig skille mellom offentlig og privat rom, og at man skal utforme steder som oppmuntrer til menneskelig interaksjon. Dette, samt god belysning og fokus på trafiksikkerhet er BREEAM's verktøy for hvordan oppnå målet om *trygghet*.

Det som ikke nevnes er viktigheten av kontinuitet i bruk og brukere. Det omtales heller ikke noe om viktigheten av at det kreves et betydelig antall butikker og offentlige plasser for å få til denne dynamikken. Dette er også et punkt det er vanskelig å måle og styre. Man kan tilrettelegge for gjensidig overvåkning og kontroll, men det er ikke mulig å garantere at et sted vil bli trygt.

<sup>23</sup> Medregnes *funksjonell tetthet* er relevansen 55%

### **Kontakt**

BREEAM Communities ser viktigheten av å skape gode sosiale møteplasser som tillater flerbruk. Den legger også eksplisitt føringer på universell utforming slik at alle grupper i samfunnet skal kunne delta på lik linje. Shared space er et valgfritt virkemiddel der dette er passende. Manualen sier også at miks av bruk på gateplan skal oppmuntre til liv, og at gjennomsiktig glass er viktig. Punktet kan imidlertid vanskelig la seg styre og måle på planleggingsstadiet.

Oppnådd

### **Gangbarhet**

Verktøyet fokuserer på sykkel som fremkomstmiddel samt god tilgang på offentlig transport. Utformingen av trygge gang- og sykkelveier er derfor vektlagt. Det legges føringer på at tjenester, fasiliteter og service som utvikles skal legges via en trygg og praktisk fotgjengerrute, samt at plasseringen av prosjekter i urbane områder ikke bør ligge lengre unna enn 650m fra eksisterende tilbud. Det er viktig at lokalklimatiske forhold hensyntas slik at ikke uheldige negative effekter, eksempelvis fra bebyggelse, forringer opplevelsen av å være ute. Der trafikken overstiger 50 km/t skal det etableres fortau på minimum 90cm. Prosjektutviklingen må ta hensyn til eksisterende infrastruktur og koble seg på gangveier og knutepunkt. Universell utforming er et gjennomgangstema som skal sikre inkludering og tilgang for alle grupper.

Ikke oppnådd

Verktøyet skiller ikke på gående og syklende, og det fremgår derfor implisitt at samme løsning er et fullgodt alternativ for begge grupper. Det legges ikke føringer på *funksjonell*, - eller *fysisk tetthet* som viktige faktorer for gangbarheten til et sted. Jane Jacobs argumenterer for at bruken av fortau er viktig både som kontaktskapende element, så vel som et middel for fremkommelighet. BREEAM legger føring på at fortau må opparbeides med 90cm bredde som en nedre grense. Det er selvsagt rom for å lage dem bredere, men manualen er på dette punktet lite egnet for å *sikre* at utviklingen legger til rette for at livet kan trekkes ut på gaten og være et interessant sted. Det settes krav til at gangveier skal være opplyste og at det skal være trygge krysningspunkt med minst 300m klar sikt i hver retning. Dette er lite relevant til å styre gangbarhet i byutvikling, og kun et kvantitativt mål for å hindre ulykker. Gangbarhet krever multifunksjonalitet, kompaktet og gode kryssingsmuligheter. BREEAM sier ingenting om størrelsen på kvartalene eller muligheter for å krysse på tvers av bygningskropper eller infrastruktur.

### **Heterogen bebyggelse**

BREEAM pålegger utbygger å vurdere eksisterende bygningsmasse og se på hva som kan bevares jamfør hensyn til stedsidentitet og miljø. Det legges også føringer på boligmiksen og krav til en andel rimelige boliger. Dette er middelet for å oppnå demografisk fleksibilitet og variasjon.

Manualen legger ingen føringer for å etterstrebe variasjon i det arkitektoniske uttrykket, morfologi eller program. Manualen omtaler ikke viktigheten av å bevare gamle bygg grunnet annet enn

Ikke oppnådd

hensynet til stedsidentitet og bevaring av arv. Det belønnes å ivareta og videreføre det lokale. Lokale materialer, lokale kunst og lokal byggeskikk. Dette har ikke nødvendigvis noe å si for kvaliteten eller opprettholdelsen av stedsidentiteten til et område. At et område representerer ulike epoker er noe som er naturlig ettersom bygg rives, bygges eller at stedet fortettes. Stedsidentitet gjennom bebyggelse er dessuten ikke en fikserbar enhet som kan konstrueres eller reguleres gjennom en designmanual.

Det fremstår også at BREEAM ikke legger føringer på å utnytte endringsprosessene gamle bygg innehar som ligger i tid, økonomi og funksjon. For å oppnå mangfold og stabilitet er bevaringen av gamle bygg ett av de viktigste grepene man kan ta i planlegging. Dette er fordi blandingen av gamle bygg, med dertil blandingen av levekostnader, estetikk og program, gir et svært godt utgangspunkt for mangfold. Det er også viktig å ta i betraktning at dette er en kvalitet som er skapt over tid og er derfor en ”økonomiske rekvisitt” som ikke kan konstrueres, men som kun kan arves.

### **Funksjonell tetthet**

Manualen har ikke kriterier som direkte styrer funksjonell tetthet. BREEAM pålegger å gjøre lokaldemografiske undersøkelser som skal adressere hvilke behov som ligger til stedet. Resultatet av dette skal videre avgjøre hvilke tjenester, fasiliteter og type servise som skal utvikles, og som skal sikres gjennom bindende avtaler.

*Ikke oppnådd*

Dette fremstår som usannsynlig å styre da dette ikke underbygges med et tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å serve de planlagte tiltakene. En butikk vil ikke etablere seg i et område bare fordi område skulle trenge denne typen næring. Det fungerer på motsatt vis, at butikken etablerer seg der fordi den anser området som attraktivt for *sin* virksomhet. Å skape variasjon og mangfold må underbygges av et kundegrunnlag. Menneskene som bruker stedet må gjøre det til ulik tid og av ulike grunner. Det er dessuten ingen garanti for at de leietagerne som utvikler skaffer vil bli værende ut over kontraktsperioden. Man kan fremme funksjonell tetthet ved å tilby et variert og tilstrekkelig antall lokaler, men miksen av forretninger dette utgjør er vanskelig å kontrollere da økonomi, trender og behov endres med tiden.

### **Demografisk tetthet**

Omtales ikke i BREEAM Communities

### **Fysisk tetthet**

Omtales ikke i BREEAM Communities

*Ikke oppnådd*

**c) Hvilke kriterier i BREEAM Communities kan sikres gjennom planlegging?**

Analysen av hvilke kriterier i BREEAM Communities som kan sikres gjennom planlegging er gjort for å undersøke om det som blir presentert er noe som faktisk kan operasjonaliseres gjennom en designmanual. Dette er gjort uavhengig av de komparative analysene av bykvalitet. Her står BREEAM på egne ben og er en systematisk vurdering av alle de 40 kriteriene.

Steg 1	Steg 2	Steg 3
<b>Prosjektorganisering</b>		
GO 01 - Konsultasjonsplan	GO 02 - Konsultasjon og medvirkning GO 03 - Design gjennomgang	GO 04 - Samfunnsstyring av fasiliteter
<b>Sosial og økonomisk velferd</b>		
SE 01 - Økonomisk innvirkning SE 02 - Lokaldemografisk undersøkelser SE 03 - Flomrisikovurdering SE 04 - Støyforurensning	SE 05 - Botilbud SE 06 - Tilbud av tjenester, fasiliteter og service SE 07 - Offentlige rom SE 08 - Mikroklima SE 09 - Teknisk infrastruktur SE 10 - Tilpasning til klimaforandringer SE 11 - Grønn infrastruktur SE 12 - Parkering SE 13 - Overvannshåndtering	SE 14 - Stedsidentitet SE 15 - Universell utforming SE 16 - Lysforurensning SE 17 - Arbeid og kompetanse
<b>Ressurser og energi</b>		
RE 01 - Energistrategi RE 02 - Eksisterende bygninger og infrastruktur RE 03 - Vannstrategi		RE 04 - Bærekraftige bygninger RE 05 - Lavutslippsmaterialer RE 06 - Ressurseffektivitet RE 07 - Utslippsreduksjon fra transport
<b>Arealbruk og økologi</b>		
LE 01 - Økologistrategi LE 02 - Arealbruk	LE 03 - Vannforurensning LE 04 - Styrking av økologisk verdi LE 05 - Landskap	LE 06 - Oppsamling av regnvann
<b>Transport og bevegelse</b>		
TM 01 - Transportanalyse	TM 02 - Trygge og estetiske gater TM 03 - Sykkelnettverk TM 04 - Tilgang til offentlig transport	TM 05 - Sykkelfasiliteter TM 06 - Offentlig transportfasiliteter

Oppsummert viser analysen at av kriteriene som inngår i BREEAM Communities, kan følgende andel sikres gjennom planlegging:

- 29 av 40 kan sikres (72,5%)
- 7 av 40 kan delvis sikres (17,5%)
- 4 av 40 kan ikke sikres (10%)

Analysen viser at storparten av kriteriene i BREEAM Communities er styrbare. Disse vises i grønt. Det vil si at innholdet er operasjonalisert på en ikke-normativ måte og at mål er satt som lar seg sikres gjennom planlegging. Syv kriterier er kodet som gul og betyr at det er usikkert hvor troverdig det er om kriteriet faktisk lar seg sikres gjennom planlegging. Kriteriene i rødt er vurdert som at de omtaler forhold som ikke kan sikres. Dette er fordi det som presenteres i manualen er urealistisk, usannsynlig eller rett og slett en faktor som ikke kan sikres gjennom planlegging.

