



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2020 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Veileder: Erling Dokk Holm

**En komparativ studie av noen
utvalgte transformasjonsområder –
fra et naboperspektiv**

Justin Winston van der Pol

Eiendom

Bibliotekside

Tittel

En komparativ studie av noen utvalgte transformasjonsområder – fra et naboperspektiv

English title

A comparative study of some selected transformation areas - from a neighbouring perspective

Forfatter

Justin Winston van der Pol

Veileder

Erling Dokk Holm

Skrevet ved

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), Institutt for eiendom og juss

Sidetall (totalt)

135 (153)

Emneord

Transformasjon, nabo, Drammen, Fredrikstad, Tønsberg

Keywords

Redevelopment, neighbour, Drammen, Fredrikstad, Tønsberg

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mine fem år på Ås og ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Dette har vært en fantastisk periode i mitt liv. Jeg vil takke for alle minnerike stunder med Jordskifterlaget, Studentsamfunnet i Ås og UKA i Ås og for alle muligheter dere har gitt.

Arbeidet med masteroppgaven har vært krevende, men samtidig lærerikt, interessant og gøy. Jeg vil takke min veileder Erling Dokk Holm for givende samtaler og konstruktive tilbakemeldinger.

Fremst av alt vil jeg takke mine gode venner her på Ås for alt vi opplever. Dere er konge.

Og helt til slutt min familie – en stor takk for all den støtten dere alltid viser.

Sammendrag

Stadig flere områder i norske mellomstore byer opplever større endringer, der transformasjon av tidligere havne- og industriområder utvikles til nye byområder. Slike transformasjonsområder settes ofte i et positivt lys, der de bidrar til uttalte mål om fortetting, økt befolkningsvekst i byene og åpner opp byene mot vannet. Det som ikke kommer i like godt lys, er hvordan disse nye områdene inkluderer de som allerede bor i nærområdet.

Denne studien er en komparativ analyse av tre slike transformasjonsområder sett fra et naboperspektiv. Studien tok utgangspunkt i 17 respondenter tilknyttet Union Brygge i Drammen, Værste i Fredrikstad og Kaldnes Brygge i Tønsberg. Gjennom å oppsøke relevante naboer ble det gjennomført intervjuer for å utforske påvirkningen disse transformasjonsområdene har hatt på omgivelsene. Her ble det særlig satt fokus på respondentenes uttrykk om ivaretagelse i medvirkningsprosesser, om transformasjonsområdene oppleves inkluderende, om transformasjonen har ført til gode bebygde resultater og om transformasjonsområdene har tilført omgivelsene ulike positive verdier. Med å benytte intervjuer kombinert med relevant teori diskuteres så flere resultater.

Gjennom studien gis det antydninger til distinktive forskjeller mellom caseområdene når det gjelder hva slags helhetsinntrykk respondentene har. I Drammen gikk det frem at transformasjonsområdet i stor grad har vært vellykket fordi det oppleves som inkluderende, det har et godt bebygde resultat og har tilført omgivelsene positive kvaliteter. Ivaretagelse i medvirkningsprosessene kom best til syne ved i Fredrikstad, men dette transformasjonsområdet oppleves som langt mer fragmentert enn i Drammen. Studien kan gi antydninger om at Kaldnes Brygge kritiseres av omgivelsene, muligens på bakgrunn av at omgivelsene både liten grad er fornøyd med det bebygde resultatet, og føler seg lite ivaretatt i medvirkningsprosessene.

Studien kan gi antydninger om at det finnes gjentakende forhold i alle caseområdene som anses kritikkverdige, knyttet til mangel på grøntarealer og sosial ulikhet. Den viser også at naboperspektivet er interessant å undersøke fordi den kan antyde at de nærmeste omgivelsene til caseområdene langt på veg reagerer på og interesserer seg i konsekvensene av slike transformasjonsprosesser som er undersøkt i denne studien.

Abstract

Increasingly more Norwegian middle-sized towns experience bigger changes as earlier ports and industrial areas are transformed and developed into new urban areas. Transformation areas as these are often portrayed in a positive light as they contribute to reach goals regarding densification, increasing the population in urban areas and opening the cities towards the water and the fjords. What is not portrayed as equally positive is how these new urban areas includes those already living there.

This study is a comparative analysis of three such transformation areas seen from the perspective of their neighbours. The study is based on 17 interviews with neighbours of Union Brygge in Dramen, Værste in Fredrikstad and Kaldnes Brygge in Tønsberg. These interviews contributed to researching the implication these transformation areas have had on their surroundings. The study especially focuses on their impression regarding public participation, whether the areas are experienced as including, the quality of the buildings in the public space surrounding them, and if the transformation areas have contributed with positive values to the area. By combining interviews with relevant theory, different results are discussed.

The study implies distinctive differences between the case areas regarding the overall impression of the respondents. Union Brygge has been successful because it is experienced as inclusive, the buildings are a positive addition to the public space, and the area has contributed with good values. Preservation of public participation in the planning process was the most successful in Værste, but this particular transformation area is experienced as more fragmented than Union Brygge. The study may imply that Union Brygge is criticized by its neighbours, possibly on background of that it does not function well with its public space and surrounding areas, and that the neighbours experienced a poor public participation process.

Figurliste

Figur 1 Akers mekaniske Verksted, 1975, før transformasjon til Aker Brygge. Hentet fra NTM/Industrimuseum.	1
Figur 2 Tre ulike tilnærminger for utbygging: transformasjon, konsolidering (fortetting) eller ekspansjon. Gjengitt fra Røsnes (2014B, s. 219).	12
Figur 3 Stige med "grader" av medvirkning. Gjengitt fra Hanssen (2015A) s. 99	14
Figur 4 «8-trinns sekvensmodell» i eiendomsutvikling fra utviklers ståsted. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 13).	25
Figur 5 Enkel fremstilling av ulike former for usikkerhet et eiendomsutviklingsprosjekt eksponeres for. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 285).	26
Figur 6 Fordelingsanalyse. Gjengitt fra gjesteforelesning (Rognes) i emnet EIE306 ved NMBU, 25.09.17.	34
Figur 7 Fordelings- og integrasjonsdimensjoner i forhandling. Gjengitt fra Rognes (2015, s. 24).	36
Figur 8: Skjermdump av dokumentet "Mal for transkribering".	49
Figur 9: Delområde 2 til venstre og - 3 (glassfasade) til høyre. Sett fra gangveg langs elva. Deler av Ypsilon kan også sees.	60
Figur 10: F.h.: Delområde 5 (hvite bygg), - 4 (eldre industribygg i tegl), - 3 (Papirbredden i glassfasade). Sett fra Øvre Sund bro.	60
Figur 11: Sett fra gang- og sykkelveg etter jernbaneundergang. Delområde 8 til venstre 2 i «midten» til høyre for gate. Delområde 1 til høyre med politihuset.	61
Figur 12 Delområde 2 til venstre, 8 i midten, deler av 7 til høyre. Plassen i forgrunnen er del av delområde 3.	62
Figur 13 Transformasjonsområdet i Drammen i 1977. (Norgebilder.no).	63
Figur 14 Transformasjonsområdet i Drammen i 2005. (Norgebilder.no).	63
Figur 15 Transformasjonsområdet i Drammen i 2018. (Norgebilder.no).	64
Figur 16 Delområde 1, sett fra Gangbrua.	65
Figur 17 : Delområde 1 i midten, deler av delområde 2 (Høgskolen, Stadion og fergeleiet) til høyre. Sett fra fastlandssiden.	65
Figur 18 Delområde 4 på Værste, sett fra fortau langs hovedveg.	66
Figur 19 Delområde 2 på forhøyning i midten, 3 til høyre, deler av 4 skimtes til venstre. Sett fra fortau langs hovedveg.	67
Figur 20 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 1978. (Norgebilder.no).	67
Figur 21 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 2007. (Norgebilder.no).	68
Figur 22 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 2019. (Norgebilder.no).	68
Figur 23: Sett fra Brygga i sentrum av byen. Delområde 1 til venstre, delområde 2 i midten og høyre.	70
Figur 24: Sett fra «baksiden». Delområde 3 og 4 i transformasjonsområdet. Delområde 1 skimtes helt i bakgrunnen.	71
Figur 25: Sett fra Kaldnes Bro mot delområde 5. Delområde 1 starter til høyre i bildet, delområdet 3 og 4 i bakgrunnen.	71
Figur 26 Delområde 3 til venstre, delområde 2 i midten. Sett fra midt på området, innerst ved transformert dokk.	72
Figur 27 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 1979. (Norgebilder.no).	72
Figur 28 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 2007. (Norgebilder.no).	73
Figur 29 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 2019. (Norgebilder.no).	73
Figur 30 Kreftings gate.	91
Figur 31 Etablert boligområde i foran, transformasjonsområde i midten, bysentrum bakerst.	94
Figur 32 Illustrerer tursti langs elva og grøntområde på Union Brygge.	95
Figur 33 Skjermdump fra startsidene på nettstedet https://www.selvaagbolig.no/kaldnesbrygge/ (01.06.20).	97
Figur 34 Illustrerer overgang mellom gammelt og nytt på Union Brygge.	100
Figur 35 Hovedveg gjennom Værste, studentboliger (også under oppføring) og grusplass som brukes til parkering.	103

Innhold

Kapittel 1 Introduksjon	1
1.1 Bakgrunn for tema og perspektiv	1
1.2 Studiens avgrensning	2
1.3 Studiens formål	3
1.4 Overordnet problemstilling	3
Kapittel 2 Teori.....	4
2.1 Terminologi.....	5
2.2 Transformasjonsområder i lys av institusjonell eiendomsteori.....	7
2.3 Minimumskrav til formell medvirkning etter plan- og bygningsloven	12
2.4 Nabobegrepet	15
2.5.1 Etymologisk tilnærming.....	15
2.5.2 Juridisk tilnærming - naboloven	16
2.5.3 Juridisk tilnærming - nabovarsel.....	19
2.5.4 Sosiologisk tilnærming	22
2.6 Usikkerhet i kommersiell eiendomsutvikling, herunder naboers aktørstatus	23
2.7 Sosial bærekraft i by- og eiendomsutvikling	28
2.8 Integrasjonsforhandlinger	31
Kapittel 3 Metodologi.....	38
3.1 Kvalitativ metode.....	38
3.1.1 Komparative caseundersøkelser.....	40
3.1.2 Utgangspunktet for innsamling og bearbeiding av empiri og intervjuguide	42
3.1.3 Datainnsamling	45
3.1.4 Etterarbeid og kvalitetssikring	48
3.1.5 Vurdering av reliabilitet og validitet.....	52
3.1.6 Etske avveininger.....	53
3.2 Forstudie for valg av caseområder	54
3.2.1 Presentasjon av caseområdene basert på forstudien	58
3.2.2 Union Brygge, Drammen.....	59
3.2.3 Værste, Fredrikstad	64
3.2.4 Kaldnes Brygge, Tønsberg.....	69
3.3 Dataanalyse	74
Kapittel 4 Komparativ analyse av empiriske funn fra caseområdene	75
4.1 Ivaretagelse i medvirkningsprosessene	76
4.2 Inkluderende transformasjonsområder.....	79
4.3 Gode bebygde resultater.....	90

4.4 Positivt opplevde verdier	103
4.5 Kritiserte forhold som går igjen	112
4.6 Positivt helhetsinntrykk	114
Kapittel 5 Diskusjon av komparativ analyse og teori.....	118
5.1 Ivaretagelse i medvirkningsprosesser	118
5.2 Sosiale forhold, bebygde resultater og opplevde verdier.....	121
5.3 Gjentakende kritiserte forhold	124
5.4 Avsluttende refleksjoner	125
5.5 Metodekritikk.....	127
Kapittel 6 Konklusjoner.....	128
Forslag til videre forskning	129
Referanseliste	130
Lov, forskrift og lovforarbeid.....	130
Litteratur	131
Vedlegg	136

Kapittel 1 Introduksjon

1.1 Bakgrunn for tema og perspektiv

Denne masteroppgaven er en komparativ studie av tre transformasjonsområder, henholdsvis Union Brygge i Drammen, Værste i Fredrikstad og Kaldnes Brygge i Tønsberg. Den komparative analysen gjøres ut fra et naboperspektiv.

I denne studien settes det et søkelys på temaet transformasjon. Det gis en mer inngående redegjørelse i teorikapittelet, men helt kort kan transformasjon forstås som endringer eller omforming av allerede bebygde arealer. I dag kjennetegnes transformasjon som et viktig prinsipp innen byutvikling. Et typisk eksempel som også illustrerer transformasjonsområdene i denne studien, er at tiden har løpt fra et eldre industriområde. Det har engang hatt sin storhetstid, og i stedet for å la området ligge brakk transformeres det. Eksemplene på ulike former for transformasjon er mangeartede, men i en norsk kontekst er det typisk gamle industri-, havn- eller næringsområder som transformeres. Norges storhetstid som skipsbyggernasjon gikk mot slutten rundt midt på 80-tallet, og som en konsekvens har mange verftsområder hvor det ble bygget skips- og offshoreinstallasjoner blitt gjenstand for slik transformasjon. Store arealer i eller nært sentrum av mange norske byer har stått avstengte og brakke, og gjennom bytransformasjon er disse gjort om og inkorporert i byen igjen.



Figur 1 Akers mekaniske Verksted, 1975, før transformasjon til Aker Brygge. Hentet fra NTM/Industrimuseum.

Hensikten med transformasjonsprosesser er typisk å utnytte arealene på en bedre måte enn tidligere, og i byene gir det seg typisk utslag i form av nye bygg som reiser seg med boliger, arbeidsplasser og andre byfunksjoner. Det fremste eksempelet er kanskje Aker Brygge og Tjuvholmen. Transformasjonsprosesser understreker at byer og samfunn alltid er i endring, og endringene kan føre med seg store ringvirkninger.

I arbeidet med denne studien er det gjort et valg om å undersøke temaet ut ifra et naboperspektiv, og gjennom intervjuer forsøke å forstå hva disse faktisk mener. Bakgrunnen for dette var en tanke om at store transformasjonsområder i urbane strøk typisk påfører og skaper store konsekvenser for omgivelsene i nærheten, både i positiv og negativ forstand. Jeg synes at dette utgangspunktet var svært interessant, og i kombinasjon med at studien skulle være en sammenligningsstudie begynte brikkene å falle på plass.

1.2 Studiens avgrensning

Denne studien er avgrenset til å ta for seg tre transformasjonsområder. Når det gjelder fremgangsmåte for valg av relevante områder å sammenligne, er dette beskrevet inngående i kapittel 3.2. Kort fortalt ble det innledningsvis i arbeidet med denne studien gjennomført en enkel forstudie, hvor formålet var å komme frem til hvilke transformasjonsområder som skulle være med i studien. Etter vurderinger med grunnlag i utvelgelseskriterier, var det til slutt Union Brygge i Drammen, Værste i Fredrikstad og Kaldnes Brygge i Tønsberg som ble tatt med videre i studien.

Studien har hatt et avgrensende fokus på caseområdene i den forstand at i utgangspunktet kun tar for seg det som *er* transformert. Det vil si at fremtidige forhold i disse transformasjonsområdene har falt utenfor studiens avgrensning. Det betyr likevel ikke at det har vært noe automatikk i at det naboene uttrykker om fremtidige forhold i transformasjonsområdene har falt utenfor studien, men det er heller ikke dette som har stått i fokus. Derimot har ikke studien hatt som formål å studere dette.

I kraft av å være en komparativ studie av ulike transformasjonsområder, er avgrensning i første rekke gjort etter premissene dette stiller. Det vil for eksempel si at det er naboer som har stått i sentrum for oppgaven. Relevante kommuner og utviklere er derfor ikke kontaktet.

1.3 Studiens formål

Formålet med studien er å finne ut av hva det er noen av naboene til noen transformasjonsområder egentlig tenker om disse? Det er gjort mye forskning på både sosiale forhold (naboer), medvirkning, transformasjonsområder og eiendomsutvikling, men derimot er det gjort lite komparativ forskning på tvers av ulike transformasjonsområder, og særlig i et naboperspektiv.

1.4 Overordnet problemstilling

Med bakgrunn i det som til nå er nevnt har jeg siden begynnelsen hatt en klar formening om hvordan problemstilling bør formuleres, men den har blitt endret og finjustert flere ganger. Det er formulert en overordnet problemstilling, og for å operasjonalisere denne er det formulert flere underproblemstillinger.

Overordnet problemstilling:

I hvilken grad er noen ulike transformasjonsområder, ifølge noen av deres nærmeste naboer, vellykkede, og finnes det noen felles kritikkverdige forhold som går igjen?

Underproblemstillinger (UP):

UP1: I hvilken grad gir respondentene uttrykk for at de har blitt ivaretatt utover lovpålagt medvirkning?

UP2: I hvilken grad mener respondentene at transformasjonsområdene er inkluderende?

UP3: I hvilken grad har transformasjonsområdene, ifølge respondentene, ført til gode, bebygde resultater for den omkringliggende konteksten?

UP4: I hvilken grad har transformasjonsområdene, ifølge respondentene, tilført den omkringliggende konteksten ulike former for positive verdier?

UP5: Finnes det noen felles kritikkverdige forhold som går igjen blant respondentene? I så fall, hva er disse og hvordan kan de beskrives?

UP6: I hvilken grad gir respondentene uttrykk for et positivt helhetsinntrykk av transformasjonsområdene?

Operasjonaliseringen av problemstilling er som følgende: UP1-4 operasjonaliserer hver for seg ulike innfallsvinkler som er sentrale for den typen studie som er gjennomført. Disse operasjonaliseres ved å anvende teori. Funn fra disse underbygger UP5-6, som kan beskrives ved å være i et mellomsjikt, og som igjen underbygger den overordnede problemstillingen.

Disse tar hver for seg opp ulike innfallsvinkler som er svært sentrale for den typen studie jeg har gjennomført. Første til femte underproblemstilling operasjonaliserer første del av overordnet problemstilling, mens den sjette operasjonaliserer siste del. Som nevnt er det begrenset med studier hvor ulike transformasjonsområder sammenlignes, og særlig i et naboperspektiv. Med dette som baktanke har jeg ønsket å ikke måtte utelukke verdifull data som respondentene har gitt, men som ikke hører inn under overordnet problemstilling. Dette er forklaringen på dens siste del, og den operasjonaliseres av underproblemstilling seks. Av de fem første er igjen underproblemstilling to til fire spisset mot ulike deltemaer, mens den første operasjonaliserer den overordnede problemstillingen generelt.

Kapittel 2 Teori

Den teoretiske innfallsvinkelen i denne studien er ikke deterministisk - den har et dialektisk forhold mellom teori og empiri. Med dette menes at formålet med studien ikke er å prøve ut og teste ut teori, men snarere å anvende teori som «forstørrelsesglass» for å analysere empirien senere i studien (Krumsvik, 2014, s. 82). For å fange kompleksiteten i det som studeres er tilnærmingen også nokså bred. Med institusjonell eiendomsteori som et grunnleggende bindeledd gjøres det diskurser til aktuelle fagområder som hører inn under by- og eiendomsutvikling.

Som nevnt helt innledningsvis finnes det lite av sammenligningsstudier av transformasjonsprosjekter eller -områder i Norge, mens det derimot finnes mye overordnet litteratur om eiendomsteori, og litteratur som tar for seg hva transformasjon er, transformasjon som byutviklingsstrategi, samt prosessen knyttet til transformasjon og som prosjekt for eiendomsutviklere. Teorikapittelet avgrenses i første rekke av utformingen av hoved- og underproblemstillinger, og overordnet av det naboperspektivet studien har.

Innledningsvis i arbeidet ble det gjennomført en litteraturgjennomgang, hvor formålet var å få oversikt over temaet, for å bedre kjenne og forstå forskningslitteraturen på området. Dette arbeidet avdekket en større studie gjennomført av Lene Schmidt, hvor det ble gjennomført en

sammenligning av fire ulike transformasjonsområder. I tillegg er mye inspirasjon funnet i en doktoravhandling av Erik Nord, samt noen masteroppgaver. Felles for disse er at de tar for seg ulike innfallsvinkler til transformasjonsområder, mens når det gjelder naboperspektiv er dette snarere meget begrenset. Omtale av studien til Lene Schmidt er gitt i delkapittelet om sosial bærekraft i by- og eiendomsutvikling, mens avhandlingen til Nord, hvor det er forsket på eiendomsforholds betydning på utvikling av transformasjonsområder, i større grad har vært en veiviser. Teorikapitlene bærer dermed et todelt preg. For det første en forankring av mer eller mindre tradisjonell eiendomsteori, og for det andre en sammenheng med en større pågående dialog i litteraturen som omhandler transformasjonsområder.

2.1 Terminologi

Transformasjon:

Uavhengig av kontekst betyr ordet transformasjon «omforming» eller «omdanning». I byutviklingssammenheng er transformasjon en av noen få overordnede måter en by kan utvikle seg på; de to andre er ekspansjon og konsolidering (Røsnes, 2014A, s. 215-219; Børrud & Røsnes, 2016, s. 50-52; Marjanovic, 2015, s. 177). I denne studiens kontekst er transformasjon omforming av eksisterende eiendom, bebyggelse og funksjoner. Det vil si at der det allerede eksisterer bebygd eiendom blir dette ved transformasjon erstattet av ny bebygd eiendom. Transformasjonen skjer altså både institusjonelt og fysisk-funksjonelt (Røsnes, 2014B, s. 35), og er behandlet i de to neste delkapitlene.

Institusjon:

Termen «institusjon» har flere betydninger i det norske språk, og mest typisk brukes det om fysiske institusjoner innen helsefaglig sektor, for eksempel psykiatriske institusjoner og sykehus. I denne eiendomsfaglige studien trekker jeg inn institusjonell eiendomsteori i neste delkapittel, og når termen i denne sammenheng anvendes er det viktig å slå fast hva slags meningsinnhold som ligger i det. August E. Røsnes forklarer i utgivelsen *Arealadministrasjon* (2014B, s. 28), som har sitt opphav i forfatterens forskning og undervisning innen eiendomsfag, med henvisning til North (1990, s. 3), at denne termen kan forstås som *spilleregler* som ligger til grunn for aktørers handlinger og reaksjoner. Innen arealadministrasjon kan disse spillereglene ifølge Røsnes først og fremst forklares som lover

og regler. Med et slikt meningsinnhold forstås termen som lover og regler som danner et sett med «spilleregler» som påvirker relevante aktører, og dermed deres handlinger og reaksjoner.

I sin doktoravhandling *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder* har Erik Nord (2008, s. 59) forklart termen mer inngående. Institusjoner blir av han, også med henvisning til North, forklart som menneskeskapte spilleregler for samhandling. Nord trekker et sitat fra North, som han legger til grunn som definisjon: “Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction” (Nord, 2008, s. 60). Nord forklarer videre at disse spillereglene må forstås som rammer, regler eller samfunnsmessige ordninger som gir rammer for mellommenneskelig adferd.

I sin mer inngående forklaring gjør Nord en sondering mellom *formelle* og *uformelle* institusjoner, hvor han forklarer at førstnevnte kan forklares som juridiske regler/ordninger, som formelle lover, forskrifter, rettspraksis og kontrakter. Som eksempler trekker han frem vedtak fra offentligrettslig forvaltning, slik som reguleringsplaner og verneplaner, men også mekanismer for gjennomføring og straffe- og reaksjonsmekanismer. Når det gjelder sistnevnte forklarer han at institusjoner ikke trenger å ha slik formelt preg, det kan altså være uformelle regler som har opphav i kulturelle forhold. Som eksempler på dette trekker han frem tradisjon, skikk og bruk, religion og moral. For å gi en sammenfattende forklaring for begge forklarer han at det «er altså helheten av de menneskeskapte reglene for samhandling det dreier seg om». Han fremhever at «institusjonene er bærere av formelle og uformelle standarder for riktig atferd; de definerer hva som er bra og hva som ikke er bra», og videre at de «strukturerer vår omverden samt våre sosiale og økonomiske relasjoner» (Nord, 2008, s. 59 og 60).

Nabo:

Begrepet nabo står sentralt i denne studien, og fordrer nødvendigvis en avklarende definisjon. I en eiendomsfaglig studie er det naturlig å ta utgangspunkt i en definisjon gitt innen eiendomsfaget, men her kan det ikke vises til noen slik. Derfor har jeg med bakgrunn i ulike innfallsvinkler forsøkt å fremstille en egen forklaring og definisjon. Nabobegrepet er derfor gjort rede for inngående i eget delkapittel.

Tetthet:

Begrepet er i førsteomgang inntatt her fordi en rekke respondenter gjør bruk av det i intervjuene. Som et utgangspunkt kan tetthet forstås som en gitt mengde x innenfor et definert

område. Typisk snakkes det gjerne om antall folk innenfor et område, på engelsk kalt *population density*. Tetthet trenger riktignok ikke dreie seg om folk, men også andre ting, for eksempel tettheten av bebygde areal, men da gjerne uttrykt ved såkalt *utnyttelsesgrad*. Man kan anse dette som form for tetthet av bygninger, og ikke bare i form av fysisk avstand, men også i det vertikale plan. Dette kan også forklares som områder med høy tomteutnyttelse i bebyggelsen. I utgangspunktet er ikke tetthet problematisert i studien, men begrepets relevans kommer noe til syne teorikapittelet og i presentasjon av empiri i studiens del II. Begrepet sees langt på vei i sammenheng med utsagn som dreier seg om volum, høyde og antall etasjer. Derfor understrekes det at begrepet er operasjonalisert for det videre arbeidet i dataanalyse og til dels i sammenligningen i studiens avsluttende del.

Hegemonisk diskurs:

En diskurs kan i enkel forstand forstås som en «samtale», men på den måten at den peker seg ut i en spesifikk retning. I en videre forstand brukes begrepet innen ulike fag som institusjonell betingelse som gjør det mulig å forholde seg til verden på en bestemt måte. En hegemonisk diskurs forklares som en diskurs som kan «klare å vinne folks hjerter og hjerner», og den hegemoniske diskursen til slutt institusjonaliseres og overføres til spesifikke institusjonelle ordninger eller praksiser (Thorén & Saglie, 2015, s. 118).

Usikkerhet:

I forbindelse med risiko for eiendomsutvikler anvendes begrepet «usikkerhet». Dette defineres som differansen mellom den informasjonen man trenger for å fatte en sikker beslutning, og den informasjonen som er tilgjengelig (Kolltveit, 2009, s. 19).

2.2 Transformasjonsområder i lys av institusjonell eiendomsteori

I eiendomssammenheng er transformasjon en av få metoder eiendom kan dannes på. Den vanligste måten en eiendom dannes på er ved fradeling fra annen grunneiendom, i tillegg til sammenføyning av flere grunneiendommer til én ny eiendomsenhet. Eiendomsdanning kan altså foregå gjennom en av tre følgende metoder: 1) fradeling; 2) sammenføyning; og 3) omforming (Røsnes, 2014B, s. 33-35). I denne studien er det sistnevnte som er i fokus.

Eiendomstransformasjon kan enklere forstås ved å avklare begrepet «eiendomsforhold», herunder institusjonell eiendomsteori. Eiendomsforhold beskriver *tilstanden* innen et gitt

geografisk område på et gitt tidspunkt, og omfatter de tre elementene eiendoms-, eier- og rettighetsstruktur, og som igjen innebærer egenskaper ved henholdsvis eiendommer som objekter innen et geografisk avgrenset område, eiere som subjekter, samt tredjepersoner som ikke eier, men har rettigheter i fast eiendom (Sevatdal, 2017, s. 17 og 29).

Denne avklaringen gis større verdi dersom også *eiendomsrett* avklares. Sevatdal forklarer eiendomsrett med å spørre hva som ligger i meningsinnholdet at «person x eier huset y?», og svarer at det er at x råder over y. X kan gjøre eller ikke gjøre noe med Y «på en måte som *andre ikke kan*», som for eksempel at x kan bo i det, selge det, pantsette det, rivet det osv. (Sevatdal, 2017, s. 16). Forklaringen er med andre ord en eksklusiv rettslig relasjon mellom et subjekt og et objekt, og det er dette «knippe av retter», hvor det trekkes fra de rettigheter som andre har, som utgjør eiendomsretten, og samtidig at *andre* ikke har lik rett. At spesifikke subjekter har slik eksklusiv rett over objekter gir videre først mening når det forutsettes at samfunnet, altså medlemmene eller subjektene i samfunnet, respekterer denne rettslige relasjonen. Eiendomsretten blir av Erik Nord definert i konteksten «subjekt - objekt - subjekt», og forklarer at man har et objekt (eiendom), og et subjekt som har makt til å disponere over objektet innenfor rammen av rettsordenen i vedkommende samfunn, en makt som andre subjekter ikke har, og at makten er «legal», dvs. at det er akseptert og beskyttet av samfunnet (Nord, 2008, s. 60 og 61). Eiendomsretten er per definisjon en institusjon, hvilket blir bekreftet av Sevatdal. Han definerer eiendomsretten som «en institusjon som styrer atferd mellom mennesker i forhold til ting. Den kan oppfattes som et knippe av retter. Omfanget av knippet vil variere i tid og rom, og rettene kan være definerte på ulike måter, og fordelt mellom ulike rettshavere» (Sevatdal, 2017, s. 17).

Når det gjelder transformasjon kan det gjøres en todelt sondering i forhold til eiendomsforhold. For det første kan det være omforming av den fysiske eiendomsstrukturen, det vil si endring av eiendomsgrenser til flere eiendommer som objekter. For det andre kan også subjektene forhold, altså eier- og rettighetsforhold knyttet til objektene, transformeres (Røsnes, 2014B, s. 32). Transformasjon av bebygd eiendom kjennetegnes ved at eksisterende eiendoms- og rettighetsstruktur ikke er tilpasset ny ønsket bruk. For eksempel må grunnarealet til ny ønskelig utbygging ikke bare utgjøre byggetomt, men også eiendomstomt. Eiendomsforholdene må derfor omformes, enten hver for seg eller samlet (Røsnes, 2014, s. 220).

I tillegg til det som så langt er nevnt, er det nødvendig å ta i betraktning den offentlige styringsretten, herunder reguleringsmyndigheten. Innholdet i hva eiendomsrett er for noe

avhenger av hva samfunnet legger i eiendomsretten og hvor grensa går mot den offentlige reguleringsretten (Nord, 2008, s. 61). Reguleringsmyndigheten forbindes gjerne med en samling av lovfestede regler om hva som kan og skal reguleres (Børrud & Røsnes, 2016, s. 348-349), og forbindes ofte med offentlig plansektor. Regulering av fast eiendom kan forklares som restriksjoner eller innskrenkinger i eiendomsretten, men også tillatelser på søknader og tildelte løyver. Eiendomsretten begrenses altså av restriksjoner, som for eksempel hva som kan regnes som lovlig arealbruk og utnyttelse, ved at arealformål reguleres av reguleringsmyndigheten (Sevatdal, 2017, s. 18). Slik sett er den offentlige styringsretten også en institusjon, som springer ut av samfunnets beslutninger som tildeler (eller fratrukker) retter. Et typisk eksempel på dette er beslutninger som fattes av forvaltningsorganer; de kan tildele rettigheter over ressurser, eksempelvis konsesjoner, byggeløyver, osv. (Nord, 2008, s. 61). Videre er det adgang til å regulere hvor, hvordan og når eiendom kan dannes, herunder omforming av eksisterende eiendom (Røsnes, 2014B, s. 33). Ved å endre arealformål kan reguleringsmyndigheten etablere nye og/eller utvide rettigheter og plikter knyttet til fast eiendom, ved at hva som er lovlig arealbruk og utnyttelse av eiendomsrett endres. Ved reguleringsendring kan det oppstå verdiendring dersom reguleringen tillater høyere og bedre utnyttelse enn tidligere (Aarsæther, Falleth, Nyseth og Kristiansen, 2017, s. 211). Det skjer altså en endring i restriksjonen eller innskrenkingen av eiendomsretten, og dette er nøkkelen til at et transformasjonsprosjekt knyttet til bebygd eiendom kan finne sted. Nord forklarer at typisk for de reguleringsbaserte rettene er at de «fort» kan oppstå, eventuelt falle bort, for eksempel gjennom endring i kommuneplan eller ny reguleringsplan som erstatter eldre plan. Med bakgrunn i dette har aktører innen eiendomsutvikling innført begrepet «reguleringsrisiko». Slike endringer i forvaltningsvedtak har betydning for hvilke rettigheter og muligheter man har, og dette kan få betydelige konsekvenser for aktørene i et område (Nord, 2008, s. 61), både i positiv og negativ forstand.

Skillet mellom eiendomsretten på den ene siden og reguleringsretten på den andre siden har stor praktisk betydning, helt enkelt fordi «spillereglene» for atferd er forskjellig om en aktør operer med basis i forvaltningsretten eller i eiendomsretten (Nord, 2008, s. 61). I forhold til urbane utbyggingsprosesser materialiserer dette skillet seg som spesielt viktig, fordi det kreves institusjonell samhandling mellom grunneiere og andre aktører med aktørstatus med basis i eiendomsretten på den ene siden, og forvaltningsorganer og politiske organer på den andre siden (Nord, 2008, s. 61). Som et klart eksempel kan ikke reguleringsmyndigheten bestemme at transformasjon av bebygd eiendom faktisk *skal* skje (gjennomføres). Ifølge

Røsnes (2014B, s. 32-33) ligger det institusjonelle og rettslige grunnlaget for danning av eiendom, inkludert blant annet omforming av eksisterende eiendom, i adgangen og retten til å inngå avtaler. Den rettslige forankringen er altså avtalefriheten, herunder å selv kunne bestemme hvor, hva slags, når og hvordan eiendom kan dannes. Friheten, som riktignok på mange områder begrenses av en rekke lover (Borge, 2014, s. 161 til 181), legger dermed et grunnlag for dynamisk utvikling i eiendomsforholdene (Røsnes, 2014B, s. 32-33). Dersom myndighetene selv ønsker å for eksempel transformere bebygde eiendom, er den avhengig å selv disponere eiendomsrett. Myndighetene vil da ikke ha en rolle som reguleringsmyndighet, men som grunneier. En annen sak er det altså om myndighetene vil legge til rette for slik utvikling. Vi ser altså at det er et avhengighetsforhold, både til den institusjonelle eiendomsretten, men også til den institusjonelle styrings-/reguleringsretten. Dette bekreftes også av Sevstad (2017, s. 29), som hevder at samspillet mellom disse to institusjonene er særs viktig innen eiendomsfaget.

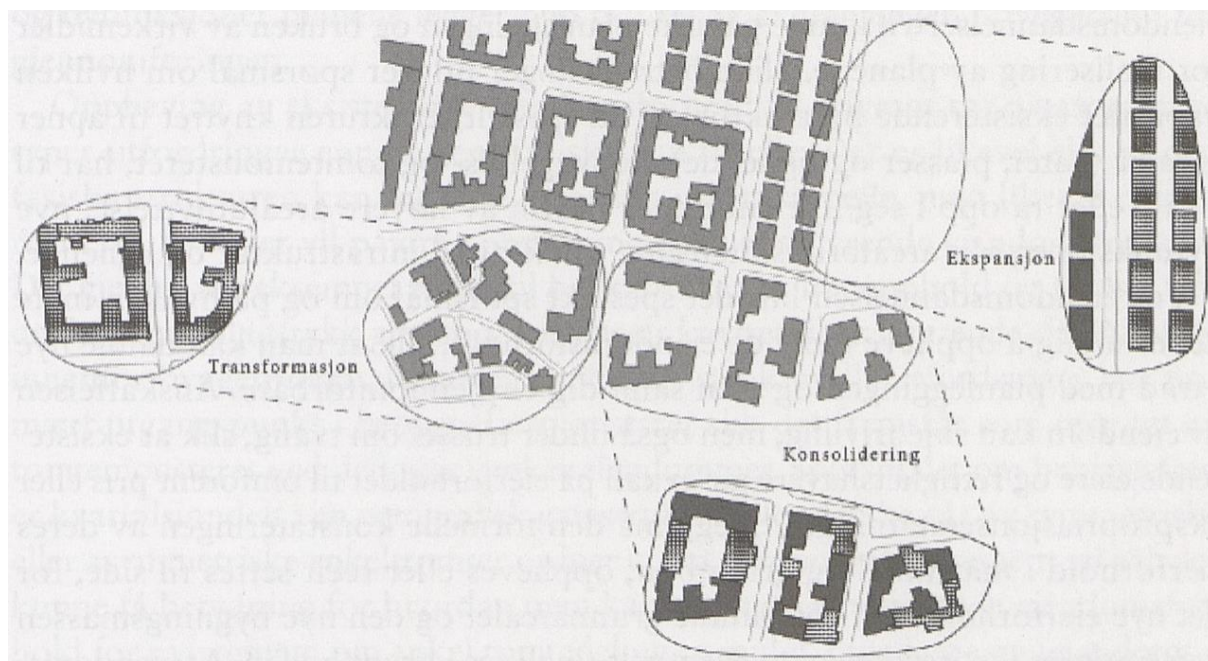
Formelle institusjoner kan være samvirkende eller motvirkende, forsterkende eller utfyllende sett i forhold til de uformelle institusjonene, og i relasjon til transaksjoner og kostnader knyttet til dette, kan de formelle institusjonene virke begge veier (Nord, 2008, s. 64). Han forklarer at grunnen er at de er blitt til for noen eller noe, og om dette er alle medlemmene av et samfunn eller bare en av dem vil variere. Effekten av formelle institusjoner er med andre ord avhengig av hvilke interessegrupper de er utformet for.

Foruten i de formelle institusjoner som er nevnt hittil, må også de uformelle institusjoner forklares. Ifølge North er disse vanskeligere å definere (1990, s. 36), men de kan ifølge Nord kjennetegnes ved at de «ikke er vedtatt av et politisk organ som formell lov eller regel, og at det ikke står noen stat bak som eventuelt med tvang sørger for at det institusjonelle rammeverket blir overholdt.» (Nord, 2008, s. 64). I alle samfunn, fra de mest primitive på den ene siden til de mest avanserte på den andre siden, iverksetter samfunnsdeltakere (mennesker) begrensinger eller føringer for seg selv, altså spilleregler, slik at deres relasjoner til andre får en struktur (North, 1990, s. 36). Med samfunnsdeltakere forstås her ikke bare enkeltindivider, men også aktører, forstått som gruppering av mennesker, organisasjoner, selskaper, osv. Disse begrensningene eller føringene, eller strukturen, reduserer ifølge North «kostnaden» ved menneskelig samhandling, i motsetning til i samfunn uten uformelle institusjoner (1990, s. 36). Denne «kostnaden» forstås som en form for «innsats» eller «anstrengelse».

Nord forklarer at de uformelle institusjonene er av stor betydning, og ikke bare et tillegg til de formelle. De er atferdsregler som kan være i alles interesse, og for enkelte grupper kan det

«svare seg» å følge visse spilleregler (Nord, 2008, s. 64 og 65). Atferdsreglene modifiseres og overføres fra generasjon til generasjon gjennom overføring av kunnskap, verdier, o.l. (Nord, 2008, s. 64). De er altså en del av den kulturarven vi har med oss, og som påvirker den enkeltes atferd. Det kan her vises til et eksempel av Nord, som skriver at «grunnen til at vi tar med denne «arven» er antakelig for at samhandlingen mellom mennesker skal bli mindre konfliktfylt.» (Nord, 2008, s. 64). Han viser til at grunnlaget for disse atferdsreglene kan ha to nyttefunksjoner; henholdsvis egeninteresse og gruppeinteresse. Ulike aktører kan ha interesser som kan være sammenfallende, direkte motstridende eller gå i ulike retninger – for eksempel blant befolkningen innenfor et utbyggingsområde; ofte vil det ikke eksistere et felles syn på hva som er god utvikling for området totalt sett. I tillegg skal det nevnes at enkelte er aktør i forhold til bruk og utnyttelse av omgivelsesgoder i et ferdig utbygd område (Nord, 2008, s. 65). Samtidig er det ikke nødvendigvis slik at ulike aktørers interesse og tilknytning er statisk. Dette kan forandre seg, for eksempel i en fortettingssituasjon i et villaområde, hvor villa- og tomteeierne typisk representerer både beboer- og utbyggingsinteresse. Både aktører i situasjoner som dette, og i større utbyggingsprosjekter, slik som transformasjonsområder, der større utbyggingsfirmaer er involvert, vil fra tid til annen måtte forholde seg til hverandre på ulike måter, og dette vil påvirke hvordan de opptrer i forhandlingsituasjoner. Institusjonene danner altså rammevilkår for forhandlinger; de former forhandlingsarenaene (Nord, 2008, s. 65 og 66). Forhandlingsteori er gjort nærmere rede for i delkapittel 2.8.

I tillegg til det som til nå er nevnt, er det en rekke andre hensyn som kan nevnes i forbindelse med transformasjon. Et særlig sentralt aspekt, i tillegg til privatrettslig eiendomsrett og offentligrettslig regulering, er den økonomiske utviklingen i samfunnet, herunder dynamikken i tilbud og etterspørsel i det åpne og frie markedet. Dette er fordi eiendom i stor grad er en handelsvare som kan omsettes, dannes, utvikles og forvaltes (Røsnes, 2014B, s. 22-23). Eiendomsutvikling er altså uvilkårlig knyttet økonomi og dermed marked (Aarsæther et al., 2017, s. 211). I dagens Norge er utvikling av bolig- og næringsprosjekter dominert av kommersielle aktører, og utvikling finner som regel ikke sted uten at det er lønnsomt (Røsnes, 2014A, s. 217; Børrud & Røsnes, 2016, s. 349).



Figur 2 Tre ulike tilnæringer for utbygging: transformasjon, konsolidering (fortetting) eller ekspansjon. Gjengitt fra Røsnes (2014B, s. 219).

2.3 Minimumskrav til formell medvirkning etter plan- og bygningsloven

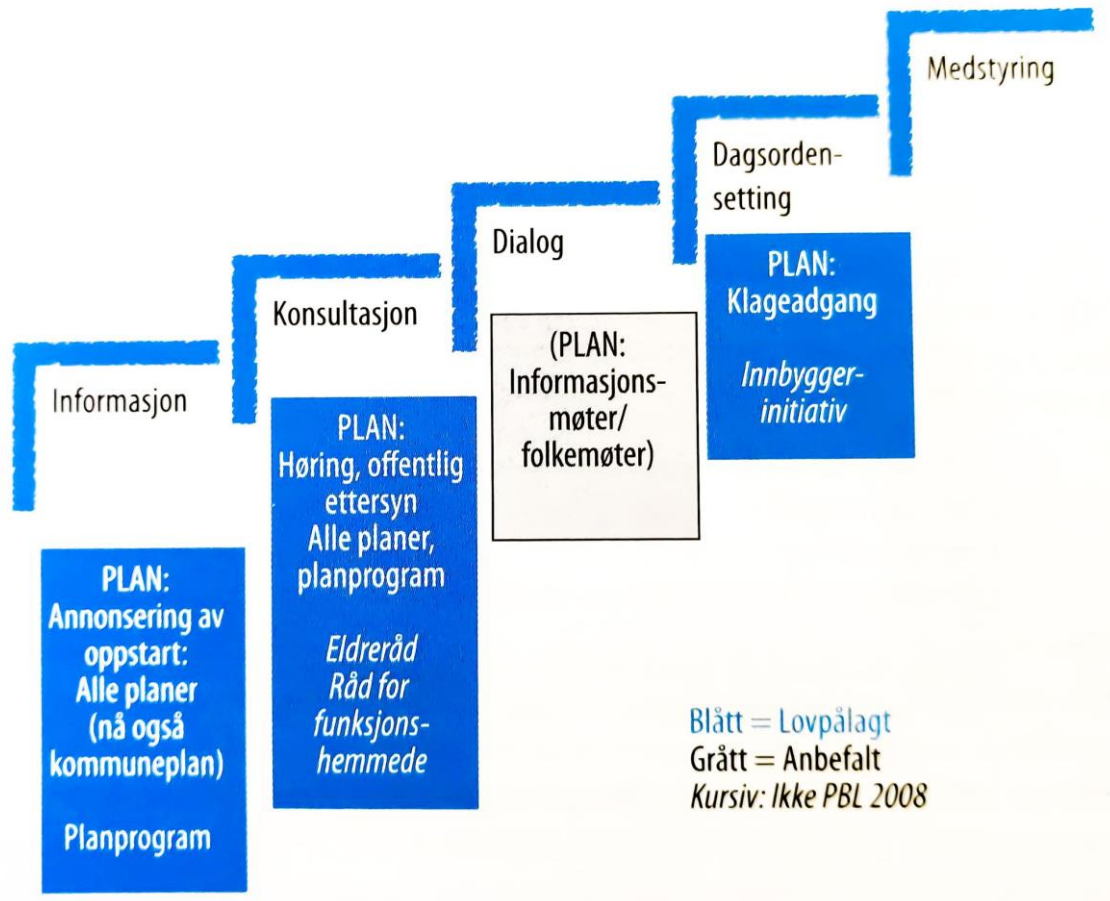
Medvirkningsprinsippet har stått sterkt lenge i Norge, både i forhold til planlegging og lokaldemokrati (Saglie, Hofstad & Hanssen, 2015, s. 31). Saglie et al. viser til at mange innen planleggings- og lokaldemokratilitteratur argumenterer for at medvirkning anses som viktig for å sikre kollektive hensyn og at sosial rettferdighet ivaretas. Argumentet bygger på en forståelse av at planprosesser får høyere demokratisk legitimitet, og samtidig at planforslag og -resultater kvalitativt sett blir bedre og får høyere grad av aksept i lokalsamfunn dersom flere har vært med på å forme prosjektet. Medvirkning, herunder å inkludere, mobilisere og aktivisere sivilsamfunnet, kan sikre allmenne hensyn i planlegging (Saglie et al., 2015, s. 32).

Prinsippet om medvirkning er i dag nedfelt i formålsparagrafen i gjeldende lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven; pbl). Fra ordlyden i formålsparagrafen heter det at «Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte [og] samfunnet [...]» (pbl § 1.1, 1. ledd 1. punkt). Med begrepet bærekraftig utvikling vises det til slik det er definert i FNs verdenskommisjon for miljø og utvikling sin rapport *Vår felles fremtid*, jf. lovkommentar til plandelen av pbl (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 9-10). Fra lovkommentaren går det frem at arealbruk skal vurderes i sammenheng med en bredere samfunnsplanlegging, hvor også for eksempel økonomiske, sosiale og kulturelle forhold omfattes. Det å «fremme bærekraftig utvikling» kan

omfatte for eksempel verdiskapning, vilkår for folkehelse, og bomiljø, og med «samfunn» forstås både de mennesker og den virksomhet som finnes innenfor et område. (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 10).

Fra ordlyden i formålsparagrafen går det også frem at «Planlegging og vedtak skal sikre [...] medvirkning for alle berørte [...]» (pbl § 1-1, 4. ledd 1. punkt). Plan- og bygningsloven er en sektorovergripende lov, hvor mange ulike hensyn skal tas. At begrepet medvirkning, som et av relativt få begreper, er fremhevet i lovens formålsbestemmelse gir det derfor en særskilt tyngde, som et særlig hensyn som skal ivaretas (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020, s. 11). En slik forankring styrker prinsippet i forhold til tidligere, ved at *hensynet* til medvirkning skal ivaretas i alt planarbeid, også det som gjennomføres av private (Saglie et al., 2015, s. 32).

Til tross for at medvirkning har blitt styrket som et sentralt begrep i loven fra dens forløper fra 1985, kritiseres den fremdeles for å ikke i tilstrekkelig grad ivareta befolkningens muligheter til å medvirke. Hanssen (2013) viser til at den nye loven ikke medførte noen vesentlige endringer for minimumskravene til medvirkning i planprosesser. Den tidligere nevnte graden av demokratisk legitimitet i en planprosess hviler dermed på prinsippet om indirekte deltakelse, gjennom at de folkevalgte fremdeles har stor makt over kommunale planer, og direkte medvirkning er mer å anse som «ønsketenkning i lovs form» (Hanssen, 2013, s. 18). Selv om loven åpner for mye medvirkning og ulike former for involvering, kan det likevel argumenteres for at loven *krever* for lite når det gjelder medvirkning og involvering av berørte parter (Knutdson, 2015, s. 85). Hanssen (2015A) styrker dette argumentet ved å vise til den såkalte «deltakelsesstigen» utviklet av Sherry Arnstein i 1969 (s. 98-99), se figur 3. Stigen illustrerer at plan- og bygningsloven av 2008 kun tilfredsstillt kravene gitt av de to nederste trinnene, og det kan dermed sies å være rom for ytterligere forbedringer i hvordan medvirkning sikres gjennom loven.



Figur 3 Stige med "grader" av medvirkning. Gjengitt fra Hanssen (2015A) s. 99

Kritikken om lovens mangel på konkrete krav til medvirkningsprosesser kan videre begrunnes med at begrepet «medvirkning» ikke er utdypet. Begrepet ble derimot konkretisert i den første utredningen av loven i 2001, som konkretiserte at «med medvirkning menes enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i og påvirke beslutningsprosesser» (NOU 2001:7, s. 98). I veilederen til loven ble denne definisjonen igjen brukt ved at «medvirkning» ble beskrevet som «enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Det går dermed frem av disse definisjonene at medvirkning handler om påvirkning – uten at det på noen måte er ytterligere lovbestemt hva denne påvirkningen skal innebære (Knudtzon, 2015, s. 93).

Saglie et al. (2015) viser til studier av dagens planpraksis hvor det i økende grad stilles spørsmål ved om den mer markeds- og forhandlingsbaserte byutviklingen ivaretar lovens intensjoner når det gjelder medvirkning. Hvordan medvirkning skjer i praksis – både ifølge og utover minimumskravene satt av plan- og bygningsloven – varierer fra sak til sak og fra sted til sted. Hanssen (2015A) viser til statistikk som sier at det i relativt stor grad utøves medvirkning utover det som er lovpålagt. Det er blant annet brukerundersøkelser,

folkemøter/høringer og idédugnader som dominerer blant de gjennomførte tiltakene i norske kommuner (s. 100-101). Dette tyder på at det ofte gjennomføres tiltak som løfter medvirkningen opp til trinn tre og fire på deltakelsesstigen (se figur 3). Det blir altså ikke kun gjennomført minimale tiltak som informasjon og konsultasjon, men også ytterligere involvering gjennom dialog og dagsorden.

2.4 Nabobegrepet

Ordet «nabo» har de fleste av oss en gjengs oppfatning av hva er for noe. Det er et alminnelig ord i dagligtalen i det norske språk, og man anvender gjerne begrepet uten å reflektere noe særlig over det. Selv har man kanskje en klar oppfatning av hvem som er naboene sine, og hvem som ikke er det. Men hva er det som gjør at man har en slik klar oppfatning av begrepet, og hva er det man da implisitt legger til grunn? I denne studien er begrepet sentralt, særlig i kraft av tilknytningen det har til problemstilling. Det er derfor vesentlig å forsøke å avklare en objektivt korrekt forståelse og bruk av begrepet. Derfor presenteres det her noen ulike tilnærminger på bruken av ordet nabo.

2.5.1 Etymologisk tilnærming

Bokmålsformen «nabo» har opphav i gammeldansk, som igjen er avledet fra det norrøne «nábúi». Ordet er en sammensetning av «na» og «bo», og ordet kan forklares nærmere gjennom en oppdeling, der «na» kommer av tyske «nahe», som betyr «nær», mens «bo» stammer fra gammeldansk, som igjen har opprinnelse i vestgermanske «búa», men forekommer også i norrøne «boa». «Bo» kan dermed forstås på to måter. For det første har «bua» en historisk betydning som bosted eller gård, og som er utgangspunktet for «bu», som forstås som «eiendom som hører til en husholdning»; «en gårds buskap», men også «å gjøre ferdig»; «lage til», forstått som i å «bygge», hvor det kan trekkes en parallell til tyske «bauen» (Bjorvand & Lindeman, 2007, s. 109-110). Det andre, «boa», har gitt opphav for norrøne ord som «boandi», som har utviklet seg til «bondi», altså bonde, og det kan også trekkes en parallell til nederlandske «boer», som også betyr bonde. Det vises også til at «boa» trolig har utviklet seg fra en variant av indoeuropeisk «bhew», som forklares som «vokse»; «gro» (Bjorvand & Lindeman, 2007, s. 110-111 og 781). Historisk kan «bo» trolig forstås som bonde som slår seg ned, tar seg til rette, og bygger seg og vokser opp. I dag forstås «bo» som bosted;

holde til; leve; hjem. Etymologisk grunnbetydning av sammensetningen «na-bo» er «en som bor nær» (Bjorvand & Lindeman, 2007, s. 109-111 og 781); Universitet i Bergen & Språkrådet, 2020; Det Norske Akademi for Språk og Litteratur, u.å.; Det Danske Sprog- og Litteraturselskab, 2018).

I moderne nynorsk og svensk brukes ordet «granne», som har sitt opphav i det norrøne ordet «granni». Historisk kan «granni» forklares ved en oppdeling, hvor den siste delen «rann» er norrønt for hus eller bolig, mens den innledende «g»-en har opphav i prefikset «ge» i germansk eller «ga» i gotisk, hvor begge deler tilsvarer «sammen» (Universitet i Bergen & Språkrådet, 2020; Svenska Akademien, 2020). Dette germanske prefikset svarer til det latinske prefikset «com» eller «con», og herfra kan utledes ord som con-venio (komme sammen) og com-munis (felles), og som også er inntatt i vårt moderne språk som henholdsvis konvensjon og kommune (Bjorvand & Lindeman, 2007, s. 381). Etymologisk grunnbetydning for «granne» er «den som bor i samme hus» (Bjorvand & Lindeman, 2007, s. 381; Det Norske Akademi for Språk og Litteratur, u.å.). En avledning av «granne» er ifølge Bjorvand & Lindeman «grend», som forklares som en samling av gårder som ligger nær hverandre, eller et bygdelag (2007, s. 381). Bjorvand & Lindeman forklarer også at det germanske prefikset "ga" som hovedregel falt bort før norrøn tid, men i dette ordet er det altså bevart (2007, s. 381). På moderne nynorsk og svensk forklares i dag «granne» som en person som bor i nærheten, eller person som er plassert like ved, mens det i moderne islandsk språk brukes «na» som prefiks, og er «nágranni». På islandsk er «nábúi» og «nágranni» også synonyme (Universitet i Bergen & Språkrådet, 2020; Det Norske Akademi for Språk og Litteratur, u.å.; Svenska Akademien, 2020; Árni Magnússon-instituttet for islandske studier, u.å.). Ut fra dette forstås det at både «nabo» og «granne» betyr en som bor i nærheten.

Den etymologiske tilnærmingen bidrar til en forståelse av at «nabo» og «granne» i dag langt på veg har samme meningsinnhold, og at det historisk har dreid seg om de som bor i nærheten, men tilnærmingen bidrar ikke til å kunne trekke et presist skille mellom hvem som er og ikke er ens naboer.

2.5.2 Juridisk tilnærming - naboloven

Et annet utgangspunkt for slik avklaring kan tas i jussen. I jussen gjøres det tradisjonelt sett en systematisk sondering mellom offentligrett på den ene siden, og privatrett på den andre siden.

I Norge har vi, i motsatt til en del land vi normalt sammenligner oss med, en egen lovgivning som gjelder for rettsforholdet mellom naboer, nemlig lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15 (grannelova; naboloven). En avklaring her kan muligens fungere som en god veiledning for å forstå begrepet. Naboloven hører naturlig inn under privatretten, og den videre tilnærmingen her vil bygge på dette. I neste omgang gjøres en tilnærming fra offentlig rett.

Lovteknisk er naboloven deklarasjonsart, som vil si at dens bestemmelser er fravikelige. Den innehar heller ingen definisjon på nabobegrepet, slik andre begreper gjerne blir definert i mer moderne lover, se for eksempel matrikkelloven § 3 (Lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101). At naboloven er deklarasjonsart betyr at andre rettsforhold, for eksempel privatrettslige avtaler, ved kollisjon går foran nabolovens bestemmelser. Dette går klart frem av § 1. I tillegg til naboloven blir rettsspørsmål mellom naboer dels regulert av en rekke andre lover, for eksempel vannressursloven og forurensingsloven (Bergsholm, 2016, s. 223). Disse nevnte lover regulerer rettsforhold mellom naboer, men hver for seg innen sine «sektorer», og de tar ikke sikte på å definere og avklare nabobegrepet. Derimot viser for eksempel vannressursloven § 6 første ledd tilbake til nabolovens bestemmelser, og tilsvarende tilbakevisning til naboloven finner vi i forurensingsloven § 10. Naboloven har også et begrenset virkeområde, ved at den «først og fremst tar sikte på å regulere praktiske og viktige spørsmål som oppstår mellom naboer i vanlig forstand, og som ikke er løst i andre lover» (Bergsholm, 2016, s. 224). Likevel gir naboloven § 2 en viktig veiledning i hvordan nabobegrepet skal forstås, i alle fall i en juridisk sammenheng.

I naboretten er rettsreglene formulert med sikte på å regulere forholdet mellom naboer i form av hva en nabo kan gjøre, forstått som hva en tiltakshaver kan iverksette, og hva en nabo må finne seg i (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 370). Dette gir seg utslag i en tålegrensevurdering, som har blitt utviklet gjennom lang tids rettspraksis, hvor krav om erstatning for ulemper kun har blitt tilkjent i de tilfeller hvor tålegrensen er overskredet (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 371). Dette prinsippet går i dag frem av nabolovens § 2, hvor det i første ledd heter at «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom». Når det gjelder å forsøke å avklare nabobegrepet går jeg ikke her videre inn på fullstendig omtale av vilkårene for en eventuell erstatning etter tålegrensevurderingen, men trekker ut vesentlige momenter fra tålegrensevurderingen i forhold til å få en forståelse av nabobegrepet. Samtidig skal det

bemerkes at fokuset er flyttet fra *nabo*, som subjekt, til *naboeiendom*, som objekt, altså til tilknytningen man har til eiendom.

Fra bestemmelsen kan man se at «skade» og «ulempe» skal unngås, og dersom dette kvalifiseres gjennom ordene «urimeleg» eller «uturvande», hvor sistnevnte forstås som unødig på bokmål, så er man over tålegrensen, og dermed er skaden eller ulempen ulovlig (Falkanger, T., & Falkanger, A. T., 2013, s. 381). Bestemmelsen er skjønnsmessig formulert, og ifølge Bergsholm inviterer den til en «konkret interesseavveining hvor tålegrensen i siste omgang må fastsettes etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, likevel slik at vurderingene må ta utgangspunkt i de hensyn som ligger bak loven» (Bergsholm, 2016, s. 229). For å kvalifisere som urimelig eller unødig er det i § 2 annet til fjerde ledd gitt noen retningslinjer, og i forhold til en juridisk forståelse av nabobegrepet bør særlig tredje ledd trekkes frem.

I tredje ledd henvises det til to temaer i forhold til avgjørelsen om noe er urimelig, hvor det heter at det skal «leggjast vekt på om det er venteleg etter tilhøva på staden», og «om det er verre enn det som plar fylgja av vanlege bruks- eller driftsmåtar på slike stader». Fra dette kan det trekkes at den skjønnsmessige vurderingen særlig må ta i betraktning hva som er ventelig på stedet det er snakk om, og dette skal vurderes konkret, også i forhold til tidspunkt – selv om det ikke var ventelig i år 2000, så kan det være det noen år senere. I tillegg skal det tas i betraktning hva man må regne med av «vanlige bruks- eller driftsmåter» i for eksempel i et landbruksdistrikt, i et villaområde osv (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 388). Samtidig må det fremheves at «stedet» i denne sammenheng er helt sentral for forståelsen, ettersom vurderingen er stedsavhengig. Ut ifra det som er nevnt så langt forstås det slik at rekkevidden av nabobegrepet i nabolovens forstand må avgjøres i den konkrete sak, ut ifra forholdene på stedet. Det er en avveining som beror på skiftende samfunnsforhold, og varierer avhengig av sted, tid og kontekst.

I litteraturen slås det fast at naboloven ikke opererer med noe konsekvent nabobegrep, og at man heller kan si at det er relativt (Kolrud & Perland, 1995, s. 6) Bergsholm slår fast at «det er vanskelig å si hvor langt unna en naboeiendom kan ligge (Bergsholm, 2016, s. 224). I lovforarbeidene til naboloven går det frem at Nabolovkommissjonen ga en definisjon til ordet «naboeiendom», og den er «[...] enhver fremmed Eiendom, som under de forhaandenværende Omstændigheder bliver beskadiget eller forulempet paa den i Loven forbudte Maade» (Ot.prp.nr.24 (1960-61), s. 22). Fra dette kan det vises tilbake til det ovenfornevnte «ulovlig skade eller ulempe». Falkanger & Falkanger (2013) slår på side 380 fast at «naboeiendom er ikke bare den som støter umiddelbart til tiltakshaverens eiendom; naboeiendom er i denne

sammenheng *enhver eiendom som rammes*», og på side 428 «[...] to eiendommer kan bli betraktet som naboeiendommer selv om de er temmelig langt fra hverandre. Avgjørende er «verknaden av den plagsame verksemda», slik det også står i lovforarbeidene til naboloven (Ot.prp.nr.24 (1960-61), s. 22). Det slås også fast av at en forurensende virksomhet kan ha langt flere naboer i rettslig forstand enn i dagligtalen (Kolrud & Perland, 1995, s. 6).

Ut ifra denne juridiske innfallsvinkelen kan man trekke at naboene definitivt er de som en eiendom faktisk grenser til, men utover dette så dekkes langt på vei at nabobegrepet omfatter de som man også må ta *hensyn* til – eller motsatt; man er nabo til en eiendom når man kan få *skade* eller *ulempe* på egen eiendom. Et slikt utgangspunkt avklarer likevel ikke på en presis måte hvor langt man kan strekke nabobegrepet generelt, men må snarere, forstått ut ifra nabolovens forstand, avklares i den konkrete sak.

2.5.3 Juridisk tilnærming - nabovarsel

Et annet moment som hittil ikke er redegjort for er reglene om nabovarsling. Etter naboloven § 6 skal naboer i mange tilfeller varsles før et tiltak iverksettes (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 415). Slik det går frem av både lovforarbeidene (Ot.prp.nr.24 (1960-61), s. 30) og ordlyden i § 6 første ledd, at nabovarsel skal gis når et tiltak kan være til skade eller ulempe på naboeiendom, er dette nabovarselet å anse som et påbud. Overtredelse av dette påbudet er ikke sanksjonert i loven, men kan ha konsekvenser for senere tids virkning. Det er slik at dersom varsel *burde* vært gitt etter naboloven § 6, så vil det i vurderingen av om eventuell retting etter § 10 skal skje, tale til ulempe for tiltakshaver at han har unnlatt å gi nabovarsel (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 415 og 416). I forhold til begrepsavklaring skal man her ha i bakhodet at *vurderingen* om slik varsel *burde* vært gitt, er overlatt til rettslig skjønn. I den forbindelse vil dette avklares i den konkrete sak. Nabovarsel etter naboloven kan dermed neppe tas til inntekt for å gi en presis avklaring av begrepet.

Nabovarsel etter naboloven kan navnlig enkelt forveksles med nabovarsel etter plan- og bygningsloven, som også gjøres rede for i det følgende. I den juridiske sonderingen mellom privatrett og offentligrett, hører naboretten til i den førstnevnte, mens plan- og bygningsretten hører til i den sistnevnte. Interessene som disse to ulike lovverkene skal ivareta er dermed ikke i ett og alt sammenfallende. Naboloven skal først og fremst verne om de privatrettslige interesser, mens plan- og bygningsloven skal ivareta de offentligrettslige interesser (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 377). Noe forvirrende er det likevel, fordi det ikke stilles formkrav til

nabovarselet etter naboloven § 6. Det har etter hvert utviklet seg en rettspraksis hvor nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3 også anses som nabovarsel etter naboloven § 6, så lenge det ivaretar de bærende hensyn som ligger bak varslingskravet i naboloven (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 416).

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven § 21-3 hører inn under kravene som stilles til de søknader som angår tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i § 20-1. Forenklet sagt så er det et krav om å varsle naboer dersom man skal utføre et tiltak som er opplistet i § 20-1, som blant annet oppføring av nybygg, påbygg, fasadeendring og riving. Er tiltaket listet opp i § 20-1, så kan det ikke utføres før kommunen har mottatt og godkjent søknad om dette, jf. § 20-2, og før slik søknad sendes inn til kommunen, skal naboer varsles, jf. § 21-3 (første ledd). Når det gjelder å avklare nabobegrepet gir ikke § 21-3 noen definisjon på dette, men loven er supplert med mer detaljerte regler i forskrift om byggesaker av 2010 (heretter omtalt SAK 10). I forskriftens § 5-2 om varsel til naboer og gjenboere kan det utledes av andre ledd første punkt at «varsel skal [...] gis [...] i den grad det berører naboers og gjenboeres *interesser*». Fra dette kan det sees visse likheter til resonnetet fra oppsummeringen ovenfor om naboloven – at naboeiendommene er de som kan få skade eller ulempe på eiendom, eller motsatt, de man må ta hensyn til. Direktoratet for byggkvalitet, som er sentral myndighet på flere områder innenfor bygningsdelen av plan- og bygningsloven og underlagt Kommunal- og moderniseringsdepartementet, har utgitt en veileder til SAK 10. Direktoratet for byggkvalitet forklarer i denne veilederen forskriftens krav, utdyper innholdet i dem og gir føringer for hvordan kravene kan etterkommes i praksis (Direktoratet for byggkvalitet, 2011). I det som heter «Innledning til veiledning § 5-2», går det frem at veilederen sier noe om hva som regnes som naboeiendom. I forhold til begrepsavklaringen er det derfor interessant å finne ut om veilederen sier noe annet enn det som så langt er stadfestet fra litteraturen.

I «Veiledning til første ledd» er følgende definisjon av nabo- og gjenboereiendom gitt:

«naboeiendommer er eiendom som har felles grense med tomt som skal bebygges.

Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom», men dette nyanseres i andre ledd, hvor det som kjent også må tas i betraktning at naboer er de som får sine *interesser* berørt. I «Innledning til veiledning § 5-2» går det videre frem at «det ikke er nødvendig å sende nabovarsel når arbeidet i liten grad berører deres *interesser*». Denne formuleringen ligner på den gjengitte ordlyden overfor i forskriftens § 5-2 andre ledd første punkt, men i veilederen er det i tillegg til dette gitt noen eksempler. Aller først skal det poengteres at i forklaringene i veilederen så er det *tiltaket* og i hvilke tilfeller *nabovarsel* er

nødvendig som står sentralt, ikke å avklare nabobegrepet. Overføringsverdien er derfor begrenset, men kan muligens fungere som tilnærminger.

Første eksempel på når nabovarsel kan unnlates, er når det «er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen». Fra dette kan det muligens trekkes ut to elementer. For det første kan det tenkes at det er mindre hensiktsmessig å anvende begrepet når det i forhold til størrelse gjelder eiendommer med meget store arealer, og for det andre når avstanden mellom to eiendommer blir «for stor». På den annen side bør disse to elementene sees i sammenheng, slik som formulert i veilederen. Dessuten vil en stor eiendom alltid være nabo til andre eiendommer, jf. definisjonen som er gitt i forrige avsnitt. Slik jeg oppfatter eksempelet, bør det forespeiles en meget stor eiendom i spredtbygd strøk, som en stor skogbrukseiendom, med for eksempel en enkeltstående bolig, fritidsbolig eller virksomhet sentralt plassert på eiendommen, slik at avstanden til nærmeste nabo blir stor. I et slikt tilfelle vil en praktisk bruk av begrepet «nabo» muligens neppe gi mening i dagligtalen.

Neste eksempel tilføyer at nabovarsel heller ikke er nødvendig for «mindre tiltak ute som naboen ikke kan se fra sin eiendom». Fra dette kan det trekkes ut at nabovarsel ikke er nødvendig dersom naboen ikke kan *se* tiltaket. Den fysiske størrelsen på tiltaket spiller med andre ord en sentral rolle her. Dette bør etter min mening sees i sammenheng med første eksempel, som trekker frem avstand, og slik sett er forholdet mellom avstand og størrelse interessant. I tillegg vil nok topografiske eller andre fysiske forhold som hindrer eventuell sikt, for eksempel en ås, trær eller bygninger også sies å være relevant. Til slutt fremheves at det i «Veiledning til femte ledd» understrekes et viktig poeng i forhold til begrepsavklaringen: «Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser».

Fra tilnærmingen om nabovarsel må nabobegrepet i fremste rekke forstås i en sammenheng med et krav om varsling, som utløses i forbindelse med tiltak som skal utføres etter plan- og bygningslovens § 20-1. Utover den innsnevrende definisjonen på nabo- og gjenboereiendom er det naboers *interesse* som står sentralt. Fra dette kan det sies å være en viss likhet med resonnementet om hvem som er nabo etter naboloven, hvor det, satt på spissen, er «enhver eiendom som rammes av den plagsomme virksomheten».

2.5.4 Sosiologisk tilnærming

Så langt kan det fra en juridisk innfallsvinkel sies å være noen klare ytterpunkter i forhold til hvem som definitivt *er* naboer, og hvem som definitivt *ikke* er naboer. Noen analog til å gi en universell avklaring av gråsonen imellom disse ytterpunkter kan derimot ikke hentes, fordi det må avgjøres i det konkrete tilfellet. I det følgende vil jeg derfor tilføre en annen innfallsvinkel.

Med det individuelle og subjektive perspektivet som ble presentert innledningsvis i kapittel 2.4 som utgangspunkt, har man altså selv en personlig definisjon av hvordan begrepet defineres, men det er slett ikke sikkert at andre definerer begrepet på samme måte. Noen vil kanskje si at det er eiendommen(e) som egen eiendom fysisk grenser til. Andre vil kanskje si at rekkevidden av nabobegrepet er større enn som så, at det strekker seg til et par hus ned i vegen. Mange steder rundt om i landet bor man i definerte boligfelt, og hvis boligfeltet er relativt lite, kan det her tenkes at man referer til alle i feltet som naboer, i motsetning til i et større felt, fordi utstrekningen, avstanden og eller antallet naboer blir for stort, og ikke korresponderer med oppfatningen man selv har med nabobegrepet. For de fleste vil nok det være enkelt å kunne si hvem som definitivt er naboene sine, og hvem som definitivt ikke er naboene sine, men samtidig ha vansker med å avklare de som er i overgangen mellom det å være og ikke være nabo. Noen vil kanskje si at det er de som bor aller nærmest, men kanskje også en eller noen flere som bor i et antall hus lengre unna som naboer, fordi man kjenner disse så godt, og tross alt så bor de jo relativt nærme. Videre kan det også tenkes at det for noen i større grad handler om hvor godt man kjenner de som bor rundt seg, og i mindre grad om den faktiske avstanden.

Begrepet kan altså nyanseres både som i romlig utstrekning og i sosial utstrekning, eller i en kombinasjon av disse som et romlig-sosialt fenomen. Likevel må det presiseres at dette utgangspunktet gir rom for individuelle, subjektive perspektiver, og andre vil ha enten en utvidende eller innsnevrende forståelse av samme begrep, og dermed trekke andre linjer om utstrekningen av begrepet. Man har altså en klar oppfatning av hvordan man selv forstår begrepet nabo, og hvem som er sine naboer, men det er ikke sikkert andre rundt seg forstår begrepet på samme måte. På den annen side kan det presenteres noen ytterpunkter som må sies å være universelt aksepterte i forhold til begrepet nabo.

Et annet ytterpunkt kan beskrives som at de aller fleste vil nok si seg enig i at den som bor alene på en mindre øy i havgapet, som for eksempel fyrvoktere før i tiden, ikke har naboer. Ut ifra dette kan man trekke at den som i stor grad lever eller oppholder seg isolert ikke har

naboer. På samme måte kan man si at enkelte lever og oppholder seg øde på fastlandet også, enten mer permanent eller i enkelte perioder, for eksempel ved at man tar seg til en fritidsbolig. Mange hytter rundt om i landet ligger meget avsidesliggende til, hvor man gjerne påstår at det ikke finnes naboer, det er kun en seg selv og naturen. På den ene siden gir kanskje eiendomsforhold en objektiv korrekt forståelse av hva begrepet nabo er. På den andre siden så kan dette neppe sies å være en universelt akseptert forståelse av begrepet, fordi nabobegrepet neppe for alle kan forklares utelukkende ut ifra eiendomsforhold.

Fremst alt viser disse tilnærminger at en rekke forhold spiller inn, og som et minimum er det eiendomsforhold, juridiske forhold, romlig utstrekning (fysisk avstand), sosial utstrekning (mellommenneskelige relasjoner), og en kombinasjon av de to sistnevnte som et romlig-sosialt fenomen. For eksempel hvor og hvordan man bor, gjerne også til forskjellige tider i livsfasen, hva man lærer, hvordan man påvirkes av andre, spiller inn på ulike begreper man oppfatter og selv definerer, særlig de begreper som så og si alle må forholde seg til dagliglivet.

I arbeidet med denne studien har jeg derfor sett meg nødt legge bort en prinsipiell holdning om å avklare begrepet, til fordel for en pragmatisk holdning ved å legge til grunn en utvidende forståelse av begrepet, det vil si i motsetning til innsnevrende forståelse. Med et slikt utgangspunkt er det uunngåelig at transformasjonsområder i tettbygde strøk har naboer.

2.6 Usikkerhet i kommersiell eiendomsutvikling, herunder naboers aktørstatus

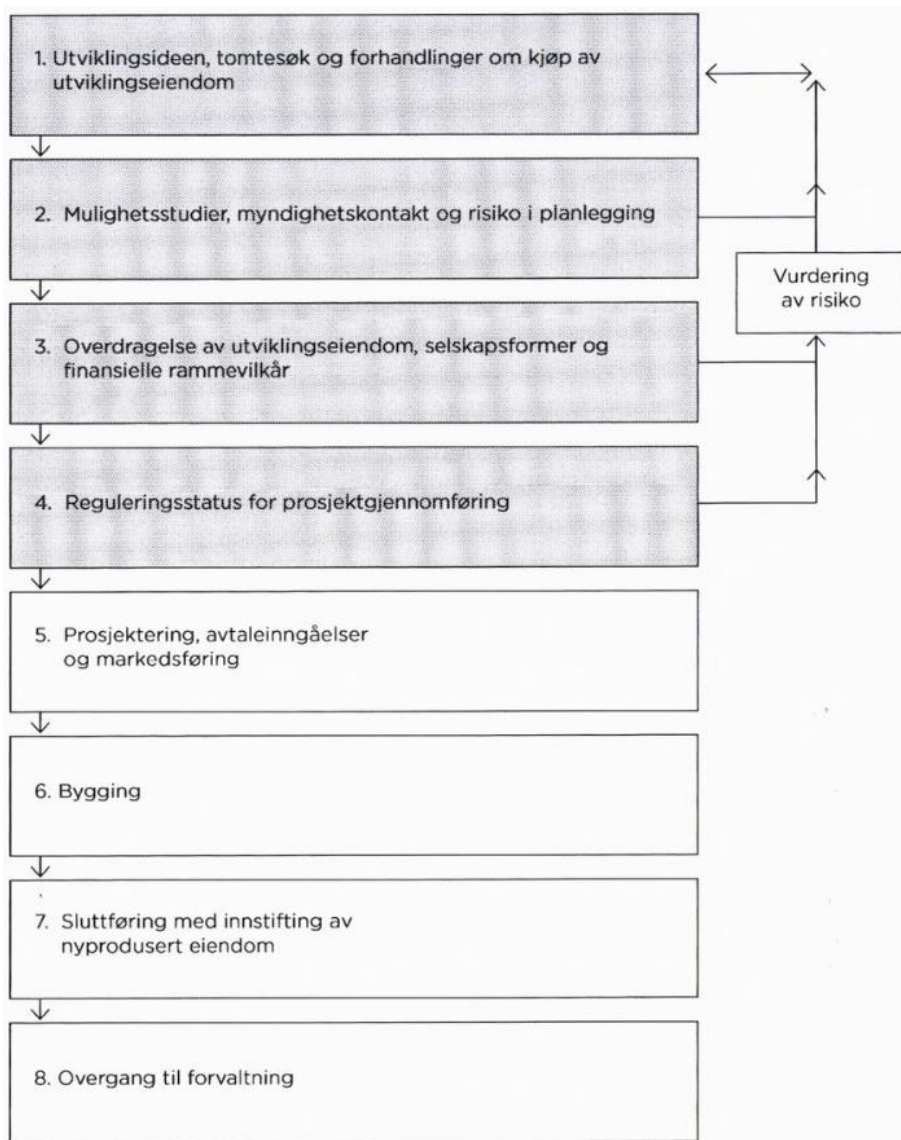
I dette kapittelet tas inn naboforhold fra et kommersielt eiendomsutviklingsperspektiv. I det følgende brukes begrepet «utvikling» som synonym til transformasjon.

Tidligere stod myndighetene for gjennomføring av planer sammen med private grunneiere og utbyggere, men på 1980- og -90-tallet kom et skifte inspirert av New Public Management (NPM), gjennom mange reformer for styring av offentlig sektor i både Norge og andre land (Sager, 2015, s. 71). En viktig del av disse reformene var ny plan- og bygningslov i 1985, hvor et stort skifte med denne loven var at private selv kunne utarbeide reguleringsplaner, og få disse behandlet i kommunestyre. Fra den gang og frem til nyere tid har retningen mot privat initierte forslag stått ved lag, og andelen i de største norske byene er opp mot 90 % private forslag i dag (Sager, 2015, s. 71). I dag snakkes det derfor om en markedsdrevet gjennomføringsmodell, hvor byutviklingen er et samspill mellom mange ulike aktører (Saglie

et al., 2015, s. 30). Saglie et al. fremhever at kommunens styringsrolle har blitt kompleks ved at det krever evne og vilje å bruke mulighetene som styringsrollen gir, blant annet ved å innta en strategisk rolle hvor det arbeids initierende og handlingsutløsende overfor et marked, men samtidig også å sette rammer for markedsaktørene (Saglie et al., 2015, s. 30-31).

Et vesentlig moment i norsk planlegging i dag er at private aktører har fått en større og viktigere rolle enn tidligere. Hanssen et al. beskriver dette som en større tiltro til at markedskreftene bidrar til effektive og gode løsninger (Hanssen, Hofstad, Saglie, Næss & Røe, 2015B, s. 24). Det går frem av Børrud & Røsnes (2016, s. 371) at prosjektbasert byutvikling, med enkeltvis initierte prosjekter fra et privat eiendomsregime, fra enkelte hold blir kritisert for å være en form for nyliberal markeds- og entreprenørstyrt aktivitet som springer ut av private aktørers initiativ, styrt av deres avgrensede interesser. Børrud & Røsnes hevder på sin side at denne form for byutvikling hverken er et nytt eller lokalt norsk fenomen, og videre at den hverken er tilfeldig, utilsiktet eller uønsket (Børrud & Røsnes, 2016, s. 371). I følge Børrud & Røsnes er derimot prosjektbasert byutvikling en logisk følge av planleggingstradisjon, politiske ønsker og prioriteringer. På den annen side er ikke dette et premiss for at slik byutvikling nødvendigvis fører til gode bygde resultater, men snarere at kvaliteten på resultatene er meget varierende. Med dette menes hensyn til omkringliggende kontekst, om prosjektet gir noe tilbake til byen, og kvaliteter i prosjektet både isolert og i en bystrukturell sammenheng (Børrud & Røsnes, 2016, s. 371).

Eiendomsutvikling i tidlig fase kjennetegnes ved at det foretas investeringer i eiendom med det formål å øke dennes markedsverdi (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 9). Denne utviklingen omfatter en rekke «trinn» der ulike gjøremål eller aktiviteter relatert til prosjekteksterne forhold må gjennomføres (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 11). Disse trinnene, alt fra konseptuering av prosjektide, til prosjektet er gjennomført, kan også omtales som sekvenser som i sum utgjør en typisk prosess i eiendomsutvikling. Dette er illustrert med sekvensmoddellen nedenfor, der hvert trinn forbindes med risiko i form av usikkerhet.

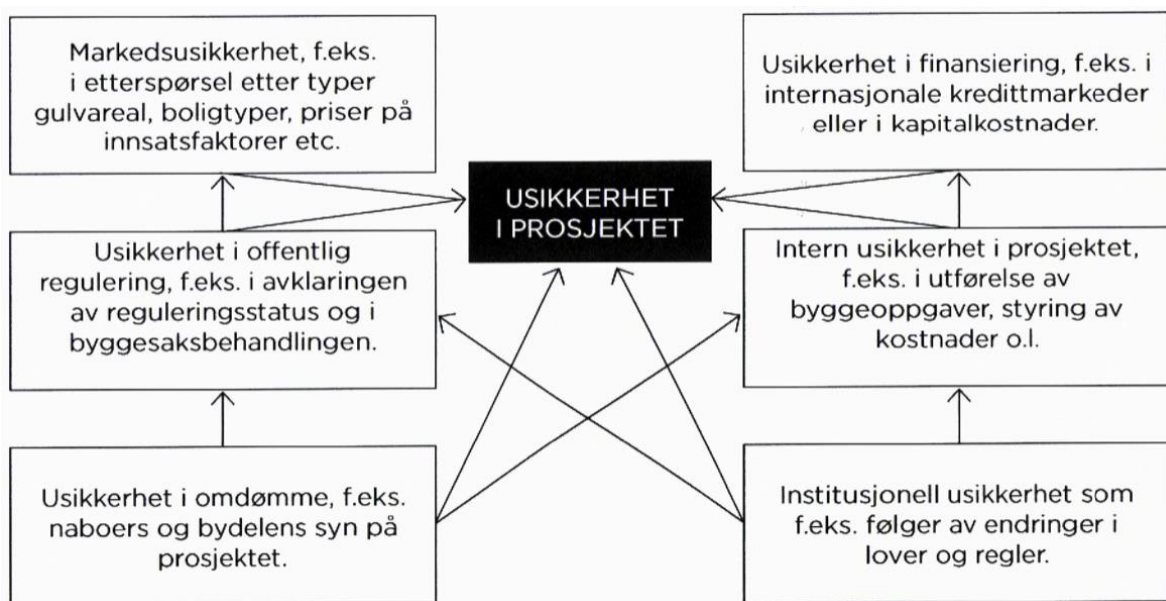


Figur 4 «8-trinns sekvensmodell» i eiendomsutvikling fra utviklers ståsted. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 13).

I forhold til denne studiens perspektiv skal det her rettes en oppmerksomhet mot modellens andre sekvens, som innebærer mulighetsstudier, myndighetskontakt og risiko i planlegging, der risikoen i denne sekvensen av Røsnes og Kristoffersen forklares som å være av særlig viktighet. Risikoen er igjen knyttet til usikkerhet, i den forstand at mange involverte vil kunne få et forhold til prosjektet, slik som blant annet finansieringskilder, myndigheter og medinteressenter (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 14). De utgjør en risiko for eiendomsutvikler fordi de kan ha reell makt eller medinnflytelse til å bestemme over hva som er mulig å utvikle, og potensielt forhindre det grunnleggende formålet med eiendomsutvikling, hvilket som nevnt er å øke en eiendoms markedsverdi. I denne studiens sammenheng er det her særlig relevant å trekke frem at kommunen som reguleringsmyndighet kan forsøke å styre utbyggingsprosjekter, men også at andre aktører avhengig av deres

interesse og mulighet for å påvirke prosjektet, utgjør en risiko for utvikler. Et formål med mulighetsstudier i denne sammenheng er å avklare i hvilken grad det er mulig å oppnå de mål utvikler setter seg med gjennomføring (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 285).

I delkapittel 2.1 ble begrepet «usikkerhet» definert som differansen mellom den informasjonen man trenger for å fatte en sikker beslutning, og den informasjonen som er tilgjengelig (Kolltveit, 2009, s. 19). Resultatet av hva man foretar seg bærer preg av usikkerhet når utfallet av hva man foretar seg enten kan bli mer positivt eller mer negativt enn hva man på forhånd kan vente seg. I lys av definisjonen snakker man om *risiko* som en forbindelse til negative utfall av usikkerhet i eiendomsutvikling, mens man snakker om *muligheter* i forbindelse med positive utfall av slik usikkerhet. Som en forlengelse av dette kan det illustreres at lav og høy usikkerhet forbindes med henholdsvis lav og høy risiko og muligheter for utviklers avkastning (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 286-287). Figuren under er en enkel fremstilling som illustrerer usikkerhet i eiendomsutviklingsprosjekter. Her er det særlig boksen i nedre venstre hjørne som skal bemerkes.



Figur 5 Enkel fremstilling av ulike former for usikkerhet et eiendomsutviklingsprosjekt eksponeres for. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 285).

For utvikler er mulighetsstudier et verktøy for å få kvalifisert forståelsen av usikkerhet. Dette kvalifiseres ved å innhente informasjon og så langt det lar seg gjøre prøve å kontrollere eller *håndtere* faktorer som skaper usikkerhet (Røsnes & Kristoffersen, 2014, s. 287). Blant annet gjelder dette kommunen som reguleringsmyndighet, men også andre sektormyndigheter, naboer, interessegrupper, media og den allmenne opinionion. Man snakker gjerne om ulike interessenter med ulik nærhet til prosjektet (Leikvam & Olsson, 2014, s. 20-21).

Som en forlengelse av arbeidet med usikkerhet kan utvikler gjøre bruk av en rekke verktøy. For å kartlegge usikkerhet knyttet til eksterne aktører som kan påvirke et prosjekt, er det ikke uvanlig å anvende interessentanalyser for å identifisere disse og kartlegge disse (Leikvam & Olsson, 2014, s. 132). Det er en overgang mellom bruk av aktørstatus og interessentstatus, der sistnevnte er et videre begrep, og som omfatter en utvidende krets som på ulike måter aktivt eller inaktivt involveres eller berøres av prosjektet, både positivt og/eller negativt, og både under gjennomføringen av prosjektet og dets resultat (Leikvam & Olsson, 2014, s. 19). Leikvam og Olsson forklarer at hvem interessentene er, varierer fra prosjekt til prosjekt, men typisk for eiendomsutviklingsprosjekter er det de som har interesse knyttet til arealet som utviklingen angår (2014, s. 20). Utover å identifisere og kartlegge, er det et vesentlig poeng å forsøke å håndtere usikkerheten. Dette gjøres i form av å vurdere interessentenes adferd, og så lage en plan for hvordan interessentene skal følges opp og håndteres (Leikvam & Olsson, 2014, s. 132).

Tabell 1 Interessentmatrise fra et eiendomsutviklerperspektiv. Egenprodusert, basert på Leikvam & Olsson (2014, s. 133).