Jeg konkluderer med at ut i fra denne undersøkelsen er det mye fornuftig som kan komme ut av en revisjon. Det er imidlertid en for stor andel av kriteriene som ikke kan sikres gjennom planlegging, nærmere 30%. Dette gjør at BREEAM Communities som styringsverktøy for en bærekraftig områdeutvikling har for stor usikkerhet knyttet til seg. Dette samsvarer også med tidligere forskning (Abdalla et al. 2011).



**d) Hva gjøres i planlegging i dag som også inngår i BREEAM Communities?**

Analysen er gjort for å se i hvilken grad det foreligger differanse mellom norsk planlegging og det som ligger til grunn i den internasjonale versjonen av BREEAM Communities. Jeg har vurdert om kriteriene i BREEAM er noe *annet* enn det som allerede er etablert praksis. Dette for å se om hvilke faktiske forskjeller som ligger til grunn, om avviket er stort eller lite, og for å sikte til hva som må gjøres i arbeidet med den norske versjonen for å skape en reell differensiering.

Kriterier som helt eller delvis inngår i ordinær planprosess er kodet som grønt og gult. Det som normalt ikke inngår i planlegging er vurdert som rødt.

Steg 1	Steg 2	Steg 3
<b>Prosjektorganisering</b>		
GO 01 - Konsultasjonsplan	GO 02 - Konsultasjon og medvirkning GO 03 - Design gjennomgang	GO 04 - Samfunnsstyring av fasiliteter
<b>Sosial og økonomisk velferd</b>		
SE 01 - Økonomisk innvirkning SE 02 - Lokaldemografisk undersøkelser SE 03 - Flomriskio vurdering SE 04 - Støyforurensning	SE 05 - Botilbud SE 06 - Tilbud av tjenester, fasiliteter og service SE 07 - Offentlige rom SE 08 - Mikroklima SE 09 - Teknisk infrastruktur SE 10 - Tilpasning til klimaforandringer SE 11 - Grønn infrastruktur SE 12 - Parkering SE 13 - Overvannshåndtering	SE 14 - Stedsidentitet SE 15 - Universell utforming SE 16 - Lysforurensning SE 17 - Arbeid og kompetanse
<b>Ressurser og energi</b>		
RE 01 - Energi strategi RE 02 - Eksisterende bygninger og infrastruktur RE 03 - Vannstrategi		RE 04 - Bærekraftige bygninger RE 05 - Lavutslippsmaterialer RE 06 - Ressurseffektivitet RE 07 - Utslippsreduksjon fra transport
<b>Arealbruk og økologi</b>		
LE 01 - Økologistrategi LE 02 - Arealbruk	LE 03 - Vannforurensning LE 04 - Styrking av økologisk verdi LE 05 - Landskap	LE 06 - Oppsamling av regnvann
<b>Transport og bevegelse</b>		
TM 01 - Transportanalyse	TM 02 - Trygge og estetiske gater TM 03 - Sykkelnettverk TM 04 - Tilgang til offentlig transport	TM 05 - Sykkelfasiliteter TM 06 - Offentlig transportfasiliteter

Analysen viser at av BREEAM Communities revisjonspunkter inngår følgende allerede i planlegging:

- 30 av 40 inngår (75%)
- 3 av 40 inngår delvis (7,5%)
- 7 av 40 inngår ikke (17,5%)

Analysen viser at majoriteten av kriteriene som inngår i en BREEAM Communities revisjon, også er tilstede, helt eller delvis i en ordinær planprosess. Dette forteller meg at det som blir presentert i verktøyets internasjonale manual, i stor grad allerede er det vi driver med i god norsk planlegging. Dette kan tyde på at metodikken i vesentlig grad ikke tilfører planlegging noe nytt slik den fremstår i dag. Konklusjonen er at det som fremgår derfor ikke er spesielt ambisiøs i sine krav jamfør hva som allerede kreves i norsk planlegging. Resultatet i analysen tydeliggjør at i arbeidet med å lage den norske versjonen må legge lista høyere slik at faktisk kvalitetsfremming oppnås.

## Oppsummering

I det foregående har jeg forsøkt å tydeliggjøre om *innhold* og *prosess* i BREEAM Communities sammenfaller med matrisen for bærekraftig bykvalitet. Jeg har vurdert om innholdet som presenterer i ni BREEAM-kriterier kan sikres med planlegging og deretter diskuter om innholdet sammenfaller med innholdet i punktene for bærekraftig bykvalitet. Evalueringpunktene *trygghet*, *kontakt*, *gangbarhet*, *heterogen bebyggelse*, *funksjonell*, *demografisk*, og *fysisk tetthet* er på grunnlag av en helhetsvurdering vurdert som oppnådd, delvis oppnådd eller ikke oppnådd.

Jeg har også sett på hvilke kriterier i hele metodikken til BREEAM Communities som kan sikres gjennom planlegging og hvilke forhold som ordinært inngår i planlegging.

Sammenstillingen nedenfor er en oversikt om de syv punktene for bykvalitet kan sikres gjennom å anvende BREEAM Communities, og om punktet i det hele tatt *kan* sikres gjennom planlegging. Sistnevnte er gjort for å tydeliggjøre at det er forhold som ikke kan fremprovoseres, bestemmes eller vedtas. Man kan legge *til rette for* og *oppmuntre til* at ønsket utvikling skal finne sted, men det er begrenset hva som lar seg "tvinge frem". Eksempelvis kan det utvikles forretningslokaler, men du kan ikke sikre hva slags næring disse skal romme i evig fremtid, ei heller miksen og synergieffekten disse utgjør. Du kan heller ikke tvinge noen til å føle trygghet. Poenget mitt er derfor at det må begrenses den tiltro som tillegges et styringsverktøy (som BREEAM) dersom det hevdes at ved å planlegge etter deres metodikk vil området oppnå suksess. Fordi det er forhold som faktisk ikke kan sikres, med eller uten BREEAM, må en være seg dette bevisst. Dette handler om å være ærlig og realistisk om hva som kan oppnås med planlegging. Fargekodene i tabellen gjenspeiler henholdsvis rødt for *nei*, gult for *tvisomt* og grønt for *ja* til om forholdet kan sikres gjennom fysisk planlegging.

TEMA	Sikres med BREEAM?	Sikres med planlegging?
Trygghet	○	○
Kontakt	○	○
Gangbarhet	○	●
Heterogen bebyggelse	○	●
Funksjonell tetthet	○	○
Demografisk tetthet	○	●
Fysisk tetthet	○	●

## 4.5 Diskusjon

I denne delen av oppgaven diskuteres og drøftes ulike sider ved funnene i oppgaven samt en del refleksjoner som har fulgt meg underveis i skrivingen. Problemstillingen i denne avhandlingen har vært; *Hvordan kan BREEAM Communities fungere som prosessverktøy og styring av bykvalitet?*

I surveyen konkluderte jeg med at det er usikkerhet rundt betydningen av bærekraftbegrepet, at det er liten kunnskap om sertifiseringsverktøy og ingen om BREEAM Communities. Allikevel er BREEAM Communities på full fart inn i praksis.

I analysen konkluderte jeg med at BREEAM Communities ikke er egnet til å styre forhold som er viktig for et bymessig resultat. Dette fordi metoden ikke vektlegger tetthet. Miljø, ressursbesparende tiltak og energieffektive løsninger står derimot mer sentralt i BREEAM. Jeg konkluderte også med at metoden kan sikre mye av det den legger til grunn som revisjonspunkter, men det er en for stor andel av målene i metoden som ikke kan sikres gjennom planlegging. Dette gjør at BREEAM Communities som styringsverktøy for en bærekraftig områdeutvikling har for stor usikkerhet knyttet til seg. Den norske versjonen av BREEAM Communities må legge lista høyrere enn den internasjonale, da denne ligger for nærme det vi allerede driver med i planlegging.