Påvirknings- mulighet	Høy	Håndtere	Samarbeide med
	Lav	Overvåke	Involvere
		Motstander	Tilhenger
		Holdning til prosjektet	

Interessentmatrisen overfor er en enkel fremstilling av hvordan ulike eksterne aktører og interessenter kategoriseres ut i fra to forhold. Det ene forholdet er hvilken påvirkningsmulighet den enkelte eksterne har, og det andre forhold dreier seg om hvilken holdning den eksterne har til prosjektet. Til førstnevnte forhold gjøres det en sontring mellom lav og høy påvirkningsmulighet, og til det andre forholdet sondres det mellom motstandere og tilhengere. I realiteten vil det være et større spektrum av inndelinger, og Leikvam og Olsson påpeker, med henvisning til erfaring, at det må legges inn et dynamisk forhold fordi de eksterne over tid kan få endret sine påvirkningsmuligheter og holdninger til prosjektet (2014, s. 133). Matrisen er likevel til god hjelp som et forenklet teoretisk utgangspunkt for å forstå hvordan utviklere forholder seg til ulike eksterne, for eksempel naboer til eiendomsutviklingsprosjekter i transformasjonsområder.

2.7 Sosial bærekraft i by- og eiendomsutvikling

Som et svar på Brundtlandkommisjonens rapport (St.meld. nr. 31 (1992-1993)) om natur- og miljøvennlig tettstedutvikling, har fortetting og kompakt byutvikling vært anbefalt politikk i Norge siden begynnelsen av 1990-tallet (Hanssen et al., 2015B, s. 20; Røsnes, 2014A, s. 219). Hanssen et al. viser for eksempel til at politikken er fulgt opp i en rekke stortingsmeldinger siden den gang, og i 2014 vedtok regjeringen en statlig planretningslinje for samordnet bolig-areal- og transportplanlegging (2015B, s. 20). Fra disse statlige planretningslinjene går det frem av punkt 4.3 at «I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og *transformasjon*. [...] Potensialet for fortetting og *transformasjon* bør utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.» (St.meld. nr. 31 (1992-1993)). Det er kommunene som er den viktigste myndigheten for by- og stedsutvikling, og de statlige retningslinjene er sterke nasjonale politiske signaler til disse, men er også opphav til utfordringer knyttet til sosial bærekraft (Hanssen et al., 2015B, s. 20-22). Ut fra retningslinjene ser man at transformasjonsområder i byer er prioriterte områder, det er i første omgang blant annet her potensial for byutvikling skal hentes ut.

Ifølge Hanssen et al. rommer begrepet «sosial bærekraft» ulike dimensjoner, og tradisjonelt innen norsk forskning dreier begrepet seg også om innbyggers subjektive opplevelse av bomiljø, sosialt liv og områders utvikling inngår i begrepet sosial bærekraft (2015B, s. 14). Det handler videre om rettferdig fordeling av ressurser og goder, i en materiell dimensjon slik som kvaliteter ved bomiljø, boliger og uteområder, men også utover en materiell dimensjon, slik som sosial likhet, sosial samhörighet, sosial kapital, sosial inklusjon og aktiv medvirkning i lokalsamfunnet. Samlet kan dette forstås som kollektive goder (Hanssen et al., 2015B, s. 22). I lys av retningslinjene om fortetting vises det til at tidligere forskning peker på at slike kollektive goder ofte kommer under press når områder fortettes, og det vises til en rekke eksempler, men det skal understrekes at forskning også peker på at fortetting muligens kan være sosialt utjevne (Hanssen et al., 2015B, s. 22-23). Det vises til at dreiningen om kompakt byutvikling intensiverer spenningsnivået i arealplanleggingen. For å eksemplifisere dette settes et søkelys på at kommunene både i større grad enn tidligere må samhandle med private grunneiere og utbyggingsaktører, og samtidig sikre langsiktige mål og planer. Det fremheves også at det i områder som allerede er bebygd oppstår konflikter mellom beboerinteresser på den ene siden og utbyggingsinteresser på den andre siden (Hanssen et al., 2015B, s. 23). Ut fra dette forstås det slik at i transformasjonsområder kan sosial bærekraft i

form av kollektive goder komme under press, og for å motvirke dette må lokale myndigheter reelt sett forsøke å styre en byutvikling som realiseres av private aktører og på markedsmessige vilkår.

I lys av implementeringen av fortetting og kompakt byutvikling, særlig i etterkant av ovennevnte rapport, er det flere som argumenterer for at kompaktbyen kan forstås som en hegemonisk diskurs, der denne pekes som den riktige retning for videre byutvikling (Thorén & Saglie, 2015, s. 118). Kompaktbyen kan forstås som en hegemonisk diskurs som i stor grad dreier seg om å oppnå flere mål samtidig. Det må tilstrebes en balanse mellom sosial, økologisk og økonomisk bærekraft, der det i disse dimensjonene samtidig er motstridende mål og man derfor må komme frem til kompromisser (Thorén & Saglie, 2015, s. 118). I områder som fortettes kommer arealkonflikter skarpere til syne. Som en forlengelse av det som er nevnt over, inngår offentlige byrom og grøntområder i begrepet sosial bærekraft. Det er kollektive goder som i utgangspunktet hele befolkningen har tilgang til, de er offentlig tilgjengelige. De offentlige byrommene danner et felles grunnlag for menneskelig samhandling innenfor en by (Sirowy, 2015, s. 193). Det er her det offentlige liv tradisjonelt har funnet sted, der både bekjente og fremmede møtes, kommuniserer og samhandler, og sosiale normer bekreftes eller utfordres. Det dreier seg eksempelvis om gater, fortau, torg, markedsplasser, havneområder, parker og museer, uten at dette er en uttømmende liste (Sirowy, 2015, s. 193). Sirowy viser til at det de siste tiårene har vært et gradvis tap av dette felles godet, det har vært ned reduksjon i offentlige rom, og det pekes på at det skjer til fordel kommersialisering og privatisering av det kollektive godet (Sirowy, 2015, s. 193). Privatisering av offentlige byrom kan ifølge Sirowy føre til at maktforhold i samfunnet blir synligere, til ulempe for enkelte samfunnsgrupper som marginaliseres (2015, s. 193). Byrommene som utvikles i dag har en tendens til å være pene, moderne og trygge, men er likevel ikke reelle offentlige rom hvor grupper og enkeltpersoner kan synliggjøre verdier og synspunkter, og samtidig anerkjennes av andre (Sirowy, 2015, s. 205). Det vises til at fortettingspolitikken kan være ufølsom for lokale forhold, og gå på bekostning av levekår til vanskeligstilte innbyggere (Sirowy, 2015, s. 194). Om samspillet mellom kommuner og kommersielle utviklere i forhandlinger om utbyggingsavtaler pekes det på at det er viktig å inkludere brukere fra forskjellige bakgrunner på alle faser av planleggingsprosessene, og at det som trengs er en reell diversitet og funksjonell sammensetning av former, bruksmuligheter og prisnivåer, til fordel for hele byens befolkning, der det også er plass for virksomheter med

lav avkastning (Sirowy, 2015, s. 205). Dette motstykket til privatisering og kommersialisering forstås og anvendes videre som «ikke-kommersielle tilbud og tjenester».

Grøntområder utgjør en viktig del av byer, særlig i et folkehelseperspektiv, enten de har opphav i og er rester etter et faktisk naturlig miljø, eller er anlagt av mennesker, gjennom for eksempel opparbeidelse av parker, offentlige hager eller andre former for kultiverte vegetasjonsdekte områder. I transformasjonsområder, særlig de som tidligere vært i bruk som industriarealer, er det sistnevnte som først og fremst er aktuelt. Når byene blir tettere er det viktigere enn noensinne å utnytte arealene effektivt, og fortetting vil i mange tilfeller komme i konflikt med behov for grønntområder (Thorén & Saglie, 2015, s. 117). Det går frem av Thorén & Saglie at det siden 1990-tallet har blitt færre og færre åpenbare tomtearealer for fortetting og transformasjon. Derfor kan presset på grønntområder være større i dag enn den gang, og diskursen om den kompakte byen står ifølge Thorén & Saglie fortsatt sterkt i dag, der det først og fremst er den sosiale dimensjonen og hensynet til rekreasjon som ivaretas, mens diskursen om grønnstruktur, naturmangfold og menneskers ulike behov for natur i by gjennom ulike grønne tema har blitt svekket (2015, s. 133).

I begrepet sosial bærekraft inngår også bokkvalitet. Med bokkvalitet menes «bestemte kvaliteter ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi. Hva som tillegges verdi kan variere med tid og sted, og er avhengig av øynene som ser.» (Schmidt, 2015, s. 161). Det vises til at byutvikling i norske byer i dag kan karakteriseres som markedsbasert, og videre at offentlig planlegging i en markedsbasert byutvikling først og fremst skal korrigere feilfunksjoner i markedet. (Schmidt, 2015, s. 162), og kan forankres i boligmeldingen som har vært førende for boligpolitikken om lag de siste 20 årene (Schmidt, 2015, s. 162-163). Fra *boligmeldingen* går det frem at «Boligmarkedet vil framskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet. Det offentliges oppgave er å tilrettelegge for at markedene skal fungere best mulig» (St.meld. nr. 23 (2003-2004)). Denne omleggingen har ført til det som kan beskrives som en fragmentert og reaktiv norsk boligpolitikk (Myrvold, Strand, Holm, & Hansen, 2002). Det pekes på at en variert boligsammensetning kan være nødvendig for å få gode bomiljøer som kan bidra til en variert beboersammensetning (Schmidt, 2015, s. 161). Videre ligger det i begrepet boligkvalitet at aktører ikke skal påføre andre ulemper eller kostnader, samt sikre felles goder, for eksempel friområder, grønntområder og kulturverdier (Schmidt, 2015, s. 162-163), og det vises til at tidligere studier tyder på at det er motstridende hensyn mellom ønsker om «kompaktbyen» og behov for å sikre sosial bærekraft knyttet til eksempelvis gode felles utearealer.

Delrapporten *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft* dreier seg hvilke bokkvaliteter som er ivarettatt i boligprosjekter bygd som fortetting i den kompakte byen og konsekvensene for sosial bærekraft (Schmidt, 2014). Fra denne studien er det antydninger til at det for beboerne i disse prosjektene på områdenivå er følgende felles goder som anses som viktigst:

Kollektivtrafikk, trivelige gater og plasser, og butikker og service (Schmidt, 2014).

Prosjektene som inngår i denne studien er Solsiden i Nydalen i Oslo, Ski Amfi i Ski og Bassengtoma i Nedre Elvehavn i Trondheim. Fra studien er det visse likheter mellom først- og sistnevnte prosjekter og de caseområdene som inngår i denne studien, men en vesentlig forskjell er at i studien fra 2014 er det *beboere* som har vært i fokus, ikke omgivelsene.

Schmidt setter funnene i kontekst med tidligere forskning, og viser til at disse funnene både er positive effekter av kompakt by, men også at det er en positiv effekt når det gjelder sosial likhet, fordi alle får tilgang på slike bokkvaliteter (Schmidt, 2015, s. 166). Det fremheves også at Nedre Elvehavn i Trondheim og Solsiden i Oslo har et bredt service-, butikk-, og kulturtilbud. Det er etablert nye viktige felles goder ved at alle har fått tilgang til det som blir omtalt som «herlighetsverdier» i områder som tidligere var industri (Schmidt, 2015, s. 166).

I lys av spenningsnivået i arealplanlegging skal det også påpekes at endring av fysiske omgivelser og forandringer i lokalsamfunnets sosiokulturelle og økonomiske liv er konsekvenser som utviklingen store byutviklingsprosjekter kan føre til (Børrud & Røsnes, 2016, s. 317). For transformasjonsområder kan de endringene som skjer berøre og påvirke omgivelsene på flere ulike plan. Omgivelsene kan vurdere virkningene av gjennomføringen som positive, negative eller nøytrale, ut ifra hvilke interesser de har, og de kan reagere på prosjekter før, under og etter gjennomføring, med endrede meninger underveis (Børrud & Røsnes, 2016, s. 318-319).

2.8 Integrasjonsforhandlinger

I lys av det som er nevnt i delkapittel 2.4 (minimumskrav til formell medvirkning), kan det trekkes inn at formene for inkludering i planprosess av berørte omgivelser i planprosesser har færre muligheter til å påvirke resultatet ut fra egne interesser enn samhandling mellom forhandlingsparter (Børrud & Røsnes, 2016, s. 328), og større byutviklingsprosjekter kjennetegnes ved at antallet involverte er mange, herunder meningsberettigede parter med motstridende interesser. I sluttrapporten fra samarbeidsprosjektet *Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder* (Miljøverndepartementet, 2001) pekes det på at i «praksis

er gjennomføring av fortetting med kvalitet en sammensatt og krevende oppgave både for offentlige og private aktører. Komplekse eiendomsforhold, interessekonflikter, høy arealverdi og tunge investeringer i infrastruktur gjør fortetting krevende å gjennomføre.»

(Miljøverndepartementet, 2001, s. I). Det går frem at bakgrunnen for prosjektet var at mange kommuner har lagt vekt på fortetting i kommuneplanene, med det har vært mindre fokus på hvilke spesielle utfordringer fortettingsstrategien gir i gjennomføringen

(Miljøverndepartementet, 2001, s. I). I prosjektet ble det tatt utgangspunkt i 15 forskjellige eksempelområder, hvorav seks av disse ble kategorisert som (helt eller delvis)

transformasjonsområder (Miljøverndepartementet, 2001, s. 9). Prosjektet var et samarbeid mellom (det som den gang het) Miljøverndepartementet, Landbruksdepartementet,

Kommunal- og regionaldepartementet, Husbanken, Jordskifteverket og kommunene Oslo, Bergen, Bærum, Kristiansand, Skien og Sykkylven, og hvor også Erik Nord, som har blitt

referert mye til i min studie, bidro (Nord, 2008, s. 37). Det går frem av Nord at det «i forhold til kommunal planlegging mangler en forhandlingsarena for å løse problematikken rundt å få

til fortetting i byer og tettsteder (Nord, 2008, s. 71). Fra prosjektet trekkes blant annet frem at

viktige utfordringer knyttet til interesse- og målkonflikter mellom beboere, grunneiere og

kommune/stat. Dette forklares som «Fortetting med kvalitet involverer en rekke parter, både innenfor området og naboer» (Miljøverndepartementet, 2001, s. 6).

Som nevnt i delkapittel 2.2 danner institusjoner rammevilkår for forhandlinger; de former forhandlingsarenaene. De institusjonelle rammevilkårene påvirker aktørens forhandlingsvilje og adferd (Nord, 2008, s. 71). Dette bekreftes også av Knudtzon, som fremhever at

planprosesser er arenaer for informasjonsutveksling og meningsbrytning mellom ulike aktører og/eller grupper av aktører (Knudtzon, 2015, s. 86). Guttu klarlegger fem ulike

konfliktområder når det gjelder fortetting: 1) utbyggerinteresser-naboer; 2) kommune-

utbygger; 3) kommune-sektorinteresser på riks-/fylkesnivå; 4) partipolitiske konflikter; og 5)

konflikter internt i kommunen. Han fremhever at de mest markerte konflikter er mellom

naboer og utbyggere, og også at konfliktene må løses gjennom en god prosess (Guttu, 1995, s.

20 og 21). Ifølge den omtalte sluttrapporten er det komplisert å forene ulike interesser i en

gjensidig akseptabel planløsning og avtale for utbygging. Det kan også være målkonflikter og styringsproblemer mellom lokale og sentrale myndigheter.» (Miljøverndepartementet, 2001,

s. 6). Det går også frem av sluttrapporten at «erfaringer fra gjennomførte eksempelområder at

vellykket gjennomføring av fortetting med kvalitet kan gi en vinn-vinn-situasjon med positiv

samfunnsøkonomisk lønnsomhet» (Miljøverndepartementet, 2001, s. I). Samtidig skal det

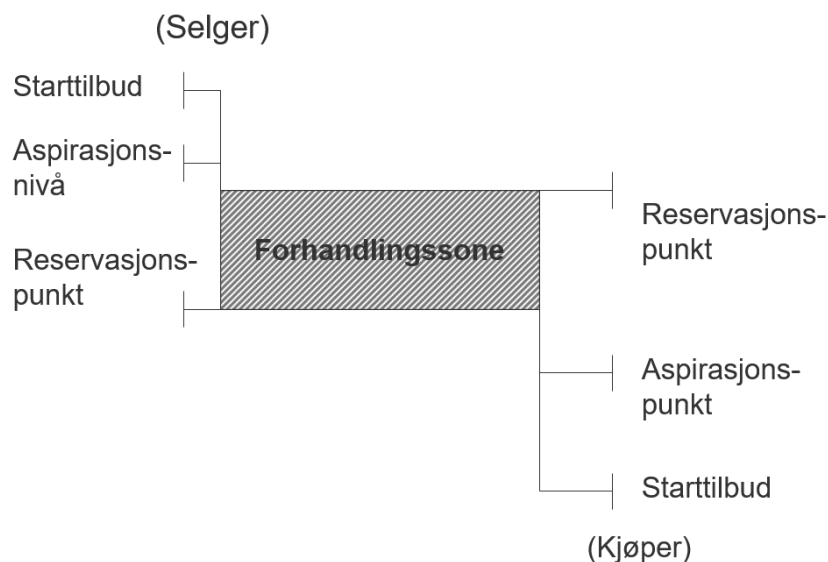
trekkes frem at berørte eiendomsbesittere, for eksempel naboer til et transformasjonsområde, normalt ikke befinner seg i posisjoner til å forhandle (Knudtzon, 2015, s. 89).

Ut ifra dette er det etter mitt syn meget interessant å trekke inn forhandlingsteori, især det som kjennetegner «integrasjonsforhandlinger». I utgivelsen *Forhandlinger* går det frem at forhandlinger er en utfordrende beslutningsprosess, fordi en prøver å komme frem til en best mulig avtale med personer som er delvis uenige med en selv (Rognes, 2015, s. 14). Et viktig poeng for forhandlinger er derimot at det ikke er konflikt og de ulike interesser som er utgangspunktet, men derimot de felles interesser som forener partene; det at man ønsker å komme frem til en felles løsning. Dette kan også beskrives som et gjensidig avhengighetsforhold (Rognes, 2015, s. 14 og 23). I tillegg er det ikke slik at en forhandlet løsning nødvendigvis er det mest optimale alternativet. Dersom alternativene til en forhandlet løsning med motparten(e) er bedre, vil et brudd i forhandlingene være det beste resultatet. Målet med forhandlinger må altså være at man skal oppnå et bedre løsningsalternativ enn de man ellers har (Rognes, 2015, s. 23). Forhandlingssakene er de dimensjonene vi forhandler langs for å ivareta underliggende interesser, og disse er ikke alltid identiske. Ofte kan det forhandles om flere ulike saker/dimensjoner for å ivareta den samme underliggende interessen. Det hevdes at ofte er man for lite kreativ i å identifisere og veksle mellom ulike saker, og at fokuset fastner ved de åpenbare forhandlingssakene. Man glemmer de underliggende interessene, mens et aktivt samspill mellom interesser og saker kan gi muligheter for kreative innfallsvinkler (Rognes, 2015, s. 15).

Rognes skiller mellom fire ulike forhandlingssituasjoner: 1) fordelingssituasjoner; 2) integrasjonssituasjoner; 3) flerpartssituasjoner; og 4) mekling (Rognes, 2015, s. 16 og 17). Det betyr ikke at alle situasjoner enkelt kan kategoriseres etter en slik inndeling, og enkelte situasjoner kan preges av å være i overganger, for eksempel i ulike faser av forhandlingene. Førstnevnte situasjon er den tradisjonelle og intuitive måten å forhandle på, og kjennetegnes ved å ha én konfliktdimensjon, typisk pris for et produkt eller tjeneste. Mange kan gjerne kjenne seg igjen i denne formen for forhandlingssituasjon, typisk når man har vært oppsøkt et marked en gang man har vært på ferie, men er også relevant ved for eksempel skilsmisse, grensegang, skiftesaker, fordeling av arbeidsbyrde og annen ressursfordeling (Rognes, 2015, s. 42). Det er en gitt mengde gode eller ulempe som skal fordeles mellom parter i et såkalt nullsumspill, som innebærer at gevinst for en part samtidig innebærer tilvarende tap for den/de andre parter (Rognes, 2015, s. 42). Enkelt forklart oppnår partene enten et kompromiss, der jo mer som tilfaller den ene, jo mindre får den andre; eller eventuelt blir det

ingen avtale, fordi det ble et brudd i forhandlingene. Som utgangspunkt er partene avhengig av hverandre, men i en konfliktdimensjon; deres interesser står i konflikt eller motsetning til hverandre, og de underliggende interessene faller utenfor.

Dette kan bedre illustreres ved bruk av det som omtales som forhandlingssone. Ved forhandling om pris på et produkt eller en tjeneste vil gjerne kjøper betale minst mulig, mens selger vil tjene mest mulig. Dette gjenspeiler deres interesser, og blir dermed utgangspunktet for forhandlingene. Rognes omtaler dette som starttilbud. Samtidig vil man ha det Rognes omtaler som reservasjonspunkt. For kjøper er dette er dette maksimalpris som aksepteres. Maksimal betalingsevne avgjøres typisk basert på hvilke alternativer man har, samt egen økonomisk bæreevne. Selger vil på sin side også ha et reservasjonspunkt, her forstått som hvor langt man er villig til å strekke seg, typisk i forhold til fortjeneste. Dermed har både kjøper og selger et forhandlingsrom, avgrenset oppad til reservasjonspunkt. I tillegg har man det som Rognes omtaler som aspirasjonsnivå, som vil ligge et sted mellom starttilbud og reservasjonspunkt. I dette tilfellet vil det for kjøper typisk være det man ønsker å betale, gjerne det man tenker er god markedspris, og for selger det man ønsker å selge for. De omtalte reservasjonspunktene til disse ulike partene vil utgjøre to ytterpunkter, og der de er innenfor samme intervall, er det en forhandlingssone (se figur 6).



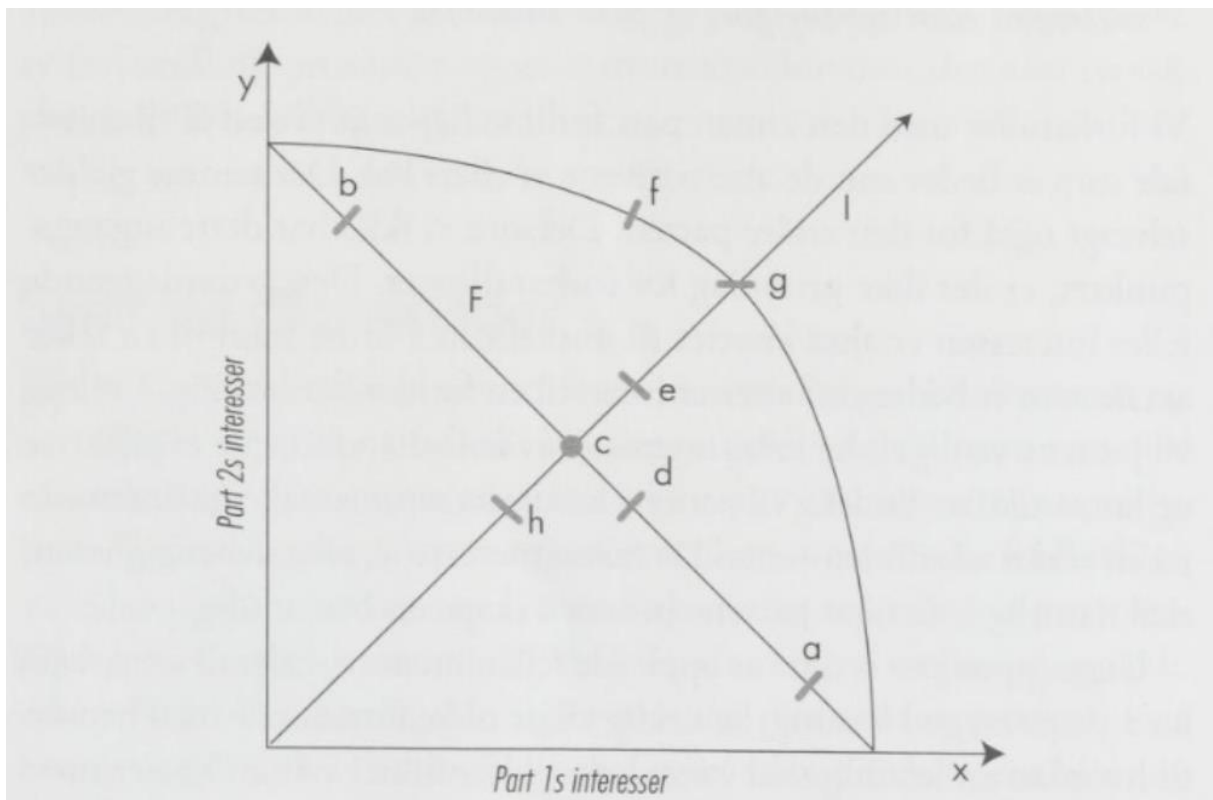
Figur 6 Fordelingsanalyse. Gjengitt fra gjesteforelesning (Rognes) i emnet EIE306 ved NMBU, 25.09.17.

Et viktig poeng er at vi kun vet *våre egne* reservasjons- og aspirasjonspunkter. Egen innsikt hos motparten er typisk begrenset, og vice versa. Dermed bærer forhandlingene preg av å være et spill under usikkerhet (Rognes, 2015, s. 45). Ved å bare fokusere på konkurranse og konflikt, det vil si de dimensjonene der partene er uenige om løsningene, utnyttes gjerne ikke

de mulighetene som er til stede for å skape avtaler som er bedre enn rene kompromisser (Rognes, 2015, s. 25). Rognes fremhever at i nyere internasjonal litteratur blir fordelingsforhandlinger kritisert, først og fremst fordi slike forhandlinger fører til unødvendig dårlige resultater og forhold mellom parter. I stedet tas det til orde for å gjøre bruk av problemløsningsorienterte integrasjonsforhandlinger (Rognes, 2015, s. 41).

Integrasjonsforhandlinger kjennetegnes ved at kompleksiteten i forhandlingene øker, både med hensyn til antall saker, og av grad av langvarighet i relasjonen mellom partene. Når kompleksiteten øker, vil partene ifølge Rognes ha større behov for informasjonsutveksling og felles problemløsning for å utvikle løsninger basert på interesser. Det forutsetter altså at det er mer enn én forhandlingsdimensjon. Som eksempel trekkes frem inngåelse av komplekse avtaler mellom bedrifter (Rognes, 2015, s. 17), og rent praktisk gjøres det ved å utarbeide forskjellige «pakker» eller skreddersydde avtaler, basert på hvordan partenes interesser står i forhold til hverandre (Rognes, 2015, s. 62). Ved å vektlegge samarbeidsaspektet kan partene øke verdiene som skal fordeles, utover det som er mulig ved rene fordelingsforhandlinger. Rognes illustrerer ved at man istedenfor å fordele kaken slik den er, øker størrelsen på kaken. Med andre ord skapes det vinn-vinn-avtaler (Rognes, 2015, s. 24).

Figuren under er hentet fra *Forhandlinger* (Rognes, 2015, s. 24), og viser et diagram som illustrerer forskjellige utfall i ulike scenarioer fra fordelings- og integrasjonsforhandlinger. I dette eksempelet er det to parter, hver med sin egen grad av interesse eller nytteverdi, og som går frem av aksene x og y. Fordelingslinjen F viser til fordelingssituasjoner, og illustrerer at det teoretisk er mulig for den ene parten å oppnå maksimal nytteverdi, mens den andre samtidig oppnår null nytteverdi. Punktene a, b, c og d illustrerer forskjellige varianter av resultat fra fordelingsforhandlinger, der en gitt totalverdi fordeles. (Rognes, 2015, s. 23 og 24).



Figur 7 Fordelings- og integrasjonsdimensjoner i forhandling. Gjengitt fra Rognes (2015, s. 24).

Samarbeids- og integrasjonslinjen I viser til integrasjonssituasjoner. Her illustreres at partene kan oppnå ulike varianter av resultat som skaper større verdier for begge parter, enn det som er mulig ved fordelingsforhandlinger. Dette skjer ved at partene vektlegger samarbeidsaspektet, og øker verdiene som skal fordeles utover linjen I. Rent praktisk er dette mulig ved at det inntas flere dimensjoner, og at de ulike partene prioriterer ulikt. Rognes forklarer at ved å prioritere ulikt kan partene «bytte saker», slik at de vinner på den saken som er viktigst for dem selv (Rognes, 2015, s. 23-25). En forutsetning for å kunne bytte saker er at man har kunnskap om preferansene til motparten. Dermed er informasjon kritisk når man søker etter alternative og bedre løsningsmuligheter, enn det et kompromiss eller brudd ellers ville gjort (Rognes, 2015, s. 68). Punktene e, f, og g viser til disse situasjonene, når det er integrert i forhandlingene og skapt ekstra gevinst. Punktet g viser til en best mulig situasjon der det er skapt maksimal nytteverdi, og dette fordeles likt. Punktet e illustrerer at partene ikke har klart å maksimere størrelsen på kaken, og punktet f viser at også integrasjonsfordelinger kan slå skjevt ut. Ved å for eksempel kun sette søkelys på samarbeid står man i fare for å forsake egne interesser, for å tilfredsstille motparten. Dette kan gjerne skje i situasjoner hvor motpartene allerede har gode relasjoner. At integrasjonsforhandlinger kan lede til beste mulige situasjoner, eller vinn-vinn-avtaler, innebærer altså ikke at

konkurransespektet forsvinner. Integrasjonsforhandlinger fordrer både konkurranse og samarbeid i samme prosess, og Rognes påpeker at dette er krevende. Punktet h illustrerer et dårligere resultat enn man ellers ville fått ved rene fordelingsforhandlinger. Rognes forklarer at dette kan skje når partene vinner på de sakene (dimensjonene) som er minst viktig for dem. Dette omtales gjerne som "tap-tap"-avtaler, og er også mulig (Rognes, 2015, s. 24 og 25). Forutsetninger for å gjøre bruk av denne typen forhandlinger forutsetter ifølge Rognes både potensial, motivasjon og kompetanse (Rognes, 2015, s. 61 og 62).

Flerpartssituasjoner kjennetegnes som navnet tilsier ved at det er forhandlinger med mer enn to parter, og forekommer typisk i møter mellom organisasjoner i samarbeidsselskaper og i større prosjekter, blant annet ved fortetting i urbane områder. Det kan her vises til et eksempel gitt av Nord, som legger frem at partene i reguleringssaker kan være grunneiere, rettighetshavere, utbyggere, naboer til det berørte området, planleggere, politikere og til slutt andre instanser som ivaretar sine interesser (Nord, 2008, s. 72). Videre kjennetegnes disse situasjonene ved at forhandlingene er komplekse, og at kompleksiteten normalt øker i tråd med antall involverte parter – de gjenspeiler hver for seg egne interesser, oppfatninger og løsningsmuligheter, og har hver for seg sine ulike forventninger, strategier og væremåter. Dette gjenspeiler at det typisk er vanskelig å få oversikt over forhandlingsproblemet (Rognes, 2015, s. 82 og 83). Til tross for dette forekommer denne typen forhandlinger hyppig. Rognes argumenterer for at det derfor er fornuftig å tilnærme seg slike situasjoner med analyser og strategiarbeid, slik som i topartsforhandlinger. Forskjellen er at antall alternative strategier er flere, og disse må vurderes nøye (Rognes, 2015, s. 96). Som tidligere nevnt er planprosesser arenaer for informasjonsutveksling og meningsbrytning mellom ulike aktører og/eller grupper av aktører, og relatert til transformasjonsområder involverer det en rekke parter, både innenfor området og naboer. Nord viser til at ulike eieres adferd trolig vil ha nær sammenheng med hvilken funksjon eiendommen har for vedkommende, og de vil posisjonere seg både i forhold til de ulike interessene vedkommende har for utvikling og utnytting av egen eiendom, og området som helhet (Nord, 2008, s. 72).

Mekling, her forstått som intervensjon, innblanding eller inngripen, er den siste typen forhandlingssituasjon etter Rognes' inndeling. Denne situasjonen innebærer altså assisterte forhandlinger, altså at en tredjepart bistår partene i å utforske om en positiv forhandlingsone kan avdekkes eller skapes, og eventuelt også finne frem til en løsning (Rognes, 2015, s. 98). I tillegg vektlegges ofte både kvalitet og rettferdighet når det gjelder prosedyre og utfall (Rognes, 2015, s. 98-101). Forhandlinger kan i følelsesmessige eller vanskelige situasjoner

eskalere, slik som i lokalsamfunnskonflikter mellom naboer, eller når partene mangler forhandlingskompetanse, slik at assisterte forhandlinger kan være mer effektivt og hensiktsmessig (Rognes, 2015, s. 98-101). Det kan også være hensiktsmessig når det helt simpelt er et ønske om at beslutning skal tas av en utenforstående.

Som en oppsummering fra forhandlingsteorien fremheves særlig at forhandlinger av mange oppfattes som et nullsumspill, altså som en prosess hvor en gitt mengde fordeles mellom to parter hvor deres interesser står i direkte motsetning. Med unntak av de enkleste forhandlingssituasjoner, kaster teorien som er inntatt lys over at dette avviker fra rasjonalitet, og at større verdier kan oppnås gjennom informasjonsutveksling og integrasjonsforhandlinger. Ved utvikling i transformasjonsområder behøver ikke partene innta posisjoner i kun en konfliktdimensjon, men fokusere på informasjonsutveksling, samarbeid og langsiktige forhold. Et viktig poeng med inkludering i store byutviklingsprosjekter er å få frem informasjon og synsmåter fra omgivelsene på en slik måte at det bidrar til å gjøre prosjektet bedre, forstått som at prosjektets mulige negative virkninger kan håndteres (Børrud & Røsnes, 2016, s. 320). Sammen kan partene gi og ta på det som er viktigst for dem, og slik skape en pakke som optimistisk sett er «best mulig», eller i det minste gir merverdi. I komplekse situasjoner med mange parter kan også bruk av mekler være hensiktsmessig.

Kapittel 3 Metodologi

Forskning er et begrep man bruker om en prosess som gjennom et systematisk arbeid kan frembringe ny kunnskap og økt vitenskap. For å komme frem dette, det vil si prosessen, er det nødvendig å bruke en egnet metode. *Metode* er en bestemt veg mot et mål, eller en spesifikk systematisk fremgangsmåte, og inngår i *metodologi*, som igjen angir hele verktøykassen man har av forskningstekniker (Krumsvik, 2014, s. 22).

3.1 Kvalitativ metode

Ifølge Bell, Bryman og Harley (2019) er det vanlig å sondre mellom kvantitativ metode på den ene siden, hvor hensikten er å måle, kvantifisere og teste hypoteser, og kvalitativ metode på den andre siden som ikke har en slik hensikt. I kvalitativ metode legges det vekt på ord i innsamlingen av data, og formålet er typisk å forstå og beskrive sosiale fenomener, gjennom fylldig informasjon fra for eksempel observasjoner, intervjuer og analyser (Bell et al., 2019, s.

35, 164-165, og 356-357). Man kan si at innen kvalitativ metode er det *nærhet* til det som studeres som er essensielt. Her vil jeg gjerne vise til avhandlingen til Dokk Holm, hvor han argumenterer for at kvalitativ metode innen samfunnsvitenskapelige studier har grunnlag i en forståelse der det menneskelige liv og samfunn er komplekst, slik at det er nødvendig med slik metode, fordi det kan hindre at realiteten forsvinner. Med en slik forståelse argumenterer Dokk Holm for at slik metode bedre frembringer dokumentasjon og kunnskap i forskningen (Dokk Holm, 2010, s. 22). Dette er et perspektiv oppgaven vil bygge på.

Hvilken metode som er riktig å bruke har først og fremst sammenheng med problemstillingen man utformer, og hvordan man utformer en problemstilling har sammenheng med hva man er interessert i å forske på (Bell et al., 2019, s. 40). Bakgrunnen for min problemstilling kan først og fremst forklares med en oppfordring fra veileder til å gjennomføre en sammenligningsstudie innen temaet «transformasjonsprosjekter», fordi det finnes lite av dette fra før av i norsk sammenheng. Studien ser dermed etter noe som innen faget i liten grad er belyst, men med ved bruk av etablert metode. Andre faktorer som spiller inn i valg av metode er det Bell et al. omtaler som personlige verdier og praktiske hensyn (Bell et al., 2019, s. 37). I forhold til dette kom jeg veldig tidlig i prosessen med masteroppgaven til at jeg ville undersøke temaet ut ifra et «annerledes» perspektiv, eller i et kritisk lys, og jeg har derfor tatt for meg et naboperspektiv hvor jeg vil intervju de nærmeste naboer til utvalgte transformasjonsområder.

Det finnes mange måter å forske med kvalitativ metode. For å svare best mulig på problemstillingen har jeg samlet inn empirisk data ved hjelp av intervjuer. Datamateriale fra intervjuobjekter omtales da gjerne som mykdata, som viser større nyanser enn hva data fra en kvantitativ tilnærming ville gjort. En slik tilnærming gir mulighet for å søke nærhet og få mange opplysninger om det som undersøkes, og kan fremme innsikt med interesse for det særegne. Jeg ønsker å *forstå* intervjuobjektene og hvorfor de sitter med opplevelsene, tankene og meningene de har. Med bakgrunn i dette har jeg utarbeidet en semistrukturert intervjuguide, hvilket jeg forklarer nærmere senere i metodekapittelet.

Semistrukturerte intervjuer skiller seg fra strukturerte intervjuer ved at intervjueren ikke er låst av manus, og det åpnes opp for i større grad å ha en samtale rundt temaet. I motsetning til i et strukturert intervju kan oppfølgingsspørsmål stilles dersom det er naturlig, og ikke-verbal oppførsel kan også dokumenteres. Intervjueren inntar dermed en balansert posisjon samtidig som at strukturen er fleksibel (Bell et al. 2019, s. 436 og 441). Strukturerte intervjuer kan være problematiske da de hindrer improvisasjon og «vanlig dialog». Åpne intervjuer kan på

den annen side gi så mye frihet at man får en manglende struktur. Dette kan føre til unødvendig mye data, feil eller mangelfull data og data som er vanskelig å bearbeide. I tillegg vil dette si at oppgaven er av induktiv karakter. For eksempel har ordlyden i problemstillingen og underproblemstillinger vært gjennom mange mindre endringer underveis, som vil si at jeg ikke utelukker å måtte ha en viss grad av abduktiv tilnærming til oppgaven (Bell et al. 2019, s. 11 og 25).

Metoden bærer dermed preg av å ha en «planlagt-systematisk» tilnærming (Bell et al., 2019, s. 40). En planlagt-systematisk tilnærming innebærer at forskeren på forhånd har en klar oppfatning av det som skal forskes på, og planlegger prosessen for datainnsamling med et slikt utgangspunkt, med mål om å analysere notater som er tatt og transkribering av intervjuer. Datainnsamlingen er utgangspunktet for eventuelle funn (Bell et al., 2019, s. 40). I samsvar med det som er poengtert her vil jeg trekke frem et sitat gjengitt i avhandlingen til Dokk Holm (2010, s. 22), opprinnelig hentet fra Denzin (2003, s. 108): «In the social sciences today there is no longer a God's eye view that guarantees absolute methodological certainty. All inquiry reflects the standpoint of the inquirer. All observation is theory laden. There is no possibility of theory-free or value free knowledge.»

Jeg gjengir dette fordi det etter min mening på en enkel, men samtidig langt på vei dekkende måte fremhever en rekke poenger som er sentrale for kvalitative studier. Den eller de som gjennomfører en kvalitativ studie vil neppe være fullstendig nøytral på alle måter i arbeidet som utføres – det være seg i analysen av data, koding, innsamling av empiri, vektlegging av teori og/eller utforming av studien, en vil alltid på et eller annet vis være «farget» av bakgrunnen og innsikten man har (Dokk Holm, 2010, s. 22), for eksempel med ens personlige eller faglige bakgrunn. Dette trenger ikke begrense gyldigheten av en studie, men man må være bevisst og ha et kritisk forhold til dette.

3.1.1 Komparative caseundersøkelser

Innsamling og bearbeiding av empirisk data skjer innen rammene av det som omtales som et forskningsdesign, og som nevnt er dette i denne studien et komparativ design. Dette delkapittelet tar først for seg caseundersøkelse, og setter dette i neste omgang i sammenheng med komparativ forskningsdesign.

Det er viktig å være klar over at det hersker ulike syn på ulike forskningsmetoder. Det går frem av Bell et al. at caseundersøkelser som metode fra enkelte hold er gjenstand for kritikk, og ikke er universelt akseptert (Bell et al., 2019, s. 66). For det første gjelder det særlig ekstern validitet, ved at caseundersøkelser har begrenset evne til å kunne generalisere funn, og for det andre at det er et vidt spenn i ulike typer studier som kan ende med å beskrives som caseundersøkelser. På den annen side kan bruk av caseundersøkelser berettes ved å være bevisst på begrensningene som er knyttet til caseundersøkelser (Bell et al., 2019, s. 65 og 66). Formålet med caseundersøkelser er ikke å generalisere funn til en større populasjon, men å gi innsikt og dypere forståelse av det som studeres, og fremheve dette, og er derfor egnet når dette er formålet med studien (Bell et al., 2019, s. 11 og 66). Ved caseundersøkelser er man opptatt av kompleksiteten og de bestemte egenskapene ved den utvalgte casen. Til tross for kritikken er denne typen forskningsdesign utstrakt innen samfunnsvitenskapelige disipliner (Bell et al., 2019, s. 63). Typisk omhandler studiene en hendelse, en person, et sted eller en organisasjon. En særlig egenskap ved caseundersøkelser er at fokuset er på en avgrenset situasjon eller system, med intensiv undersøkelse av dette (Bell et al., 2019, s. 63).

Caseundersøkelser behøver ikke å være avgrenset til kun å omfatte én case (Bell et al., 2019, s. 67). Et komparativt design, også kalt multippel-case studie, bruker samme metode på to eller flere ulike case. I mitt tilfelle samles data inn fra casene, som er ulike transformasjonsområder, som så sammenlignes for å forstå sosiale fenomener bedre. Dermed åpnes det for økt mengde data. Et slikt komparativt aspekt kan trekke frem hva som går igjen i ulike transformasjonsområder, og hva som er unikt for de enkelte områder. Et typisk mål er å se etter likheter og forskjeller mellom casene, og øke bevisstheten og få en dypere forståelse for sosial virkelighet. Dette underbygger formålet med caseundersøkelser, fordi slik sammenligning anmoder å undersøke både hva som er felles og hva som er unikt på tvers av ulike case (Bell et al., 2019, s. 67). Det understrekes at valg av slik metode fordrer at det er visse likheter mellom de ulike casene som studeres – hvis ikke sammenligner man epler og pærer. I det innledende arbeidet med utvelgelse av caseområder er det derfor essensielt å sette et fokus på likheter. Arbeidet med dette er nærmere omtalt i delkapittelet om forstudie. En fordel med komparativt design er at sammenligningen i seg selv muligens kan foreslå (nye) konsepter som er relevant for (nytt grunnlag for) teori (Bell et al., 2019, s. 68-70). Som nevnt er det fra før av begrenset med teori i forhold til sammenligning av transformasjonsområder. Etter min mening er det derfor en sterk sammenheng mellom (manglende) teori/forskning, metode, forskningsdesign, og problemstilling. Med manglende teori tenker jeg avgrenset til

naboperspektivet i forhold til transformasjonsområder. Samtidig skal det understrekes at gjennomgangen av caseområdene er begrenset til å være et *utsnitt* av hva de nærmeste omgivelsene mener og synes om utviklingen, og studien er også begrenset til et konkret tidspunkt. De som har blitt intervjuet kan naturligvis i etterkant av studien ha endret mening eller oppfatning i forhold til noe de har ytret på intervjutidspunktet.