### **Bærekraft – tryller bort motsetninger mellom vekst og vern**

I artikkelen *If Sustainability Is Everything, Maybe It's Nothing?* diskuteres meningsinnholdet ved bærekraft og hvorfor verden i dag er så langt unna å være nettopp dette. Begrepet er feilbrukt, overbrukt og et offer for demokratisk retorikk. Det påpekes spesielt at økonomien i nyliberalistiske samfunn bygger på stadig vekst, noe som grunnleggende ikke er bærekraftig (Low & Gleeson 2005 s.5). Økt vekst og velstand betyr blant annet økt konsum, hyppig materiell utskiftning, og en generell lyst og forventning om å skaffe nye ting. "Bruk og kast" er blitt en mentalitet for mange i Norge da varer er billige og lønningene høye. Når store og mektige kapitalistiske prosesser og interesser derfor ikke er bærekraftige mener jeg det er grunnleggende motstridende å blande alle økonomiske, sosiale og miljømessige forhold inn i det samme begrepsapparatet. I bunn og grunn må vårt økonomiske systemet endres før termen bærekraft kan brukes om økonomiske forhold. Dette paradokset beskrives også i Nytt Norsk tidsskrift. *"Uklare begreper kan være politisk nyttige hvis de gjør det mulig å nå frem til skinnløsninger på kinkige punkter. "Bærekraftig utvikling" er et slikt begrep, ettersom det tryller bort motsetninger mellom vekst og vern"* (Johansen 2013 s. 102-103).

Det er etter hvert blitt en økende bevissthet rundt de mange destruktive konsekvensene av økonomisk vekst. Allikevel er dette tilsynelatende uproblematisk for mange i diskursen om hva begrepet bærekraft innebærer. Selve fundamentet bærekraft er tuftet på, "the triple bottom line", var opprinnelig ment for business, ikke for styring, og var et mål på profitt på bunnlinsen som også inkluderer sosiale og miljømessige verdier. Dette er tankevekkende.

Artikkelen *If Sustainability Is Everything, Maybe It's Nothing?* hevder ikke at bærekraft er "ingenting", men at det kanskje er den mest revolusjonerende sosiale ideen på 3000 år. Å innse at vi er nødt til å tenke mer helhetlig, langsiktig og balansert har kommet etter at vi nå har begynt å se konturene og konsekvensene av hva det vil si å gjøre det motsatte. Det er derfor helt legitimt og i tråd med prekære behov at systemer for en bærekraftig planlegging har sett dagens lys. Men oppgaven er ikke enkel. *"Sustainable cannot be applied to a single measure, a single house, a single suburb or even a single city, however much these may individually reduce the impact they have on the environment"* (Low & Gleeson 2005 s.2).

Gleeson og Low tar til orde for at bærekraft bør begrenses til å omhandle jordens økologiske systemer fordi begrepet har blitt utvannet og mistet sin betydning. Dette er et poeng, fordi begrepet har blitt enn sekkebetegnelse som skal romme "alt", og ved å romme "alt" kommer det i fare for å romme "ingenting". Det har gått inflasjon i bærekraftbegrepet og BREEAM er kun én av mange som hevder å levere oppskriften på å oppnå balanse mellom sosiale,- økonomiske,- og miljømessige faktorer. Jeg har etter arbeidet med denne masteroppgaven fremdeles vanskeligheter med å forstå hvordan oppgaven med å sertifisere "bærekraftig områdeutvikling" overhode er mulig. Dette er et vanvittig stort og uoversiktlig felt, som reiser mange problemstillinger rundt blant annet avgrensning og gjennomføring.

### **BREEAM; bystrategisk imagebygging?**

Som omtalt tidligere i oppgaven er det mange forhold i nyliberalismen som har påvirket det politiske og planfaglige landskapet. BREEAM har ikke oppstått av "ingenting" og jeg mener det er tydelig at BREEAM har mange lag *utenom* å være et prosessverktøy for bærekraftig områdeutvikling.

En egenskap som trekkes frem av BRE-Global selv er metodens anvendbarhet som konkurransefortrinn og som middel i markedsføring. Sertifisering som strategisk virkemiddel for imagebygging i byutvikling, passer som hånd i hanske med nyliberalistisk tankegods (Sager 2011 s.150). Fremtidige områder som får en BREEAM sertifisering vil kunne brukes av utbygger, politikere og andre som et kvalitetsparameter og som håndfast bevis på en bærekraftig utvikling.

Jeg ser at BREEAM kan påvirke beslutninger på et overordnet politisk nivå der forvaltningen må vise entreprenørånd (Sager 2011 s. 153). En sertifisering (om det er av BREEAM eller andre) kommuniserer spesielt godt til folkevalgte politikere som skal vise handlekraft og ha en progressiv holdning til byutviklings spørsmål. Dette fordi en sertifisering utad tilsynelatende et bevis på god planlegging og som ivaretar ambisjoner om bærekraft. Budskapet om økonomisk,- sosial,- og miljømessig balanse er enkelt å formidle, slagkraftig, overbevisende, og "politisk korrekt". Jeg mener det ikke er feil i å bruke BREEAM som middel i å fronte byer eller områder, da det er brukt store ressurser på en revisjon og det sannsynligvis ligger mye stolthet i det man har utviklet. Prosjektet kan dessuten være forbilledlig. Det er naturlig at man vil trekke frem merkevaren i den sammenheng for å

underbygge budskapet om kvalitet og seriøsitet. Men som jeg har pekt på råder det lite faktisk kunnskap om hva metoden kan frembringe, og jeg ser en tendens til at det råder holdninger om at BREEAM er *løsningen* på ”alle” utfordringer. Som jeg har pekt på i mine analyser er ikke innholdet i BREEAM egnet til å styre resultatet til bærekraftig bykvalitet. Det er lett å ta for gitt at metoden vil gi kvalitetsheving på alle plan og alle kontekster, rurale som urbane. Men metodens utelatelse av å styre spesielt tetthet, er et veldig tydelig bevis på at den ikke er en ”potet” i planlegging – altså egnet til alt. Derfor bør det vises varsomhet med å bruke en revisjon til å si noe om kvalitet på byutvikling, fordi det sier den faktisk ingen ting om.

BREEAM kan også påvirke utfallet i den enkelte plansak i forhold til politisk godkjenning. Jeg vil trekke frem en situasjon som en revisjon med BREEAM kan skape, som kan tilsidesette tradisjonelle planleggingsbyråkratier og tvinge dem til å endre seg (Sager 2011 s.154). Sett at det foreligger to uavhengige planforslag til politisk behandling, ett med en BREEAM revisjon og ett uten, har bystyret to planer å velge mellom. Om BREEAM-planforslaget har oppnådd god score i revisjonen kan dette være veldig ”salgbart” og overbevisende å godkjenne fremfor alternativ to som ”bare” er vanlig kvalitets sikret av PBE. Råder det sterke ønsker om å realisere et prosjekt med BREEAM Communities, kan det som prosjektet faktisk representerer, settes i skyggen og blendes av revisjonen som nyskapende progressivt element.

Nyliberalistisk tankegods er ofte inspirert av konkurranse- og markedsbaserte løsninger. BREEAM Communities som *planprosess* og *planinnhold* er nettopp dette og kan overdøve et ordinært og mindre markedsført prosjektalternativ. Det er i slike situasjoner, der alternativ som fremmes har merverdier som kan være lukrativt for beslutningstager å helle mot, at verktøyet kan påvirke utfallet i planlegging.

### **Privatisering av planprosessen**

Nyliberalismen med NPM i spissen representerer et skille fra governing til governance (Jensen). Dette betyr et skifte fra offentlig styring til (delvis) private markedsstyrte løsninger. BREEAM Communities representerer et ytterligere steg i denne retningen da produktet er en privat løsning av en offentlig oppgave, nemlig hva planprosessen skal inneholde og utførelse av kvalitetskontroll. Dette er også et konkret eksempel på at makt delegeres bort fra staten. Dette trenger ikke by på problemer dersom BRE-Global og NGBC som forvalter av metoden i Norge, evner å skjøtte oppgaven på forsvarlig og faglig vis. Men det er også meget mulig de ikke innehar denne kompetansen.

BRE er en aktør som utfordrer norsk planforvaltning. Dette bør uavhengig av det som presenteres sees på som en konstruktiv og fruktbar mulighet til å ha en sparringspartner. Konkurranse er ofte, men ikke alltid med på å heve nivået og skjerpe prestasjoner. Det er også nyttig med konkurranse for å evaluere om det man driver med skiller seg fra andre, og i så måte reflektere over om noe burde fjernes, justeres eller suppleres. En bakside ved konkurranse i plansammenheng kan oppstå i forhold til

utredningsforhold. Tid- og økonomihensyn vil kunne føre til at enkelte utredninger kan sees på som en ekstrakostnad eller ikke vurderes som viktig nok. På den andre siden kan konkurranse luke ut utdaterte og unødvendige prosesser. Konkurranse er fruktbart for å skjerpe sansene og stimulere til effektivitet, men det kan også virke destruktivt dersom det går ut over bredden eller dybden på beslutningsgrunnlaget.

En viktig oppgave i planlegging er å ivareta allmennhetens interesser og sørge for at demokratisk godt forankrede løsninger implementeres i praksis. Vil BREEAM Communities kunne klare denne komplekse og ofte pragmatiske oppgaven? Private aktører løser allerede i dag veldig mange oppgaver i planlegging på en god måte. Men det blir påpekt i litteraturen at privatisering av de kommunale kontrollfunksjonene i planlegging kan true med å minske medvirkningsadgangen, ansvarligheten og samtidig øke risikoen for beslutninger som går på tvers av lokalsamfunnets interesser (Sager 2011 s.155-156). Jeg tror ikke BREEAM Communities vil erstatte PBE eller offentlig forvaltning, ei heller at de har til hensikt å gjøre det. Revisjonsprosessen er frivillig, parallell og således bare i tillegg til det som allerede gjøres. Men det kan tenkes at BREEAM vil få en mer sentral eller obligatorisk rolle i fremtiden. Derfor bør forholdene jeg har pekt på i oppgaven tas på alvor og diskuteres før BREEAM Communities implementeres som et fullgodt planleggingsverktøy

### **Når kvalitet blir forstått kvantitativ**

Mitt hovedargument og innvending mot BREEAM Communities er hentet fra et velkjent sitat; *”ikke alt som teller kan telles, og ikke alt som telles teller”* – Albert Einstein. BREEAM-metodikken er bygget opp rundt et rammeverk som legger stor vekt på revisjon- og målstyring. Dette er det både positive og negative sider knyttet til. For å ta de positive først. BREEAM er etterprøvbart, standardisert og forutsigbar og således man vet hva metodikken krever og ikke krever. Ved å bryte ned planprosessen og forhold som angår bærekraft, er det også enklere for mange å forstå delene som danner helheten. Således blir det lettere å holde fokus på bærekraft også i enkeltbeslutningene. Måling er positivt i det henseende at det kan motivere mange på tvers av profesjoner til å dra i samme retning, altså i den retningen BREEAM har staket ut. Konflikter kan unngås og tid spares fordi man gjensidig har forpliktet seg til en felles metodikk. Utgangspunktet for et fruktbart samarbeid er derfor godt. BRE har dessuten utarbeidet innholdet i manualen i samarbeid med et bredt spekter av representanter fra ulike profesjoner for å få en så operasjonaliserbar og faglig velforankret metodikk som mulig. Dette er et stykke arbeid som det er grunn til å feste lit til og gi honnør for.

De negative sidene ved en utpreget revisjonskultur er at det er fare for at det oppstår holdninger at så lenge man har utført x, y og z så er det ”bra nok”. Det er også en reell fare for å det blir en skjevhet i hvilke kriterier som velges å utføres i en revisjon og at det strategisk ”shoppes” poeng. Fokus er egentlig ikke på bærekraft, men på å oppnå poeng. Det kan også bli slik at prosjekter som bruker metodikken legger så mye vekt på det som belønnes av BREEAM, at andre forhold som ellers ville

vært prioritert nedtones fordi det ikke gir uttelling av manualen. Dette er en velkjent bakside og et paradoks med målstyring. Det som skal gjøre systemet bedre og mer kvalitetssikret virker snarere tvert i mot. Det bør derfor ytes varsomhet med å ukritisk følge BREEAM som oppskrifter på hva som skal inngå i planlegging og ikke. Verktøyet kan bli en sovepute istedenfor en metodikk som har til intensjon å heve kvaliteten i mange ledd.

Jeg startet innledningsvis med et ordtak, ”*ikke alt som teller kan telles, og ikke alt som telles teller*”. Dette er særdeles viktig å huske på. Det er absolutt ikke alt som lar seg kvantifisere eller måle. Ikke er det ønskelig å sette en verdi på alt heller. (Hva er verdien av uformell kontakt? Hvordan måle stedsidentitet?) Dessuten ligger det en endringskraft til steder som umerkelig, men unektelig er der mellom mennesker, tid og fysiske omgivelser. Endringsprosessene går noen ganger fort og andre ganger sakte, men er like fullt i konstant endring. Hvor lenge er derfor områdets sertifisering gyldig, i betydning sann, og har den noen gang vært det?

### **BREEAM Communities – allerede det vi driver med i god norsk planlegging?**

I analysen konkluderte jeg med at BREEAM i stor grad allerede er det vi driver med i god norsk planlegging. Hensynet til bærekraft er forsøkt ivaretatt gjennom lovverket, veiledere, og praksis. Jeg fremsetter derfor påstanden at det ikke er *evnen* til å planlegge bærekraftig det står på, men *viljen*. Hvis det er sistnevnte det skorter på kan det være en grunn til at BREEAM nå brer seg. Dette er fordi metoden er godt egnet til markedsføring, dokumentering og synliggjøring av planprosessen. Utretningsarbeidet gjøres salgbart som ledd i imagebygging. Dette står for meg som en forklaringsfaktor til hvorfor metoden appellerer til så mange på tvers av profesjoner. BREEAM er en anledning til å fremheve og synliggjøre at sosiale, økonomiske og miljømessige hensyn er ivaretatt gjennom hele planleggingsprosessen og forhåpentligvis også i det ferdig bygde prosjektet. BREEAM er troverdig og overbevisende som et verktøy som kan utrette store ting, bare man fullt og helt forplikter seg til metodikken. Men jeg tør påstå at om partene hadde hatt denne ambisjonen fra starten av ville prosjektet blitt vel så bærekraftig - også *uten* BREEAM! Jeg tror ikke det er BREEAM som gjør prosjektet bra, men menneskene som utfører jobben. Og god prosjektutvikling er fullt ut mulig å gjøre ”bærekraftig” uten å måtte kjøre en parallell planprosess. Dette i seg selv står for meg som et paradoks og som reiser spørsmålet; hvorfor trenger vi BREEAM?

Oslo kommune ved PBE har en mal for hvilke planfaglige tema som skal utredes. Dette er standardisert slik at informasjonen er tilgjengelig, forutsigbart og forståelig for forvaltning, fagfolk og lekfolk. Prosessen er således etterprøvbart, forutsigbar og ikke minst åpen for allmennheten via saksinnsyn. Sistnevnte er utrolig viktig for å sikre demokratiske verdier, men gjelder *ikke* for BREEAM. Revisjonsarbeidet med BREEAM er ikke åpent for utenforstående som ønsker å orientere seg om kommunikasjon og dokumentasjon i en sak. BREEAM promoterer også i motsetning til PBE, prosesser i planarbeid som noe *ekstra* og utenom det vanlige. Mine analyser viser at det er små



forskjeller mellom metodikken og ordinær praksis i planlegging. Jeg tør påstå at *alt i alt* er BREEAM det vi allerede driver med i planlegging, men med et annet navn, en annen innpakning og med en markedsførings- og retorisk verktøykasse som er i tråd med nyliberalismens progressivitet.

### **Hvor hensiktsmessig er det å foreta en revisjon?**

Jeg skal her skissere et paradoks som ikke løftes frem som en svakhet ved metoden, eller som et problem som må behandles. Planlegging er en dynamisk prosess og ofte blir samme forhold revidert og tatt opp igjen på ulike tidspunkt. Dette kan være på grunn av samrådsinnspill, høringsuttalelser, innsigelser eller at helt ny informasjon fremkommer som krever at tema må behandles på ny. Planen som helhet og alle dens utredningsforhold er en ”plastisk masse” som kontinuerlig (om)formes innen planen når godkjenning hos PBE. Det er dessuten også rom for endringer når planen sendes til politisk behandling. Her kan planforslaget endres med et pennestrøk. Det er ingen hemmelighet at dette er slik det norske plansystemet fungerer og det er velkjent at planer endres ettersom årene går fra innsendelse av planinitiativ til byggetillatelse gis.

BREEAM Communities er en parallell prosess som kjøres uavhengig av planprosessen mot PBE. Som skissert over er det enkelte saker som tas opp og endrer innhold også sent i planforløpet. Det problematiske med en BREEAM-revisjon er dersom mange av kriteriene som allerede er sertifisert i *etterkant* endres. Revisjonspunktet vil da ikke lenger ha noen betydning for det som realiseres, men dette sies det ingenting om. Datagrunnlaget BRE tufter sine beslutninger på som utgjør *innholdet* i kvalitetsstemplingen ”BREEAM Communities”, kan derfor i realiteten være et luftslott. Det kan potensielt være slik at mange bruddstykker i materialet som er sendt til revisjon *ikke* er det som sendes til godkjenning av PBE, eller det som i siste instans er det som blir vedtatt og bygget. Det er ingenting i manualen som omtaler dette habilitetsproblemet. Jeg stiller meg derfor spørrende til i hvilken grad man kan stole på en BREEAM revisjon?