3.1.2 Utgangspunktet for innsamling og bearbeiding av empiri og intervjuguide

I det følgende forklarer jeg valgene som er tatt underveis i forhold til hvem og hvor mange respondentene og antall caseområder kunne være. Deretter følger en beskrivelse av valg som ble tatt i forbindelse med utforming av intervjuguide.

Helt innledningsvis var det to overordnede forhold som la føringer for hvordan arbeidet med denne studien skulle gjennomføres. Det ene var temaet, transformasjonsområder, og det andre var at det skulle være en sammenligningsstudie. I tillegg, også helt innledningsvis, satte jeg meg et mål om at jeg skulle å undersøke temaet ut ifra et «annerledes» perspektiv, eller i et kritisk lys. For å operasjonalisere dette målet, med føringene lagt til grunn, ønsket jeg å gjennomføre en komparativ studie av ulike transformasjonsområder ut ifra et naboperspektiv. Bakgrunnen for dette var først og fremst for å sikre at intervjuobjektene ikke nødvendigvis skulle ha et direkte eierskap til transformasjonsområdene. Med direkte eierskap mener jeg de som bor i de utvalgte caseområdene, da de etter min mening vil ha god grunn til å favorisere stedet de bor på. En slik studie kunne også vært interessant, men ikke i lys av at jeg ville gjennomføre en kritisk studie.

På den annen side, for datainnsamlingens del, og for å få et datagrunnlag som kunne sammenlignes, var det vesentlig å få tak i intervjuobjekter som hadde en «stor grad» av formeninger om transformasjonsområdene, snarere enn «liten grad». Med et slikt utgangspunkt tenkte jeg at datainnsamlingen vil bli mest meningsfull ved å samle inn data fra folk som har bor «så nærme som mulig», men ikke så nærme at de faktisk bor i det som utvikles. Disse menneskene hadde gjerne over tid, under transformasjonsprosessen, selv erfart en endring, i alle fall de som hadde bodd i området lenge nok, og uavhengig om de hadde det ville disse menneskene trolig ha en formening om transformasjonen har ført tilført området (nye) ulike verdier eller kvaliteter. «Naboene» til transformasjonsområdene, slik det er diskutert inngående i delkapittel 2.5, ble dermed operasjonalisert ved å være de som bor nærmest mulig disse, så langt det skulle la seg gjøre. En slik selektiv utvelgelse kalles gjerne

«målrettet datainnsamling», og benyttes typisk når man ønsker å belyse en sak fra flere sider, samt få frem de ulike perspektiver (Bell et al., 2019, s. 389). Slik datainnsamling ligner til en viss grad det som betegnes som «maksimum variasjons utvalg», det vil si at man sikrer variasjon i utvalget (Bell et al., 2019, s. 390).

I forhold til antall caseområder satte jeg innledningsvis minimumsantallet til to, i lys av å kunne gjennomføre en sammenligningsstudie. Fra dette utgangspunktet er det klart at det er hensiktsmessig å sammenligne flere snarere enn færre caseområder, for å få så mye data som mulig. På den annen side er mulig det heller er viktigere å fokusere på variasjon i tilgang til data *per case*. Det må altså gjøres en sondering mellom antall case på den ene siden, og antall intervjuobjekter (respondenter) på den andre siden. I tillegg er tid som ressurs en meget viktig og begrensende faktor i dette spillet. I forhold til antall intervjuobjekter *per case*, må et mål være å sikre variasjon i tilgangen til data. I tillegg bør det til en viss grad være sammenheng mellom antallet intervjuobjekter *per case*, slik at en case ikke dekkes av mange respondenter mens andre case igjen kun har ett intervjuobjekt. Før jeg satte i gang med å samle inn data, satte jeg meg derfor et foreløpig mål om å sammenligne et fåtall case, gjerne tre eller fire, for å fokusere på å få nok intervjuer til hvert av casene. Dersom tid skulle tillate det, kunne antall case øke. Dersom det ble store avvik i antall respondenter *per case*, skulle fokuset i stedet flyttes over til å øke antall intervjuobjekter på de caseområdene som hadde få intervjuobjekter.

Det går frem av Bell et al. at det er meget ulike syn på hva som kan hevdes å være et tilstrekkelig antall intervjuer i kvalitative studier (Bell et al., 2019, s. 397). På den annen side hevdes det at å fastsette klare mål for minimum og maksimum antall intervjuer er lite hensiktsmessig dersom kriteriet snarere er å oppnå «metning» i forhold til det man ønsker å finne ut av (Bell et al., 2019, s. 398). Dette kan forklares som at når man gjennomfører enda et nytt intervju, så berikes de svarene man allerede har fått fra tidligere intervjuer i liten grad. Istedenfor å tilføre det man lurer på ny informasjon eller innsikt, så stadfestes de svarene man allerede har fått (Dokk Holm, 2010, s. 20). For å oppnå metning må man fortsette å intervju frem til det man lurer på har blitt «mettet» med data, og det er variasjon i disse dataene, i mitt tilfelle med ulike innfallsvinkler og synspunkt (Bell et al., 2019, s. 394). I tillegg bør man beskrive nøye hvordan man har samlet inn dataene, hvorfor man har gjort som man har gjort, og hvorfor antallet intervjuer er tilfredsstillende (Bell et al., 2019, s. 398).

Basert på dette satte jeg i gang med å finne ut hvilke caseområder jeg skulle arbeide med, samt utarbeiding av intervjuguide. Arbeidet med det førstnevnte resulterte seg etter hvert i form av en enkel forstudie, og denne er gitt separat omtale i delkapittel 3.2.

Til gjennomføring av datainnsamlingen utformet jeg en semistrukturert intervjuguide, og jeg benyttet den samme i alle intervjuene. Ved utarbeidelsen av intervjuguiden var det sentralt å forberede intervjuspørsmål og konkretisere hva jeg ønsket svar på, men samtidig ta høyde for at intervjuene kunne gå i ulike retninger, basert på hva som ble lagt frem. Med dette utgangspunktet før intervjuene var jeg forberedt med en klar agenda, men samtidig forberedt på at de ulike intervjuene kunne ta ulike vendinger. Samtidig visste jeg, først og fremst fra pensum i metodefag, men også fra erfaring fra tidligere arbeid, at det kan ta noe tid før intervjuobjektene blir tilstrekkelig "oppvarmet", og de første spørsmålene ble derfor utformet slik at de kunne besvares enkelt.

Intervjuguiden fikk dermed en naturlig «del 1» av totalt fire ulike inndelinger, hvor del 1 tok sikte på demografisk bakgrunnsinformasjon for å danne et forenklet bilde av respondenten og kontekstualisering av intervjuet, samt kontroll av om respondenten oppfyller utvalgsriteriene.

Del 2 ble hoveddelen av intervjuguiden, og tok sikte på å både la den enkelte respondent fortelle og bli spurt åpne spørsmål om sitt forhold til transformasjonsområdet ved seg. Basert på Bell et al. tok spørsmålene sikte på å få frem respondentens verdier, tanker, oppførsel/atferd, formelle og uformelle roller, forhold/relasjoner, plasser og lokasjoner, følelser, møter og sosiale møteplasser, og historier, i forbindelse med transformasjonsområdene.

Del 3 tok sikte på å gjøre en sammenligning til undersøkelsen som ble gjort av Schmidt, som er omtalt i delkapittel 2.7, ved å eksplisitt utspørre respondenten om totalt tolv ulike aspekter. Tanken bak dette var å se om det var en korrelasjon mellom egne funn og de funnene som ble gjort av Schmidt.

Del 4 ble utformet som en meget kort og avsluttende del, med spørsmål om respondentene kunne tenke seg å flytte til transformasjonsområdet som var blitt snakket om. Dette fungerte i stor grad som et enkelt og en del ganger morsomt spørsmål, og bekreftet som regel det generelle inntrykket jeg hadde fått om respondentenes meninger i løpet av de ulike intervjuene. Helt til slutt fulgte spørsmålet «Føler du at det nå er noe jeg ikke har spurt om, men som jeg burde spørre om?» Tanken bak dette spørsmålet er å la respondenten få ta opp

hva som helst som han eller hun ønsker å ta opp, slik at intervjuet ikke rundes av og respondenten føler at det er noe som er usagt.

Etter tilbakemelding fra veileder og gjennomføring av et testintervju ble det gjort noen justeringer i intervjuguiden. Eksplisitte demografiske spørsmål i del 1 ble flyttet til del 4, slik at del 1 fikk en karakter av å være mer «åpen», slik som del 2, men fortsatt med forholdsvis enkle spørsmål å svare på. Med denne endringen fungerte åpningsdelen forhåpentligvis enda bedre som en «oppvarmingsdel». Del 3 ble også endret, fra å i utgangspunktet være designet slik at de tolv ulike aspektene skulle rangeres, til å være tolv ulike spørsmål der respondentene ble bedt fortelle om de opplever fordeler eller ulemper ved dem.

Etter at den semistrukturerte intervjuguiden var utarbeidet, ble masteroppgaveprosjektet sendt inn til Norsk Senter for Dataforskning (NSD) for vurdering, som vurderer om forskningsprosjektet innfrir kravene i personvernlovgivningen i forhold til personopplysninger fra intervjuobjektene. I denne forbindelse ble det også utarbeidet et informasjonsskriv til mulige respondenter. I påvente av vurderingen fra NSD ble forstudien for valg av caseområder gjennomført (se delkapittel 3.3). Da vurderingen fra NSD ble mottatt og var godkjent kunne jeg sette i gang med intervjuene og samle inn empiri.

Den semistrukturerte intervjuguiden, informasjonsskrivet til respondentene og godkjenning fra NSD ligger vedlagt denne studien, avslutningsvis i dokumentet.

3.1.3 Datainnsamling

Datainnsamlingen ble delt opp i tre ulike puljer, henholdsvis én per caseområde. For å komme i kontakt med «de nærmeste naboene» bestemte jeg meg for å ha en strategi i hvordan jeg skulle gjennomføre datainnsamlingen. Denne strategien kan beskrives som at jeg bevegde meg til utkanten av transformasjonsområdene, og banket på dører «så nærme som mulig» disse utkantene. At jeg oppsøkte mulige respondenter på sin private adresse henger sammen med at det ofte er mest hensiktsmessig at intervjuet foregår på et sted hvor respondenten kan føle seg komfortabel, og da vil deres private hjem eller et offentlig sted i nærmiljøet være en naturlig arena hvor intervju kan foretas (Bell et al., 2019, s. 440). I forhold til strategien min beveget jeg meg mer eller mindre «rundt» transformasjonsområdene, og ikke «bort» fra det, i tråd med utvalgsriteriet om at respondentene skal være «de nærmeste naboene». I tillegg ønsket jeg å få dekket transformasjonsområdene fra flest mulige fysiske sider. Det vil si at i

forhold til forrige intervju var jeg bevisst på å forsøke å alltid få neste intervju fra «andre siden» av transformasjonsområdet, litt som om jeg beveget meg i et pentagram, uten at det skal legges vekt på antallet i denne sammenheng.

Jeg var på forhånd forberedt på å måtte banke på en del dører, ettersom jeg ikke kunne ta for gitt at folk var hjemme på samme tidspunkt som jeg banket på, og jeg var også veldig forberedt på at mange ikke ønsket å delta. Før jeg banket på, hadde jeg alltid informasjonsskriv og mitt studentkort fra NMBU for hånd. Når folk åpnet dørene spurte jeg alltid helt først om det passet at jeg forstyrret litt, for så å informere kort om hvem jeg er, hvorfor jeg tar kontakt, hva som er formålet med intervjuet og prosjektet, og poengterte at intervjuet anonymiseres. Med dette som innledning til eventuelle intervjuer hadde jeg samtidig satt rammene for hva intervjuene skulle dreie seg om, og hva som skulle være samtaletema. Dette er også et kjennetegn for semistrukturerte intervjuer (Bell et al. 2019, s. 438). De som ga samtykke til å delta i prosjektet fikk utdelt informasjonsskrivet. Før jeg satte i gang med intervjuet var jeg alltid nøye med å spørre om samtykke til bruk av lydopptak. Bruk av lydopptak anser jeg som en stor fordel, og også Bell et al. anbefaler lydopptak, fordi man da sørger for å få med seg alt som blir sagt. En slik trygghet har man ikke uten lydopptak, og verdifull informasjon kan ellers gå tapt (Bell et al. 2019, s. 440). Under intervjuene forhold jeg meg til min semistrukturerte intervjuguide som en slags «veileder». I dette legger jeg at jeg ville åpne opp for å la respondentene fortelle «friere», men jeg passet på å alltid få spurt alle spørsmålene jeg hadde i selve intervjuguiden. I tillegg ble det spurt en del oppfølgingsspørsmål. Innledningsvis i noen av intervjuene fortalte respondentene fritt om seg selv og sitt forhold til transformasjonsområdet, før det så ble en overgang til at intervjuene.

Det første caseområdet jeg tok for meg var Union Brygge i Drammen. I løpet av første dag med datainnsamling viste det seg at det ikke skulle være veldig enkelt å få gjennomført intervjuer, i alle fall ikke så raskt som jeg hadde sett for meg. Det ble banket på veldig mange dører, og etter første dag hadde jeg gjennomført tre intervjuer. I tillegg delte jeg ut en del informasjonsskriv til de som sa at de kanskje kunne tenke seg å delta, men at tidspunktet der og da passet dårlig. Jeg bestemte meg raskt for at tre respondenter ikke var tilstrekkelig før jeg kunne gi meg ferdig med «puljen» i Drammen, og satte derfor i gang med en dag nummer to med å banke på dører. Også denne gangen ble det delt ut informasjonsskriv, og jeg fikk tre intervjuer. I løpet av disse to dagene ble det altså gjennomført til sammen seks intervjuer. Etter de seks intervjuene i Drammen hadde spørsmålene mine blitt belyst på mange ulike måter, og i noen grad gjentakende. Jeg følte at disse seks var tilstrekkelig for denne casen, og

at det nå var viktigere å komme seg videre til de neste puljene. Før jeg gikk videre til neste pulje satte jeg i gang med transkriberingsarbeidet for intervjuene fra Drammen. Alle intervjuene i Drammen ble gjennomført hjemme hos den respektive respondent, og samtlige samtykket til at det kunne benyttes lydopptak under intervjuene.

Det andre caseområdet var Værste i Fredrikstad. Også her ble det det banket på mange dører og delt ut mange informasjonsskriv, og også her ble det gjennomført seks intervjuer i løpet av to dager, henholdsvis tre per dag. Et av intervjuene ble gjennomført som telefonintervju, og ellers ble de gjennomført hjemme hos den respektive respondent. For telefonintervjuet sin del ble dette gjort til avtalt tidspunkt, på telefonen høyttaler og med samtykke til lydopptak på data, så lå rett ved siden av. En ulempe med dette telefonintervjuet var likevel at jeg ikke kunne gjøre notater med tanke på kroppsspråk, hvilket også fremheves av Bell et al. (2019, s. 451). Ved de fysiske intervjuene samtykket samtlige i bruk av lydopptak av. Før jeg beveget meg til siste pulje, gjorde jeg meg ferdig med transkriberingsarbeidet også her.

Det tredje og siste caseområdet var Kaldnes Brygge i Tønsberg. I likhet med de to andre caseområdene ble det også her banket på mange dører. Her ble det gjennomført fem intervjuer over to dager. Samtlige av intervjuene ble gjennomført hjemme hos den enkelte respondent, og alle unntatt én samtykket til bruk av lydopptak. Dette medførte at jeg i stedet noterte dette intervjuet for hånd, og skrev et lengre notat i etterkant enn det jeg ellers har gjort med de andre intervjuene. Første dag i Tønsberg ble det gjennomført fire intervjuer, og neste dag ble det gjennomført kun ett intervju. Etter det første intervjuet på dag to hadde Erna Solberg hatt pressekonferanse i anledning koronaviruset om at regjeringen innfører de sterkeste og mest inngrepene tiltakene vi har hatt i Norge i fredstid (12.03.20). Med dette tok jeg en beslutning om at det ikke skulle gjennomføres flere fysiske intervjuer hjemme hos mulige respondenter. I stedet delte jeg kun ut informasjonsskriv til de som virket interessert i delta, og avtalte med de mulige respondentene at intervjuet i stedet skulle gjøres over telefon dersom de ønsket å delta.

Så langt har ingen av de som fikk utdelt informasjonsskriv sagt at de ønsker delta i telefonintervjuer, hverken de fra Drammen, Fredrikstad eller Tønsberg. Dermed har det blitt gjennomført totalt 17 intervjuer, henholdsvis seks hver tilknyttet transformasjonsområdene i Drammen og Fredrikstad, og fem i Tønsberg. Omstendighetene tatt i betraktning har jeg kommet til at dette er et akseptabelt antall respondenter til å utgjøre en komparativ analyse.

3.1.4 Etterarbeid og kvalitetssikring

I analysen og drøftingen er det sentralt å se på om det har kommet data som tilsier at en kan si at det er noen felles indikatorer mellom ulike prosjekter, og som muligens sier noe om hva som gjør noen områder bedre enn andre. Kodifisering av de forskjellige utsagnene er derfor essensielt. Det vil si kode for å finne likheter og ulikheter, både mellom de ulike respondentene internt per case, men også mellom de ulike respondentene som grupper mellom de ulike casene.

I etterkant av hver pulje med intervjuer har jeg satt i gang med transkribering og bearbeiding av notater jeg har gjort meg. Transkribering av intervjuer tar ofte lang tid, og som en konsekvens av dette bør man sette av mye tid til dette arbeidet. Som en tommelfingerregel bør man tenke fem til seks timer med transkribering per time med samtale (Bell et al. 2019, s. 446-447). Dette opplevde jeg i stor grad stemte godt. Min strategi for transkriberingsarbeidet var å gjøre dette nøye, og langt på vei få med alt som var sagt eller notert.

I forhold til hva som var blitt sagt i hvert enkelt intervju, ble i stor grad det meste skrevet ord for ord, men det ble også lagt inn for eksempel «[rask latter]» og «[tre sekunders pause]» (i notat-kolonnen). Årsaken til dette var at jeg ønsket å dokumentere intervjuene så riktig så mulig i et tekstformat, slik at det ble anvendelig til etterarbeidet. Det skal påpekes at det noen ganger har vært utfordrende å forstå hva som har blitt sagt, av forskjellige grunner. Noen ganger har det blitt sagt ord som ikke har vært enkle å forstå, enten på grunn av uforståelig ord eller på grunn av mumling, og at det av og til har blitt pratet lavt. Løsningen i slike tilfeller har vært å spille av sekvenser av noen sekunders varighet utallige ganger på «loop» og i ulike hastigheter, takket være slik funksjonalitet i programvaren til lydopptakeren. Denne løsningen fungerte langt på vei for å rette opp der det var utfordringer med forståelse. Langt på vei mener jeg at det viktigste som er sagt har kommet med fra alle intervjuene. I noen tilfeller har jeg utelatt deler av intervju i transkriberingsarbeidet, fordi det har vært lengre sekvenser uten relevans til studien. I noen få tilfeller har jeg måtte ta kontakt med respondenten for å få oppklart noe fra intervjuet, og da har det løst seg på denne måten.

I arbeidet med transkriberingen etablerte jeg et enkelt system for å enklere kunne strukturere datainnsamlingen. Systemet jeg etablerte kan enkelt forklares som et tabelldesign. Formålet med tabelldesignet var å fragmentere intervjuene i langt mindre segmenter, slik at jeg effektivt har kunnet finne frem til ulike segmenter i det transkriberte materialet.

Tabelldesignet har dermed gitt de transkriberte materialet en struktur. Tabelldesignet består av seks kolonner, og x antall rader, avhengig av lengden på intervjuet. Dette er vist i neste figur. I tillegg kan man se helt øverst i det enkelte dokument at har jeg lagt inn vesentlig informasjon for det enkelte intervju. Denne informasjonen er intervjudato, transkriberingsdato, hvilken case respondenten tilhører, navn på respondent, respondentens e-postadresse, og anonym respondentkode som skal benyttes i det videre arbeidet. Respondentkodene er systematisert med løpende nummerering fra 1 og oppover, og for at respondentkoden i tillegg skal angi hvilken case respondenten tilhører, er det til denne nummereringen gitt et bokstavtillegg «A», «B» eller «C», for henholdsvis Union Brygge i Drammen, Værste i Fredrikstad eller Kaldnes Brygge i Tønsberg. Jeg har altså valgt å ikke la nummereringen starte forfra igjen per case, men heller ha den løpende for samtlige respondenter. For eksempel angir respondentkoden 6A at dette var det sjette intervjuet og dermed også det siste tilknyttet casen i Drammen, mens 7B er neste intervju og samtidig første intervju tilknyttet casen i Fredrikstad. Grunnen til dette er at jeg ser for meg at det er fort gjort å rote til ulike respondentkoder, for eksempel 6A og 6B, dersom nummereringen skulle starte forfra igjen per case.

Intervjudato:					
Transkriberingsdato:					
Case:					
Respondent:					
Respondent e-post:					
Respondentkode i dataanalyse:					
Tekst markert i rødt blir ikke tatt med eller fullstendig anonymisert.					
Linje	Spørsmål	I/R	Lydopptak	Notat	Merk
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

Figur 8: Skjermdump av dokumentet "Mal for transkribering".

For å enklere kunne finne frem til de ulike segmentene i det transkriberte materialet, er det ført inn linjeangivelse i første kolonne. Hver linjeangivelse tilsvarer ett segment, og slik har det transkriberte materialet fått en tallfestet struktur som gjør det mer praktisk å finne frem til ulike segmenter. Ved bruk av linjeangivelse har jeg enklere kunne notere meg ulike linjenumre når jeg har arbeidet med flere tanker samtidig.

For å strukturere det transkriberte materialet ytterligere er det i andre kolonne gjort en henvisning til spørsmålsnummer i intervjuguiden. Dette har vært veldig praktisk, ettersom det gjør det enklere å se når intervjuet har gått videre til neste spørsmål. Dersom det har vært et oppfølgingsspørsmål utenom intervjuguiden er det skrevet en «X» istedenfor spørsmålsnummer. I kolonne tre har jeg notert om det er intervjuer eller respondent som prater, forkortet henholdsvis «I» eller «R».

Selve intervjuene er transkribert i kolonne fire, «Lydopptak». Det er dermed her det er mest tekst, og følgelig det primære fokuset i transkriberingsdokumentene er. For å fragmentere intervjuene til mindre segmenter har jeg gitt meg selv noen spilleregler i forhold til når jeg skal gå videre til neste linje. Disse spillereglene har vært at jeg hopper til neste linje i dokumentet når 1) det er et bytte i hvem som prater, 2) det er et bytte i hva det prates om, selv om samme person prater, eller 3) det har vært et mindre «brudd» i et ellers sammenhengende utsagn, mest typisk for eksempel latter eller en liten tenkepause. I tillegg ønsket jeg at denne kolonnen utelukkende skulle ha ren empirisk data, slik at det enkelt kunne anvendes i det videre arbeidet. Dette er årsaken til at jeg opprettet kolonne tre, i forhold til hvem som prater, og annen vesentlig informasjon utenom rene utsagn ble plassert i «notater» i kolonne fem. Uttalelser som hindrer eller muligens avslører anonymitet har jeg markert i rød farge, slik at jeg vet at dette ikke skal benyttes i det videre arbeidet. Noen ganger har det oppstått et dilemma der slike uttalelser ble vurdert som kanskje viktig å ha med i det videre arbeidet likevel, og da har jeg løst dette dilemmaet ved å legge inn et omskrevet alternativ i klammetegn rett etterpå, for eksempel ved å gjøre teksten litt mindre personspeifikk, slik at det ikke går utover anonymiteten.

Kolonne fem ble satt av til å kunne skrive inn notater. Innledningsvis tenkte jeg at dette først og fremst kun skulle være notater direkte relatert til utsagn fra lydopptaket, for eksempel «[bestemt sagt]», «[tre sekunders pause]» og «[gjensidig latter]», altså elementer fra lydopptakene som ikke skulle føres inn i linje fire, men som likevel jeg fant viktig å transkribere, slik at intervjuene i større grad kunne beholde sitt autentiske preg. Det gjør det lettere å forstå hvordan samtalen har foregått. Allerede i transkriberingsarbeidet med det

første intervjuet fant jeg likevel ut at jeg også måtte legge til ytterligere informasjon i notatfeltet. Igjen dreide det seg om å prøve å beholde intervjuene så autentisk så mulig. Når jeg transkriberte ord for ord så jeg at meningen ved utsagn enkelte ganger fikk et annet innhold når det ble lest som en tekst, kontra hvordan det faktisk ble sagt under intervjuet ved at respondenten hadde lagt et ekstra trykk på ett spesifikt ord.

Her kan det vises til et konkret eksempel fra et av intervjuene. I kolonne tre har jeg skrevet «R», da det er respondenten som har uttalt seg, og i kolonne fire har jeg transkribert [...] «Så det er litt spennende å se hva som skjer, også utenfor Smia liksom» [...]. I sin rene tekst så kan det virke som respondenten gir et uttrykk for at det er spennende å følge med på hva som skjer. Respondenten legger så til at også det som skjer utenfor Smia er spennende å følge med på. «Det som er utenfor Smia» er dermed spesifisert som spennende, men hvis det er i motsetning eller i tillegg til noe, så vet vi ikke i forhold til hva, og vi vet heller ikke hvorfor respondenten spesifiserer dette, når utsagnet ellers er generelt. Dette siterte utsagnet reiser altså en rekke spørsmål, og isolert kan det dermed ikke sies å ha mye verdi. Her er det viktig å påpeke at det er jeg som gjennomfører studien som skal tolke og forstå dette, ikke alle andre, og fra transkriberingsarbeidet har jeg i kolonne fem notert meg «Stor vekt på «også»». Dermed vet jeg at respondenten har uttalt «også» med langt større trykk på dette ene ordet enn setningen ellers. Hvis man så leser det isolerte utsagnet igjen, men med stor vekt på «også», så forstår jeg at her har respondenten uttalt seg slik at det som *egentlig* er spennende å følge med på, det er det som skjer utenfor Smia. Det handler ikke om hva som er spennende i motsetning eller i tillegg til det som skjer utenfor Smia. Jeg forstår det slik at respondenten generelt har en viss grad av interesse i å følge med på hva som skjer, men det sentrale er altså hva som skjer utenfor Smia.

I tillegg ble notat-kolonnen benyttet til å skrive henvisninger til andre linjer, samt notere annen informasjon som jeg vurderte som viktig å merke seg. Dette har gjort det enklere for meg å plukke opp og forstå kontekst raskere, og se sammenhenger, særlig når man arbeider med flere tanker i hodet samtidig og skal sammenligne på tvers av mange intervjuer.

Den siste og sjette kolonnen kalte jeg «merk», og ble benyttet for å gi enkelte linjer mer oppmerksomhet til senere arbeid, slik at det igjen skulle være enkelt og effektivt å finne frem til det jeg vurderte som viktige utsagn. Dette gjorde jeg ved å tildele tegnet «*» i kolonnen med linjer jeg ville fremheve, og jeg tildelte flere slike tegn desto viktigere jeg vurderte utsagnene. En ulempe med dette er at jeg der og da i det enkelte arbeid kan ha overdramatisert bruken av dette, og dermed selv tilført langt mer oppmerksomhet til enkelte utsagn enn det

som kanskje er riktig. Derfor er jeg bevisst og kritisk til at jeg har brukt dette. Samtidig er det ikke slik at linjer som ikke er gitt oppmerksomhet skal neglisjeres i det videre arbeidet, men poenget er at det skal være litt mer lettvint å finne frem til utsagn som jeg har vurdert som vesentlige.

Etterarbeidet utfolder seg i del II, som omhandler empiriske funn, og i del III, som omhandler komparativ analyse og diskusjon.

Del 3 i intervjuguiden tok som nevnt sikte på å gjøre en sammenligning til undersøkelsen som ble gjort av Schmidt, gjengitt i NIBR-rapport 2014:12 *Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft*, ved å eksplisitt utspørre respondenten om totalt tolv ulike aspekter. Del 3 fungerte ikke slik som opprinnelig tenkt, og jeg har derfor lagt fra meg tanken om å se om det er en korrelasjon mellom egne funn og de funnene som ble gjort av Schmidt, og i det hele tatt gjøre en sammenligning til den undersøkelsen. På den annen side så har de tolv spørsmålene om disse aspektene i noen av intervjuene delvis ført til en tilføyelse utover det som er kommet frem i øvrige deler av samme intervjuer, og som helt eller delvis bygger videre på andre utsagn. Jeg har derfor ikke sett det nødvendig å eliminere del 3 fullstendig, men tar den heller i bruk og gjør nytte av den så langt det lar seg gjøre.

Foreløpig har jeg vurdert det slik at det ikke er nødvendig med ytterligere respondenter tilknyttet noen av casene, ettersom jeg langt på vei føler at spørsmålene og underproblemstillingene har blitt besvart både på samme måte flere ganger, og på mange ulike måter, i tråd med prinsippet om metning.

3.1.5 Vurdering av reliabilitet og validitet

To viktige kriterier i vurderingen av arbeidet er reliabilitet og validitet. Reliabilitet handler om hvorvidt resultatene som produseres er mulig å gjenta ved senere anledninger (Bell et al. 2019, s. 46). Samtidig skal det påpekes at meningsinnholdet ikke er helt det samme, i forhold til om det dreier seg om kvalitativ eller kvantitativ metode (Bell et al. 2019, s. 362). Det går frem at det er vanskelig å «fryse» en sosial setting, og for å gjenta en studie med kvalitativ metode så likt som mulig er jeg avhengig av at jeg i min masteroppgave er transparent, ærlig og nøye i beskrivelsen i hvordan jeg har gått frem i innsamlingen og bearbeidingen av data. Formålet med studien er heller ikke å generalisere, men å gi innsikt i utvalgte caseområder. I tillegg er det essensielt at jeg er konsekvent i å faktisk gå frem slik jeg har

beskrevet, slik at andre på et senere tidspunkt kan tilstrebe å gjenta studien med så like betingelser som mulig (Bell et al. 2019, s. 362). Mens det forannevnte handler om ekstern reliabilitet, handler intern validitet om det er konsistens for eksempel mellom flere intervjuere om hva de ser eller hører – er de enige i hva de har observert? I dette tilfellet er det ikke flere intervjuere, slik at dette ikke er en reell problemstilling. Likevel er det viktig at jeg hele veien beskriver og dokumenterer nøye, også for egen del, slik at jeg er à jour med eget arbeid. Reliabilitet handler altså om hvor pålitelig studien er (Bell et al. 2019, s. 362-363).

Det sonderes også mellom intern og ekstern validitet. Førstnevnte handler om i hvilken grad det en kobling mellom de funn man gjør i en studie, og de teoretiske resonneringer man gjør seg. Ifølge Bell et al. handler dette om at det må være en høy grad av samsvar, slik at studien kan sies å være troverdig. Ekstern validitet innen caseundersøkelser handler ikke om i hvilken grad funn kan generaliseres til en større populasjon, men snarere overføres på tvers av sosiale settinger. Dette kan sikres ved å gi fylldige beskrivelser av det som studeres (Bell et al. 2019, s. 363 og 365). Jeg vil styrke min masteroppgaves troverdighet ved for eksempel å vedlegge informasjonsskriv til potensielle intervjuobjekter og intervjuguide. Som tidligere påpekt har jeg også sendt tilbake et meningsbærende utsagn til en respondent for utdypning.

3.1.6 Etske avveininger

Å ha reflektert forhold rundt etiske problemstillinger som kan oppstå er viktig. De etiske problemstillingene som kan oppstå er mangeartede, og det som er sentralt er at jeg ikke overtrer det Bell et al. omtaler som fire kategorier av etiske prinsipper: skade på deltakere; mangel på samtykke; forstyrrelse av privatlivet; og bedrageri (Bell et al. 2019, s. 114-123). Basert på disse kategoriene skal jeg være bevisst at å bli intervjuet kan være belastende, føre til stress, og skade utvikling eller selvtillit. Jeg må ta høyde for at en respondent kan ha hatt et belastende forhold til transformasjonen i området. Jeg skal også være kritisk til hvor intervjuet finner sted. Et godt utgangspunkt for mange intervjuobjekter kan være hjemme hos seg selv, mens andre igjen kan finne dette belastende, og da må jeg ha en alternativ arena klar. Som tidligere nevnt ble ett intervju gjennomført som telefonintervju, og i det Erna Solberg holdt den nevnte pressekonferansen i anledning koronaviruset, endret jeg strategi for innsamling av data. Førsteprioritet er alltid egen og andres sikkerhet og helse.

Videre skal ingen føle tvang til å delta, og alle som har deltatt har kunnet ta et fritt, informert og selvstendig samtykke om deltakelse. I forhold til lydopptak har det blitt gitt separat samtykke, og som nevnt var det én respondent som motsatte seg bruk av lydopptak, og da ble intervjuet i stedet gjort for hånd. Samtlige respondenter har fått beskjed, både skriftlig og muntlig, om at de skal kunne reservere seg å svare på et spørsmål, og skal også når som helst kunne avbryte intervjuet og trekke sitt samtykke, også etter at intervjuet har skjedd. For eksempel kan en respondent oppleve at et spørsmål er privat eller sensitivt, og som intervjuer skal man enkelt og greit respektere det dersom en respondent ikke vil svare på et spørsmål. Som intervjuer som på forhånd ikke kjenner respondentene er det umulig å på forhånd vite hva den enkelte kan oppleve som privat eller sensitivt, og dette er det viktig å ha et bevisst forhold til (Bell et al. 2019, s. 123).

Som nevnt vil informasjon fra intervjuobjektene anonymiseres, og behandling av personopplysning skjer i tråd med de retningslinjer som finnes fra NMBU og NSD. Prosjektet har blitt meldt til NSD for vurdering og blitt godkjent. Denne godkjenningen ligger vedlagt til slutt.

Et annet moment jeg vil trekke frem er at jeg vil tilstrebe å være åpen og transparent i forhold til metode og de valg jeg har tatt underveis.

I forhold til kostnader direkte relatert til masteroppgaven er dette begrenset til transportutgifter til og fra caseområdene.

3.2 Forstudie for valg av caseområder

Som nevnt i introduksjonskapittelet ble det innledningsvis i arbeidet med masteroppgaven gjennomført et eget arbeid med formål å velge egnede transformasjonsområder for studien. Arbeidet resulterte i en enkel forstudie, hvor dens bakgrunn, fremgangsmåte og resultater omtales her.

Et viktig premiss for å gjennomføre en sammenligningsstudie er at det som skal sammenlignes har visse fellestrekk. Dette er et viktig premiss fordi alternativet er en sammenligning der det som sammenlignes ikke har noen likheter. Utgangspunktet for sammenligningen var naturligvis transformasjonsområder, men «transformasjonsområder» i seg selv er et bredt spekter, det kan anses som en overordnet kategori. Det er store ulikheter når det gjelder relevante variabler som for eksempel størrelse og innhold, slik at ulike

transformasjonsområder kan ha veldig ulik karakter. Et transformasjonsområde kan være særdeles lite, og dreie seg om at det som har vært et enkelt industribygg omformes til å kun huse leiligheter. På den annen side kan transformasjonsområder være enormt store, med omforming av institusjonell eiendomsstruktur og endrede arealformål, omlegging av infrastruktur, oppføring av nye bygg, med eller uten bevarte elementer fra før transformasjon, og så videre.

Det kan dras en parallell til det folkelige uttrykket «å sammenligne epler og pærer». Som et utgangspunkt har de til felles at de begge er frukter, men utover dette er sammenligningsgrunnlaget begrenset. Man kan i stedet tenke seg at det er en spesifikk type epler som skal sammenlignes. Ulike epler av samme type har trolig flere likheter enn det et eple og en pære har, og grunnlaget for å sammenligne førstnevnte blir derfor bedre. Man kan snakke om hvorfor det ene eplet er større enn de(t) andre, eller skinner mindre, er surere, og så videre. På samme måte er det naturlig å spørre seg hva slags transformasjonsområder som skal sammenlignes. Caseområdene må ha større grad av likheter enn at de kun har til felles at de er områder hvor transformasjon har funnet sted. Områder som har vært gjenstand for transformasjon er med andre ord ikke et godt nok kriterium, men naturlig nok et essensielt utgangspunkt. Med dette lagt til grunn ble det utarbeidet noen utvalgsriterium for utvelgelse, slik at transformasjonsområdene måtte «kvalifisere seg» ved å oppfylle disse kriteriene for å bli gjenstand for caseområder i den videre studien. Med andre ord er ikke transformasjonsområdene valgt på tilfeldig grunnlag, men gjennom en utvelgelsesprosess.

Utvalgsriteriene som ble satt innledningsvis var som følgende:

- Transformasjonsområdene skal være av en viss størrelse.
- De skal være sentrumsnære i mellomstore byer, som ligger ved sjø- eller elvekant.
- Av praktiske årsaker (reisetid) skal de være på det sentrale Østlandet.
- Som et minimum skal deler av områdene være ferdigstilte og ha «satt seg».

Med dette som utgangspunkt bar det videre arbeidet preg av å finne frem til aktuelle caseområder ved bruk av offentlig tilgjengelige karttjenester (ortofoto), herunder panoramabilder langs offentlig veg, og samtidens og historiske flyfoto. Søkeområdet som var i fokus for dette arbeidet var i hovedsak byer rundt hele Oslofjorden.

Etter at et antall slike caseområder var «registrert», bar det videre arbeidet preg av befaring. Formålet med befaring var først og fremst å selv erfare hvor vidt de ulike registrerte transformasjonsområdene oppfylte utvalgsriteriene, men også bli nærmere kjent med

caseområdene jeg skulle arbeide videre med. I alt ble ti slike transformasjonsområder registret, og i neste omgang ble ni av disse befart:

1. Union Brygge, Drammen
2. Bragernes Strand, Drammen (ikke befart)
3. Kaldnes Brygge, Tønsberg
4. Ørsnes Brygge/Ørsnes Park/Kanalen Brygge, Tønsberg
5. Kilen, Sandefjord
6. Sanden/Fritzøe Brygge/Indre havn, Larvik
7. Torstrand, Larvik
8. Værste, Fredrikstad
9. Tordenskiold Brygge/Nygaard Brygge, Fredrikstad
10. Fleischer Brygge, Moss

Under befaring var målet å oppsøke caseområdene «i størst mulig grad», det vil si ved å gå både på «kryss og tvers» og rundt dem, for å dekke områdene så mye som mulig, og oppleve dem fra ulike vinkler. I tillegg til slik befaring på nært hold, ble det også befart på avstand, for eksempel fra andre siden av elv, fra høyder og så videre, i den grad dette følte naturlig. Et annet viktig poeng ved befaring var å få en følelse av i hvilken grad transformasjonsområdene hadde «satt seg», her forstått som å være tatt i bruk, eller som en slags motsetning til der byggeprosjekter mer eller mindre akkurat er ferdigstilt. Dette ble kombinert med at det ble tatt store mengder fotografier, og det ble skrevet notater «på stedet». Det ble særlig tatt notater av elementer som først «kom til syne» for egen del under befaring, altså som jeg ikke hadde regnet med etter inntrykket jeg hadde dannet meg innledningsvis ved å kun studere kart, bilder og flyfoto fra skrivepulten. Blant annet gjelder dette hvordan transformasjonsområdene *faktisk* så ut på befaring, men også hva de *inneholdt*, slik som å «tilby» publikumsrettede funksjoner og tjenester. Dette understreker for øvrig, etter min mening, viktigheten av å også dra ut på befaring i en sammenheng som dette.

Fotografiene og notatene ble i etterkant av befaringsen bearbeidet, og i neste omgang utgjorde dette til slutt et dokument som fikk karakter av å være en forstudie. Selve formålet med dette dokumentet var å systematisere og sammenligne de ulike transformasjonsområdene på en forenklet måte i forhold til de utvalgsriteriene jeg hadde satt, og å finne frem til hvilken kombinasjon av et fåtall transformasjonsområder som ville være best mulig å ta med videre i arbeidet. Resultatet av dette ble en sortering av alle transformasjonsområdene til to ulike grupper. På den ene siden de som var av en større karakter, mer sentrumsnære, og i tillegg

hadde et større innslag av mangfold når det gjaldt publikumsrettede funksjoner, tjenester og kvaliteter. På den andre siden er det de som først og fremst fremstod mer «homogene», her forstått som å i større grad være rene boligprosjekter. Utover dette var de i sistnevnte gruppe også av varierende størrelse, både i bebygd areal og romlig utstrekning, og lå dels noe lengre unna byenes sentrum.

- Gruppe 1: Union Brygge i Drammen, Kaldnes Brygge i Tønsberg, Kilen i Sandefjord*, Værste i Fredrikstad.
- Gruppe 2: Bragernes Strand i Drammen, Kanalveien i Tønsberg, Sanden/Fritzøe Brygge/Indre havn i Larvik, Torstrand i Larvik, Tordenskiold Brygge/Nygaard Brygge i Fredrikstad, Fleischer Brygge i Moss.

* Kilen i Sandefjord passer best inn i gruppe en, men skiller seg vesentlig fra de andre i gruppen ved at sentrale delområder ikke er ferdigstilt på befaringstidspunkt.

I forhold til studien jeg skulle gjennomføre, og særlig med tanke på det perspektivet jeg hadde valgt, vurderte jeg det slik at transformasjonsområdene i gruppe en var mer fordelaktig å gå videre med i forhold til de i gruppe to. Konklusjonen fra forstudien ble dermed at det var transformasjonsområdene i gruppe en som ble valgt som caseområder for den videre studien.

Det hører med så med å gjøre det klart at Kilen i Sandefjord falt fra, og som det går frem av stjernemarkøren ovenfor, var det noe usikkerhet knyttet til dette transformasjonsområdet innledningsvis. Etter hvert som det videre arbeidet med masteroppgaven utfoldet seg, viste det seg at dette transformasjonsområdet ikke egnet seg å ha med i studien, først og fremst av hensyn til studiens omfang med de tre andre transformasjonsområdene.

Det hører også med å presisere at de utvalgte transformasjonsområdene ikke bare har blitt befart under det innledende arbeidet, men også i forbindelse med intervjurundene.

Hovedformålet med disse var naturligvis å få gjennomført intervjuer, men ytterligere befaring av transformasjonsområdene ble også gjort.

Resultatene fra forstudien presenteres under i form av fire delkapitler. Første delkapittel gjør rede for hvordan caseområdene presenteres. Deretter følger det ett delkapittel per caseområde.

3.2.1 Presentasjon av caseområdene basert på forstudien

Innledningsvis skal det understrekes at caseområdene som er valgt i Drammen, Fredrikstad og Tønsberg alle har til felles at de er relativt store, de ligger ved sjø-/elvekant, og de ligger nært i sine respektive bysentra i mellomstore byer sentralt på Østlandet. Disse byene har også til felles at de hver for seg er (eller inntil nylig har vært) hovedsete for hver sin region utenfor hovedstadsområdet. Transformasjonsområdene har alle til felles at det er deler som har «satt seg», mens det fortsatt er deler som er under transformasjon. De har alle en rekke kvaliteter som tilfører disse områdene noe mer enn kun nyoppførte boliger, men innholdet av disse kvalitetene, fortsatt som hva disse kvalitetene er, varierer per transformasjonsområde. Det hører også med å understreke at de samme transformasjonsområdene kan sees i sammenheng med planer for videre transformasjon som tilstøter disse caseområdene, altså en form for forlengelse: i Drammen over jernbanen mot Nybyen, i Fredrikstad er det vestområdet på Værste, og i Tønsberg er det Kaldnes vest.

I presentasjonene av caseområdene gis det en tekstlig skildring av transformasjonsområdene etter befaring. For å skape en struktur er skildringene oppdelt i delområder. Det er også lagt inn fire foto per caseområde fra befaring og flere flyfoto per caseområde, hentet fra tjenesten Norge i bilder, som er et samarbeid mellom Statens vegvesen, Norsk institutt for Bioøkonomi (NIBIO) og Statens kartverk. I bildene som følger er det først og fremst lagt vekt på vise hva man møter når man tar seg til caseområdet. I tillegg er det lagt vekt på et poeng i å få vist frem hvordan ulike deler av caseområdene henger sammen.

Flyfotoene, henholdsvis et fra slutten 70-tallet, midten av 00-tallet og et så nylig som mulig, har den hensikt å illustrere transformasjonsprosessene som har skjedd i caseområdene. Fotoene fra slutten av 70-tallet viser caseområdene da de ble preget av industri i sin storhetstid. Foto fra midten av 00-tallet illustrerer at det har skjedd store endringer, industrien er i stor grad borte, og transformasjonen er underveis. De siste tilgjengelige fotoene illustrerer hvordan transformasjonsområdene ser ut «i dag», det vil si på det tidspunkt flyfotoene ble tatt. For Fredrikstad sin del er nyeste foto som er tilgjengelig noe uheldig, fordi det er noe utdatert med tanke på faktiske forhold som er observert på befaring. Dette gjelder først og fremst at nyoppførte studentboliger ikke kommer til syne, og dette er en også ulempe fordi flere respondenter her uttaler seg om disse. Disse er likevel delvis avbildet på ett foto (figur 33).

3.2.2 Union Brygge, Drammen

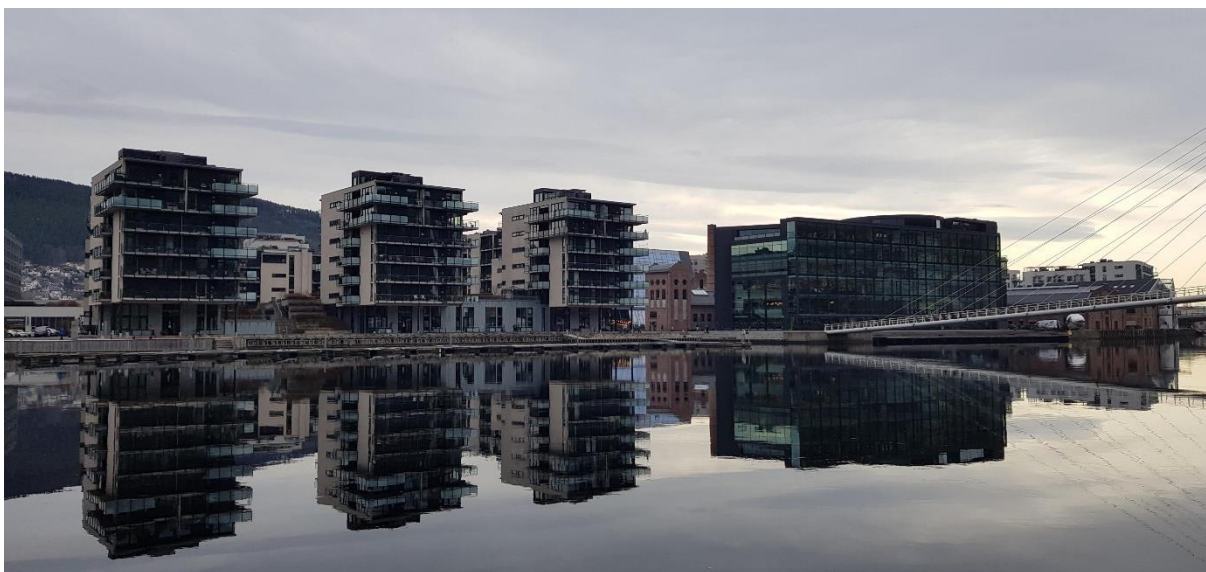
Transformasjonsområdet ligger ved elvekanten på Strømsø siden av Drammenselva, og er tilgjengelig fra sentrum i flere retninger, blant annet med gangbroen Ypsilon som forbinder den sentrale plassen i transformasjonsområdet med Drammen Park i utkanten av sentrumskjernen på Bragernessiden. Det er også brygge/elvepromenade langs med elva gjennom hele området, småbåthavn/kaianlegg og to mindre brygger i form av utstikkere med badstuer i elva.

Transformasjonsområdet har også forbindelse til Bragernessiden med Øvre Sund bro, hvor det er en del boligområder med kort avstand til Union Brygge. Mot sentrumskjernen på Strømsø er det gang- og sykkelveg og firfeltsgate (Kreftings gate) i tunneller under jernbanen. Jernbanen skaper forøvrig en større barriere mot tilstøtende bydeler på sørsiden. Kreftings gate markerer sammen med jernbanen caseområdets søndre og østre avgrensning, og er ellers eneste tilfartsveg med bil. Drammenselva utgjør caseområdets nordre avgrensning.

Etter min vurdering er det hensiktsmessig å se på transformasjonsområdet som åtte delområder for å beskrive disse nærmere. Det første området er det som ble utviklet først, og ligger langs med elvepromenaden, lengst sørøst i transformasjonsområdet, det vil si i retning Strømsø torg og Drammen stasjon. I dette første delområdet er fire bygninger oppført som lameller, og de huser i hovedsak kontorer, blant annet politihuset i byen. Dette delområdet utgjør den tidligste transformasjonen.

Motstrøms langs med elva, mot Ypsilon, finner man et kvartal som jeg vil definere som delområde to. I forhold til første delområde er dette et nyere kombinasjonsbygg. Det er næring i store deler av førsteetasjen, og seks bygg over med bolig og privat uteoppholdsareal mellom dem. På gateplan er det vekt på serveringssteder, særlig ut mot plassen foran Papirbredden og ut mot Drammenselva. Papirbredden er neste bygning hvis man beveger seg i samme retning, og sammen med plassen fremfor, og Fyrhuset og Siloen, som er bevart fra da det var papirfabrikk på området, utgjør dette det jeg definerer som delområde tre.

Papirbredden er massiv med stor glassfasade som speiler områdene rundt seg. Bygget huser først og fremst biblioteket i byen og deler av høgskolen.



Figur 9: Delområde 2 til venstre og - 3 (glassfasade) til høyre. Sett fra gangveg langs elva. Deler av Ypsilon kan også sees.

I samme retning etter delområde tre er det et kvartal som jeg definerer som delområde fire. Kvartalet består et nyoppført hotell og kombinasjon av nytt og eldre bygg hvor det gamle industripreget er bevart. Kort oppsummert består dette av et kunst- og kultursenter med scene. Hvis vi beveger oss videre i samme retning kommer vi til et siste kvartal langs med elva, som jeg definerer som delområde fem, før vi så møter Øvre Sund bru med firfeltsveg, hvilket naturlig markerer caseområdets vestre avgrensning. I dette delområdet er det et større innslag av nyere oppføringer, samt ett bygg som er bevart. Her er det boliger som dominerer, selv om det også er noe kontor, næring og restaurant i førsteetasje. Disse fem første delområdene har alle til felles at de har satt seg, og ligger langs med elva. På andre siden av gaten Grønland, som kan betraktes som en lokal ferdselsåre internt i hele transformasjonsområdet, og som ligger langs de seks første delområdene, ligger det jeg definerer som de neste delområdene.



Figur 10: F.h.: Delområde 5 (hvite bygg), - 4 (eldre industribygg i tegl), - 3 (Papirbredden i glassfasade). Sett fra Øvre Sund bro.

Mellom Kreftings gate og delområdene fire og fem er det jeg vil definere som delområde seks. Dette består av et kontorbygg som nylig er oppført, med solcellepanel fasade mot sør og vest. Langs med Kreftings gate består delområdet også av en transformatorstasjon og et prosjekt som er under oppføring (ikke igangsatt på flyfoto). Det består videre av et eldre, men transformert bygg, kjent som «Brodahls gummivarefabrikk». I sistnevnte er det i dag galleri, restaurant/bar, musikkskole og kontorer. Til slutt i delområde seks er det oppført et kontorbygg i lys tegl og glass, kjent som «NAV-bygget».

Videre langs Kreftings gate, før innkjøring til hele transformasjonsområdet, er det oppført to bygg i et kvartal, og jeg velger å definere dette som syvende delområdet. Disse byggene kalles også hhv Papirbredden 2 og Papirbredden 3, på motsatt side av Papirbredden. De tre bygningene deler mye av den samme stilen. Papirbredden 2 og - 3 huser i hovedsak undervisning og kontorer. Langs med Kreftings gate og etter den nevnte innkjøringen til transformasjonsområdet, finner vi et område jeg definerer som delområde åtte. Likt som med delområde to, som i forhold til elvekanten ligger foran delområde åtte, er dette også et kombinasjonsbygg. Delområdet utgjør også et siste mindre areal som er parkeringsplass i dagen, og en forfallen arbeiderbolig. Kombinasjonsbygget har en stor dagligvarebutikk i sin første etasje, i tillegg til café, blomsterbutikk, apotek, frisør og treningssenter. Førsteetasjen fremstår som et lukket kvartal, mens det over er fire «lameller» med uteoppholdsareal mellom dem. Tre av disse har boliger i alle etasjer over, mens den siste er studentboliger.



Figur 11: Sett fra gang- og sykkelveg etter jernbaneundergang. Delområde 8 til venstre 2 i «midten» til høyre for gate. Delområde 1 til høyre med politihuset.

Transformasjonsområdet er stort og komplekst. Det har først og fremst en moderne karakter, men det er flere innslag med bevarte bygninger fra da det var et industriområde.

Plassen foran Papirbredden kan karakteriseres som torg, og som midtpunktet eller den sentrale plassen på Union Brygge. De fleste nyoppførte bygningene i hele transformasjonsområdet kan karakteriseres som «tette og effektive», med stort sett syv til åtte etasjer, dog opptil ti etasjer.



Figur 12 Delområde 2 til venstre, 8 i midten, deler av 7 til høyre. Plassen i forgrunnen er del av delområde 3.



Figur 13 Transformasjonsområdet i Drammen i 1977. (Norgebilder.no).



Figur 14 Transformasjonsområdet i Drammen i 2005. (Norgebilder.no).



Figur 15 Transformasjonsområdet i Drammen i 2018. (Norgebilder.no).

3.2.3 Værste, Fredrikstad

Værste ligger ved elvekant av Glomma på Kråkerøysiden av sentrumskjernen i Fredrikstad. Området er tilgjengelig med gangbro fra torget, som kan beskrives å være byens kjerne. I tillegg er det en bro med firfeltsveg som skaper en forbindelse mellom fastlandssiden og Kråkerøy, like ved Stadion, slik at denne også får en lokal funksjon som bindeledd mellom transformasjonsområdet og den øvrige byen på fastlandssiden. Det er flere forbindelser mot resten av Kråkerøy. I caseområdet er det etablert brygge langs elva mellom Gangbroa og Stadion. Det er etablerte boligområder rundt store deler av transformasjonsområdet. Det er også etablert et hovedvegnett som går gjennom transformasjonsområdet. Elva betraktes som caseområdets nordre avgrensing. Mot øst og sør ligger avgrensingen i overgangen mellom åpne områder/nyoppførte bygg, og det som er etablerte boligområder. Områdets vestre avgrensing er det avsperrede området vest på Værste.

Første delområde kan beskrives som de seks lamellene langs med brygga (se figur 16). Selv om de varierer i stil, har de formmessige likhetstrekk. Deres høyeste fasader er vendt ut mot brygga, og etasjene trappes ned mot gata på baksiden. Når man går langs med brygga mot

stadion kan man se at det er lagt til rette for næring i noen deler av førsteetasjene, særlig ut mot brygga. I etasjene over er det boliger. Ved Gangbroa, langs elva, er det også noe uteservering og restaurant.



Figur 16 Delområde 1, sett fra Gangbrua.

Delområde to kan beskrives som bestående av Stadion og Høgskolen i Østfold, samt et torg/lekeplass mellom stadion, høgskolen, og fergeleie på bryggen. Det er forbindelse til andre deler av byen ved at gratis byferger anløper dette området. På elvesiden av Stadion er det et boligprosjekt under oppføring (ikke igangsatt på flyfoto). En rekke ulike virksomheter, inkludert Høgskolen, holder til på Stadion. Som del av Høgskolen, på en forhøyning i terrenget, er det et noe eldre bygg av tegl.



Figur 17 : Delområde 1 i midten, deler av delområde 2 (Høgskolen, Stadion og fergeleiet) til høyre. Sett fra fastlandssiden.

Tredje delområde kan beskrives som én bygning, kalt Værstetorvet, med plassen like ved som har samme navn. Dette ligger bak den første lamellbygningen ved Gangbrua, innover på området. Jeg føler det er naturlig å anse denne bygningen som et eget delområde, da den skiller seg vesentlig fra annen bebyggelse på Værste, både i form og stil (se figur 29). På avstand, særlig fra Gangbrua, fremstår denne som et spennende bygg, som ligger ved det sentrale området på Værste. Når man kommer nærmere fremstår den derimot først og fremst som en kontorbygning, men lengre bak på bygningen er det likevel en restaurant. Det huser ulike kontorbedrifter.



Figur 18 Delområde 4 på Værste, sett fra fortau langs hovedveg.

På «baksiden» av disse områdene, i forhold til elven, finner vi det jeg vil omtale som delområde fire. Dette består av fire nyoppførte bygg. Disse huser først og fremst viktige samfunnsinstitusjoner (ulike helsetjenester og NAV), samt kontorer og en barnehage. Disse byggene fremstår mye nyere enn de i delområde 1. Lengre bak på Værste er store arealer som i hovedsak benyttes som parkeringsplass. I ytterkanten mot områdets sørlige og østlige ende, er det et bygg som er relativt nytt, og flere bygg under oppføring. Bygningene i delområdene varierer mellom fire og åtte etasjer. Til tross for dette virket området i sin helhet å ha satt seg. I området rundt store deler av Værste er det en del boligbebyggelse.



Figur 19 Delområde 2 på forhøyning i midten, 3 til høyre, deler av 4 skimtes til venstre. Sett fra fortau langs hovedveg.



Figur 20 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 1978. (Norgebilder.no).



Figur 21 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 2007. (Norgebilder.no).



Figur 22 Transformasjonsområdet i Fredrikstad i 2019. (Norgebilder.no).

3.3.4 Kaldnes Brygge, Tønsberg

Transformasjonsområdet ligger ved vannkanten på Nøtterøysiden av Byfjorden (se figur 23), rett ved Tønsberg sentrum. Området er tilgjengelig fra sentrum på fastlandssiden med gangbroen Kaldnes bro. Ellers er området tilgjengelig fra hovedveg, og det er en til broforbindelse mellom fastland og Nøtterøy øst i byen. Det er etablert brygge langs vannet i transformasjonsområdet. Etter befaring kan Kaldnes Brygge etter min oppfatning deles inn i fem delområder. Caseområdet avgrenses i nord og øst med Kanalen og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Mot sør utgjør Kaldnesgaten avgrensningen, mens byggeplass utgjør avgrensning i vest.

Første delområde kan beskrives som fire lameller nærmest Byfjorden og Kaldnes bro, langs med byens bryggepromenade på Nøtterøysiden. Det er noe næring i første etasje, en restaurant og noe kontor. I etasjene over er det bolig. Ytterst i delområdet er det en småbåthavn. Bak første delområde er det oppført en rekke med åtte bygg, og jeg anser dette som et annet delområde fordi bygningene fremstår mye nyere, og i stil og form skiller de seg betydelig fra bygningene i første delområde. Dette andre delområdet består også av bygg som er under oppføring, rett bak «rekken» som nylig er ferdigstilt. I disse byggene er det brukt mye glass på fasadene. Første og andre delområde er dessuten atskilt med en transformert dokk. Denne dokken og bryggepromenaden gjør at området totalt sett har mye forbindelse til vannet. Ytterst i dokken er det også båtplasser langs med brygga. Den siste og ytterste bygningen i denne rekken fremstår som et signalbygg på 13 etasjer. Byggene ellers i hele transformasjonsområdet består stort sett har seks eller syv etasjer.



Figur 23: Sett fra Brygga i sentrum av byen. Delområde 1 til venstre, delområde 2 i midten og høyre.

Tredje delområde kan beskrives som på «baksiden» av delområdene en og to, vest for Ramsbergveien som går ned mot gangbroen. I dette tredje delområdet er noe ferdigstilt og har satt seg, mens noe er under oppføring. Blant de oppførte bygningene var det noe næring i førsteetasjene, og ellers virket det som om det var mye kontorareal i etasjene over, samt mange boliger. Fjerde delområde kan beskrives som store kontorbygg sørøst på området, på østsiden av Rambergveien. Byggene fremstår meget nye, og huser dagligvarebutikk, og kontor i etasjene over. Et av byggene huser studentbolig. Innerst i delområdet er det et større kontorbyggningskompleks som huser DSB og noen andre offentlige institusjoner. Siste og femte delområde kan etter min mening beskrives som det sentrale området på Kaldnes Brygge, som forbinder de øvrige delområdene og Kaldnes bro sammen. Den aller innerste delen av den transformerte dokken kan nok også sees som å være i delområde fire. Det er også en lekeplass her. I tillegg er det også et transformert industribygg, kalt «Støperiet». Det transformerte bygget i delområde fire virket å være et aktivt kulturhus/-scene.

Lengre opp i terrenget, bak delområde tre/fire, på andre siden av Kaldnesgaten, var det et område med mange boliger.



Figur 24: Sett fra «baksiden». Delområde 3 og 4 i transformasjonsområdet. Delområde 1 skimtes helt i bakgrunnen.



Figur 25: Sett fra Kaldnes Bro mot delområde 5. Delområde 1 starter til høyre i bildet, delområdet 3 og 4 i bakgrunnen.



Figur 26 Delområde 3 til venstre, delområde 2 i midten. Sett fra midt på området, innerst ved transformert dokk.



Figur 27 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 1979. (Norgebilder.no).



Figur 28 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 2007. (Norgebilder.no).



Figur 29 Transformasjonsområdet i Tønsberg i 2019. (Norgebilder.no).

3.3 Dataanalyse

Med datanalyse menes analyse av de dataene som er samlet inn gjennom studien. Med andre ord dreier det seg om å analysere intervjuene som er gjennomført. Slik analyse er nødvendig fordi dataene som er samlet inn er store mengder rådata, og for å gjøre disse anvendelige og håndterbare må de bearbeides (Bell et al., 2019, s. 12). Et viktig innledende arbeid i forhold til dette er å transkribere intervjuene, og grundig omtalt i forhold til fremgangsmåte med dette er allerede gitt. Da jeg gjennomførte transkriberingsarbeidet ønsket jeg å gjøre arbeidet med dataanalyse enklere for meg selv, og gjorde derfor en grundig jobb med tanke på å bryte ned intervjuene til mindre segmenter i tabelldesignet jeg utformet.

Når ulike isolerte komponenter på tvers av ulike intervjuer i neste omgang har gjentakende preg, kan disse gis en spesifikk «merkelapp» eller la seg kategorisere. Dette kalles også koding (Bell et al., 2019, s. 12 og 530 flg.). Med tanke på fragmenteringen av intervjuene er det viktig at jeg er selvkritisk i det videre arbeidet med koding, fordi fragmenteringen kan føre til at man mister kontekst eller helhetlig setting. I tillegg forsvinner det som kalles den narrative flyten i det respondentene har sagt (Bell et al., 2019, s. 533). Det er altså et vesentlig poeng i å ikke lese, forstå og anvende de ulike segmentene fullstendig isolert, men samtidig er det nødvendig å fragmentere – ellers sitter man igjen med store mengder ustrukturerte data (Bell et al., 2019, s. 520). Ved at jeg har transkribert alle intervjuene på samme måte, og særlig at jeg har tildelt løpende nummerering per nedbrutte fragment (linjenummer, se figur 3), vil det være enkelt for meg å finne tilbake til hvor jeg har funnet et spesifikt segment med data og se det i sammenheng med hva respondenten har sagt før og etter. Den grundige jobben som ble gjort i forbindelse med transkribering kan anses som et første steg i kodingen. I det videre arbeidet med koding er det tolking av data som står sentralt, og forstå *meningen* med dataene. Det vises her til grundig omtale i delkapittel 3.1.4 om etterarbeid og kvalitetssikring, og særlig til eksempelet om respondenten som snakker om Smia midtveis i nevnte delkapittel.

Videre skal det fremheves at det for analyse av kvalitativ data finnes få veletablerte regler som samtidig er velaksepterte, og det hevdes derfor at det kan være en utfordring å finne frem til god fremgangsmåte (Bell et al., 2019, s. 518). Det understrekes av Bell et al. (2019, s. 533) at det ikke finnes en enkeltstående fremgangsmåte som er korrekt, og man må snarere forholde seg til noen vide retningslinjer og strategier (Bell et al., 2019, s. 518). Likevel er det vesentlig å understreke at dataene skal analyseres, ikke beskrives. Med dette lagt til grunn

fremhever Bell et al. det de påstår er de to hyppigst brukte strategiene (2019, s. 518). Disse strategiene er tematisk analyse og «grounded theory», der jeg tar i bruk førstnevnte.

For å bygge videre på det som ble understreket i forrige avsnitt skal det nevnes at tematisk analyse ikke kan sies å ha distinktive teknikker som skiller den fra andre strategier for dataanalyse, fordi tematisk analyse brukes innen en rekke ulike strategier, og hva som utgjør et «tema» varierer (Bell et al., 2019, s. 519). Dermed må tematisk analyse som strategi snarere forstås som en form for overordnet strategi, og for gjøre den mer håndfast kan man som et utgangspunkt spørre seg hva et tema er for noe? Bell et al. trekker frem følgende aspekter: 1) et tema er en kategori som kan identifiseres i data som er samlet inn; 2) et tema har en nær tilknytning til studiens fokus og formulerte forskningsspørsmål; 3) et tema bygger på koder som kan identifiseres i transkribert materiale og/eller feltnotater, og 4) et tema kan gi forskeren en base for teoretisk forståelse av ens data, som kan gi teoretisk bidrag til litteraturen som er i fokus (Bell et al., 2019, s. 519). Jeg vil argumentere for at det først og fremst er de tre første som er sentrale i min studie, mens jeg er varsom med å anføre bruk av den fjerde. Likevel kan nok denne sees i sammenheng med at det har vært begrenset forskning på transformasjonsområder med et naboperspektiv.

For å finne frem til disse temaene foreslår Bell et al. at man setter søkelys på å se etter repetisjoner, men samtidig at dette alene ikke er tilstrekkelig som kriterium for å stadfeste et tema. Fremst av alt må det være relevant til formulerte forskningsspørsmål. I tillegg til repetisjoner, er andre tilnærminger blant annet å sette et søkelys på kategorier som har opphav i likheter og forskjeller, metaforer, analogier, overganger, lokale uttrykk, og subjunksjoner (Bell et al., 2019, s. 519). Med det som er nevnt til nå vil jeg understreke de segmenterte kodene organiseres etter temaer, og temaene i denne studien er koblet til overordnet problemstilling, herunder underproblemstillinger.

Kapittel 4 Komparativ analyse av empiriske funn fra caseområdene

Kapittelet er en komparativ analyse av caseområdene, basert på de empiriske funn som er gjort fra intervjuene. Analysen er strukturert med et underkapittel per underproblemstilling. Innledningsvis i hvert delkapittel presenteres en tabell som viser svar på underproblemstillingen. Fullstendige svar gis først etter full diskusjon i forhold til teori.

Den tekstlige strukturen i det som presenteres etter tabellene går i dykker ned i de empiriske funnene. For å skape en oversikt for leseren er teksten som følger organisert i samme rekkefølge som i tabellene som brukes, det vil si først presenteres empiri fra Drammen, så Fredrikstad og til slutt Tønsberg. Noen steder er rekkefølgen likevel brutt når dette har vært ansett som mer hensiktsmessig.

Som nevnt i metodekapittelet skal det understrekes at de ulike respondentene er tildelt et nummer i løpende rekkefølge, etterfulgt av en bokstav. Bokstav A betyr at respondenten hører til caseområdet i Drammen, og tilsvarende gjelder B for Fredrikstad og C for Tønsberg.

4.1 Ivaretagelse i medvirkningsprosessene

UP1: I hvilken grad gir respondentene uttrykk for at de har blitt ivaretatt utover lovpålagt medvirkning?

UP2	Union Brygge, Drammen	Vørste, Fredrikstad	Kaldnes Brygge, Tønsberg
Svar	Ingen-liten grad	Middels grad	Ingen-liten grad
Utdypende begrunnelse	Kun én av respondentene gir uttrykk for at de føler seg ivaretatt, ved at det er mottatt brev. Ellers er ivaretagelse fraværende.	Respondentene uttrykker seg svært delt. Fire av respondentene gir uttrykk for å ha blitt ivaretatt, mens to av respondentene ikke gjør det. Blant de første er det flere som likevel fremhever at medvirkningen kunne vært bedre.	De fleste respondentene gir uttrykk for at de ikke føler seg ivaretatt, mens noen få gir uttrykk for begrenset ivaretagelse.

Jevnt over gir respondentene uttrykk for at de i ingen eller liten grad har blitt *ivaretatt* når det gjelder utviklingen ved de respektive transformasjonsområdene. Her må det understrekes at slik spørsmålet er formulert, så ville det snarere vært overraskende med svært positive utslag. For å forklare hva som menes med dette bør spørsmålet som faktisk er stilt til respondentene trekkes frem: «Vil du fortelle litt om hvordan du som nabo har blitt ivaretatt og inkludert i prosessen med utviklingen av [transformasjonsområdet]?». Det er svarene som er kommet ut

fra dette og eventuelle oppfølgingsspørsmål som fører til at samtlige caseområder jevnt over kommer dårlig ut her.

Dette betyr ikke nødvendigvis at de faktiske medvirkningsprosessene nødvendigvis har vært *dårlige*, og tvert imot skal det her fremheves at noen enkelte respondenter faktisk føler seg ivaretatt i planprosessene. Ut ifra resultatene i denne studien kan dette riktignok først og fremst tilskrives for Fredrikstads del, men det betyr ikke at det ikke har vært gode planprosesser i de andre byene. Derimot kan det vitne om at prosessene i stor grad ikke strekker seg langt og bredt *utover* det som kan sies å være et minstekrav i forhold til medvirkning. Resultatene her antyder at det er store utfordringer når det gjelder medvirkning utover det som er lovpålagt minstekrav.

Fra det som er skrevet over, skiller Fredrikstad seg noe ut. Det er tre respondenter som gir klare uttrykk for de faktisk føler seg ivaretatt. De øvrige tre respondentene gir derimot ikke eller i liten grad uttrykk for at de føler seg ivaretatt. Fra de tre førstnevnte bør det fremheves at «Det har jo kommet nabovarsel, de har tatt aktiv kontakt med velforeningen her, for å informere. [...] Jeg synes det var positivt, [...] tillitsvekkende. At de prøvde å innhente da. [...] Og så har jeg vært på medlemsmøte der, og de har sendt informasjon på e-mail. Sånn at de har prøvd å få innspill» (9B, 24.02.20). Samtidig sier samme respondent at det kunne vært større åpenhet i planleggingen (9B, 24.02.20). «Jeg har både blitt ivaretatt av Værste [som aktør], som har kalt inn til, ja, kall det informasjonsmøter da. [...] Med det de planla og fortalte litt om utbyggingen, [...] og så presenterte de det og resten av utviklingen der, og litt i forhold til parkeringen og en mulig rundkjøring nede i det området der. Så ja, de har holdt oss informert.» (12B, 26.02.20). Disse uttalelsene tolkes som en antydning til at det har vært (er) prosesser med lovpålagt medvirkning, og utover dette kan det være antydninger til at medvirkningsprosessene har vært utover det som er lovpålagt. Samtidig legges det en del vekt på at tre av respondentene ikke eller i liten grad gir uttrykk for det samme, og i forhold til slik underproblemstillingen lyder, kan det neppe konkluderes med at prosessene har vært langt utover det som er lovpålagt. Derfor ender Værste totalt sett på «middels grad».

I Drammen er det for eksempel kun én av respondentene som gir uttrykk for at de føler seg ivaretatt. Respondenten uttaler «Før de setter i gang, så får vi jo gjerne info [...] Union [aktør] har kommet med sitt [...], så vi får info om hva som skjer da, og hva som skal skje. Det er jo bare positivt.» (5A, 13.02.20). På oppfølgingsspørsmål om nærmere presisering om hvordan ivaretagelse eller inkludering knyttet til utviklingen av Union Brygge har foregått, svares det «Nei, bare skriv. Ikke noe mer enn det» (5A, 13.02.20), mens på spørsmål om respondenten

føler seg ivaretatt likevel, svares det «Ja, må jo si det.» (5A, 13.02.20). Fra dette skal det påpekes at ja, respondenten føler seg ivaretatt, men i forhold til slik underproblemstillingen lyder er det her verdt å merke seg at respondenten kun har fått skriv. Videre påpekes at de øvrige fem respondentene tilknyttet casen ikke eller i liten grad gir uttrykk for ivaretagelse. I forhold til slik underproblemstillingen lyder, kan det derfor neppe konkluderes med at prosessene tilknyttet denne casen har vært langt utover det som er lovpålagt. Som en kuriositet skal det derimot fremheves at flere av respondentene trekker frem at de føler seg ivaretatt i forhold til utbyggingen av Vestfoldbanen gjennom byen.

Grunnen til at Kaldnes Brygge får «ingen-liten grad» kan illustreres godt med følgende svar: «Jeg vil si at alt av bygging har blitt informert om via de standardskjemaene som sendes ut. [...] De har sagt lite om tidsfaktoren. Lite eller ingenting. Det er heller ikke sagt noe om støy. Men i forhold til byggene som skal settes opp, så har vi fått informasjon.». På oppfølgingsspørsmål «Og er det eller har det vært en kommunikasjon da? Eller er det en kommunikasjon i det hele tatt?», svares det «Det er en informasjon [vekt på «informasjon»], mer enn en kommunikasjon.» (15C, 11.03.20). Uttrykket tolkes slik at utbygger gir informasjon i den grad det er nødvendig, men samtidig at medvirkningsprosessen ikke har strukket seg særlig lengre enn det som er lovpålagt.

4.2 Inkluderende transformasjonsområder

UP2: I hvilken grad mener respondentene at transformasjonsområdene er inkluderende?

UP3	Union Brygge, Drammen	Vørste, Fredrikstad	Kaldnes Brygge, Tønsberg
Svar	Stor-middels grad	Middels-stor grad	Middels-liten grad
Utdypende begrunnelse	Respondentene gir uttrykk for at caseområdet langt på veg er inkluderende, først og fremst pga både det tilbudet av kommersielle- og ikke-kommersielle funksjoner og tjenester som finnes. Tilgjengeligheten uttrykkes som god. Noen få problematiserer sosial ulikhet med tanke på boligutviklingen.	Respondentene gir uttrykk for at caseområdet langt på veg er inkluderende, men først og fremst pga det kommersielle tilbudet som finnes. Tilgjengeligheten uttrykkes stort sett som god. Noen problematiserer sosial ulikhet med tanke på boligutviklingen.	Respondentene uttrykker seg svært delt når det gjelder inkludering, først og fremst pga det kommersielle tilbudet som finnes. Motsatsen oppfatter området som for privatisert. Tilgjengeligheten uttrykkes som god. Mange problematiserer sosial ulikhet med tanke på boligutviklingen.

Forhold knyttet til sosial ulikhet i boligsammensetning i transformasjonsområdene:

I Drammen uttrykker to respondenter (1A og 4A) at transformasjonsområdet er lite egnet for barn. Respondent 1A sier også at «Jeg innbiller meg at det er mest sånne eldre voksne og ikke barn som bor der» (1A, 12.02.20), og det vises til at det ikke er lekeplasser på området. Respondent 4A uttrykker seg noe tilsvarende med «Vet ikke om det er like perfekt for småbarnsforeldre, for jeg synes ikke området passer ... er helt lagt opp til det.» (4A, 13.02.20). Respondent 4A gir ellers uttrykk for at kvadratmeterprisen på bolig på Union Brygge er høy. Respondent 14C, 15C og 17C, tilknyttet Kaldnes Brygge i Tønsberg, uttaler seg i likhet med 1A i Drammen at boligene i transformasjonsområdet domineres av godt voksne mennesker. 17C hevder videre transformasjonsområdet for barn er «[...] et trist sted å bo. [...] Det er tilrettelagt for voksne folk, uten barn.» (17C, 12.03.20). 15C uttrykker i likhet med 4A at boligene i transformasjonsområdet er dyre.

15C tar opp spørsmålene «Hvem får muligheten liksom, til å flytte dit [i boligene i transformasjonsområdet], hvem er de som kommer til alt det nye, hva supplerer de med ... Hva med tilførsel til skole, tilførsel til samfunnsaktiviteter, og så videre. Jeg opplever liksom ikke at det er den gruppen som ... hvor alle blir med på Teie fotballag, eller ... ikke sant. Det er en litt annen gruppe.» (15C, 11.03.20), og mener at «Jeg tenker at det er en del voksne etablerte som flytter hit. Så vi må få tilskudd av yngre familier og barnefamilier.» (15C, 11.03.20). Dette siste har likhetstrekk med 17C, som også fremhever at boligene i transformasjonsområdet er dyre, og at det er behov for andre boliger. Dette tyder på at naboene er opptatt av *hvem* som flytter inn og bosetter seg i disse områdene.

At boligene i transformasjonsområdene i Drammen og Tønsberg hevdes å være dominert av eldre, samtidig som boligene hevdes å være dyre, tolkes som et forsiktig signal om at boligene som er utviklet i disse områdene kan virke ekskluderende for enkelte grupper, for eksempel førstegangskjøpere og barnefamilier. Dette aspektet ilegges ikke for mye vekt, men jeg vil påpeke at dette er viktige poeng som må understrekes i en studie som dette.

Ellers skal det påpekes to andre forhold for Kaldnes Brygge sitt vedkommende. For det første peker respondent 13C på at «[...] det er veldig fint at det har kommet studentboliger.» (13C, 11.03.20). For det andre Respondent 15C i Tønsberg tar opp et interessant aspekt som ingen andre i samme eller de andre transformasjonsområdene peker på: «Og så er det mye som er [...] ferieleiligheter. Som folk fra Oslo og sånn har som sommerhus, der nede. Det er mye som er mørkt og sånn på vinteren.» (15C, 11.03.20). I denne studien er det ikke andre forhold som kan tilskrives samme påstand, og dette tillegges derfor ikke stor vekt. Hvorvidt dette faktisk er en reell utfordring for caseområdet, har ikke denne studien grunnlag for å gå inn på. Uttrykket anses likevel som viktig å fremheve.

Slik som respondent 13C i Tønsberg påpeker om studentboliger, uttaler 8B i Fredrikstad på at «Det er jo flott for studentene å få så fine bygg» (8B, 24.02.20), om de nye studentboligene som reiser seg i transformasjonsområdet. 9B uttaler seg om det samme, og peker videre på at «det er veldig bra for byen da, og for studentmiljøet, at det er mange som bor på en plass.» (9B, 24.02.20).

Respondent 9B tar opp følgende forhold i forbindelse med utviklingen på Værste «[...] jeg tenker litt på i forhold til sosial ulikhet, eller det der med å bygge ut, - dette blir jo en ny fin bydel. Men at det kan jo være litt negativt, hvis det betyr at der flytter bare de med god råd, som får det enda bedre. Mens andre områder i byen blir neglisjert eller ... Det tenker jeg

kanskje er en liten bekymring når det gjelder byutvikling.» (9B, 24.02.20). På oppfølgings spørsmål til dette, om du føler at enkelte kanskje blir presset ut av området her, svares det bestemt «Mm, absolutt. [...] Jeg tenker det er litt dumt, at en bygger – det er veldig overvekt av leiligheter som passer for de som er 60 pluss. Jeg synes at en burde ha bygd noen boliger som var rimelig prisklasse, altså for helt vanlige barnefamilier. Tror nok at det er en fare for at det blir litt homogent bomiljø. [...] jeg blir litt overrasket hvis det blir barnevennlig.» (9B, 24.02.20). Respondent 8B uttaler derimot «[...] jeg tror det blir en allright bydel jeg, med ... at det blir litt sånn upper class [...] Tror det blir pent og ordentlig, at den ikke blir en sånn slumdel liksom.» (8B, 24.02.20). Begge uttalelsene, den ene en bekymring, og den andre en forventning, gir etter min mening en pekepinn mot at transformasjonsområdet i Fredrikstad vil støte på samme forhold knyttet til boligutvikling og sosial ulikhet som er belyst fra Drammen og Tønsberg. For casen i Fredrikstad sitt vedkommende er dette riktignok knyttet til fremtidige forhold, og gis derfor begrenset vekt.

Uttalelsene fra respondent 11B dreier seg derimot i første omgang om det som allerede er utviklet, og forteller at «[...] jeg føler kanskje at jeg savner en boligutvikling som det kanskje lager litt mindre leiligheter, billigere priset. For folk som skal inn på boligmarkedet. Du ser de fleste boligene som er solgt på Værste nå er nok mest til eldre, som har sagt seg ferdige med å bo i eneboliger og med det vedlikeholdet.» (11B, 26.02.20), og «Jeg ønsker meg unge mennesker rundt omkring her.» (11B, 26.02.20). I tillegg fortelles det at «[...] er ikke her jeg har lyst til å oppfostre familie eller noe sånt, nei. Det blir nok ... ja, for sentralt. Jeg vil at ungene mine skal ha uteområder og ... ja.» (11B, 26.02.20). Senere i intervjuet pekes det på at «[...] jeg vil at ungene mine en gang i fremtiden skal få oppleve det samme som jeg, da jeg vokste opp. Det å kunne gå ut og leke ute.» (11B, 26.02.20).

Forhold knyttet til funksjoner og tjenester for publikum i transformasjonsområdene:

I Drammen forteller respondentene om mange grunner, forstått som både kommersielle og ikke-kommersielle «tilbud», som gjør at respondenten oppsøker transformasjonsområdet. Det som går igjen blant respondentene er bruk av ulike spise- og serveringssteder, bruk av biblioteket og høgskolen, og en dagligvarebutikk med godt utvalg. 6A trekker frem Papirhuset (serverings- og utested) og hotell. Alle respondentene fremhever *bruk* av Union Scene, hvor de (i ulik grad) har vært på konserter og andre kulturarrangementer. 6A forteller om «Union Scene, med kulturtilbud der. Vært på noen arrangementer. I tillegg så er det hotell,

restauranter, matbutikk, næring og så er det boliger. Og så er det litt spisesteder og utsteder.» (6A, 13.02.20)

Det er en antydning til at bredden av ulike forretninger og spisesteder i transformasjonsområdet er tilfredsstillende, men samtidig begrenset og kunne vært noe bredere. Respondent 4A uttaler for eksempel «Jeg synes fortsatt det er litt for lite utvalg. [...] Det kunne vært litt mer restaurantutvalg, litt mer fristende. Som frister alle, på en måte» (4A, 13.02.20). 6A uttrykker at «[...] Si, i forhold til Bragernes da, så er det jo ikke et sentrum. Men det er fortsatt et sted for kultur og sosialisering da. [...] føler det er mer et sted for å spise eller drikke» (6A, 13.02.20). Respondent 3A forteller «[...] at det er lokaler man kan bruke hvis man trenger det. [...] har jo hatt, altså stått for en del sånne fester på Union Brygge» (3A, 12.02.20). Respondenten forteller også «[...] har etter hvert planlagt å kanskje få til en til fest der» (3A, 12.02.20). Dette siste er et element som er unikt for caseområdet i Drammen, og må sies å være svært positivt at publikum har muligheter for dette.

Respondent 2A beskriver caseområdet som «allsidig» (2A, 12.02.20). Respondent 3A forteller «[...] jeg er ofte på caféer der. Sitter også på biblioteket og høgskolen. [...] jeg kan også synes det er fint å gå på tur der. Som sagt, jeg synes det er den fineste delen av Drammen, og jeg liker godt å gå der.» (3A, 12.02.20). 4A forteller «Jeg bruker biblioteket og caféene [...], og så bruker jeg Menybutikken.» (4A, 13.02.20).

Dagligvarebutikken på Union Brygge trekkes frem av flere respondenter og henviser til at den har et større utvalg enn andre dagligvarebutikker. Det sies «Det ikke er så mange butikker, men det er jo Meny, som er en veldig god butikk. Hvis man uansett skal handle klær så drar man jo bare andre steder. Så det trenger vel ikke å være så mange butikker, for min del. Jeg synes ikke det mangler noe egentlig» (3A, 12.02.20). I forhold til dagligvarebutikk forteller respondent 2A noe om det samme, men gir likevel uttrykk for at sortimentet kunne hatt «[...] litt mer kulturell spredning [...]», og helt konkret uttrykkes «[...] skulle jeg ønske det var litt mer utlendingssjapper her.» (2A, 12.02.20).

Respondent 1A forteller at det er naturlig å være på Union Brygge: «Altså det er flere ting, flere tilbud der. Det er jo de tilbudene de har da, som gjør at jeg er der». (1A, 12.02.20). Det fremheves for eksempel at [...] det er kjemp fint å sitte på kantinen på høgskolen og spise, og se utover elva» (1A, 12.02.20). 4A forteller at det i utgangspunktet ikke er noe som personen savner i lokalområdet, eller som personen skulle ønske fantes eller var tilgjengelig på Union Brygge, men sier at det «Kunne vært en alternativ butikk i tillegg til Meny da, selvfølgelig.

[...] Men det er jo bare noe småplukk, ellers synes jeg det er ganske bra. [...] Det er akkurat sånn passe som det er nå, egentlig. Så hva som kunne vært forbedring eller ikke, det vet jeg ikke» (4A, 13.02.20).

Respondent 6A uttrykker at «[...] i forhold til profilen som er der, så er det litt mer utsteder og spisesteder, og drikke, mat og ta en is, så er det dekket. Men som en handelsstand så er det ikke noe særlig tilbud der. Det sliter jo Drammen sentrum med generelt også.» (6A, 13.02.20). Respondent 4A trekker frem at «[...] det er en ting som mangler her, og det er kollektivtrafikk. Altså, kollektivt er det jo, men det er bare langs den hovedveien. Det skulle vært en eller annen sånn form for, vet ikke, løsning som gjorde at du kom enda lettere til, med buss, for eksempel.» (4A, 13.02.20)

På Værste forteller respondentene om Stadion, Kulturskolen, dagligvarebutikk, apotek, noen restauranter, noen caféer, en pub, to butikker og institusjoner som barnehage, Høgskolen i Østfold, NAV og Helsehuset, med legevakt og andre helserelaterte tjenester. Likevel fortelles det «Bortsett fra det så er det ikke noe mer jeg oppsøker, sånn konkret nei. På Værste så har det ikke kommet nok tilbud enda, ...» (11B, 26.02.20).

På Værste er det mange respondenter som uttrykker at det det ønskes flere butikker og tjenester, at sentrum forlenges over elva og inn på området. Samtidig er det planer om et kjøpesenter i området, og dette er det flere som viser mindre begeistring for, for eksempel: «Er det sånn å forstå at du på en måte ønsker mer sentrum på Værstesiden?», svares det «[...] gjerne vært foruten ... -hvert fall den der Obs-butikken, det er helt greit hvis det blir droppa. Det synes jeg ikke hører hjemme her. Men det ser nå ut til at det kommer.» (10B, 25.02.20). Respondent 8B har derimot ikke noe imot dette, som sier «Jeg ser jo mange fordeler med utbyggingen også. [...] det er bare en fordel synes jeg å få flere brukere inn i området. For da blir det mer butikker, forretninger og senter og ting rundt oss. Og ikke bare butikker, hyggelige ting, at det kan bli mer lagt til rette for alle de behovene man måtte ha.» (8B, 24.02.20). Jeg vil fremheve at disse uttalelsene knytter seg til eventuelle fremtidige forhold, og det ilegges derfor lite vekt. Samtidig skal det påpekes at slik respondentene omtaler dette, fremstår utviklingen som sannsynlig.