Rammeverket tar ikke stilling til kompleksiteten i interessekonflikter og til de mange tilfellene der utbyggingen har motstridene sektorinteresser. I tillegg kommer innsigelsesadgangen for 22 ulike myndighetsinstanser. Det er vanskelig å tolke hvordan BREEAM skal hjelpe prosjekterende til å håndtere og manøvrere disse utfordringene. Innsigelsesretten er sterk i Norge og mange organer har myndighet til å endre prosjektet. Jeg stiller meg spørrende til BREEAM’s anvendbarhet i denne diskusjonen. En revisjon er tid- og ressurskrevende og den burde derfor beviselig kunne bidra til *bedre* planlegging og ikke bare *mer* planlegging.

### **Har BREEAM forstått byutvikling og vil det bli bedre by av å bruke verktøyet?**

BREEAM Communities er en ikke-normativ plattform for diskusjon. Tema for sertifiseringen er *bærekraftig områdeplanlegging*, det vil si at den skal være anvendbar til alle typer større utviklinger – urbane som rurale. Således er det legitimt å diskutere om det vil bli bedre by av å bruke verktøyet. Elin Børrud har listet fem kriterier som må være tilstede i et godt byutviklingsprosjekt (Børrud 2011):

- Må ha arkitektonisk kvalitet (som byggeoppgave)
- Må henge godt sammen med omgivelsene
- Må etablere gode forutsetninger for bruk og liv
- Må kunne forstås i en regional sammenheng
- Må være bærekraftig

BREEAM Communities som strategisk rammeverk er klart begrensende i form av hva inngår og ikke. For å bruke de overnevnte punktene som referanseramme, omtaler metodikken *kun* kravet til ”bærekraft” og til dels ”etablere gode forutsetninger for bruk og liv”. Dette er åpenbart et for snevert fokus dersom man har til hensikt å styre bærekraftig byutvikling i ordets videste forstand. Dette bekreftes også av mine analyser.

Jamfør mine kriterier for bykvalitet viser analysene av BREEAM at metoden ikke er egnet til for å styre utviklingen til en kompakt og kompleks by. Dette spesielt fordi metoden ikke anerkjenner tetthet som tema eller som underliggende premiss for å få til kvaliteter som krever tilstedeværelse og støtte av mennesker. BREEAM snakker verken direkte eller indirekte om romlig,- demografisk,- eller funksjonell tetthet (Børud 2012 s.209). Bare om viktigheten av at det er tilbud og tjenester på stedet som vil tjene lokalbefolkningen. Men at disse kvalitetene faktisk vil finne sted ved å anvende BREEAM Communities kan jeg vanskelig finne grunnlag for. Hvem skal støtte opp om dette økonomisk? Hvordan skal tjenester som ikke er knyttet opp mot *offentlig* tjeneste- og serviceyting ha tilstrekkelige kundegrunnlag og den rette miksen av bruk og brukere til alle tider av døgnet for å overleve? En spennende miks av butikker og tilbud som folk vil ha dukker ikke opp bare fordi det er et ønske om dette fra utbygger. Bedrifter vil etablere seg i et område fordi de anser området å passe til *sine* behov, ikke omvendt. Bærekraftig bykvalitet er avhengig av mange forhold, og før man legger til rette for dette kan man ikke forvente at det blir vellykket. BREEAM Communities som metodikk verken belønner eller oppmuntrer til en bymessig utvikling. Det er godt mulig at prosjekter som anvender verktøyet også får til god bykvalitet, men da er det ikke på grunn av metodikkens innhold. Det store spørsmålet er da om BREEAM *motvirker* tetthet? Dette har jeg ikke grunnlag for å bekrefte eller avkrefte.

Jeg argumenter for at BREEAM Communities har en for snever diskusjonsplattform. For det første utelates det å diskutere tidsdimensjonen som inngår i planlegging. Dette er egentlig en innvending mot å overhode skulle sertifisere en plan. Jeg mener at det nesten faller på sin egen urimelighet at det er mulig å lage en metodikk og en manual for bærekraftig områdeplanlegging som favner bredt nok, men som samtidig er operasjonell. Varighet og gyldighet på sluttproduktet, altså BREEAM-scoren, er også høyst diskutabel da sertifiseringen kun er et mål på planen akkurat i det øyeblikket planen sendes til godkjenning. Prosjektet er ikke engang bygget og det er mye som skjer – ventet og uventet – fra planfase til områdeutviklingen er realisert og tatt i bruk. Det som måles er dessuten kun *antagelser* om

en rekke forhold, ikke virkninger slik de faktisk fremstår. Dette er det særdeles viktig å være oppmerksom på. Dette ble også tatt opp i forskningsprosjektet som tok for seg om BREEAM var i stand til å styre det faktiske resultatet (Abdalla et al. 2011). Forskningen konkluderte med at det var den ikke. Derfor må ikke kvalitetsstempelet prosjektet har fått på planen automatisk overføres og gis gyldighet på det bygde prosjektet. Det er faktisk ikke det sertifisering er et mål på, og som forskningen viser, kan man heller ikke garantere at resultatet fra planen overføres til virkeligheten. Ideal og virkelighet er to forskjellige ting.

Et annet forhold som ikke diskuteres i BREEAM Communities er de endringsprosessene prosjektet skal leve og virke i. Et sted lever ikke et vakuum. Prosjektene påvirker omgivelsene og omgivelsene påvirker prosjektene. Gjensidig. Kontinuerlig. En utbygging har kun juridisk rådighet over det som skjer eller ikke skjer innenfor sin tomt. Det som skjer på en annen manns eiendom er *uforutsigbart*, men ikke uvesentlig for prosjektets kvaliteter av den grunn. Dette har mange ukjente faktorer som i stor grad kan påvirke målet på den ”bærekraftig områdekvaliteten”. Å ikke erkjenne at dette påvirker planlegging er mangelfullt.

Forholdene jeg har pekt på i dette avsnittet trenger ikke å være et problem så lenge man er klar over at de finnes. Til tross for at BREEAM Communities både har svakheter og et begrenset fokus mener jeg at metoden kan være et nyttig tilskudd som verktøy i planlegging så lenge man er tydelig og bevisst på følgende forhold:

- BREEAM Communities er kun et mål på planen og ikke på prosjektet som senere bygges
- Planlegging garanterer ikke at ønsket resultat faktisk forekommer
- BREEAM Communities måler bare det som inngår i metodikken - *ikke noe annet* – og er ikke en uttømmende liste for å sikre bærekraftig bykvalitet
- BREEAM Communities erstatter ikke andre diskusjonsplattformer eller verdigrunnlag som må anvendes for å ivareta bykvalitet

### **Pisk og gulrot i planlegging**

Mange veiledere og lovpålagte krav kan oppleves som detaljstyrende, begrensende og fordyrende, men er viktige for å holde minstestandarder og sikre goder for allmennheten og enkeltmennesket. De tjener også en funksjon som skal hindre en sterkt profittstyrt utvikling som ”bare” tjener utvikler. BREEAM Communities innebærer ekstra dokumentasjonskrav og kommunikasjon som krever arbeidskraft og ressurser. BRE-Global viser til prosjekter som har spart store summer ved å anvende metodikken, men alt i alt er det en utgift knyttet til prosessverktøyet.

Prosessverktøyet tufter sitt konsept på å etterleve strengere krav enn lovverket og du må gjøre mer enn minstekrav for å oppnå poeng. Jeg tror rammeverket kan være en ”gulrot” i planlegging fordi den

belønner og synliggjør prosjekter med høye ambisjoner. Metoden kan også spille en viktig rolle som motivator og virke samlende for et felles mål om bærekraft. At alle gjensidig forplikter seg til å jobbe etter metodikken og oppfylle kriterier som i teorien hever sluttresultatet er udiskutabelt en positiv ting. Å enes om et felles mål og om måten å komme dit på er et veldig godt utgangspunkt for å få til noe som er bedre enn ordinær planlegging kan fremskaffe. Metoden kan derfor være et felles ”språk” som forstås av utvikler, arkitekt, planlegger etc. Surveyen fra Hovinbyen viste dessuten at det var et ønske og behov for et formalisert verktøy for å styre prosessen mot et mer helhetlig resultat. Det kan derfor se ut som at BREEAM Communities kan fylle en funksjon i markedet.

At metoden kan bidra til at aktører som i utgangspunktet er mer profittmotivert enn kvalitetsmotivert ser verdien av å investere i gode løsninger er også bra. Verktøyet kan appellere til dem som ønsker anerkjennelse og synliggjøring i form av stjerne,- og karaktèrangering av planen. De som betaler for de ekstra utredningene og konsulenttimene er naturlig nok avhengig av å få noe igjen som kan brukes i markedsføring eller i andre sammenhenger, og som gjør at investeringen med BREEAM er verdt pengene.