Alle respondentene i Fredrikstad fremhever restauranten Slippen. Fra min side er dette overraskende, fordi restauranten ligger på utsiden av det jeg anså som caseområdet. Restauranten ligger på Værstesiden i et noe eldre bygg, rett ved elven og Gangbroa. To av respondentene trekker frem at den ikke er en del av transformasjonsprosessen som foregår i

området (9B og 10B, for eksempel «[...] vel Slippen er jo da ikke Værste kanskje [...]» (9B, 24.02.20), men i denne sammenheng er det mindre viktig om den er en del av caseområdet eller ei – den ligger helt nær, og *samtlig*e respondenter ilegger denne stor verdi for lokalområdet. For eksempel sies det: «[...] vi har jo landets beste fiskerestaurant to minutter fra oss», og avslutter bestemt «Slippen.» (8B, 26.02.20) og «[...] Slippen er jo Norgeskjent, og ... kanskje litt verdenskjent også.» (11B, 26.02.20). 10B forteller at den også brukes som en sosial arena.

Noen av respondentene på Værste fremhever at isbanen og lekeparken ved fergeleiet og Stadion er viktig. 10B poengterer at «den lekeparken [ved Stadion], den glemte jeg å nevne, den har vært ganske populær om sommeren. For de yngste.» (10B, 24.02.20). Respondent 10B savner «[...] mer av det samme som er på andre siden av elva. Da blir det nærmere og mer av det. Kaffebarer, noen flere restauranter. Og gjerne noe mer for familie også [...]. Spesifikt trekkes frem flere butikker og tjenester, restauranter, caféer og et bredere kulturtilbud enn bare fotball» (10B, 25.02.20). 12B mener at «Så jeg må si jeg bruker området mye da.» (12B, 26.02.20). På Værste er det et kulturtilbud ved Kulturskolen. Dette retter seg først og fremst mot barn og unge. Ellers forstås respondentene slik at Værste har en spesiell tyngde for de som er fotballinteresserte, med Stadion og puben på Værstetorvet, hvor fotballinteresserte også kan samles, men det kulturelle tilbudet ellers i caseområdet fremstilles som for smalt: «[...] men jeg er ikke noe fotballinteressert, så jeg har ikke vært på noe spesielt mange FFK-kamper der borte.» (11B, 26.02.20).

På spørsmål til respondent 10B, om det er noe som savnes eller ønskes i caseområdet, svares det «Ja det er jo det ... mer av det samme som er på andre siden av elva da.» (10B, 25.02.20). På oppfølgingsspørsmål «Er det sann å forstå at du på en måte ønsker mer sentrum på Værstesiden?», svares det «Ja, gjør faktisk det når det først skal bli sann. Ikke bare boliger.» (10B, 25.02.20). For respondenten forstås det som viktig at kommende utvikling ikke fortøner seg i bare nye boliger. Dette er det også flere respondenter som gir uttrykk for.

Om Kaldnes Brygge forteller respondent 13C at «Jeg bruker butikken [på Kaldnes Brygge] mye. [...] Og så er Kverneriet [restaurant på Kaldnes Brygge] bra, så det er ikke negativt. Og så er det bakeri og så videre, og det er bra. Støperiet [kulturscene] er også et pluss.» (13C, 11.03.20). Respondent 14C forteller om mye av det samme, og at restauranten Kverneriet er populær. Respondenten påpeker at transformasjonsområdet også er «[...] en arbeidsplass for mange» (14C, 11.03.20). Respondent 15C peker på at «Det er de konsertene på Støperiet som ... eller tilstelninger der, ellers er det stille.» (15C, 11.03.20).

Fra det respondentene i Tønsberg totalt sier, gis det langt på vei et uttrykk for at det er flere publikumsrettede funksjoner som finnes i transformasjonsområdet, og disse virker inkluderende for publikum. På den annen side sies også, for eksempel av respondent 13C i Tønsberg som svarer på spørsmål om det er nok butikker og tjenester på Kaldnes Brygge: «Det er ikke nok, men så er det heller ikke langt til byen. [...] jeg bruker gangbroen mye.», og «Jeg savner et større dagligvaretilbud. Enn én butikk.» (15C, 11.03.20), og som nevnt tidligere gir 14C uttrykk for et ønske om mer byliv i transformasjonsområdet. Ut fra dette forstås bredden i utvalget som begrenset (13C, 11.03.20). Som en kontrast er det også noen respondenter som er innforstått med de publikumsrettede funksjoner som finnes, men som bruker det lite eller sjeldent, for eksempel: «[...] det er noen få butikker, som jeg ikke går i. Altså, noen veldig få steder i førsteetasjene der.» (17C, 12.03.20).

Dette forstås slik at det kommersielle- og ikke-kommersielle tilbudet kunne altså vært større, men her skal det fremheves et vesentlig poeng som respondent 13C legger til: «Men så er det mye [serverings- og butikkvirksomheter] som har prøvd seg der opp gjennom tiden nå, og det er mye som ikke går rundt der. Jeg vet ikke om det er fordi det ikke er nok folk eller om leia er for høy, men det er mange som har prøvd seg, og som har måtte gi opp.» (13C, 11.03.20). Respondent 17C forteller noe lignende: «Det er store lokaler i førsteetasjene som ikke blir brukt. Det gjetter jeg på er fordi leien er for høy, eller fordi det er jo ikke folk i gatene. Det er jo ingen som går dit. Fordi det er ingen som har bruk for å være der. [...]».

På spørsmål om Kaldnes Brygge inviterer til bruk, svares svært forskjellig: «Absolutt. Da tenker jeg på lekepark, turområde langs vannet [...]» (15C, 11.03.20), og «Nei, egentlig ikke. Det gjør det ikke. Det er et område man bare går forbi [...]» (16C, 11.03.20). 14C sier «Ja, det synes jeg det gjør. Det lille som er da på en måte.» (14C, 11.03.20).

14C sier at «Jeg synes det hadde vært fint hvis de kunne utviklet byliv på denne siden også da, av Tønsberg. [...]» (14C, 11.03.20), mens respondent 16C forteller at «[...] jeg skulle ønske at det var litt mer åpent, at folk kunne gå ned til vannet. At man kunne ... altså, man kan jo det, men du går jo mellom de husene [byggene] hele tiden. [...] Skulle kanskje ønske at det ikke var så lukket da, sånn at man føler at man trår seg litt innpå hvis man skal komme seg ned» (16C, 11.03.20). På oppfølgingsspørsmål «Føler du at du området er veldig privat, eller?» svares det bestemt «Ja, jeg gjør jo det. [...]» (16C, 11.03.20). 17C forteller noe tilsvarende: «[...] hele området som helhet, det er jo bare for å bo i. Det er ikke avstengt, men det er avstengt på den måten at jeg har ingenting der å gjøre når jeg ikke bor der. [...] så sant jeg ikke kjenner noen og skal besøke noen som bor i det området, så har jeg absolutt ikke noe

ærend der i det hele tatt.» (17C, 12.03.20). Ut fra dette kan det trekkes at naboene ikke er samstemte i hvordan området burde være, men felles for alle respondenter i Tønsberg er at caseområdet i større grad burde være mer inkluderende for publikum.

Fra dette kan det gjøres et poeng i at naboene opplever at det er begrenset med inkluderende tilbud i transformasjonsområdet, selv om det er noe, men i tillegg oppleves området også som avstengt – ikke i fysisk forstand, men i en privatiserende forstand. Det skal understrekes at dette er et syn som ikke alle deler, men det går igjen hos flere av respondentene. En parallell om dette til caseområdene i Drammen og Fredrikstad kan studien derimot ikke slå fast.

Om inkludering i form av sosiale arenaer i transformasjonsområdene

Respondentene i Drammen fremhever i stor grad at de ulike steder i transformasjonsområdet som fungerer som sosiale møteplasser. Fra dette utgangspunktet er det noen forhold skal fremheves, for eksempel uttrykker respondent 5A «Er jo kanskje tilrettelagt for de som er litt yngre da, men det er jo også variabelt der. Der er det greit. Og så er det jo hotellet ... og så Grua, da. Og Gummibaren, i Brodahls Gummivarefabrikk, som det en gang het, de lagde jo gummiballer, og you name it. Alt mulig rart.» (5A, 13.02.20). Hva som menes med «yngre» kan forklares med: «Nei nå er ikke jeg akkurat sånn der ... utemenneske, lengre [...] men la meg si, hvis jeg var en 20 år yngre da, så hadde det nok vært et sted jeg ville brukt mere. [...] «Du ser hvordan studentene har det, ute der borte, restauranter, er jo et veldig fint miljø for studentene, ikke sant» (5A, 13.02.20). 3A peker på rollen biblioteket har som sosial arena: «[...] vi møtes jo en gjeng der borte på biblioteket. Så det er sosialt nok, selv om vi prater om skole» (3A, 12.02.20). 4A og 5A trekker også frem bruk av biblioteket: «[...] Du kan si det sånn, med biblioteket og sånn, det er et samlingspunkt, ikke bare for studenter, men for nærområdet, har jeg inntrykk av. At folk bruker det cafétilbudet der nede. Det har jeg sett når jeg går forbi der.» (5A, 12.02.20).

Når det gjelder sosiale arenaer for publikum på Værste, gir respondentene uttrykk for at det finnes noen spesifikke steder i transformasjonsområdet som brukes som sosial arena, men samtidig er det begrenset. Respondent 11B forteller om bruk av Slippen og O'Learys, men sier også «Men bortsett fra det så er det vel ikke noen spesifikke steder vi drar. Vi henger liksom ikke rundt NAV eller Helsehuset. [...] Det er jo alltid behov for flere sosiale steder å dra.» (11B, 26.02.20), og viser til at det er dårlig utvalg med «vanlige» puber. Respondent 10B trekker også frem nettopp Slippen og O'Learys, mens respondent 9B trekker frem

«Skøytebanen. [...] med ungene. Eller når det er sand der om sommeren. Det er vel mest det, ellers er det å gå til og fra [...]. Ehm, men sosial, det er kanskje ikke der jeg går mest, det er jo å gå til byen på caféer og sånt. Hvis det var flere caféer så ville jeg kanskje gått dit.» (9B, 24.02.20).

For Kaldnes sin del forteller Respondent 14C «Ja, det er jo den restauranten [Kverneriet]. Er jo der ofte med venner, venninner, og med familie. Og bakeriet. Det samme der, med familie og venner. [...] også Støperiet [kulturscene] da, hvor det er sosialt.» (14C, 11.03.20), men setter også fingeren på et annet poeng knyttet til oppholdsplasser på Kaldnes Brygge for ungdom: «Nei, jeg tror ikke det er noen ungdommer eller noe som oppholder seg her utenom skoletid. Nei, det tror jeg ikke. Så, som tidligere nevnt da, så føler jeg at det kunne vært litt mer innsats eller jobb i å finne noe som på en måte kanskje tiltrekker mer sånt da. Har ikke noe fasit på hva det skulle vært. Jeg synes det hadde vært fint hvis de kunne utviklet byliv på denne siden også da, av Tønsberg. [...] Ja, ikke at det skal bugne ned med caféer og sånne ting, men jeg ... et eller annet som, -ja, jeg har liksom ikke den idéen, men et eller annet som er sosialt da. Som kan dra folk ja, for eksempel Støperiet.» (14C, 11.03.20).

På spørsmål om det er naturlig for deg å oppholde deg i transformasjonsområdet, svarer respondent 15C «Ikke oppholde meg i, men å besøke, innimellom. Det er liksom et spisested og et bakeri, så det ... og Spar-butikken. Så det er begrenset hvor lenge man blir der hver gang.» (15C, 11.03.20). På spørsmål om 15C bruker noen av stedene i transformasjonsområdet som sosiale arenaer, svares det først «Nei», men så «Kun Støperiet, som jeg kjenner til. Og det er jo ved enkeltforestillinger [vekt på «enkelt»] og -arrangementer.» (15C, 11.03.20). På oppfølgingsspørsmål til samme respondent «Så det er ikke noe sted man kan dra regelmessig og treffe venner eller bekjente hvis man vil det?», svares det «Nei, ikke som jeg vet.» (15C, 11.03.20) Sammen med det respondent 14C uttaler, forstås det slik at i den grad det finnes noen sosiale arenaer i transformasjonsområdet, så er dette begrenset til Støperiet, og ellers til kommersielle serveringssteder, og eventuelt dagligvarebutikken. Respondent 16C sier «Jeg går over gangbroen og over til brygga, for å si det sånn, hvis jeg skal treffe folk.» (16C, 11.03.20).

Om tilgjengelighet i transformasjonsområdene

Respondentene i Drammen fremstiller caseområdet på en slik måte at det forstås å ha meget god tilgjengelighet. 2A uttrykker at «Det beste er at det er tilgjengelig, og veldig nærme. [...]

Det er bare å gå dit, veldig deilig å slippe å bruke bil» (2A, 12.02.20), og 6A sier om tilgjengeligheten at det er «Ikke noe problem det. Overhodet ikke.» (6A, 12.02.20).

Om de ulike delområdene i caseområdet på Værste fortelles det av 8B at: «Jeg synes det er kjempetilgjengelig.» Det spørres så om det er lett å komme seg rundt, hvor det da svares «Ja, ja. Helt topp.» (8B, 24.02.20). Det er ingen av respondentene i Fredrikstad som gir uttrykk for at det ikke er god tilgjengelighet, men under oppføring av et av byggene i transformasjonsområdet var det tilgjengelighet for fotgjengere ikke like godt ivaretatt: «siste bygget som ble bygd er jo ferdigstilt [...], Helsehuset 2. Det var jo [...] litt belastning når det var snakk om [å gå forbi].» (10B, 25.02.20).

Kaldnes beskrives som veldig tilgjengelig av alle respondentene i Tønsberg. «Altså det er jo tilgjengelig, det er jo ikke noe vanskelig å gå der. Sånn sett, holdt jeg på å si da, er det jo greit. Det er jo tilgjengelig for alle slag, med rullestol og barnevogn og gående og alt mulig, så det er jo tilgjengelig. Det er det jo.» (16C, 11.03.20). Respondentene gir uttrykk for at det er god tilgjengelighet gjennom området.

Den «generelle» tilgjengeligheten til/fra og gjennom alle caseområdene kan forklares som meget god, forstått som i motsetning til den «interne» tilgjengeligheten (se neste avsnitt). Med det naboperspektivet som er i fokus er det naturlig at tilgjengeligheten først og fremst dreier seg om gå/sykkel. En respondent i Drammen gir likevel uttrykk for at det er vanskelig med bil i området, og viser til situasjoner hvor man skal treffe folk på Union Brygge, og de man skal møte har behov for å kjøre dit.

I transformasjonsområdet i Tønsberg er det, i likhet med de to andre transformasjonsområdene, opparbeidet en form for brygge eller promenade mellom elv og transformasjonsområde. Flere av respondentene i Tønsberg gjør det klart at det er mulig å bruke denne, men det gis langt på vei uttrykk for at denne likevel ikke benyttes. Det skal her vises til noen utdrag: «[...] innimellom går jeg tur rundt blokkene og langs bryggene på Kaldnessiden.» (14C, 11.03.20) og «[...] turområde langs vannet, det hender ofte at jeg går den veien, for å gå tur med hunden og sånne ting.» (15C, 11.03.20). På den annen side oppleves området som «for privat», og en respondent uttrykker at man «blir glodd i hjel fra leilighetene» (16C, 11.03.20). 16C viser til at «Altså det er jo ingen som sier noe hvis man bor der. Det er det jo ikke. Men det er jo ikke noe koselig å gå der, synes jeg, det er jo ikke det, det er høye blokker og stein og asfalt. Det er jo det som er.» (16C, 11.03.20). På den annen side uttales det av respondent 15C forklarer at: «Det er ikke mye liv på denne siden, utenom

på sommeren. Hvor det sitter en del mennesker nede på plenområdene og på bryggekannten.» (15C, 11.03.20). Dette vitner om at på sommerstid er det «avvik» fra «normalsituasjonen» ellers i året, hvor naboene føler at tilgjengeligheten til elva har en større privat karakter. 16C forteller at «[...] det er ikke et sted man går tur eller noe man oppsøker. [...]» (16C, 11.03.20), og 17C peker på at «[...] det er ikke mulig for mange å gå langs vannet heller. Altså, vannspeilet har blitt bygd inne.» (17C, 12.03.20). Hva respondenten egentlig mener med dette forklares igjen senere: «[...] å gå i det området med blokkene, sånn som det er nå. Med vinduer og fortau og ... at man liksom er en fremmed der da.» (17C, 12.03.20). Disse ulike synspunktene vitner om at det er mulig å gå tur langs med vannet, forstått som i motsetning til om denne muligheten var forhindret ved fysisk avsperring. Man kan med andre ord fint ta seg dit, men respondentene som problematiserer tilgjengeligheten forstås slik at transformasjonsområdet rett og slett oppleves som for privat.

Felles for alle transformasjonsområdene er at det er etablert gangbroer over elvene de ligger ved (henholdsvis én gangbro per case). For Fredrikstad og Tønsbergs vedkommende etablerer gangbroene direkte adkomst til deres respektive bykjerne. Samtlige respondenter i disse caseområdene fremhever at gangbroene er av stor verdi for dem. Dette gjelder altså også de av respondentene som langt på vei har uttrykt seg negativt om andre aspekter knyttet til transformasjonsområdene.

Når det gjelder gangbroen i Drammen etablerer ikke denne noe direkte adgang til det som kan sies å være byens kjerne på samme måte som i de to andre byene i studien. Likevel fremhever samtlige respondenter også her at denne er av stor verdi for dem. Forbindelsen her er mellom Drammen park (som ikke kan karakteriseres som byens kjerne, men likevel som sentralt i byen) og det sentrale området på Union Brygge, hvor det som nevnt over er etablert mange publikumsrettede funksjoner og tjenester, både kommersielle (først og fremst serveringssteder) så vel som ikke-kommersielle (tyngdepunkt for byens kulturliv og høyere utdanning med høgskolen og byens bibliotek (Papirbredden)). Transformasjonsområdet i Drammen oppleves av de fleste respondentene som inkluderende for publikum. Her kan det trekkes frem at mangfoldet av både kommersielle og ikke-kommersielle funksjoner og tjenester for publikum er bra ifølge respondentene.

Fra alle tre caseområdene vitnes det om at etablering av de respektive gangbroer ut ifra respondentenes synsvinkel er en suksessfaktor, ved at de betraktelig bedrer tilgjengeligheten enten mellom transformasjonsområdet og sentrum, eller til/fra transformasjonsområdet.

Et særegent aspekt ved Kaldnes Brygge som flere respondenter trekker frem er planer om en badestrand. Respondent 13C forteller likevel at «Det har jo vært snakk om å etablere en badestrand, så det er jo fint. Men jeg tviler på at den blir til allmenn bruk. Den blir jo liten, midt på området.» (13C, 11.03.20). Påstanden dreier seg om fremtidige forhold, og tillegges lite vekt. Det anses likevel slik at dette elementet bør løftes frem, da det holdning om at badeplassen neppe vil være tilgjengelig for offentligheten. Det er likheter til det 17C forteller:

4.3 Gode bebygde resultater

UP3: I hvilken grad har transformasjonsområdene, ifølge respondentene, ført til gode, bebygde resultater for den omkringliggende konteksten?

UP4	Union Brygge, Drammen	Vørste, Fredrikstad	Kaldnes Brygge, Tønsberg
Svar	Stor grad	Middels-stor grad	Liten grad
Utdypende begrunnelse	Respondentene gir uttrykk for at det bebygde resultatet jevnt over er bra, både med tanke på høyde og volum, estetikk og bevaring. Det er enkelte mindre unntak fra dette, som gjelder alle disse aspektene. Alle respondentene gir noe uttrykk for at det er mangel på grøntområder.	Respondentene gir uttrykk for at det bebygde resultatet jevnt over er bra, men det gis også uttrykk for at enkelte av byggene langs elva og studentboligene oppleves som for høye. Ellers gir respondentene uttrykk for at forhold knyttet til estetikk og bevaring er bra. Det er enkelte mindre unntak fra dette, som gjelder alle disse aspektene. Alle respondentene gir noe uttrykk for at det er mangel på grøntområder. Flere respondenter gir uttrykk for at rekkefølgen på det som er utviklet er noe uheldig i dag.	Med ett unntak gir respondentene uttrykk for at det bebygde resultatet jevnt over ikke er bra, både med tanke på høyde og volum, estetikk og bevaring. Det er enkelte mindre unntak fra dette, som gjelder alle disse aspektene. Alle respondentene gir noe uttrykk for at det er mangel på grøntområder.

Forhold knyttet til volum og høyde

Transformasjonsområdene i Fredrikstad og Tønsberg høster til dels mye kritikk, først og fremst knyttet til tetthet og høyde. I Fredrikstad reises kritikken riktignok i stor grad mot de

nye studentboligene som reiser seg, mens i Tønsberg fremstår kritikken å ha et mer generelt preg, forstått som at det gjelder mange av byggene i caseområdet. Når det gjelder caseområdet i Fredrikstad ellers, reises det stort sett lite kritikk når det gjelder bygningers volum, høyde og tetthet. Det samme kan sies om Drammen:

Respondent 6A uttrykker at det bebygde resultatet på Union Brygge ikke oppleves som for massivt, men viser i stedet til en annen utvikling i byen: «[...] du kan jo se borte ved jernbanestasjonen da, hvis man skal ha det sånn at [...] kun høybyggene kommer mot elva, så er jo det ikke så positivt.» (6A, 13.02.20). 6A viser også til at annet aspekt ved det bebygde resultatet: «Du har jo gata over [Kreftings gate], den er jo veldig belastet. Men, de store byggene skjerner jo Union Brygge, der det er butikker og sånt, så jeg ville ikke si det er en plage.» (6A, 13.02.20).

Respondent 1A sier «[...] det er så fint der, det er jo en fordel i forhold til oss her også». Videre fortelles det, noe mer bestemt, at «Men, jeg er ikke sikker på om jeg kunne tenke meg å bo der. Jeg synes det blir så fortetta», med vekt på «fortetta». (1A, 12.02.20). Uttrykket forstås slik at respondenten opplever caseområdet i Drammen som attraktivt, men at det ikke ønskes å bo i området selv, fordi det er så tett. På en måte kan det sies at Union Brygge er for tett, mens i denne studiens kontekst, med naboperspektivet som er i fokus, er det interessant at respondenten likevel finner området attraktivt. Respondent 5A uttrykker seg noe tilsvarende som 1A: «Kunne kanskje vært litt mer åpent landskap da, for å bruke det uttrykket, men ellers vil jeg si det er kjempebra det som har kommet der.» (5A, 13.02.20).



Figur 30 Kreftings gate.

Om studentboligene som er under oppføring på Værste sies det: «De høye studentboligene ødelegger for de som bor ved siden av», «[...] jeg bare tenker på at de folka som bor der nede, som så sola før. Nå har de kommet i skyggenes dal.» (7B, 24.02.20). Respondenten fortsetter: «Ja, altså, alt hadde vært bra, hadde bare studentboligene vært på den høyden de var før. Og ikke skal bygge så mye nå, det blir så tett. Jeg vet ikke hvor bilene skal stå hen en gang, for de skal bygge ned alle parkeringsplassene. Det blir jo så tett som tusen.» (7B, 24.02.20). Slik respondenten uttrykker seg forstås det for det første at studentboligene er for høye. For det andre forstås det at respondenten har festet seg ved kritikken sin som gjelder de høye studentboligene, og for respondenten er de et symbol på kommende utvikling i caseområdet, hvilket det så knyttes en bekymring til.

Respondent 8B, 9B og 12B uttrykker noe av det samme om studentboligene, men i et langt mer moderat format. Respondent 9B legger også til «[...] jeg tror nok at det føles ganske stort, for de naboene som bor i første rekke [...], [men] jeg synes jo de har løst det bra, ut ifra at det er litt varierte takhøyder, og at det sånn sett ikke ser så massivt ut, som hvis det hadde vært en blokk, eller mer en masse.» (9B, 24.02.20). Ut ifra dette forstås det slik at naboene synes studentboligene er for høye i forhold til aller nærmeste omgivelsene, det uttrykkes en sympati for de som bor aller nærmest. Samtidig er det flere som trekker inn forhold som at bygningskomplekset likevel er løst utformet på en god måte, og hensynet til at studentene trenger plass trekkes også frem av enkelte.

Ellers uttrykker respondent 7B om byggene som er reist langs elva: «Altså, de store byggene som er bygget fra Gangbroa og bortover elva, det er jo greit på sin måte [...]». På oppfølgingsspørsmål om hva respondenten synes om det som har kommet der, svares det «Ja, altså byggene er jo pene, men jeg vil jo si at hvis du hiver øynene bort dit så synes jeg ikke det er fint. Det er for høyt. Det er altfor høyt. Hvis det hadde vært inne på gamle FMV-området, der hvor det hadde vært skjult, så hadde det vært greit.» (7B, 24.02.20). 7B er likevel alene om å mene de burde vært plassert på det avsperrede området til FMV.

Respondent 8B spørres, etter å ha uttalt seg om studentboligene, om personen har noen tanker rundt høyde eller volum på de bygg som har reist seg ellers i området, hvor det så svares bekvemt «Nei, det er helt greie bygg sånn sett, absolutt.» (8B, 24.02.20). Respondenten fortsetter «Eneste er at det blir for trangt, for lite lunger, ved elven da, som jeg sa. Grønne lunger ved elven. Men det er pent det som er gjort.» (8B, 24.02.20).

Respondent 11B forteller: «Når jeg går mellom NAV-bygget og COWI og Stadion ... -så er ikke det bygninger med de høydene der, det er vi ikke vant til i Fredrikstad. Så du føler deg litt mindre [...]» (11B, 26.02.20). På oppfølgingsspørsmål om respondenten opplever at det er for massivt og stort, svares det «Nei, ikke der.» (11B, 26.02.20). Ut fra dette forstås respondenten slik at det i forhold til volum og høyde er riktig med den utviklingen som skjer på Værste. Respondenten forteller videre at «I Fredrikstad så er vi veldig velsigna, med stort areal. Du skal ikke lengre ut enn utpå Gressvik før du får eneboliger og mer natur blant boligene. Sentrum kan godt være sentrum for min del.» (11B, 26.02.20).

I Tønsberg uttrykkes det misnøye fra mange respondenter når det gjelder høyde og volum på mange av byggene i caseområdet. Respondent 13C, 14C og 15C sier rett ut at de (i ulik grad) har mistet utsikt. Riktignok forstås 14C slik at dette ikke er problematisk, mens det er problematisk for de to andre respondentene. Respondent 17C uttrykker seg på linje med 7B, hvor det uttrykkes sympati for de som har mistet utsikt, mens respondenten selv knapt har mistet utsikt: «[...] de fjerner utsikt for folk som hadde det fra før, som bodde lengre unna.» (17C, 12.03.20).

«[...] De har jo bygget en stor vegg [byggene som er bygget], som blokkerer lyden derfra [støy fra uteliv på Brygga i sentrum]. Så utsikten er borte, men det er ikke noe støy. [...]» (13C, 11.03.20). Respondenten forstås slik at det utviklingen i transformasjonsområdet har to konsekvenser, hvor støyen har forsvunnet, men samtidig har også utsikten forsvunnet. Respondenten utdyper med «[...] Det burde vært færre etasjer, og gjerne noen hus med litt hage. Det burde vært mer miljø og grøntområder. Jeg synes det er for tett, for høyt og for mye. [...] Det dårligste er jo at det har tatt utsikten». (13C, 11.03.20). Respondenten sier også «[...] jeg er mye mer fornøyd med det fra rundkjøringen og ned mot gangbroen, det er ikke like ille.» (13C, 11.03.20).



Figur 31 Etablert boligområde i foran, transformasjonsområde i midten, bysentrum bakerst.

Et sitat fra respondent 14C skal også trekkes frem som motvekt mot kritikken som reises av mange andre respondenter: «[...] jeg synes jo at når man først bygger sånne bygg, at det må kanskje være en viss høyde, for hvis ikke så hadde det sett litt rart ut? Tenker jeg. Og som jeg har hørt, jeg vet ikke om det er sant, men Signaturen blir det høyeste. Og ja, den tar jo litt utsikt fra området. Men det er ikke noe sånn ... ja, nei, jeg synes det er greit.» (14C, 11.03.20).

Forhold knyttet til grøntområder og byrom

Felles for alle transformasjonsområdene er en generell kritikk fra alle respondentene knyttet til mangel på grøntområder og/eller felles uteoppholdsarealer.

Alle respondentene i Drammen gir uttrykk for at det er mangel på grøntområder på Union Brygge. For eksempel uttrykker 4A at «Hvis du ser bortover da, bare elva. Hvis du tar det lille som er, som et grøntareal, så, ja det er jo fint, men det er ikke noe sted du slipper ungene.» (4A, 13.02.20). 2A uttaler tilsvarende «[...] det er jo ikke så mye av det [grøntområder] på den siden, vil jeg påstå. [...] Det er jo elvepromenaden, men det er litt snevert» (2A, 12.02.20). Respondenten forstås slik at det ikke er elvepromenaden som er snever, men snarere at det er mangel på grøntområder i caseområdet. Respondent 1A og 6A fremhever også at Union Brygge er en naturlig del av en gåtur rundt elva. Det skal samtidig påpekes at ikke alle respondenter anser mangel på grøntområder som noe negativt, men at det kunne vært

positivt dersom det var mer: «Det vesle som er tilhører vel Statens vegvesen. [...] Kunne kanskje vært noen flere åpne lunger. [...] Det kunne kanskje vært et pluss» (5A, 13.02.20).



Figur 32 Illustrerer tursti langs elva og grøntområde på Union Brygge.

Tilsvarende som i Drammen uttrykker alle respondentene i Fredrikstad at det er lite grøntområder i caseområdet. Samtidig uttrykker enkelte at det er kommet positive byrom.

Respondent 7B uttrykker at «[...] jeg mener det skal være mer arealer. Som folk kan oppholde seg på. [...] prøvd å få dette til å være et område som folk kan gå på. [...] Vi trenger flere oppholdsplasser [...]» (7B, 24.02.20). Alle de andre respondentene gir tilsvarende uttrykk for at det er for lite grøntområder i caseområdet. Én respondent trekker frem at det nyetablerte byrommet «Værstetorvet» er positivt.

En respondent videre at «[...] jeg skjønner at det ikke kan være grøntarealer overalt [...]» (9B, 24.02.20), men peker på at «[...] Særlig langs med elva, tenker at det er et særlig verdifullt område for rekreasjon. I hvert fall hvis det blir tett med boliger bakover. [...] Nede ved elva er det en liten park, nede ved båthusteateret. Et grøntområde, men det er egentlig avsatt til utbygging. [...] jeg er spent på det om de klarer å bevare den parken.» (9B, 24.02.20). Også respondent 8B uttrykker noe av det samme: «[...] de er flinke i denne byen til å tette igjen elven. Det er jo aldri noen grønne lunger langs elven, nesten.» (8B, 24.02.20). Med dette forstås det at det i større grad burde vært grøntområder med tilgang til elva gjennom byen. Det respondentene uttaler seg om her vedrører ikke caseområdet direkte. Derfor ilegges dette begrenset vekt. Samtidig peker sitatene i retning av det er viktig for de

nærmeste omgivelsene til transformasjonsområdet at det beholdes noen åpne områder ut mot elva.

Ellers er det noen som uttaler at «Bryggepromenaden er jo en av de gode kvalitetene Fredrikstad har. Og jeg tror byen kun har å tjene på å utvikle den videre.» (11B, 26.02.20).

12B uttrykker seg i samme baner, om at bryggepromenaden bør utvikles videre ut mot FMV vest, og sier også «[...] Det behøver ikke være store greiene, men at du har et flott forhold til elva da, og at det er tilgjengelig for alle.» (12B, 26.02.20). Dette siste, om videreutvikling av bryggepromenaden, ilegges ikke egen vekt, men anses likevel som viktig å løfte frem i studien. På samme måte som i forrige avsnitt anses det som viktig med tilgjengelighet til elva.

I Tønsberg gir alle respondentene uttrykk for at det er mangel på grønne lunger i caseområdet:

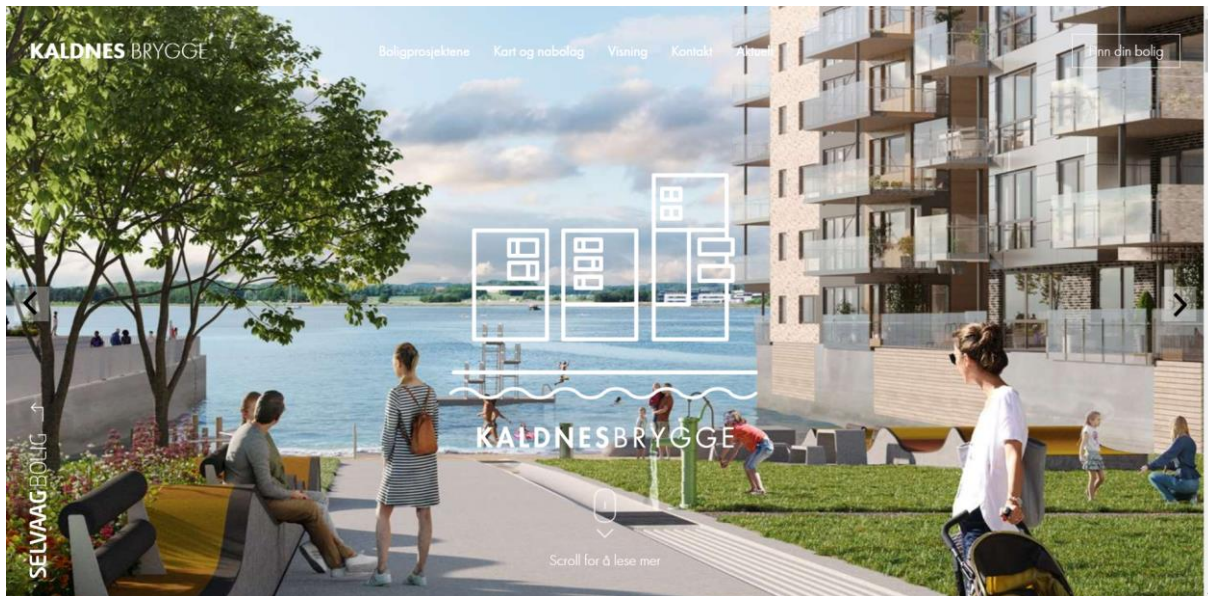
«[...] det med grøntareal for eksempel, det er jo en ting som jeg virkelig savner, at man har friområder. At ikke alt bare skal være de blokkene, med bittesmå, sånne, så store [lager et lite tegn med fingrene, ironisk] grøntflekker på utsiden av hver leilighet, liksom.» (15C, 11.03.20), «[...] jeg skulle ønske en grønn lunge der.» (13C, 11.03.20), «[...] det er jo ikke så veldig grønt der heller.» (16C, 11.03.20).

To respondenter, som ikke opplever at brygga som for privat, fremhever at denne er fin å gå tur på, «[...] det er veldig flott med gangbroen, som er blitt en konsekvens av dette her, og området rundt kanalen.» (15C, 11.03.20) og «[...] innimellom går jeg tur rundt blokkene og langs bryggene på Kaldnessiden.» (14C, 11.03.20).

Flere av respondentene ved Kaldnes Brygge gir uttrykk for at lekeplassen i caseområdet er populær, og noen mener at den er populær også for en større kontekst enn de nærmeste omgivelsene: «De som er av småbarn nede på lekeplassen, de tror jeg hører til overalt. [...]» (15C, 11.03.20), «[...] jeg ser at det er mange som bruker den. Det er bestandig folk der. I alle fall når det er fint vær. Og så er det ikke så mye annet.» (14C, 11.03.20), og «Det er en lekeplass, men that's it. [...]» (16C, 11.03.20).

To av respondentene trekker frem en badestrand som ikke er realisert: «Det har jo vært snakk om å etablere en badestrand, så det er jo fint. Men jeg tviler på at den blir til allmenn bruk. Den blir jo liten, midt på området.» (13C, 11.03.20), og «På reklametegningen [...] så var det tegnet inn lykkelige mødre og fedre og småbarn som lekte på en liten sandstrand, midt i inni området. Den er blitt borte gitt.» (17C, 12.03.20)

Et simpelt søk på internett med søkeordene «Kaldnes Brygge» vil raskt føre bruker frem til følgende hjemmeside (se figur 27), hvor nettopp stranden presenteres med et stort fokus. Ut fra foreliggende planer forstås det slik at stranden skal anlegges i kommende utbyggingsprosjekt, kalt «Beddingen». Dersom intensjonen faktisk er å etablere en slik strand, er det et oppsiktsvekkende funn at omgivelsene setter spørsmålstegn ved dette. I denne sammenheng skal det påpekes at fremtidige forhold ikke legges vekt. På den annen side kan dette forholdet pekes på som manglende *dialog* mellom utvikler og naboer.



Figur 33 Skjermdump fra startsiden på nettstedet <https://www.selvaagbolig.no/kaldnesbrygge/> (01.06.20).

Forhold knyttet til estetikk:

Alle respondentene i Drammen gir uttrykk for det bebygde resultatet i transformasjonsområdet ser pent ut. For eksempel sier 1A «[...] jeg synes det har blitt veldig fint der borte. Veldig, helt topp egentlig, og det har høyna kvaliteten på byen synes jeg.» (1A, 12.02.20), og 3A sier rett ut «[...] er jo fint å se på». (3A, 12.02.20), og utdyper «Jeg synes jo Ypsilonbroen er fin. Det er et veldig fint uteområde der. Ja, og så caféene. Det er liksom et veldig koselig område [...], og så er arkitekturen veldig fin. Med biblioteket som bare har glass, og ... føler liksom når man ser, med leilighetene over, så passer det liksom, litt til stilen på Union også, det er litt kult» (3A, 12.02.20). Fra intervjuet har jeg merket meg at respondenten la ekstra trykk på «passer det liksom». Det forstås slik at respondenten finner det attraktivt å sitte ute på Union Brygge og innta omgivelsene.

Det gjør også respondent 2A, som sier at «Det ser pent ut», peker ut et unntak: «[...] den Grønlandsbiten ved politikammeret er vel ikke like fresh, kanskje.» (2A, 12.02.20). Fra

forstudien er dette definert som delområde 1, og er delvis avbildet på figur 11. Respondent 4A mener at «Det er veldig fint, og veldig unikt. Og man ser det er veldig høy standard, på leilighetene og utseendet.» (4A, 13.02.20). 5A fremhever at «[...] det er ryddig og oversiktlig, fint område [...]» (5A, 13.02.20). 6A uttaler seg svært likt som 5A: «Det er jo et pent sted, da. I forhold til arkitektur og hvordan ting er bygd opp da.» (6A, 13.02.20).

I Fredrikstad er også respondentene langt på veg samstemte om hvordan det bebygde resultatet i caseområdet ser ut, i positiv forstand. Fra dette utgangspunktet er det enkeltkommentarer knyttet til enkeltbygg, blant annet er det delte meninger om bygget som heter Værstetorvet: «Synes det er ganske ålreit det som ligger langs med elva. [...] det første bygget som ligger rett ved Gangbroa, jeg synes det er veldig fint, og det ser litt mer påkostet ut [vekt på «fint» og «påkostet»] ... Jeg synes man ser det på de som er bygget etterpå, at det ser ut som de er gjort på en billigere og mindre forseggjort måte, kanskje.» (9B, 24.02.20). Respondent 9B trekker også frem Værstetorvet [bygget], og sier «Vet ikke om jeg liker så godt det bygget [...]» (9B, 24.02.20), mens 11B mener at «[...] den utviklingen som allerede har vært, med nybyggene fra NAV og Helsehuset, og den, som jeg egentlig ikke helt vet hva er, men Værstekontorene, og O'Learys der [Værstetorvet]. Og jeg synes det er ganske stilige bygg [...]» Også respondent 7B, som stiller seg kritisk til en del av utviklingen som skjer i området, påpeker at noen av byggene er fine: «Altså, de store byggene som er bygget fra Gangbroa og bortover elva, det er jo greit på sin måte [...], byggene er jo pene.» (7B, 24.02.20).

8B mener for eksempel «[...] det har jo blitt veldig bra. De er på god vei. Synes det ser veldig fint ut, absolutt. [...] Går jo rundt her og ser det, og gleder meg over pene bygninger, og ting gjøres på en bra måte.» (8B, 24.02.20). På spørsmål om respondenten har noen formening om hvordan det som har blitt utviklet ser ut, svarer 12B bestemt «Ja, jeg har det.», og forteller så om hvilke av byggene langs elva som ser finest ut, og noen av disse pekes det samtidig ut at «det er kanskje en etasje for høyt» (12B, 26.02.20). Det sies videre «[...] selve Fredrikstad Stadion synes jeg er veldig pent [...]», og om de nyere oppførte byggene langs hovedvegen i caseområdet sies det «Det passer jo fint sånn som det ligger, ligger jo litt bakover der, sånn i forhold til høyden. Så det synes jeg har blitt veldig, veldig fint.» (12B, 26.02.20), mens om studentboligene som er under oppføring sies det: «I utgangspunktet så har jo det også blitt fint [...]. Veldig estetisk fin kombinasjon da.» (12B, 24.02.20).

I Tønsberg legger respondentene seg først og fremst på en annen linje enn det som er tilfellet for caseområdene i Drammen og Fredrikstad, i negativ forstand. Samtlige respondenter, med

unntak av én, forstås å være lite tilfreds med hvordan det bebygde resultatet ser ut. For eksempel beskriver og mener 13C at «Det er litt variasjon og litt farger. Men det er ikke pent.» (13C, 11.03.20), «Jeg synes det blir monotont, og kjedelig. [...] det er kaldt og upersonlig, egentlig.» (15C, 11.03.20), «Stygge, høye hus. [...] Altså du ser jo at det er litt forskjellig utforming, de der blokkene, men det er jo skåret litt over samme lest, synes jeg» (16C, 11.03.20), og «[...] høye, steile bygninger. [...] For meg som går forbi, så tenker jeg vel at det ser ut sånn som det gjør fordi det er den mest effektive og kostnadmessig effektive måten å lage mange leiligheter på, som man kan få inntekt av.» (17C, 12.03.20).

Sitatene belyser at disse respondentene har synspunkter om det bebygde resultatet som peker i samme retning. Det betyr ikke at alle andre er av samme oppfatning, og det er både legitimt og nødvendig å balansere de utsagnene som er inntatt. Respondent 14C gjør etter min mening nettopp dette på en elegant måte, som mener at «Jeg vet jo at det har vært veldig omdiskutert. Mange som synes at det ikke er noe fint, og at man skal bevare det gamle da. Jeg tenker jo at det er fint det, på en måte, men jeg tenker jo at vi er i et moderne samfunn. Vi skal ikke tenke så mye bakover, men heller fremover. Synes jeg da. Jeg synes at de blokkene er fine, ja, ... det er fint. Jeg synes jo det Signaturbygget [signalbygg i området] da, som har vært mye snakk om, at det ... -ja, det er jo den du ser der. Det er jo smak og behag da. Jeg synes det er greit. Jeg synes jo mange av dem ser ganske like ut da, og det synes jeg er litt greit, at de kjører en stil der. Så føler jeg på en måte at [byggene] glir greit i hverandre.» (14C, 11.03.20). Fra dette kan det trekkes ut at respondenten først og fremst forstås å være positivt innstilt til det bebygde resultatet. Samtidig skal det påpekes at også denne respondenten, som i stor grad er den eneste i studien som stiller seg positiv til utviklingen, er «innforstått med» og viser til at det bebygde resultatet er omdiskutert. Respondenten får frem et viktig poeng som skal understrekes i denne sammenheng, hvilket er at estetikk er subjektivt, det er en smakssak. Et annet viktig poeng er at den misnøyen som mange av respondentene i Tønsberg uttrykker, knytter seg til hvordan det bebygde resultatet ser ut. Respondentene gir ikke uttrykk for at de er imot utvikling generelt, men dette resultatet er de altså ikke fornøyd med. For eksempel påpeker respondent 15C at «[...] ellers så er det stilrent da, men kjedelig. Og noe overskyggende til gammel bebyggelse, og det som ligger vis-a-vis.» (15C, 11.03.20).