### **BREEAM Communities – vår tids planleggingsutopi?**

BREEAM Communities er fylt til randen av politisk korrekte målsetninger og intensjoner. Det ingenting ”feil” med budskapet. Retorikken er veltilpasset og velsmurt til de utfordringene planleggere, politikere, miljøvernere og andre samlet står over – en *bærekraftig* byutvikling. Det er veldig lett å være enig i det som presenteres, for man vil jo så gjerne levere et produkt som svarer til alle utfordringene. BRE presenterer sin metode som løsningen på å forene alle parter i en planprosess og kollektivt dra i samme retning. Men det er ikke sikkert dette er like friksjonsfritt i praksis. BREEAM snakker ikke om hvordan man skal håndtere sektorinteresser eller underliggende maktforhold, og dette er heller ikke del av metodikken. Det som implisitt sies er at ved å ha et felles mål og felles forpliktelse, vil partene underforstått legge egeninteresser til side i enkeltsaker for å oppnå poeng. Dette er godt mulig, men langt i fra sikkert.

Det ligger en sterk *planleggingsoptimisme* i BREEAM. Men det er begrenset hva som kan styres og sikres med planlegging. Som jeg har argumentert for tidligere i oppgaven kan man legge til rette for og oppmuntre til at ønsket utvikling skal finne sted, men det er ikke sikkert at utfallet vil bli slik man hadde planlagt. Det er mulig å sette krav til en hel del ting i rekkefølgebestemmelser, tekniske krav til opparbeidelse etc., men det er vanskelig å styre spesielt sosiale elementer i planlegging. Du kan ikke sikre at noen føler trygghet, enn hvor trygt det teknisk måtte være, og du kan ikke tvinge noen til å trives, enn hvor koselige uteområdene er opparbeidet. Byutvikling kan aldri fullt og helt forutsies. *”Verken potensialer eller effekter ved prosjektet, eller de kontekster prosjektet griper inn i, kan vites med sikkerhet”* (Børrud 2005 s.23).

Det ligger som sagt en planleggingsoptimisme i BREEAM som på ett sett er bra fordi det er en ambisiøs satsning. Men det ligger også en viss grad av naivitet til hva som er mulig å oppnå med planlegging. BREEAM har klokketro på at å arbeide etter deres metodikk vil gi veldig gode resultater, selv på felter der man vet av praksis at ikke lar seg sikre gjennom planlegging. Slik sett vil jeg hevde at verktøyet vår tids planleggingsutopi. Den vil nok ikke gripe like drastisk inn i omgivelsene som modernismen eksempler gjorde, men kanskje er sertifiseringsverktøy noe vi i etterpåklokskapens navn vil se tilbake på som en ting å *forlate*. Det vil tiden vise.

### **Veien videre med BREEAM**

De fleste av kriteriene i BREEAM Communities er etter min analyse målbare. Det vil si at det er mulig å sette kvantitative standarder på innholdet BRE ønsker å styre. Slik sett er metoden fornuftig og troverdig som prosessredskap og som standard for å si noe om de 40 kriteriene som inngår.

Jeg har i denne oppgaven analysert om innholdet i BREEAM er relevant til å styre utviklingen til bykvalitet, men jeg ikke har vurdert om innholdet er egnet i forhold til andre typer utviklinger. Dette bør prioriteres for å kvalitetssikre og diskutere om BREEAM Communities faktisk tilfører norsk planlegging det de har som mål å gjøre. Oppgaven krever tverrfaglig og analytisk innsikt, men er høyst aktuell da metoden ser ut til å få bred oppslutning. Status per i dag er at det nesten utelukkende finnes informasjon fra BRE selv eller aktører som står dem nær (som NGBC), og dette er ikke tjenlig i diskusjonen om metoden har relevans eller ei. Det blir som bukken og havresekken, de gode sidene vil løftes frem og de dårlig tones ned. Arbeidet må utføres av en nøytral og uavhengig instans.

Min erfaring fra forum der BREEAM Communities har vært på agendaen er at *diskusjon* ikke finner sted. Presentasjonen og kommunikasjonene utad er velregissert og retorisk godt forankret, hovedsakelig som monolog. Det er ikke rom eller tid for debatten. Jeg er av den oppfatning at BREEAM må løftes opp fra det presentasjons dominerte forum det til nå har vært preget av, slik at vi kan se om den tåler dagens lys. Metoden må analyseres og vurderes av dem arbeider med prosjektering og byutvikling til daglig. Det er de som vet hvor skoen trykker og hva som er gjennomførbart og ikke. BREEAM burde også undergå ytterligere forskning etter som flere Community-prosjekter ferdigstilles. Først da kan man se hva metoden er laget av, hva den kan tilføre planlegging, og om det i det hele tatt er mulig å si noe om et så komplekst felt som områdeplanlegging. Man vil også kunne diskutere om BREEAM Communities er et tilslørt tilfelle av ”keiserens nye klær”. Altså om metoden er innholdsløs grunnet at det er *for vanskelig* å forutsi summen av kvalitetene på et storskala prosjekt. Eller at prosessen er *unødvendig* fordi dagens planlegging faktisk er akkurat det samme som BREEAM presenterer. For meg har det fremstått som at BREEAM er et produkt vi som planleggere *trenger* – at det er umulig å få til bærekraft i prosjektet uten metodikken. Jeg mener det er viktig å beholde realismen i forhold til hva verktøy som BREEAM kan fremskaffe av kvaliteter og ikke bli ”green-washed”.

## **Oppsummering**

Jeg antar at prosessverktøy og sertifiseringer er kommet for å bli og at de vil bli en stadig viktigere del av byutviklingen. Dette hevder jeg på bakgrunn av en bred optimisme og vilje til å gå inn i slike systemer, selv med relativt liten dokumentert virkning.

I det foregående har jeg diskutert sider ved BREEAM Communities som angår bærekraft, sertifisering, privatisering av planprosessen, kvantitativ forståelse av kvalitet, om BREEAM er noe annet enn det vi allerede gjør i planlegging, hvor hensiktsmessig det er å foreta en revisjon, om det blir bedre by av å bruke verktøyet og om verktøyet kan være en "gulrot" i planlegging. Refleksjoner rundt disse temaene er gjort for å belyse sider ved metodikken som etter mitt skjønn er viktige, men som ikke løftes frem.

# DEL 5

*Konklusjonen gjør rede for de viktigste poengene og nytteverdien av disse anbefalingene*

## **Del 5. Konklusjon**

Målet med å anvende rammeverket til BREEAM Communities er å skape bærekraftige bydeler. Metoden skal gi en garanti til befolkningen og kommunen om at utviklerne tar miljøaspektet på alvor. Dette skal sikres gjennom poenggivning innenfor en rekke kriterier som angår økonomiske,- sosiale,- og miljømessige forhold. Planprosessen kvalitetssikres av en uavhengig tredjepart og følger et rammeverk med både frivillige og obligatoriske krav.

I oppgaven har jeg diskutert hvordan BREEAM Communities kan fungere som prosessverktøy og styring av bykvalitet. Problemstillingen har vært todelt der jeg har sett på:

- a) **Prosess:** Kan BREEAM Communities som metode gi bærekraftig bykvalitet?
- b) **Innhold:** Hva er innholdet i kvalitetene BREEAM Communities presenterer?

Jeg har diskutert metoden med to teoretiske ”ben”. For å sette studieobjektet inn i en større kontekst innenfor samfunnsutvikling, politikk og planlegging har jeg gjort rede for nyliberalismens, og især NPM’s, innvirkning på planlegging. Dette gav spesielt nytteverdi som referanseramme for å diskutere hvorfor metoden har oppstått og hvorfor den kommuniserer så godt med politikere, forvaltningen og det private. Teorien var også essensiell for å belyse det faktum at rammeverket representerer en privatisering av oppgaven med å bestemme innhold, prosess og utførelse av kvalitetskontroll med planlegging. Dette har til nå har vært en offentlig anliggende oppgave. BREEAM er derfor en ytterligere vridning fra governing til governance og deregulering av makt bort fra staten (Jensen). Tilhengere av NPM mener at markeds- og forretningsrasjonalitet fungerer like effektivt for å sikre allmenhetens interesser, som den gjør i å sikre private interesser. Jeg stiller meg spørrende til om BREEAM som privat aktør har den kompetansen og fokuset som trengs for å ivareta allmennhetens interesser i planlegging. Styrken til prosessverktøyet, som er en kvalitet å løfte frem, er at den kan

virke samlende om et felles mål. Dette kan skape effektive planprosesser da det legger til rette for gjensidig forståelse og forpliktelse om veien å nå målene på.