Forhold knyttet til bevarte bygg og elementer

I Drammen uttaler alle respondentene seg om det som er bevart fra den tidligere industriepoken. Samtlige respondenter uttrykker seg i positiv retning om at de bygg som er tatt vare på, har fått stå. Respondent 5A sier for eksempel at «Noen minner er det jo igjen, du vet hva det er når du ser det, ikke sant. Fra de svunne tider. Synes det er veldig positivt, ja, det synes jeg i høyeste grad.» (5A, 13.02.20). 3A uttrykker «Det er veldig kult, [...] å blande moderne og gammelt.» (3A, 12.02.20), og 6A uttrykker seg tilsvarende, men noe mer dempet, «[...] du ser den industridelen som på mange måter er i varetatt [...], jeg synes jo, sånn som Union Scene, har jo også klart å bygge nytt inn i gammelt. Så vil ikke si at det har sviktet. [...]», men uttrykker også «[...] de høye byggene ruver jo godt over historien. [...] Jeg føler at det nye har et større fokus enn det gamle.» (6A, 13.02.20). Fra dette forstås det at respondentene prissetter de bevarte elementer fra den tidligere industrien. Samtidig er det en liten antydning til at det kunne vært en fordel om historikken som ligger i området kom til syne på et enda klarere vis.



Figur 34 Illustrerer overgang mellom gammelt og nytt på Union Brygge.

I Fredrikstad trekker alle frem at det er en interesse i å bevare bygg og elementer fra den tidligere industriperioden. Noen peker på at minst én av gamle kranene på det avsperrede området til FMV bør bestå, og viser til slik det er gjort på Stadion. For eksempel sier 12B «[...] det som interesserer meg her, det er å beholde litt av det gamle. Noen av kranene, og noe av det de har gjort nede på Stadion da, beholdt litt av de Værstehallene. Det gamle da.» (12B, 26.02.20). 7B uttrykker derimot bestemt at «Nei, de kranene kan de bare rive rett ned. Det er ikke noe vits, de bare står og ruster, det er ikke vits å koste på hundre tusener til å male noen kraner som ikke, - og så skal de bygge rundt dem. Det blir aldri noe av. Foreløpig så har

de bare tenkt så som så, vi sparer noen kroner foreløpig, for det vil jo koste drøss med penger å rive. Så, egentlig kan de rive dem rett ned, det er ikke noe hensikt engang.» (7B, 24.02.20). Respondenten forstås slik at eldre strukturer som «overhodet» ikke er vedlikehold, er mindre hensiktsmessig å bevare.

Det er flere respondenter som trekker frem de gamle hallene på Stadion som positive: «[...] Stadion som altså er bygd inn i de gamle byggene, og ivaretatt de gamle byggene. Så det er absolutt noe å ta vare på. Bare for å ta vare på litt av historien [...]» (11B, 26.02.20), og «selv Fredrikstad Stadion synes jeg er veldig pent igjen. Når de bygde i de gamle hallene der. Kombinerte det nye og det gamle.» (12B, 26.02.20. 9B trekker frem «[...] det er jo en sånn installasjon ved Gangbroa med Værstekalla, og ... absolutt litt sus av historien.» (9B, 24.02.20). Fra befaring er Værstekællen notert som en kunstinstallasjon, et slags monument som symboliserer perioden med verftsindustri, plassert ved Gangbroa.

8B uttrykker mye av det samme, men fremhever at «[...] det er ikke noe jeg ønsker skal ligge der sånn som det gjør i dag.» (8B, 24.02.20), med henvisning til de områdene som ikke er transformert enda. 7B uttrykker at det er fint at en del elementer tas vare på, men vier særlig oppmerksomhet til et forhold: «Når de til og med skal gjemme det pene kontorbygget til FMV, det rød som ligger her. [...] som vi ser når vi skal til byen, det er jo så trist. [...] Det er en skandale.» (7B, 24.02.20). Ut fra det denne respondenten uttrykker forstås det slik at det gamle administrasjonsbygget til FMV har en slags funksjon som signalbygg. Bygningen det er en snakk om står på en forhøyning i terrenget, sentralt på Værste, og er i dag en del av Høgskolen. Ut fra det respondenten sier forstås det at dette bygget, med den historien den representerer og den fysiske plasseringen den har, i større grad bør bevares slik den står, forstått slik at det er uheldig at «signalbyggeffekten» bygges inn av utviklingen som reiser seg rundt. Respondenten er riktignok alene om å uttrykke dette, men i lys av at det i Drammen er en forsiktig antydning til at historikken på klarere vis burde kommet frem, bør det «være på sin plass» å påpeke dette uttrykket i Fredrikstad.

Fra Fredrikstad kan det først og fremst trekkes ut at naboene fremhever at det er av stor verdi at bygg og elementer er bevart, og at tilsvarende bør skje for kommende prosjekter i caseområdet. På den annen side: at det skjer noe med området er prioritert.

Slik som i Drammen og Fredrikstad gir også naboene til caseområdet i Tønsberg uttrykk for at det er en interesse i å bevare eldre bygg og elementer, men her vises det først og fremst til det eldre villaområdet som mange av respondentene selv bor i. I caseområdet i Tønsberg er det ett

bygg, Støperiet, som er bevart, og hvor også funksjon er transformert (avbildet på figur 23). Respondent 14C, som etter intervjuene forstås å være eneste respondent som først og fremst stiller seg positiv til utviklingen på Kaldnes Brygge, viser ikke til noe tilsvarende argumentasjon om villaområdet – når det prates om Støperiet fortelles det derimot: «Jeg er ikke noe imot å blande gammelt og nytt på en måte, jeg mener ikke at du bør rive ned alt som er for å bygge nytt. Men jeg mener at man ... -jeg synes ikke at man behøver å bygge opp gamle lave trehus. Tenke litt nytt da.» (14C, 11.03.20). Respondent 15B, som stiller seg noe mer nyansert når det gjelder resultatet av transformasjonen, sier «Jeg interesserer meg for det gamle også, samtidig som man ekspanderer og bygger ut. Jeg føler kanskje at det nye overskygger mye av det gamle.» (15C, 11.03.20).

Noe utenom de tematiske inndelingene som er gjort i dette delkapittelet, men som likevel hører til underproblemstillingen om gode, bebygde resultater, skal det fremheves at en del av respondentene i Fredrikstad uttrykker seg om sammenhengen og rekkefølgen på de ulike transformasjonsprosjektene på Værste: «Området blir jo bedre og bedre. [...] Men der har det vært grus og gravemaskiner og sånne ting. Så det har ikke vært så trivelig. Og lengre oppover så er det jo store grusplasser til parkering. Og en hovedvei ... som ikke er så fin, for å si det sånn. Og så bortover så er det jo fortsatt inngjerdet, og ikke utviklet enda. Så per dags dato så er det fint der hvor de er ferdige, og så kan det bli bedre der de skal utvikle.» (11B, 26.02.20), «Blir vel enda mer lagt til rette for at folk skal kunne bo i et sammenhengende miljø». (8B, 24.02.20).

7B og 10B trekker frem planene om blant annet kjøpesenter på de store grusparkeringsplassene: «Jeg vet ikke hvor bilene skal stå hen en gang, for de skal bygge ned alle parkeringsplassene. Det blir jo så tett som tusen. Så ... nei, det blir alt for svært, det området. [...] De skal jo ha kjøpesenter og alt mulig.» (7B, 24.02.20). «Jeg ser jo mange fordeler med utbyggingen også. [...] det er bare en fordel synes jeg å få flere brukere inn i området. For da blir det mer butikker og senter og ting rundt oss. [...] har jo sett disse parkeringsplassene liggende øde. Så skjønner jo, har skjønt at det her må bli til noe.» (8B, 24.02.20). 9B gir et lignende uttrykk: «[...] jeg tenker at det er positivt at det kommer ny utvikling av en stor parkeringsplass, som det er i dag da.» (9B, 24.02.20).



Figur 35 Hovedveg gjennom Værste, studentboliger (også under oppføring) og grusplass som brukes til parkering.

4.4 Positivt opplevde verdier

UP4: I hvilken grad har transformasjonsområdene, ifølge respondentene, tilført den omkringliggende konteksten ulike former for positive verdier?

UP5	Union Brygge, Drammen	Værste, Fredrikstad	Kaldnes Brygge, Tønsberg
Svar	Stor grad	Middels-stor grad	Liten-middels grad
Utdypende begrunnelse	De fleste respondentene gir i stor grad positive uttrykk for at caseområdet supplerer nærområdet med verdier tilknyttet trivsel og kultur. Det samme gjelder om at transformasjonen i caseområdet er en positiv verdi i seg selv, og at det er en verdi å bo nært området.	De fleste respondentene gir i stor grad positive uttrykk for at transformasjonen i caseområdet er en verdi seg selv, og at det er en positiv verdi å bo nært området. Noen gir positive uttrykk for at caseområdet supplerer nærområdet med verdier tilknyttet trivsel og kultur, men noen andre igjen gir uttrykk for at dette er mer begrenset.	De fleste respondentene gir i stor grad positive uttrykk for at transformasjonen i caseområdet er en verdi seg selv. Noen gir positive uttrykk for at det er en verdi å bo nært området, mens andre gir delvis uttrykk for det motsatte. Noen respondenter gir positive uttrykk for at caseområdet supplerer nærområdet med verdier knyttet til trivsel, mens de fleste i større grad gir uttrykk for det motsatte. I forhold til kultur gis det uttrykk fra noen at dette tilhører nærområdet en verdi, men som er noe begrenset.

Opplevd verdi i å bo nære caseområdene, attraktivt

I Drammen uttrykker alle seks respondentene seg at det forstås å være svært attraktivt å bo i nærheten av dette transformasjonsområdet. For eksempel uttrykkes det «[...] føler mer trivsel i det nærområdet man bor» (2A, 12.02.20), og «[...] gjør jo på en måte sånn at man føler at man har sentrum mye nærmere, da. [...] Det er jo deilig å kunne ha den muligheten, å kunne gå rett bort dit.» (3A, 12.02.20). Respondent 4A og 5A uttrykker at transformasjonen i området har hevet hele området som sådan: «Union Brygge er veldig attraktivt. [...] Jeg synes det gir økt kvalitet [...]» (4A, 13.02.20), og «[...] det som egentlig er så fint, Union Brygge har jo liksom hevet hele området her nede. Høyna det. Det ligger jo også kjempefint til, det er et attraktivt område. Sentralt, ikke minst» og «[...] jeg ser det som et urbant og fint område. Ser jo mer ryddig og ordentlig ut da. Mot det det engang var [...]» (5A, 13.02.20).

I Fredrikstad er det to respondenter som gir uttrykk for at det ikke er en verdi i seg selv å bo i nærheten av transformasjonsområdet. En respondent uttrykker seg både negativt og positivt om dette, og de tre siste respondentene uttrykker seg positivt. Blant de siste sier for eksempel respondent 8B at «[...] her er det fint å bo [...]. Liker meg veldig godt her» (8B, 24.02.20), og «[...] akkurat her hvor vi bor så er det rett på utkanten [...], det er et veldig attraktivt område dette her [...]. Får et nærere forhold til å være midt i det sentrumet.» (8B, 24.02.20). 9B sier «[...] jeg tenker hovedsakelig at [transformasjonen] er positiv. Jeg ville synes det var veldig trist hvis alt stoppet opp i dag.» (9B, 24.02.20).

Respondent 14C, som i stor grad gir positive uttrykk for den utviklingen som har skjedd og skjer i caseområdet i Tønsberg, sier «[...] det som gjør at jeg trives best med å bo her er jo at det er såpass sentrumsnært. Jeg føler litt at det egentlig er begynnelsen på sentrum, når jeg går nedover der [mot gangbroen]». (14C, 11.03.20). Dette forstås slik det som er *mest* positivt for respondenten med å være nabo til caseområdet, ikke er caseområdet i seg selv, men at det er nærhet til byens sentrum. Samtidig som respondenten gir uttrykk for å være positiv til utviklingen, uttrykkes det at det burde være mer byliv i caseområdet. Denne forståelsen mener jeg er riktig, og finner støtte for dette i noen andre utsagn fra samme respondent: [...] Ja, litt sånn liv her også. Sånn som på andre siden. Det er veldig bra byliv her på sommeren. [...] Jeg føler ikke at en bør presse hele bylivet hit [vekt på «hit»], på en måte. Eller, litt hadde vært fint, med litt liv og litt ting som skjer og sånt, men ... ja.» (14C, 11.03.20), og på spørsmål om respondenten synes Kaldnes Brygge inviterer til bruk, svares det «Nei, ikke så mye nå, vil jeg si. [...] Det lille som er da, på en måte.» (14C, 11.03.20).

Respondent 15C uttrykker noe av det samme: «[...] Det er så stille. [...] det kan ha noe å gjøre med gjennomsnittsalderen kanskje, på de som bor der. De er ikke så mye ute på verandaen og lager liv der». (15C, 11.03.20). Respondent 15C fremhever tilgjengeligheten til byen, og uttrykker ellers at «Nå opplever jeg det faktisk mer attraktivt [enn tidligere], fordi det gjenkjennes som Kaldnezia, som man da kaller det det, ikke sant. Hvor det generelt sett har blitt et attraktivt boområde.» (15C, 11.03.20). Respondent 13C, 16C og 17C forstås slik at samme oppfatning ikke deles med det som er sitert over, men fremhever at gangbroen er bra for området. De samme respondentene gir uttrykk for å neglisjere transformasjonsområdet. For eksempel uttaler 17C «[...] de plager ikke meg, og jeg plager ikke dem.» (17C, 12.03.20). I motsetning til respondent 14C, 15C og flere av respondentene i Fredrikstad og Drammen, forstås det slik at disse respondentene ikke anser det som noe verdi å bo i nærheten av transformasjonsområdet.

Opplevd verdi i form av trivsel

Om Union Brygge mener respondent 4A at «[...] det er et trivelig område, særlig på brygga», og legger til i etterkant at «[...] jeg stortrives der. [...] Det er innmari fint der, det er deilig å bare sitte der» (4A, 13.02.20). Respondenten peker på at «Jeg synes det er ganske cleant jeg, det er ganske rent. [...] det helt sterilt, det er ikke mye tagging, søppel, ... det er liksom ganske godt ivaretatt, og det synes jeg teller ganske mye, i forhold til trivsel. Ser det ser bra ut, det er vedlikeholdt, og det teller ganske mye.» (4A, 13.02.20). Ut fra dette forstås det at respondenten finner en «trivselsverdi» i transformasjonsområdets utseende, standard og vedlikehold.

Respondent 6A sier at «Det er jo et pent sted, da. I forhold til arkitektur og hvordan ting er bygd opp da.» (6A, 13.02.20). Utsagnet følges opp med «Ja? Så det er det estetiske, hvordan det ser ut?», hvor det så svares bekræftende, men også noe annerledes: «Ja. Og så det at man er, - sitter og tar en øl eller en kaffekopp eller hva det er, så er det et koselig sted å være.» (6A, 13.02.20).

Om Værste gir mange av respondentene uttrykk for at de deler av transformasjonsområdet som er utviklet og «satt seg» oppleves som trivelige. For eksempel uttrykker respondent 10B at det er trivelig «[...] ned mot vannet og parken ved Høgskolen. Og ved fergeleiet. Først og fremst. Og ved skøytebanen [Værstetorvet].» (10B, 25.02.20), og 11B gir uttrykk for at «Den

nye parken nede ved brygga og fergen, den er jo fin. Området blir jo bedre og bedre.» (11B, 26.02.20). Respondent 12B gir uttrykk for det samme.

Ellers peker mange av respondentene i Fredrikstad på at hovedvegnettet som er etablert i caseområdet fører med seg mye trafikk. Dimensjonene på disse vegene oppleves som «for store». Respondentene peker også på at det er en del områder imellom det som er utviklet som står brakk. For eksempel uttrykker 9B at «Jeg synes for eksempel at de har bygd noen veldig brede fortau, [...] noen veldig brede veier, og så er det bare parkeringsplasser på begge sider. Det føles så godt og åpent, og litt rart. [...] Nakent, ørkenpreg liksom. Det er bare masse asfalt» (9B, 24.02.20), og 10B at «Det er jo en stor vei som går gjennom, så ... nei, i hovedsak ikke. Det er for mye trafikk. [...] det er en slags ringvei som går tvers igjennom området der. Det synes jeg ikke er noe positivt i det hele tatt. Både for barn, og støy, og forurensning. Har nå vendt meg til det nå, men jeg ønsker at det ikke blir noe mer.» (10B, 25.02.20). Her har jeg notert at respondenten la stor vekt på «mer» avslutningsvis. 8B sier «[...] det kan jo godt hende at jeg blir boende i en byggeplass som strekker seg over lang tid. Det er kanskje det jeg er mest redd for, og støyen rundt og sånt.» (8B, 24.02.20). Også 11B gir uttrykk for noe av det samme: «[...] der har det vært grus og gravemaskiner og sånne ting. Så det har ikke vært så trivelig. Og lengre oppover så er det jo store grusplasser til parkering. Og en hovedvei ... som ikke er så fin, for å si det sånn.» (11B, 26.02.20).

Respondent 13C, som peker på at byggene som har reist seg i caseområdet har skapt en «vegg» som ødelegger utsikt, samtidig reduserer støy fra uteliv på Brygga i Tønsberg sentrum: «[...] det som er fordelene med den utviklingen, det er jo at bråket fra brygga på andre siden er borte. De har jo bygget en stor vegg, som blokkerer lyden derfra.» (13C, 11.03.20). Samme respondent gir også uttrykk for at enkelte deler av caseområdet er triveligere: «Fra rundkjøringen til gangbroen er det bra.» (13C, 11.03.20).

Om støy fra byggeaktivitet uttrykkes det at dette oppleves som noe irriterende, men dette er et forhold som forstås å ikke være av noe stort problem fordi det er av midlertidig karakter: «[...] de driver å banker ned noen sånne pæler, og det hører du godt. Det irriterer litt, men det er ikke noe jeg klager over eller noe. Det må man nesten regne med, tenker jeg, for ellers, hvis man ikke tåler litt byggestøy, hvor ender vi da liksom? [vekt på «da liksom»] Det nytter jo ikke. [...] jeg tenker at jeg hadde sikkert klaget hvis de holdt på om kvelden. [...] Men det gjør de ikke. Jeg tenker at man kan ikke klage på ... -de må jo få bygge.» (14C, 11.03.20). Fra dette forstås det at konsekvenser som anses som av midlertidig karakter ikke er gjenstand for reell kritikk, men der og da kan det oppleves som irriterende og plagsomt.

Respondent 16C uttrykker at «[...] det er jo ikke noe koselig å gå der, synes jeg, det er jo ikke det, det er høye blokker og stein og asfalt. Det er jo det som er. Jeg synes at det hadde vært bedre, hadde det vært litt mer åpent og ikke så tett med hus. [...] Kunne kanskje vært litt mer uterestauranter, så hadde det vært litt hyggeligere ... er jo bare den ene der nede som ligger ved vannet.» (16C, 11.03.20). Fra dette forstås det at respondenten hadde synes caseområdet ville vært triveligere dersom det ikke var så «tett med hus», og at det var flere publikumsrettede funksjoner og tjenester, særlig ut mot vannet.

Respondent 17C uttrykker at caseområdet ikke er trivelig, først og fremst fordi respondenten opplever at tilgangen til vannet er blitt for privat. Respondenten retter kritikk for dette mot kommunen: «[...] forsømt sin oppgave i å styre mot en by som vil være behagelig å bo i for alle innbyggerne, og ikke bare for akkurat de som bor i toppleilighetene eller de som er ut mot vannet da. Men for alle andre innbyggere i Tønsberg, og også besøkende, og liksom for hele [vekt på «hele»] byen da, så gjør det, synes jeg, at byen mister den verdien.» (17C, 12.03.20).

Opplevd verdi av transformasjon

I Drammen gir de fleste respondentene uttrykk for at transformasjonen på Union Brygge er en stor verdi i seg selv. Respondent 3A uttrykker at «[...] bare det at de har bygget om Union er en form for verdi i seg selv for nærområdet», og respondent 6A uttrykker at Union Brygge er «[...] et hyggelig sted. Er jo et mye bedre sted nå enn det det var for 20 år siden.» (6A, 13.02.20). Respondent 5A forteller og uttrykker: «Mens jeg vokste opp [...] var det industri hele veien. [...] Papirfabrikkene er jo borte. [...] Det som var ved Grønland når du kom oppover der, hvert fall tilbake i 1980, så det ut som at du kom i bakgården i Warszawa altså.» (5A, 13.02.20). Utsagnet avsluttes med en rask latter, før det meget alvorlig fortelles:

«Ja, men jeg mener det. Det var helt jævlig hvordan det så ut der. Det var rett og slett forfalt. Slum. For industrien ble lagt ned, så det stod til forfall. [...] Union, der hvor høgskolen er nå, det brant opp. Så stod det til forfall lenge. [...] Det var ingenting igjen, det så ikke ut. Og så, der hvor du har den der undergangen i dag, der var det planovergang, og bommene gikk jo opp og ned som bare det hele dagen. [...] Og så skøyt det fart på Grønland, i ettertid, ikke sant. Og en voldsom utvikling, det må jeg si. For det skjedde brått. Union satte i gang med Statens bygg, der hvor Norwegian Paper Mills lå. Så begynte de der. Det var et Kongsbergfirma som gikk over ende. Konk. Så da var det et annet firma som overtok. Og så gikk det suksessivt oppover. Først Vektergården, og så kom Politihuset. Og så kom det som

kom i ettertid. [...] Så du kan si, det som egentlig har skjedd fra da Union begynte med byutvikling [...], og frem til dags dato, så er det jo ... det er som himmelen i forhold. Så det har skjedd enormt mye, det har det. [...] Vi fikk jo Ypsilonbrua, vi fikk Øvre Sund bro, bare såne ting, det har gjort enormt mye for byen. [...] Ser jo mer ryddig og ordentlig ut. Mot det det engang var. [...] Du har også det på andre siden av Kreftings gate, noe parkeringsplass og sånt. Det er jo bare et tidsspørsmål.» (5A, 13.02.20).

De fleste respondentene tilknyttet Værste gir uttrykk for at den transformasjonen som har foregått og foregår i området er en verdi i seg selv. For eksempel uttrykker respondent 11B: «Det har egentlig bare ligget der som et falleferdig område. Selv om det har vært ... -du vet liksom hva det handler om, du vet liksom arven som er der, du vet hva som en gang var der. Men det er mye mer riktig å gå i den retningen som de gjør nå.» (11B, 26.02.20). 12B uttrykker at «Så Værste nå er jo fortsatt i ganske ny utvikling, selv om det er utviklet mye, da. Stadion og området der.» (12B, 26.02.20).

I Fredrikstad er det flere som også peker på kommende transformasjon på det avspærrede verftsområdet vest på Værste, uten at dette ilegges vekt i denne sammenheng. Likevel bør det vises til noen uttrykk som er relevant i sammenhengen her: «[...] det neste trinnet som kommer, står jo for et stort område, som skal bebygges. Som tidligere har vært ... kall det, ja store slippet da. Bygging av båter og sånt. Der er det jo ikke noe som foregår i dag, i det hele tatt. [...] det er ingenting å ta fra oss, det er ingen friområde der, det er en svær asfaltert plass med dårlige bygninger og gamle kraner og sånt.» (8B, 24.02.20).

Også om Kaldnes Brygge gir respondentene uttrykk for den transformasjonen som har foregått i området er en verdi i seg selv. For eksempel sies det: «[...] jeg så jo det før jeg flyttet hit, at det her er et sted som er i vekst. Så det er absolutt et sted hvor man ... som på en måte er under veldig utvikling. Veldig fint sted å bo da.» (14C, 11.03.20), «Men det er jo viktig at Kaldnes ekspanderer også. Det er mye som har vært uvirksomt av det som har ligget her. Sånn sett er det positivt.» (15C, 11.03.20), og «Utviklingen medfører jo et syn på Kaldnes som ... stedet å bo da [vekt på «stedet»]. Det er mer attraktivt å tenke denne siden av byen [i dag]. [...] det har blitt mer anerkjent, det har jo tidligere hatt et industripreg. Det er jo borte, egentlig. [...] Det har nok hevet standarden på Kaldnes som område.» (15C, 11.03.20). Respondenten uttrykker også at det har blitt et penere område langs kanalen i forhold til industrien så var på området tidligere. En respondent gir uttrykk for det samme, men gir samtidig uttrykk for at det bebygde resultatet på Kaldnes Brygge ikke er pent: «[...] Men så

var det jo heller ikke noe pent der fra før. Men jeg skulle ønske meg en grønn lunge.» (13C, 11.03.20).

Felles på tvers av caseområdene i denne studien er det totalt fem av respondentene som uprovosert har uttalt seg om hvorvidt det har skjedd en økonomisk verdiendring på eiendommen, med henvisninger til ulike aspekter ved de ulike caseområdene. Med uprovosert menes her at ingen av respondentene har fått direkte spørsmål som gjelder økonomisk verdiendring på eiendom. Dette var et bevisst valg som ble tatt på forhånd før intervjuene ble gjennomført. Begrunnelsen for at verdiendring på eiendom ikke stod i fokus, var av hensyn til avgrensning, men under samtalene jeg har hatt har altså seks respondenter likevel uttalt seg om verdiendring på eget initiativ, og det er interessant å løfte frem hva de mener i denne sammenheng:

Respondent 5A mener at «Union Brygge har jo liksom hevet hele området her nede. Høyna det. [...] Det er jo opplagt at det er interessant for oss som beboere her, på sikt ikke sant. Så sann sett så vil jeg jo si at vi blir påvirket ved at det blir høyere eiendomspris. På den måten da, selv om det ikke er helt det store, så er man med da. [...] Det er et pluss for oss, at vi har det. For Union, det trekker sitt.» (5A, 13.02.20).

Respondent 7B tilknyttet Værste forteller først og mener deretter «Hun ene jenta jeg har, hun sa at boligene her, de kommer til å stige i verdi. På grunn av byggingen. Ikke skjønner jeg hvorfor, men [...] Jeg synes synd på de folkene der borte [ved studentboligene, også omtalt som «Skyggenes dal» av samme respondent] når de skal selge husene sine. På grunn av de store byggene som har kommet opp.» (7B, 24.02.20). I Fredrikstad uttrykker også 9B at «Det har mye å si for [...] om det kanskje skal være attraktivt å selge boligen i fremtiden [...]» (9B, 24.02.20).

På spørsmål til 15C i Tønsberg «Synes du utviklingen skaper noen positive ringvirkninger, for det gamle som er her fra før av?», svares det «Det gjør jo det, med økonomi, altså den økonomiske gevinsten man har på boligene her, med at det er nyskaping, det tiltrekker folk ... det er jo inntekter for lokalsamfunnet, selvfølgelig. [...] Verdien på min bolig stiger jo i takt med det som skjer med utvikling, så økonomisk sett så er det vinning.» (15C, 11.03.20). 15C peker gir uttrykk for at «Det blir mer urbanisert, også i dette mer eldre strøket.» (15C, 11.03.20). Respondenten forstås slik at dette i utgangspunktet er positivt, men det gis samtidig et «lunkent» uttrykk for det bebygde resultatet: «[...] Men det er jo viktig at Kaldnes

ekspanderer også. Det er mye som har vært uvirksomt av det som har ligget her. Sånn sett er det positivt, men det [som er utviklet] er kaldt og upersonlig, egentlig.» (15C, 11.03.20).

En annen respondent, 13C, peker derimot direkte på et konkret forhold utover transformasjon «[...] De har jo bygget en stor vegg [byggene som er bygget i transformasjonsområdet], [...]. Så utsikten er borte, [...] og det at utsikten er borte, det ser man igjen i salgene her. Men så var det jo heller ikke noe pent der fra før [...]» (13C, 11.03.20). Ut fra det respondenten peker på her, forstås det slik at transformasjon i seg selv, av det tidligere verftsområdet, i et lengre perspektiv i utgangspunktet er positivt, med henvisning til sitatets siste del. Det faktum at det så er reist bygninger som fratar utsikt, forstås slik at dette er negativt for de som faktisk mister utsikt.

Slik respondentene som på eget initiativ uttaler seg om verdiendringer forstås, kan det fra både Drammen, Fredrikstad og Tønsberg antydes at transformasjon av slike områder som er i fokus i denne studien, i utgangspunktet er positivt i økonomisk forstand for naboene. Studien kan ikke bekrefte eller avkrefte om dette faktisk stemmer, men sitatene kan gi en indikasjon om det. Som en videreføring av dette utgangspunktet, kan det fra caseområdet i Tønsberg og Fredrikstad trekkes at utviklingen som manifesterer seg i transformasjonsområdet muligens kan ha økonomiske konsekvenser i negativ forstand for de i omgivelsene som får store, nye bygg oppført ved seg, slik at for eksempel det har konsekvenser for utsikt eller sollys.

Kulturverdi

Mange av respondentene i Drammen uttrykker seg om kulturtilbudet på Union Brygge:

«[...] området er artig, det er ting som kan skje» (2A, 12.02.20), med vekt på «ting som kan skje». Respondenten legger så til at «Området blir brukt mer da, [...] det er liksom både musikkfestival, matfestival og kunstfestival og sånne ting. Det er jo liksom området også, inkorporert med alt det andre da, så synes jeg at det er fint at det er der. [...] Det skaper jo liv å ha eventer og lignende» (2A, 12.02.20).

Respondent 3A og 6A uttrykker at Union Brygge «[...] bidrar til kulturlivet» (3A, 12.02.20), og legger senere til «Når jeg tenker over det så er det jo ikke så mye sånne tilbud i resten av sentrum, som på Union, tror jeg?» (3A, 12.02.20). «Si, i forhold til Bragernes da, så er det jo ikke et sentrum. [...] Føler at det er litt sånn oppdelt da, men at det også er et kulturtilbud og et møtested for mennesker i Drammen. [...]» (6A, 13.02.20).

Respondent 5A uttaler at «[...] jeg har vært på Union Scene, i forbindelse med en konsert», og fremhever etterpå at «Det er jo også veldig populært, da. Det merker jeg også, når jeg har vært til eller fra der borte. [...] Den er jo kanskje tilrettelagt for de som er litt yngre da, men det er jo også variabelt der. Der er det greit.» Videre tilføyes «Og så er det jo hotellet ... og så Grua, da. Og Gummibaren, i Brodahls Gummivarefabrikk, som det en gang het [...]» (5A, 13.02.20).

Ut ifra det respondentene i Drammen uttrykker, forstås det slik at transformasjonsområdet fremstår som en arena som tilfører nærområdet og byen et rikere kulturliv. Det gjøres distinksjoner til byens øvrige sentrumsjerne, forstått som i at Union Brygge ikke oppleves som sentrum, men å være et kulturelt tyngdepunkt i byen som øvrig sentrum ikke har.

I Fredrikstad fremhever respondentene kulturskolen og Stadion som viktige kulturtilbud i transformasjonsområdet. Det forstås slik at Stadion, sammen med puben i caseområdet, skaper et unikt kulturtilbud for fotballinteresserte. For eksempel uttaler 12B «[...] fotballkamper. Men det var mer før. Da FFK spilte i eliteserien. [...] vært på O'Learys, masse. [...] nå er det en pub. Rett ved Gangbroa der. Ser på litt fotball og sånt.» (12B, 26.02.20). Samtidig som denne delen av kulturtilbudet kan sies å være «unikt», oppleves ikke kulturtilbudet ellers i transformasjonsområdet å ha et tyngdepunkt slik som i Drammen. 10B uttrykker for eksempel «[...] hadde jeg vært fotballinteressert så ...» (10B, 25.02.20).

Respondent 11B trekker imidlertid frem et helt annet aspekt når det gjelder kulturlivet i transformasjonsområdet, knyttet til muligheten for å arrangere temporære kulturarrangement på de områdene som ikke er transformert: «Vi hadde Gylne Tider der i fjor, på Værsteområdet, på den grusplassen der. [...] det trakk jo masse mennesker til byen.» (11B, 26.02.20). At denne muligheten er benyttet ilegges noe vekt.

I Tønsberg er det kulturscenen Støperiet som trekkes frem. Tre respondenter uttaler: «[...] Støperiet, som har dukket opp etter hvert. Der er det noe kulturtilbud. Så der er det jo konserter og der er det jo ting og tang som foregår. [...] Jeg har ikke vært der. Jeg har ikke det, men jeg vet at det foregår ting der.» (16C, 11.03.20), «Støperiet bruker jeg også. Jeg er jo ikke der hver helg da, men ja.» Det avsluttes entusiastisk «Absolutt, kjempefint.» (14C, 11.03.20), og «Det er de konsertene på Støperiet som ... eller tilstelninger der, ellers er det stille.» (15C, 11.03.20). Fra det respondentene uttaler her forstås det slik at Støperiet tilfører transformasjonsområdet en viktig verdi i form av et kulturtilbud området ellers ikke har.

Kulturtilbudene i caseområdene i Fredrikstad og Tønsberg forstås slik at de tilfører disse et etterlengtet tilbud som burde vært større og bredere. Sammenlignet med det respondentene i Drammen gir uttrykk for er det vesentlige forskjeller på de kulturtilbudene.

4.5 Kritiserte forhold som går igjen

UP5: Finnes det felles kritikkverdige forhold som går igjen blant respondentene? I så fall, hva er disse og hvordan kan de beskrives?

Det forholdet som først og fremst går igjen blant samtlige respondenter, og som samtidig går igjen på en slik måte at det kan anses som et kritikkverdig forhold, er mangel på grøntområder. Alle respondenter i studien uttaler seg om dette, og i ulik grad men i entydig retning gis det uttrykk for at det oppleves noe mangelfullt. Det er flere respondenter i alle tre caseområdene som i ulike varianter uttaler at «det er noe, men det er lite». 4A sier eksempelvis at «[...] det er ikke noe grøntarealer [...]» (4A, 13.02.20), og 1A uttrykker at «Det kunne kanskje vært mer parkområde der.» (1A, 12.02.20). Samtidig skal det påpekes at det i alle caseområdene er etablert åpne plasser eller torg. Enkelte respondenter forstås slik at disse fungerer som «erstatning» for grøntområder, for eksempel: «Og de har jo veldig fine, - det er noen steinbenker og det ser fint ut, da.» (14C, 11.03.20), mens andre igjen gir uttrykk for at disse plassene for eksempel ikke fungerer slik: «De bygger steinørken istedenfor hyggelige plasser.» (8B, 24.02.20), og «Så det hadde vært litt hyggelig å gå der da, med litt trær og litt grønt og ... ikke bare sånn der stein og asfalt ... og blokker.» (16C, 11.03.20). En respondent uttrykker, men avbryter seg selv, med «Jeg synes det burde vært enda bedre tilrettelagt for at turstier starter – jeg skjønner at det ikke kan være grøntarealer overalt». Respondenten uttrykker så at det burde være mer sammenhengende «turstinettverk» eller tilgjengelighet til «nærmeste marka», men samtidig forstås respondenten med sitatet over at det i caseområdet ikke kan prioriteres at det er *for mye* grøntområder.

Andre aspekter som kan tolkes å være noe kritikkverdig, og som går igjen blant noen av respondentene, men i alle caseområdene, er uttrykk for at forhold knyttet til boligsammensetning. Mer spesifikt dreier det seg om uttrykk vedrørende at alle caseområdene i liten grad er barnevennlige, og enkelte fremhever noe bekymring knyttet til hva slags leiligheter som utvikles. Som en forlengelse av dette er det noen som også peker på hva slags mennesker det er som flytter inn, og hva slags mennesker som presses ut.

Et siste aspekt som går igjen som et kritikkverdig forhold gjelder det som kan omtales «brutale» overganger mellom ny bebyggelse i transformasjonsområdene og eksisterende bebyggelse. I denne studien kan dette kun knyttes til caseområdene i Tønsberg og Fredrikstad, og i sistnevnte caseområde dreier det seg langt på veg kun de nyoppførte studentboligene. Det som kanskje er mer interessant i denne sammenheng er at ikke bare de av respondentene som «rammes» av dette fenomenet uttrykker seg negativt om dette, men også andre respondenter som ikke rammes av fenomenet uttrykker seg om dette. Dette anses som interessant, og forstås slik at enkelte deler av omgivelsene utviser solidaritet med de som påføres slike negative konsekvenser.

Til slutt skal det påpekes at respondenter som gir uttrykk for å være kritiske mot det bebygde resultatet, om enn bare ett aspekt ved det, så kan det antydes at dette både har en neglisjerende effekt når det gjelder andre aspekter, og en forsterkende effekt når det gjelder «negativt helhetsinntrykk» - her skal det vises til noen eksempler: «Ja, altså, alt hadde vært bra, hadde bare studentboligene vært på den høyden de var før. Og ikke skal bygge så mye nå, det blir så tett. Jeg vet ikke hvor bilene skal stå hen en gang, for de skal bygge ned alle parkeringsplassene. Det blir jo så tett som tusen.» (7B, 24.02.20), og «[...] Det burde vært færre etasjer, og gjerne noen hus med litt hage. Det burde vært mer miljø og grøntområder. Jeg synes det er for tett, for høyt og for mye. [...] Det dårligste er jo at det har tatt utsikten, [...] det er høyere enn det skulle være. [...] De har ikke forholdt seg til det de sa, og pent har det ikke blitt. [...] Slik det er i dag har stedet blitt forringet.» (13C, 11.03.20).

Ut fra dette forstås 7B slik at det egentlige problemet kun er knyttet til høyden på studentboligene på Værste, men når dette først oppleves som et problem, så knyttes det negative holdninger til en rekke andre aspekter. Det skal påpekes at respondenten først uttaler «Ja, altså, alt hadde vært bra, hadde bare [...]». 13C forstås tilsvarende at det er utsikten som har forsvunnet som er det egentlige problemet, og da oppleves en rekke andre aspekter som kritikkverdige også.

4.6 Positivt helhetsinntrykk

UP6: I hvilken grad gir respondentene uttrykk for et positivt helhetsinntrykk av transformasjonsområdene?

UP6	Union Brygge, Drammen	Værste, Fredrikstad	Kaldnes Brygge, Tønsberg
Svar	Svært stor grad	Middels-stor grad	Liten-middels grad
Utdypende begrunnelse	En stor overvekt av respondentene uttaler seg (svært) positivt om transformasjonsområdet, med unntak av én respondent som er noe mer dempet i sine uttrykk.	Overvekt av respondentene uttaler seg (svært) positivt om transformasjonsområdet, med unntak av én respondent som uttaler seg svært kritisk. I tillegg går det frem at flere er noe skeptisk mot ulike forhold.	Respondentene uttaler seg veldig delt om transformasjonsområdet, noen i noe positiv retning, men en overvekt av respondentene uttaler seg i negativ retning.

Det er viktig å få frem at jeg opplever at svært mange av respondentene langt på veg har nyanserte oppfatninger vedrørende ulike spesifikke aspekter ved utvikling i transformasjonsområdene, men samtidig at det går igjen at de fremhever og vektlegger den konsekvensen, i negativ så vel som i forstand, de direkte berøres av selv. Derfor er det etter min mening vesentlig å snakke om hva slags helhetsinntrykk naboene har.

Respondentene tilknyttet casen i Drammen snakker langt på veg varmt om dette transformasjonsområdet. Alle respondentene forteller underveis i intervjuene at det er et fint eller pent sted, og tre av dem uttaler det har ført til et løft for byen, for eksempel «[...] det har

høyne kvaliteten på byen synes jeg» (1A, 12.02.20). Fire av respondentene, hvorav to av dem er de eldste blant respondentene, uttrykker en stolthet knyttet til transformasjonsområdet, samtidig som det henvises til «hvordan byen var før». Respondenten som har et noe mer dempet uttrykk uttaler «Det er jo et pent sted, da. I forhold til arkitektur og hvordan ting er bygd opp. [...] men det er ikke sånn at jeg er avhengig av det. [...] Det er et sted du må oppsøke. Så jeg føler ikke det at jeg blir dratt dit, på en måte. [...] det er mer ... ett av stedene i Drammen du kan gå til, da.» (6A, 13.02.20). Respondent 1A forteller «Jeg bruker å ta med folk ut i byen for å vise folk hvor fin Drammen har blitt, av sånne som ikke bor her. Og da er det jo naturlig å ta dem med dit» (1A, 12.02.20), og respondent 4A sier at «[...] Når vi først beveger oss ut av huset, så er det jo dit vi drar», med vekt på «dit» (3A, 12.02.20). En av respondentene går langt i å berømme først og fremst utvikler for utviklingen som har skjedd, men også kommunen som har spilt på lag.

I likhet med noen av respondentene i Drammen fremhever noen av respondentene i Fredrikstad en stolthet knyttet til transformasjonsområdet. En av respondentene tror videre at det er mange som er av samme oppfatning «[...] Jeg tror at folk er ganske stolte over det, jeg er hvert fall det, personlig, er ganske stolt over den utviklingen.» (11B, 26.02.20). En annen respondent fremhever signalene fra den første fasen med transformasjon i området «[...] nå så synes jeg det beste er at de var tidlig ute med å bygge Fredrikstad Stadion da. Og på en måte arenaen rundt det, og det som er bygget rundt den.» (12B, 26.02.20). Om det samme området forklarer 11B at «Jeg får en følelse, når jeg går der, at jeg går i en storby. Når jeg går mellom NAV-bygget og COWI og Stadion ... -så er ikke det bygninger med de høydene der, det er vi ikke vant til i Fredrikstad. Så du føler deg litt mindre, føler at du går i en storby. Og det er jo litt av den der utviklingen jeg ønsker, jeg føler at det ser bra ut og at det passer godt inn i det området.» På direkte oppfølgingsspørsmål «Så du liker den utviklingen da, hvert fall det som har kommet til nå?» svares det «Absolutt.» (11B, 26.02.20).

Respondent 8B, 10B og 12B gir uttrykk for et godt helhetsinntrykk av utvikler(e) i transformasjonsområdet. Samtlige respondenter unntatt 7B gir uttrykk for å være positive til den utviklingen som har skjedd i transformasjonsområdet, og 9B og 10B fremhever i tillegg at utviklingen er bra for naboene og nærområdet.