BREEAM er både frivillig og parallell til ordinær, lovpålagt planprosess. Således erstatter ikke metoden noe som helst, men må sees på som et supplement til det vi allerede driver med. Dette diskuterer jeg også i forhold til om metoden er egnet til å styre resultatet av utviklingen til bedre bykvalitet. Jeg definerte syv kriterier som må være tilstede for å skape en tett og multifunksjonell (herunder bærekraftig) by. Disse er *trygghet, kontakt, gangbarhet, heterogen bebyggelse, funksjonell, demografisk, og fysisk tetthet*. Disse ble redegjort for både som innhold og prosess. Her konkluderte jeg med at ut i fra disse kriteriene er BREEAM Communities ikke egnet som prosessverktøy. Dette spesielt fordi metoden ikke oppmuntrer, belønner eller styrer tetthetsfaktorer. Tetthet som premiss for å skape kvalitet er ikke anerkjent, men blir heller ikke ”motarbeidet” i metodikken. Således kan en tett utvikling finne sted, men da altså ikke på grunnlag av innholdet i BREEAM. Metodikken legger større vekt på å styre og fremme ressursbesparende, energieffektive og miljøvennlige løsninger.

På spørsmålet om det vil bli bedre by av å bruke verktøyet, er svaret nei jamfør analysekriteriene jeg har lagt til grunn. Metoden styrer marginalt faktorer som har å gjøre med parametere som fremmer byutvikling. Kan vi trenge BREEAM Communities for å styre resultatet til en mer ressursbesparende, miljøvennlig og energieffektiv utvikling? Vil det bli bedre planlegging og ikke bare mer planlegging? Dette er vanskelig å svare på, men jeg tror metoden kan være en gulrot i planlegging. Dette i form av at den kan skape positive synergieffekter der ”beste praksis” kreves for å oppnå poeng. Således kan det oppstå konkurranse om å være i forkant av utviklingen, som gjøres frivillig og ikke på bakgrunn av TEK 10 eller lignende. På den annen side har revisjonskultur og målstyring også en bakside. Det kan oppstå en holdning til at så lenge man har utført x, y, z så er det ”bra nok”, og bærekraft kan sies å være en prioritet som både er kvalitetssikret og sertifisert. I så måte kan BREEAM være en sovepute som ikke fører til den kvalitetsheving den er ment å gjøre. Så lenge det stadig settes strenge og oppdaterte krav i metodikken, er min oppfatning at den kan være et positivt tilskudd i planlegging. Vel og merke dersom man er klar over dens klare *begrensninger* og ikke anser verktøyet som *løsningen* på alle utfordringer i planlegging. Revisjonen er kun et mål på planen og ikke (nødvendigvis) på prosjektet som senere bygges. Planlegging garanterer ikke at ønsket resultat faktisk forekommer. BREEAM Communities måler bare det som inngår i metodikken - *ikke noe annet* – og er ikke en uttømmende liste for å sikre bærekraftig bykvalitet. Verktøyet erstatter ikke andre diskusjonsplattformer eller verdigrunnlag som må anvendes for å ivareta bykvalitet. Er disse forholdene forstått og kommunisert kan BREEAM være en driver for å heve kvalitetsnivået i visse deler av planlegging.

I oppgaven har Hovinbyen vært brukt som typisk eksempel på hvordan og hva som skjer i dagens byutvikling i Oslo. Ville resultatet sett annerledes ut dersom prosjektene hadde vært utviklet med



BREEAM Communities? Ville metoden motvirket eller fremprovosert både kvaliteter og svakheter som ligger til området i dag? Dette blir spekulasjoner å forsøke å svare på. Skal BREEAM være et verktøy å bruke, bør den etter mitt skjønn beviselig skape bedre by og ikke bare mer by, like fullt som den må skape bedre planlegging og ikke bare mer planlegging. For å skue fremover er dette en oppgave som er vesentlig i det forestående arbeidet med å lage vår egen skreddersydde versjon av metoden. Er det noe vi ikke trenger i planlegging og prosjektutvikling er det mer byråkrati, flere utredninger og doble dokumentasjonskrav dersom det ikke leder til bedret resultat. Jeg har også pekt på at det ikke at alt som kan styres med planlegging – med eller uten BREEAM.

Verktøyet ligger nærme det som allerede praktiserer i dag og det også mange usikkerhetsmomenter knyttet til om sluttresultatet blir av bedre kvalitet. Dette er dessuten slått fast i forskning at kvaliteter i plan ikke bedre lar seg sikre i realisert prosjekt ved å bruke sertifiseringsverktøyet (Abdalla et al. 2011). Jeg lekte i oppstarten av oppgaveskrivingen med tanken om at BREEAM Communities kunne være et paradigmeskift i norsk planlegging. Jeg vurderer nå på i slutfasen av arbeidet at metodikken mer heller i retningen av en utopi. Ideal og virkelighet kan være vanskelig å forene i en opphøyd enhet.

## Referanser

- BREEAM. (2013). Tilgjengelig fra: <http://www.breeam.org/index.jsp> (lest 16.01.2013).
- Abdalla, G., Maas, G., Huyghe, J. & Oostra, M. (2011). *Criticism on Environmental Assessment Tools*. 2011 2nd International Conference on Environmental Science and Technology, IPCBEE vol. 6 (2011). 443-446 s.
- Amdam, J. & Veggeland, N. (2011). *Teorier om samfunnsstyring og planlegging*. Oslo: Universitetsforl. 242 s. : ill. s.
- Askheim, G. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*: Oslo: Universitetsforlaget.
- BRE Global Limited. (2012a). BREEAM and CSH: Operational Guidance. 31 s.
- BRE Global Limited. (2012b). BREEAM Communities Technical Manual SD202 - 0.0.2012. *BREEAM Communities Technical Manual*. Watford. 148 s.
- BREEAM. (2013). Tilgjengelig fra: <http://www.breeam.org/index.jsp> (lest 16.01.2013).
- Børrud, E. (2005). *Bitvis byutvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*, b. 17. [Oslo]: Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. XIII, 322, XXII s., pl. : ill. s.
- Børrud, E. (2011). *LAA 350*: Universitetet for miljø- og biovitenskap.
- Børrud, E. (2012). *Utfordringer for norsk planlegging : kunnskap, bærekraft, demokrati*. I, s. 206-223: Cappelen Damm Høyskoleforl.
- Finansdepartementet. (2013). *regjeringen.no/* Tilgjengelig fra: [http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/barekraftig\\_utvikling.html?id=1333](http://www.regjeringen.no/nb/dep/fin/tema/barekraftig_utvikling.html?id=1333) (lest 23.3.2013).
- Gehl Architects. (2013). *Byer for mennesker*. Ås (Forelsning 31.1.2013).
- Gehl, J. (1980). *Livet mellom husene : udeaktiviteter og udemiljøer*. [Oslo]: Universitetsforlaget. 192 s. : ill. s.
- Jacobs, J. (1992). *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books. 458 s.
- Jacobsen, I. L. (2011). *Byplanlegging i møte med klimaendringer og bærekraft: BREEAM Communities som strategi for fremtidig planlegging i Norge*.
- Jensen, R. *Planlegging og gjennomføring i kommuner, offentlig og provat samhandling og instans*: Tekna.
- Johannessen, A., Tuft, P. A. & Christoffersen, L. (2004). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forl. 378 s. : ill. s.
- Johansen, A. (2013). *Språkmeldingen som handlingsplan: retorikk og resultater*. *Nytt norsk tidsskrift*, 30: 96-105.
- KDP nr.15. (2004). *Kommunedelplan for Økernområdet*. Byrådet. Oslo: Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten, 21 s.
- Kommuneplan 2013*. Tilgjengelig fra: <http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no> (lest 26.3.2013).
- Low, N. & Gleeson, B. (2005). *If sustainability is everything, maybe it's nothing*. State of Australian Cities Conference, 30 November. 01-1 s.
- Miljøverndepartementet. (2008). *Plan- og bygningsloven*
- NGBC. (2013). *Norwegian Green Building Council*. Tilgjengelig fra: <http://www.ngbc.no/index.php?q=content/dette-er-norwegian-green-building-council> (lest 29.01.2013).
- NSD. (2012). *Personvernombudet for forskning*. Tilgjengelig fra: <http://www.nsd.uib.no/personvern/> (lest 10.12.2012).
- Nyliberalisme*. (2013). Tilgjengelig fra: <http://snl.no/nyliberalisme>.

- Næss, P. (2012). *Utfordringer for norsk planlegging : kunnskap, bærekraft, demokrati*. I, s. 146-165: Cappelen Damm Høyskoleforl.
- Oslo. (2008). *Kommuneplan 2008: Oslo mot 2025 : vedtatt av Oslo bystyre 11.06.2008 (sak 213)*. [Oslo]: Oslo kommune. 56 s. : ill. s.
- Sager, T. (2009). Planners' role: torn between dialogical ideals and neo-liberal realities. *European planning studies*, 17 (1): 65-84.
- Sager, T. (2011). Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990–2010. *Progress in Planning*.
- Saglie, I. L. (2012). *Planleggingsteori*: Universitetet for Miljø- og Biovitenskap (Forelesning 17.09.2012).
- SSB. (2013). *Befolkningsfremskriving 2012-2100*. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/folkfram/> (lest 25.3.2013).
- Store norske leksikon. (2013). *snl.no/bærekraftig utvikling*. Tilgjengelig fra: <http://snl.no/b%C3%A6rekraftig utvikling> (lest 23.3.2013).
- Sverdrup, S. (2002). *Evaluering; faser, design og gjennomføring*: Fagbokforlaget. 175 s. T-1267. (1998). *Fortetting med kvalitet*: Miljøverndepartementet. 84 s.
- Wiktionary. (2013). *quango*. Tilgjengelig fra: <http://en.wiktionary.org/wiki/quango> (lest 28.2.2013).
- Aarsæther, N. (2012). *Utfordringer for norsk planlegging : kunnskap, bærekraft, demokrati*. Kristiansand: Cappelen Damm Høyskoleforl. 334 s. : fig. s.

#### Bilder:

- s. 30 [http://pzwart3.wdka.hro.nl/mediawiki/images/6/60/Corbusier\\_City\\_03.jpg](http://pzwart3.wdka.hro.nl/mediawiki/images/6/60/Corbusier_City_03.jpg)
- s. 30 [http://pzwart3.wdka.hro.nl/mediawiki/images/c/c2/Corbusier\\_City\\_01.jpg](http://pzwart3.wdka.hro.nl/mediawiki/images/c/c2/Corbusier_City_01.jpg)

## Vedlegg 1: Eksempel på revisjonspunkt i BREEAM Communities

Step 1

BREEAM Communities Technical manual

### SE 01 – Economic impact

Step	Category	Mandatory standards	No. of credits available
1	Social and economic wellbeing	Yes (criterion 1)	2

#### Aim

To increase economic wellbeing in the wider area by ensuring that the development attracts inward investment, creates jobs and complements and enhances existing economic activity in the local area.

#### Assessment Criteria

The following is required to demonstrate compliance:

##### Mandatory (no credits)

1. An economic study is completed and clearly identifies the needs and opportunities within the local area and surrounding economy. This study should be focused on understanding how the proposed development can enhance the economic wellbeing of future occupants. It should also ensure that the development complements and enhances existing economic activity in the local area. For solely domestic developments this study should identify potential employment and training opportunities for future residents.

##### One credit

2. Criterion 1 is achieved.
3. There will be no net reduction in employment as a result of the development.
4. The infrastructure and/or facilities within the proposed development will contribute to and/or complement existing business in the area.
5. The economic study includes a skills gap analysis for the local area.

##### Two credits

6. Criteria 1 to 5 have been achieved.
7. The development will have a positive net gain on employment in the region and local area, through the creation of new employment and/or supporting/enhancing earnings and/or improving productivity.
8. The developer will partner with a training provider to provide training opportunities for local residents and businesses.
9. Opportunities to attract inward investment to the area are included in the development proposal as identified in the economic study or local/sub-regional economic strategies. This refers to infrastructure or development uses that have been identified as lacking in the area, such as transport infrastructure.

6

Technical Manual:SD202 Version: 2012 Issue: 0.0 Issue Date: 23/08/2012

## Compliance Notes

Ref	Terms	Description
CN1	Economic Study. See criterion 1	<p>The economic study must focus on the priorities of the local authority. The study should include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— business in existing area</li> <li>— employment and unemployment rates</li> <li>— economic activity rates</li> <li>— location of business types (existing and proposed)</li> <li>— provision of facilities (services and social and economic infrastructure)</li> <li>— a map of the area surrounding the development highlighting the types of existing business units</li> <li>— the outcome of the demographic profiles and future trends work done for 'SE02 – Demographic needs and priorities'.</li> </ul> <p>Employment and training opportunities should be informed by the demographic profile of the area with consideration to education levels of the population.</p> <p>The developer may be able to obtain relevant information for the economic study from the local planning authority.</p>
CN2	Infrastructure and/or facilities. See criterion 4	<p>This could include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— transport infrastructure</li> <li>— communications or power infrastructure</li> <li>— community facilities</li> <li>— technical or industrial facilities</li> </ul>
CN3	Employment opportunities provided by the development. See criteria 3 & 7	<p>Employment opportunities can include the following:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— temporary and permanent jobs</li> <li>— part-time and full-time jobs</li> <li>— apprenticeships.</li> </ul> <p>Employment can include any of the jobs provided during the construction of the site. Refer to 'SE 17 - Labour and skills'.</p>
CN4	Training provider. See criterion 8	<p>A training provider could include (but is not limited to):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— technical colleges</li> <li>— universities</li> <li>— higher educational institutions</li> <li>— apprenticeship schemes (or equivalent).</li> </ul>

## Schedule of Evidence

Ref	Step 1 Assessment	Steps 2 & 3 (Final) Assessment
1 - 7	Copy of an economic study (or equivalent, such as a socio-economic impact assessment)	None
8	A written commitment from the developer.	None
9	A copy of the economic study or strategy and relevant development plans.	Detailed documentary evidence.

## Additional Information

### Relevant definitions

#### Temporary jobs

Part or full-time jobs lasting up to 1 year during project timescale.

#### Permanent jobs

Part or full-time jobs that are expected to be in existence beyond project timescales.

## Vedlegg 2: Ekstrakt av survey fra informanter i prosjektutviklinger, Hovinbyen

### Påstander om gjennomføring

- *Beslutninger om gjennomføring er som oftest styrt av prosjektets avkastning på kort tid*  
67% helt enig, 33% delvis enig
- *At prosjektet tilfører noe til området som helhet er kun en bonusverdi og sjeldent et mål i seg selv*  
33% helt enig, 56% delvis enig, 11% helt uenig
- *Hovedfokus i gjennomføringen er å tilfredsstille byggetekniske krav*  
33% helt enig, 45% delvis enig, 22% delvis uenig
- *Det er mulig å gjennomføre "hva som helst" dersom beliggenheten er riktig*  
56% delvis enig, 22% delvis uenig, 22% helt uenig
- *Et produkt som gir godt omdømme betyr like mye for utvikler som stor fortjeneste*  
56% delvis enig, 22% delvis uenig, 22% helt uenig
- *Bygging er først og fremst en næringsvirksomhet som skal ivareta interessene til utbyggingsselskapets investorer*  
33% helt enig, 56% delvis enig, 11% helt uenig
- *Boligbygging skjer fordi utbygger/ utvikler har tatt på seg et samfunnsoppdrag*  
56% delvis uenig, 44% helt uenig

### Påstander om reguleringsplanprosessen

- *Medvirkning fra eksterne aktører bidrar sjeldent til at prosjektet blir bedre*  
11% helt enig, 11 delvis enig, 56 delvis uenig, 22% helt uenig
- *Konflikter mellom aktører i en planprosess løses ofte på en måte som gi bedre sluttresultat*  
56% delvis enig, 44% delvis uenig
- *Viktige forhold blir ofte ikke utredet i en reguleringsplanprosess fordi det ikke er tid*  
22% delvis enig, 33% delvis uenig, 45% helt uenig

### Påstander om bærekraft

- *Ambisjonene som ligger i bærekraftbegrepet er normalt godt ivaretatt i dagens prosjektutvikling og planlegging*  
12,5% helt enig, 38% delvis enig, 25% delvis uenig, 12,5% helt uenig, 12,5% vet ikke
- *For å sikre at bærekraftige løsninger blir ivaretatt trenger vi formaliserte verktøy som styrer beslutningsprosessen til et mer helhetlig resultat*  
33% helt enig, 56% delvis enig, 11% delvis uenig
- *Bærekraftbegrepet er politisk retorikk og har ikke et faglig innhold*  
78% delvis enig, 11% delvis uenig, 11% helt uenig
- *Miljøsertifiseringsordninger er et verktøy som bidrar til at prosjektet blir av bedre kvalitet*  
11% helt enig, 45% delvis enig, 22% delvis uenig, 22% vet ikke
- *Sertifiseringsprosessen tar fokus bort fra andre viktige oppgaver*  
22% delvis enig, 33% delvis uenig, 11% helt uenig, 34% vet ikke
- *Sertifiseringsordninger er først og fremst egnet som markedsføring og omdømmebygging*  
22,2% helt enig, 22,2% delvis enig, 22,2% delvis uenig, 11% helt uenig, 22,2% vet ikke
- *Prosessverktøy som BREEAM Communities er arbeidskrevende og fordyrer utviklingsprosessen*  
11% helt enig, 11% delvis enig, 33% delvis uenig, 45% vet ikke
- *Prosessverktøy som BREEAM Communities er egnet for å avveie interessekonflikter*  
11% helt enig, 11% delvis enig, 22% delvis uenig, 56% vet ikke