To av respondentene gir uttrykk for å være optimistiske og tålmodige, de ønsker den videre utviklingen velkommen, mens respondent 11B, som i utgangspunktet er positiv til transformasjonen på Værste, forteller likevel at «En dag kommer jeg nok til å flytte utover på landet. Ja, sånn i utkanten av byen, utenfor sentrum.» (11B, 26.02.20). På

oppfølgingsspørsmål «Du har ikke lyst til å bli boende i området?», svares det «Det er ikke her jeg har lyst til å oppfostre familie eller noe sånt, nei.» (11B, 26.02.20). Dette tolkes som at respondenten føler et behov for å flytte til et mindre sentralt område av byen, fordi nåværende bosted ikke er i tråd med personens ideal om hva som er et barnevennlig område. En annen gir et tilsvarende uttrykk for å ha et positivt inntrykk, men deler også en annen skeptisk side «[...] jeg har jo et inntrykk av at de [utvikler] er seriøse og profesjonelle. Og kommersielle. Så de skal også tjene penger på det de gjør. Og jeg har et inntrykk av samrøret da, mellom kommunen og Værste, som kommersiell aktør. At det har vært litt [vekt på «litt»] tette bånd mellom Fredrikstad Energi eller hvem det er som har vært eier. Så sett utenfra så kan du få litt mistanke om at her er det noen som har veldig gode kontakter da, når det gjelder å få gjennom prosjektet.» (9B, 24.02.20).

Den eldste av respondentene i Fredrikstad uttrykker først og fremst en bekymring knyttet størrelsen på transformasjonsområdet og konsekvensene det medfører for lokalmiljøet og næringslivet. Samme respondent uttrykker også lite tillit til både kommunen og eiendomsutviklere. Dette kan illustreres med kritikk respondenten flere ganger underveis i intervjuet reiser mot de nyoppførte studentbyggene «Og de som sitter i bystyret, de bare halvsover. Rett og slett. [...] først sa kommunen at det ble for høyt, men så bøyet de seg helt.» (7B, 24.02.20). Respondent 8B fremhever på sin side at «Du bosetter deg ikke i midt i sentrum for å bo på landet liksom. [...] Så det er klart - man bosetter seg i et sted, så vet du konsekvensene. Men, har du bodd her i 40 år, sånn som de som har bodd i området helt fra starten av, de vil nok være mer skeptisk. [...] Det er jo folk som er litt eldre og vil ha det mer skjernet. [...] Men jeg som har kommet inn i ny tid er ikke skeptisk i den forstand. Jeg ser jo mange fordeler med utbyggingen også.» (8B, 24.02.20). Det som i særlig grad kan trekkes ut av dette siste avsnittet er at ulike naboer til transformasjonsområdet på Værste ikke er samstemte når det gjelder hva slags fysisk omfang transformasjonen skal ha.

I Tønsberg forteller respondent 14C at «[...] jeg trives veldig godt her, fordi det er sentrumsnært, og etter den gangbroen kom så er det veldig lett å komme seg inn til sentrum. [...] jeg er av den formening at jeg synes utviklingen er helt supert.» (14C, 11.03.20). Respondenten tolkes som entusiastisk i forhold til utviklingen i transformasjonsområdet, på linje med enkelte respondenter i Fredrikstad og overvekten av respondentene i Drammen, men samtidig kommer det frem fra 14C at utviklingen er noe monoton og mangelfull: «[...] Så jeg synes at det å utvikle og bygge er bare bra, men jeg håper jo på at de kan bygge litt annet enn bare leiligheter da, at det kanskje kunne kommet noe annet. [...] Ja, litt sånn liv her også.

Sånn som på andre siden [sentrumssiden av Tønsberg]. [...] Jeg føler ikke at en bør presse hele bylivet hit [vekt på «hit»], på en måte. Eller, litt hadde vært fint, med litt liv og litt ting som skjer og sånt, men ... ja.» (14C, 11.03.20).

Respondent 15C gir et noe mer nyansert synspunkt. For eksempel fremheves det at «[Utviklingen] har nok hevet standarden på Kaldnes som område [...]. Det medfører jo et syn på Kaldnes som ... stedet å bo da [vekt på «stedet»]. Det er mer attraktivt å tenke denne siden av byen. [...] det har blitt mer anerkjent, det har jo tidligere hatt et industripreg. Det er jo borte, egentlig. [...] det er jo viktig at Kaldnes ekspanderer også. Det er mye som har vært uvirksomt av det som har ligget her. Sånn sett er det positivt, men det [som er utviklet i transformasjonsområdet] er kaldt og upersonlig, egentlig. [...] Jeg føler kanskje at det nye overskygger mye av det gamle, fine boliger her. Det tar vekk litt av glansen, tenker jeg. Husene på den denne siden, de har hage, de har skjerming, de har ... mer idyll, da. Det blir mer urbanisert, også i dette mer eldre strøket.» (15C, 11.03.20). Respondenten tolkes slik at det er fordeler med transformasjonen, men er samtidig mindre entusiastisk når det gjelder dets bebygde resultat.

Respondent 13C, 16C og 17C tolkes som i hovedsak negative hva gjelder det bebygde resultatet av transformasjonen. 13C trekker likevel frem noen positive konsekvenser (studentboliger), og aksene mellom rundkjøringen og gangbroen beskrives som «ikke like ille». (13C, 11.03.20). Ellers uttrykkes det at «Jeg synes det er for tett, for høyt og for mye. [...] jeg skulle ønske en grønn lunge der.» (13C, 11.03.20). Respondent 16C og 17C uttaler også at transformasjonsområdet oppleves for privatisert, og 17C fremhever videre en konsekvens av dette ved at «Altså, vannspeilet har blitt bygd inne.» (17C, 12.03.20).

17C tolkes som i hovedsak som negativ til det bebygde resultatet i transformasjonsområdet: «[...] det som jeg reagerer på, er vel mer at det er manglende styring av hvordan Tønsberg skal se ut. Og når jeg ser at de har klart det mye bedre andre steder, så skulle jeg ønske at det hadde vært gjort bedre grep her.» (17C, 12.03.20).

Transformasjonsområdet i Tønsberg møter mye kritikk, hvilket også den mest positive respondenten erkjenner: «Jeg vet jo at [utviklingen i transformasjonsområdet] har vært veldig omdiskutert. Mange som synes at det ikke er noe fint, og at man skal bevare det gamle da. Jeg tenker jo at det er fint det, på en måte, men jeg tenker jo at vi er i et moderne samfunn. Vi skal ikke tenke så mye bakover, men heller fremover. Jeg tror nok at de som kanskje er litt eldre eller de som har bodd her litt lenger har enda mer meninger om, og har et annet forhold, til

Kaldnes da, enn det jeg [vekt på «jeg»] kanskje har da. Så ... men jeg er jo mer av den formening at utviklingen er bra da. Jeg er ikke noe imot å blande gammelt og nytt på en måte, jeg mener ikke at du bør rive ned alt som er for å bygge nytt. Men jeg mener at man ... -jeg synes ikke at man behøver å bygge opp gamle lave trehus. Tenke litt nytt da.» (14C, 11.03.20). Ut fra dette tolkes respondent 14C som å være en person som ønsker å forsvare utviklingen i transformasjonsområdet, og etter min vurdering er det riktig å løfte dette frem når studiens respondenter fra dette caseområdet i hovedsak gir uttrykk for å være negative.

Kapittel 5 Diskusjon av komparativ analyse og teori

I forrige kapittel ble det gjort en komparativ analyse av empiriske funn fra caseområdene. I dette kapitlet blir de tre transformasjonsområder diskutert i lys av dette og teori. Til slutt gis det en konklusjon i kapittel 6.

5.1 Ivaretagelse i medvirkningsprosesser

De empiriske resultatene fra caseområdene viser at respondentene jevnt over ikke føler seg særlig ivaretatt i medvirkningsprosessene. Dette betyr altså ikke at prosessene har vært dårlig, men det vitner om at de respondentene som er spurt ikke føler seg ivaretatt i disse prosessene, og tilsvarende de laveste trinnene på den såkalte «deltakelsesstigen» (Hanssen, 2015A, s. 99). Muligens kan det vitne om at disse prosessene jevnt over ikke strekker seg særlig utover det som er minstekravet etter loven, men studien kan ikke slå fast noe slik påstand. Studien kan heller ikke fastslå om dette er problematisk i seg selv, men det kommer til syne at det kan være problematisk i de tilfellene der respondentene både føler seg lite ivaretatt, og uttrykker misnøye i forhold til det bebygde resultatet.

Som påpekt i teorikapitlet forklarer Saglie et al. (2015, s. 31) at formålet med medvirkning er å sikre kollektive hensyn og at sosial rettferdighet ivaretas. For eksempel gjør mange av respondentene tilknyttet caseområdet i Tønsberg det klart at de ikke har mye til overs for det bebygde resultatet, og det er flere som føler at området er for privat. På den annen side skal det påpekes at respondentene i Drammen føler seg lite ivaretatt i medvirkningsprosessene, slik som i Tønsberg, men i Drammen snakker likevel samtlige respondenter varmt om caseområdet (i forskjellig grad, men i samme positive retning). Det går frem av Saglie et al.

(2015, s. 32) at også inkludering av sivilsamfunnet støtter opp under medvirkning. De empiriske resultatene viser i hovedsak at respondentene på flere måter føler at caseområdet i Drammen er inkluderende. Med varsomhet kan dette muligens tas til inntekt som en forklaring på hvorfor respondentene i Drammen snakker så varmt om dette transformasjonsområdet.

Fra det som er omtalt overfor er det nok riktig å myke opp på noe av kritikken når det gjelder caseområdet i Fredrikstad. Kritikken bør muligens lempes på fordi studien muligens kan vitne om at medvirkningsprosessene her har vært bedre eller mer omfattende enn det som trolig er tilfellet i Drammen og Tønsberg. Samtidig påpeker to av respondentene som gir uttrykk for å føle seg ivaretatt at medvirkningen kunne vært bedre.

Når det gjelder det bebygde resultatet på Kaldnes Brygge, tilsier kritikken som er avdekket i empirien at naboene har andre interesser og mål enn det utvikler har hatt for området. Fra et kommersielt eiendomsutviklerperspektiv hører denne typen «konfliktområde» inn under det Guttu (1995, s. 20-21) kategoriserer som «utbyggerinteresser-naboer». Av Nord (2008, s. 72) går det frem at adferden ulike mennesker har, trolig har nær sammenheng med hvilke interesser de har. Ut fra dette vil en eiers adferd trolig ha nær sammenheng med hvilken funksjon eiendommen har for vedkommende, og eier vil posisjonere seg både i forhold til de ulike interessene vedkommende har for utvikling og utnyttning av egen eiendom, og området som helhet (Nord, 2008, s. 72). Nyttedefunksjonen for atferdsreglene trenger imidlertid ikke være egeninteresse, det kan også være gruppeinteresse. De uformelle institusjonene er atferdsregler som kan være i alles interesse. Ifølge Nord (2008, s. 64-65) kan de være av stor betydning, og det kan for enkelte grupper «svare seg» å følge visse spilleregler. Når egeninteressen til flere personer i de nærmeste omgivelsene til et transformasjonsområde er sammenfallende, kan det være interessant å se videre til et forhandlingsperspektiv. Det er mange ulike dimensjoner i store transformasjonsområder det kan forhandles om. Dersom man hadde sett for seg at naboene, som en gruppe, forstått som institusjon, fikk opptre som forhandlingspart med utvikler som motpart, kunne kanskje såkalte vinn-vinn-situasjoner (Rognes, 2015, s. 24), blitt skapt dersom begge partene gir og tar på det som er viktigst for dem ved bruk av integrasjonsforhandlinger. Det blir påpekt av Rognes (2015, s. 98-101) at for eksempel i lokalsamfunnskonflikter eller når parter mangler forhandlingskompetanse, kan det være mer hensiktsmessig og effektivt med assisterte forhandlinger gjennom. Dersom naboene har sammenfallende interesse, kan de for eksempel la seg representere ved en utenforstående.

Utover et eventuelt rennommé befinner imidlertid utvikler seg normalt ikke i et avhengighetsforhold til naboene (Knudtzon, 2015, s. 86), utover de aller nærmeste som får formell partsstatus. Men gitt at de var det, for eksempel gjennom et vedtak eller en ordning, er forutsetningene for forhandlinger på mange måter til stede. Det i utgangspunktet et gjensidighetsforhold mellom partene hvis man legger til grunn forutsetningen, og hvis man tenker seg at utvikler fikk økt avkastning ved å gi etter på saker som er viktige for naboene, kan det tenkes at naboene i Tønsberg ville stilt seg meget annerledes på spørsmål som gjelder ivaretagelse og helhetsinntrykk. Det er ingen hemmelighet at et sentralt mål for utvikler er økt avkastning.

Det er viktig å huske på hva som er utgangspunktet for konteksten. Før transformasjonen er det snakk om store, forfalne industriområder, sentralt plassert i byer. I en større samfunnskontekst, forstått som en hegemonisk diskurs, er transformasjonsområder prioriterte områder for byutvikling (St.meld. nr. 31 (1992-1993); Hanssen et al., 2015B, s. 20-22). Det kan tenkes at det er en ulempe for denne diskursen om naboer skulle tilkjennes en makt som reduserer den ønskede utviklingen. På den ene siden er det ut ifra en slik betraktning kanskje ikke ønskelig å tilkjenne naboer en slik innflytelse. Det er nok mange, også utover de som er nåværende og fremtidige brukere av et transformasjonsområde, som har interesse i at en eller annen form transformasjon bør skje med slike områder i slike tilstander. På den andre siden, i lys av planleggings- og lokaldemokratilitteratur (Hanssen, 2013; Knudtzon, 2015 og Hanssen, 2015A), ville kanskje en forhandlet løsning gjennom informasjonsutveksling og integrasjonsforhandlinger løftet «graden» av medvirkning. Samtidig skal det påpekes at slike forhandlinger som et utgangspunkt ikke har noe for seg dersom alternativene er bedre (Rognes, 2015, s. 23). Det må også påpekes at dette er et tilleggsarbeid som det må nedlegges ressurser i, slik at det er gode argumenter for hvorfor slike forhandlinger ikke burde gjennomføres. Et aspekt som ikke er uvesentlig er likevel konteksten, nemlig store transformasjonsområder som er omkranset av allerede bebygde områder, sentralt plassert i byer, med potensial for høyt konfliktnivå. Det understrekes likevel at det er hensynet til medvirkning og lokaldemokrati som har opphav for refleksjonen.

Fra et utviklerperspektiv er det legitimt å påstå at forhandlinger med omgivelsene som motpart ikke er heldig. For eksempel kan det for utvikler føre til et økt usikkerhetsnivå, både i positiv og negativ forstand (Kolltveit, 2009, s. 19), og uansett vil det medføre økt ressursbruk i form av tid, penger og kompetanse. Samtidig skal det påpekes at et forsøk på å forhandle kan føre til brudd dersom det ikke har noe for seg og alternativene er bedre (Rognes, 2015). Ved å

prøve å forhandle kan utvikler redusere usikkerhet, og gjennom samarbeid kan mengden avklarende informasjon øke og slik sett redusere differansen mellom den informasjonen man trenger for å fatte en sikker beslutning, og den informasjonen som er tilgjengelig (Kolltveit, 2009, s. 19). Gitt at løsningen er akseptabel for kommunen, kan gulroten for utvikler for eksempel være økt avkastning, ved at omgivelsene vinner på de sakene som er viktig for dem. Kommunen kan ellers tenkes å også inngå i forhandlingsspillet som en tredjepart, og både som med- og motpart, avhengig av hvilken interesse kommunen har, både som egen aktør, og for området.

Et sentralt spørsmål i forhold til medvirkningsprosessene i en sammenheng som denne studien er gjennomført, er naturligvis *når* disse har foregått. Dersom respondentene som er intervjuet har flyttet til caseområdet etter at en medvirkningsprosess er avsluttet, har det lite for seg å spørre om denne personen føler seg ivaretatt i prosessen. Slik som Nord (2008, s. 64) påpeker, så modifiseres og overføres de institusjonelle atferdsregler fra generasjon til generasjon gjennom overføring av kunnskap og verdier, o.l., de er en del av den kulturarven vi har med oss, og som påvirker den enkeltes atferd. (Nord, 2008, s. 64). Ved utskifting av brukere i et område inntar de etablerte omgivelser, små lokale samfunn, med sine helt egne meninger og holdninger. Kanskje flytter de dit fordi de på et eller annet vis har fått med seg den utviklingen som skjer, og finner den attraktiv, og søker seg til den. En slik persons utgangspunkt, og person som er etablert i et område fra før transformasjon har tatt til, har kanskje ikke samme holdninger, fordi de kanskje ikke har fått overført de samme institusjonelle adferdsregler.

Til dette skal det også påpekes at alle transformasjonsområdene består av mange mindre prosjekter. Fra forstudien er det både beskrevet og dokumentert med bilder at ulike delområder/prosjekter er blitt utviklet til ulik tid. Noen prosjekter har allerede stått en lang periode, mens andre er ferdigstilt relativt nylig, og noen igjen er under oppføring. Hvis det legges til grunn at medvirkningsprosessene har vært innenfor loven, så skal det i alle caseområdene, prosjekt for prosjekt, over lang tid ha vært flere slike prosesser

5.2 Sosiale forhold, bebygde resultater og opplevde verdier

Studien gir distinktive indikasjoner på at gangbroene som er etablert i samtlige caseområder oppleves å være av stor verdi for omgivelsene. Felles for gangbroene er at de er felles goder,

og som er etablert som direkte eller indirekte konsekvenser av utviklingen som har manifestert seg i caseområdene. Det er antydninger til at omgivelsene ilegger disse gangbroene store verdier, forstått som i at de både er «gode å ha», men også er viktige, fordi de betraktelig bedrer tilgjengelighet til/fra transformasjonsområdene og deres omgivelser. Disse indikasjonene er i koherens med indikerte funn fra studien *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft* (Schmidt, 2015, s. 166), der det vises til at ny gangbro over Nidelva fra Nedre Elvehavn i Trondheim har tilført området et nytt felles gode.

Fra samme studie går det frem av resultatene av en spørreundersøkelse blant beboerne at følgende felles goder som anses som viktigst: Kollektivtrafikk, trivelige gater og plasser, og butikker og service (Schmidt, 2014, s. 166). Trivelige gater og plasser er også et forhold som går igjen blant de fleste respondentene i Drammen, Fredrikstad og Tønsberg, blant de som legger seg på en positiv linje om hvordan de i stor grad omtaler caseområdene. Til forskjell fra studien gjennomført av Schmidt kan det derimot her ikke direkte pekes på kollektivtrafikk som et viktig felles gode, men det fremheves av samtlige respondenter at tilgjengeligheten, særlig til og fra caseområdene, er god, og gangbroene som er etablert løftes frem som «nøkkelementer» i denne sammenheng.

Ellers er det antydninger til at «intern tilgjengelighet», eller de offentlige byrom i caseområder som dette, kan virke mindre tilgjengelige, selv om de ikke i fysisk forstand er utilgjengelige, dersom de *oppleves* private. De empiriske funnene gir antydninger til at det er dette som har skjedd i caseområdet i Tønsberg, særlig når det gjelder tilgjengeligheten til vannet. Det kan muligens forklares som et tap av det som egentlig er et felles gode, slik Sirowy viser til at det vært har vært en reduksjon av offentlige rom, og forklarer det som en kommersialisering og privatisering (Sirowy, 2015, s. 193). Konsekvensen av dette kan ifølge Sirowy være at maktforhold i samfunnet blir synligere, til ulempe for enkelte samfunnsgrupper som marginaliseres.

Ellers er det også en antydning til koherens mellom denne studien og studien gjennomført av Schmidt (2015, s. 166) når det gjelder det siste felles godet som trekkes frem: butikker og service. Her kan det pekes på indikasjoner om at i Drammen opplever respondentene langt på veg at caseområdet føles inkluderende – ikke i den forstand at Union Brygge har et godt utvalg med butikker eller det man i vanlig forstand legger i begrepet «shopping», men i den forstand at det er en bredde, en diversitet i de ulike tilbud og tjenester som finnes, kommersielle så vel som ikke-kommersielle, og at det finnes flere steder som kan benyttes sosiale arenaer. Respondentene i Drammen gir uttrykk for at det er mange ulike «grunner»

som «legitimerer» at man besøker og oppholder seg i området, og særlig fremheves det at det at Union Brygge er et tyngdepunkt for kultur og sosialisering. Det er sterke antydninger som tilsier at Union Brygge som sted og byrom føles inkluderende, og som trolig bidrar til å styrke byrommet som et kollektivt gode. Det kan trolig også være indikasjoner på hvorfor respondentene i Drammen i stor grad gir uttrykk for at Union Brygge tilfører opplevde verdier i form av trivsel og at det er en verdi å bo nært dette transformasjonsområdet.

Også i Fredrikstad er det antydninger til noe av det samme, men i noe mindre grad. I Fredrikstad er det skøytebanen ved Gangbroa, parken ved Stadion, brygga mellom disse punktene, samt Slippen og puben på Værstetorvet som peker i retning av dette. Ellers er det flere tyngre institusjoner i caseområdet, i positiv forstand, som Helsehuset, NAV og Høgskolen, men disse ilegges ikke den samme type verdi. I Tønsberg er dette aspektet i større grad begrenset oppad til én restaurant, Kverneriet, som virker å ha ett slikt tilsvarende preg. Likevel må det nok understrekes at også lekeplassen ved gangbroa, Støperiet og de øvrige kommersielle funksjonene og tjenestene fremheves av noen, men dette har ikke samme tyngde. Slik jeg forstår respondentene i Tønsberg er bredden av kommersielle og ikke-kommersielle funksjoner og tjenester *for* begrenset.

I studien legger respondentene seg på en linje hvor de er samstemte om at det er viktig å ta vare på historien fra før transformasjon. Noe mer varsomt kan det videre trekkes ut at bygg og andre elementer som bevares også må komme godt til syne, forstått som en motsetning til å «gjemme disse bort», og at det som bevares gis en form for ny funksjon. Som illustrasjon på det siste pekes det på at det er lite hensiktsmessig å la store kraner bestå, dersom de bare står til forfall (7B, 24.02.20).

Fra de empiriske funnene er det antydninger til transformasjon i stor grad fremheves av naboene til caseområdene. Naboene i alle caseområdene, også de som er kritiske til det transformerte resultatet, gir uttrykk for at noe av det viktigste er at en eller annen form for transformasjon skjer. Her er det altså viktig å ha i mente situasjonen før transformasjon, og det kan kanskje antydes det er lite som skal til for at omgivelsene opplever at transformasjonen i seg selv har en stor iboende verdi, når de i utgangspunktet var forfalne industriområder. Et illustrerende eksempel kan være respondent 5A i Drammen som trakk en parallell til «en bakgård i Warszawa» for å beskrive hvordan området så ut før transformasjon.

Utviklingen i transformasjonsområdet i Fredrikstad skiller seg delvis fra den i Drammen og Tønsberg ved at den første utviklingen har startet innenfra og ut, nærmest elva og sentrum.

Utviklingen som har funnet sted i etterkant kan derimot beskrives som mer fragmentert, der noen delområder fremstår som nyetablerte, mens det imellom disse er større arealer med det som kan karakteriseres som meget lav utnyttelse, stort sett eldre næring og grusparkeringsplasser. Slik noen av respondentene i Fredrikstad forstås, kan dette virke noe uheldig fordi utviklingen i transformasjonsområdet fremstår mindre sammenhengende. Det kan antydes at det er mer fornuftig å la transformasjonen skje steg for steg i en gitt fysisk retning eller utbredelse, fremfor en mer spredt «lappeteppe»-utvikling.

5.3 Gjentakende kritiserte forhold

Felles for alle caseområdene er gjentakende uttrykk for kritikk når det gjelder grøntområder og boligsammensetning.

I forhold til det siste er det flere respondenter i alle transformasjonsområdene som uttrykker noe bekymring når det gjelder hva slags boliger som utvikles. Respondentene i alle caseområdene gir uttrykk for boligene som utvikles er dyre, og det oppleves at det er godt voksne med god økonomi som inntar leiligheter i fine nye områder, uten at omgivelsene opplever at de bidrar eller tilfører lokalsamfunnet noe særlig tilbake utenom at de bor der. Det vises for eksempel til at det er lite liv på Kaldnes Brygge. Det respondentene gir uttrykk for gir indikasjoner som også fremheves av Schmidt (2015, s. 161), om at variert boligsammensetning kan være nødvendig for å få gode bomiljøer som kan bidra til en variert beboersammensetning. Funnene fra empirien gir antydninger som kanskje kan bekrefte teorien. Respondentene gir først og fremst uttrykk for at bekymringen er knyttet til kjøp av bolig, og særlig fremheves førstegangskjøpere og småbarnsfamilier.

Som en forlengelse av det som er diskutert i avsnittet over pekes det av mange respondenter på at transformasjonsområdene er lite barnevennlige. Dette siste gjelder først og fremst for Drammen og Tønsberg, mens det i mindre grad antydes dette i Fredrikstad. Noe interessant er det kanskje at i Tønsberg finnes det en lekeplass sentralt på Kaldnes Brygge, og det gir uttrykk for at denne er svært populær hvor noen respondenter tror at barna kommer fra et langt større nedslagsfelt enn kun de nærmeste omgivelsene. Samtidig skal det pekes på at noen av respondentene i både Fredrikstad og Tønsberg gir uttrykk for at det er fint at det er bygget studentboliger i transformasjonsområdene.

Når det gjelder grøntområder gir som nevnt samtlige respondenter uttrykk for at dette kunne det vært mer av. Samtidig skal det i denne sammenheng understrekes at det varierer mye i hvilken grad dette blir problematisert. Noen klare linjer per caseområde kan ikke trekkes her, annet enn at det gjennomgående uttrykkes noe kritikk. Det er likevel på sin plass å fremheve nyansene. For eksempel er det en del respondenter som gir uttrykk for at det er for lite grøntområder, uten at dette problematiseres noe særlig videre. I stedet legger noen vekt på de torg som er etablert. Dette kan muligens tas til inntekt for det Thorén og Saglie (2015, s. 133) forklarer som «den sosiale dimensjonen» ved grøntområder og hensynet til rekreasjon, samt felles goder i form av byrom slik Sirowy (2015, s. 193) peker på.

Et annet viktig poeng å få frem i denne sammenheng, som også 14C får frem, er at estetikk er en svært subjektiv smakssak. Det kan trekkes visse likhetstrekk mellom det respondentene i Fredrikstad mener om studentboligene som oppføres, og det som kanskje kan karakteriseres som en «ny vegg» mot etablert boligområde i Tønsberg. Slik som med studentboligene i Fredrikstad, forstås det at det først og fremst er overgang mellom ny og eksisterende bebyggelse som er problematisk, der denne overgangen fremstår som overveldende.

Det kan trekkes frem en viss motstand mot tettheten i transformasjonsprosjektet i Fredrikstad og Tønsberg, mens det samme ikke kommer like til syne i Drammen. For Tønsbergs vedkommende rettes det skarp kritikk fra samtlige respondenter unntatt én først og fremst mot det som fremstilles som en brutal overgang mellom nyere bebyggelse i transformasjonsområdet, og det som kan karakteriseres som eksisterende villabebyggelse. Kritikken i Fredrikstad kommer ikke like sterkt til syne, med unntak av én respondent, men det er likevel en del kritikk som går igjen. Særlig gjelder dette høyde og volum de nye studentboligene.

5.4 Avsluttende refleksjoner

Denne studien har tatt for seg og sammenlignet tre transformasjonsområder ut fra et naboperspektiv. I lys av det som har kommet frem kan det spørres hvorfor dette naboperspektivet er interessant i en større kontekst. Først og fremst viser studien at naboene hver for seg har svært forskjellige meninger om konkrete spørsmål, men studien gir indikasjoner på at disse har helhetsinntrykk som varierer etter caseområde. Per case peker helhetsinntrykkene i stor grad i samme retning, men de indikerer også distinktive forskjeller

mellom caseområdene når de blir sammenlignet. Studien gir klare indikasjoner på at det er distinktive forskjeller mellom Union Brygge og Kaldnes Brygge når det gjelder naboenes helhetsinntrykk. Om Union Brygge og Værste peker svarene som er kommet inn i denne studien i stor grad i positiv retning; dette er to transformasjonsområder som det blir snakket varmt om, men det er likevel enkelte forhold som trekker Værste noe ned. Om Kaldnes Brygge peker meningene derimot kun unntaksvis i positiv retning.

Med tanke på dette naboperspektivet og disse indikasjonene er det dermed interessant å spørre seg hvem som bør tilkjennes eventuell kritikk og berømmelse for det som er skapt: Er det utvikler eller kommune, eller er det utvikler og kommune i lag? Avhengig av caseområde, vil svaret i en eller annen grad trolig være utvikler og kommune i et samspill. Det som er interessant her er at disse på mange måter anses som motstridende aktører, både i planfaglig litteratur og i eiendomsutviklerlitteratur. En konkret vektlegging eller utpeking av ris og ros ville nok vært interessant i en studie som dette, men det har studien ikke noe grunnlag for å si noe om. Likevel kan man spørre seg spørsmål om det, for eksempel i Tønsberg, er utvikler som har fått for mange gjennomslag, eller om det er kommune som gjennom vedtatt plan og -bestemmelser har forringet muligheter transformasjonsområdet kanskje har? Tilsvarende kan man spørre seg om caseområdet i Drammen, som høster mye ros fra naboene, hvem er det egentlig som skal tilkjennes rosen? Er det slik at en kommersiell utvikler som har redusert sine krav til avkastning, til fordel for andre hensyn som verdsettes positivt? Eller er det kommunen som har stilt krav til utvikler og området?

Studien kan vise til at respondentene i Drammen i liten grad føler seg ivaretatt i medvirkningsprosessene, samtidig som de i stor grad snakker varmt om transformasjonsområdet. Studien kan ikke slå fast en kausal sammenheng, og det kan være at dette er helt feil, men dersom det er riktig så er det et interessant funn. Kan det i så fall tenkes å være slik at det er de innledende stadiene for den store utviklingen av transformasjonsområder som er viktige i denne sammenheng, mens det er mindre viktig med brede medvirkningsprosesser når de senere, enkeltvis initierte prosjektene i mindre delområder skal utvikles?

Studien viser også at naboperspektivet er interessant å undersøke fordi den kan antyde at de nærmeste omgivelsene til caseområdene langt på veg reagerer på og interesserer seg i konsekvensene av slike transformasjonsprosesser som er undersøkt i denne studien. Hvordan de reagerer og interesserer seg i det som skapes kommer i stor grad frem i hvordan de uttaler seg om transformasjonsområdene i form av helhetsinntrykk. Studien indikerer også at det er

interessant å sammenligne hvorfor de reagerer slik de gjør. På et grunnleggende nivå gir samtlige respondenter uttrykk for reaksjoner, positive så vel som negative, som kan sies å være «egoistisk motiverte». I en studie som dette må det påstås å være fullstendig legitimt å legge seg ut om. Utover dette gir studien også antydninger til at naboene opptar seg av spørsmål utover rene omgivelsesgoder som skapes av transformasjonsområdene. Naboperspektivet som er undersøkt kan peke mot at naboer engasjerer seg i større samfunnsspørsmål som kan sies å være svært relevante i forhold til transformasjon av store, sentrumsnære arealer. For eksempel kan det vises til 15C som tar opp spørsmål som gjelder hvem som flytter inn de nye leilighetene på Kaldnes Brygge, og hvordan det er med «[...] økonomien til de som flytter inn, eller hvilken aldersgruppe de kan være i?» (15C, 11.03.20), og stiller videre spørsmålene «hva bidrar de med?» og «hva tilfører de?». I alle tre caseområdene er det respondenter som uttrykker bekymring knyttet til sosial ulikhet. Omgivelsene opptar seg også av andre større aspekter, for eksempel hvilken verdi transformasjonsområdene tilfører byene, og ikke kun de nærmeste omgivelsene. Blant flere i Drammen og Fredrikstad, og én respondent i Tønsberg, utvises det en stolthet for den utviklingen som har skjedd, forstått som at det «løfter» de respektive byene til et nye nivåer.

5.5 Metodekritikk

Det hadde vært en fordel om flere personer hadde blitt intervjuet, men samtidig mener jeg at svarene som er kommet inn fra studiens respondenter tar opp svært mange forhold, og disse forhold belyses fra mange ulike sider. Det er viktig å presisere at studien i stor grad er basert på respondentenes subjektive tanker og refleksjoner, på et konkret tidspunkt. Her kan det trekkes en parallell til en «typisk» utfordring ved inkludering og medvirkning i planprosesser knyttet til tidsspørsmålet for når dette foregår, slik Børrud og Røsnes forklarer (2016, s. 318-319). Derfor er det også viktig å presisere at studiens konklusjoner ikke er bevis hvor det kan settes to streker under svaret. Det kan med andre ord ikke påstås at «sånn er det», og det kan være studien tar feil, men konklusjonene i studien reflekterer indikasjoner på hvorfor tre ulike transformasjonsområder i ulik grad er vellykkede ut fra et naboperspektiv.

Caseområdene i denne studien ble valgt med bakgrunn i likhetstrekkene de har, men i en sammenheng hvor de sammenlignes må det understrekes at transformasjonsområdene «er hentet» fra den virkelige verden. Dette vanskeliggjør gjennomføring av «den perfekte studie».

Caseområdene er hver for seg unike, de utvikler seg på ulike premisser, på forskjellige steder – det er med andre ord naturlig at det er forskjeller mellom dem. Samtidig skal det videre påpekes at både caseområdene, og personene som er intervjuet, er i konstant endring. De funn som er gjort har opphav i intervjuer som er gjennomført med et utvalg av caseområdenes nærmeste omgivelser på et konkret tidspunkt. Det skal derfor påpekes at det ikke er utenkelig at resultatene om for eksempel noen år kan være ganske annerledes. I et lengre tidsperspektiv kan det tenkes at for eksempel utviklingen i transformasjonsområdet i Tønsberg er riktig, men slik området fremstår for naboene i dag er det gjenstand for en del kritikk.

Kapittel 6 Konklusjoner

Dette arbeid, hvor jeg belyser den overordnede problemstillingen

«I hvilken grad er noen ulike transformasjonsområder, ifølge noen av deres nærmeste naboer, vellykkede, og finnes det noen felles kritikkverdige forhold som går igjen?»,

har ledet meg frem til tre grunnleggende funn:

1. Union Brygge og Værste er ifølge noen av deres nærmeste naboer mer vellykket enn Kaldnes Brygge. Caseområdet i Drammen er i stor grad vellykket, det i Fredrikstad er i stor til middels grad vellykket, mens det i Tønsberg i middels til liten grad er vellykket. Studien antyder at Union Brygge er mest vellykket, fordi studiens funn tilsier at transformasjonsområdet i stor grad oppleves som attraktivt, med et bebyggd resultat som fremheves som pent å være i. Studien antyder at Union Brygge føles inkluderende, og det antydes at det først og fremst er på grunn av mangfoldet av både kommersielle og ikke-kommersielle funksjoner og tjenester som finnes der. Det er antydninger til at dette transformasjonsområdet tilfører nærområdet mange ulike positive verdier. Summen av disse elementene kan gi antydninger på hvorfor omgivelsene i svært stor grad omtaler transformasjonsområdet i positivt.
2. Studien kan gi antydninger om at det finnes gjentakende forhold som anses kritikkverdige, knyttet til mangel på grøntarealer og sosial ulikhet.
3. Studien kan gi antydninger om at Kaldnes Brygge møtes med mye kritikk fra dets nærmeste naboer, samtidig som de i liten grad gir uttrykk for tilfredshet med bebyggd resultat, og i liten grad føler seg ivaretatt i medvirkningsprosessene.

Forslag til videre forskning

Denne masteroppgaven er en studie som det må bygges videre på ved senere anledninger. Det er spesielt fire felt som bør utforskes mer.

En: Det må forskes videre på hvordan ulike omgivelser reagerer på det som skapes i transformasjonsområder. Utover de registrert som aktuelle i forstudien, finnes det mange flere caseområder som er interessante å se på.

To: Det må undersøkes om medvirkning og inkludering i planprosesser spiller en mindre rolle for omgivelsene.

Tre: Det må bli gjort videre forskning på forhandlingsperspektivet for å se på om naboer kan gis en form for status som forhandlingspart mot utviklere, og eventuelt kommuner. En bør her ta utgangspunkt i samspillet mellom utvikler og kommune.

Fire: Videre forskning på naboperspektivet, men med utgangspunkt i synspunktet til utviklere og kommuner.

Referanseliste

Lov, forskrift og lovforarbeid

Lov:

Burettslagslova. (2017). *Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2003-06-06-39> (lest 02.04.20).

Eierseksjonsloven. (2017). *Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2017-06-16-65> (lest 02.04.20).

Forurensingsloven. (1981). *Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 nr. 6*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1981-03-13-6> (lest 02.04.20).

Grannelova. (1961). *Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1961-06-16-15> (lest 02.04.20).

Plan- og bygningsloven. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/2008-06-27-71> (lest 23.03.20).

Sameigelova. (1965). *Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1965-06-18-6> (lest 02.04.20).

Vassdragsloven. (1940). *Lov om vassdragene av 15. mars 1940 nr. 3*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/NL/lov/1940-03-15-3> (lest 02.04.20).

Forskrift:

Byggesaksforskriften (SAK 10). (2010). *Forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488*. Tilgjengelig fra: <https://lovdata.no/pro/#document/SF/forskrift/2010-03-26-488> (lest 07.04.20).

Lovforarbeid:

Ot.prp.nr.24 (1960-61). *Om lov om rettshøve mellom grannar*. Oslo: Justis- og politidepartementet.

Litteratur

- Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (2017). *Utfordringer for norsk planlegging*. 1. utgave, 6. opplag. Tromsø – Ås: Cappelen Damm Høyskoleforlaget.
- Árni Magnússon-instituttet for islandske studier. (u.å.). Nabo; granne; nábúi; nágrenni I: *ISLEX*. Tilgjengelig fra: <https://islex.arnastofnun.is/no> (lest 02.04.20).
- Bell, E., Bryman, A. & Harley, B. (2019). *Business Research Methods*. 5th ed. Oxford: Oxford University Press
- Bergsholm, E. (2016). *Rettigheter i fast eiendom*. 1. utg. Bergen: Fagbokforlaget.
- Bjorvand, H. & Lindeman, F. O. (2007). *Våre arveord. Etymologisk ordbok*. Oslo: Novus.
- Borge, F. A. (2014). Avtalefriheten ved eiendomsdannelse. I: *Arealadministrasjon*. Oslo/Bergen: Universitetsforlaget.
- Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). *Prosjektbasert byutvikling*. Oslo: Fagbokforlaget.
- Denzin, N. K. (2003). *Performance ethnography: critical pedagogy and the politics of culture*. London: SAGE.
- Det Danske Sprog- og Litteraturselskab. (2018). Nabo. I: *Den Danske Ordbog*. Tilgjengelig fra: <https://ordnet.dk/ddo/ordbog?query=nabo> (lest 02.04.20).
- Det Norske Akademi for Språk og Litteratur. (u.å.). Nabo; granne. I: *Det Norske Akademis ordbok*. Tilgjengelig fra: <https://naob.no/> (lest 02.04.20).
- Direktoratet for byggkvalitet. (2011). *Byggesaksforskriften (SAK 10) med veiledning*. Publikasjonsnummer: HO-1/2011. Tilgjengelig fra: <https://dibk.no/byggeregler/sak/2/5/5-2/> (lest 13.04.20).
- Falkanger, T., & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7. utg., 2. opplag. Oslo: Universitetsforlaget.
- Guttu, J. (1995). *Hva gjør kommunene med fortetting?* Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).
- Hanssen, G. S. (2013). Medvirkning - med virkning? *Plan*, 45 (3): 18-23. Tilgjengelig fra: https://www.idunn.no/plan/2013/03/medvirkning_med_virkning (lest: 06.04.20).

- Hanssen, G. S. (2015A). Medvirkning i planlegging av den kompakte by – hvordan er praksis? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*, s. 87-96. Oslo: Universitetsforlaget.
- Hanssen, G. S., Hofstad, H., Saglie, I.-L., Næss, P. & Røe, P. G. (2015B). Hvorfor studere den kompakte byen? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*, s. 87-96. Oslo: Universitetsforlaget.
- Kolltveit, B. J. (2009). *Prosjekt*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Knudtzon, L. C. (2015). Meningsbrytning og involvering i planprosesser i et demokratiperspektiv. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*, s. 87-96. Oslo: Universitetsforlaget.
- Kolrud, H. J. & Perland, O. (1995). *Naboloven*. Oslo: Ad Notam Gyldendal.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Veileder. Medvirkning i planlegging. Hvordan legge til rette for økt deltakelse og innflytelse i kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. (H2302B)*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven*. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/f40140e7686a4299ad3f1129dfe4df2f/no/pdfs/revidert--lovkommentar-til-pbl-2008-15april-2020.pdf> (lest 02.05.20).
- Myrvold, T. M., Strand, A., Holm, A. & Hansen, T. (2002). *Kommunal boligpolitikk - fragmentert og reaktiv*. Oslo: NIBR-rapport 2002:5.
- Krumsvik, R. J. (2014). *Forskningsdesign og kvalitativ metode - ei innføring*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Leikvam, G. & Olsson, N. (2014). *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Marjanovic, G. (2015). Bygningsform og bebyggelsesstrukturer i den fortettede byen. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.

- Miljøverndepartementet. (2001). *T-1355 Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder*. Oslo: Miljøverndepartementet. Tilgjengelig fra:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1355-virkemidler-for-bedre-arealutnytt>
(lest 19.02.20).
- Nord, Erik. (2008). *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder*. Doktoravhandling. Ås: Universitetet for miljø og biovitenskap. Tilgjengelig fra:
<https://www.nb.no/items/83a941b6989ab9cc29198d356a03a08a> (lest 23.03.20).
- North, A. E. (1990). *Institutions, institutional change and economic performance*. New York: Cambridge University Press.
- NOU 2001: 7. *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven*. (lest 04.04.20).
- Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger*. 4. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Røsnes, A. E. (2014A). Eiendomsdannelse i bytransformasjon. I: *Arealadministrasjon*. Oslo/Bergen: Universitetsforlaget.
- Røsnes, A. E. (2014B). Introduksjon til arealadministrasjon. I: *Arealadministrasjon*. Oslo/Bergen: Universitetsforlaget.
- Røsnes, A.E. & Kristoffersen, Ø. R. (2014). *Eiendomsutvikling i tidlig fase*. 2. utgave, 1. opplag. Oslo: Senter for eiendomsfag.
- Sager, T. (2015). Planlegging av kompakt byutvikling – hvordan kommer ulike ideologiske verdier til syne? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Saglie, I.-L., Hofstad, H. & Hanssen, G. S. (2015). Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Schmidt, L. (2014). *Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft*. NIBR-rapport 2014:12. Oslo: Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR).
- Schmidt, L. (2015). Bokvalitet og sosial bærekraft. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Sevatdal, H. (2017). *Eigedomshistorie*. Ås: Universitetsforlaget.

Sirowy, B. (2015). Offentlig rom i en kompakt by. I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.

St.meld. nr. 31 (1992-1993). *Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. Oslo: Miljøverndepartementet.

St.meld. nr. 23 (2003-2004). *Om boligpolitikken*. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet.

Svenska Akademien. (2020). Granne. I: *Svenska Akademiens Ordböcker*. Tilgjengelig fra: <https://svenska.se/tre/?sok=granne&pz=1> (lest 02.04.20).

Thorén, K. H. & Saglie, I.-L. (2015). Hvordan ivaretas hensynet til grønnstruktur og naturmangfold i den kompakte byen? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. & Saglie, I.-L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget.

Universitet i Bergen & Språkrådet. (2020). Nabo; granne. I: *Bokmålsordboka og Nynorskordboka*. Tilgjengelig fra <https://ordbok.uib.no/> (lest 02.04.20).

Figurreferanser:

Figur Drammen 1977: Norgebilder.no. (2018). *Drammen - Lier - Sande - Svelvik 1977*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=230078&y=6632520&level=13&utm=33&projects=2631&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Drammen 2005: Norgebilder.no. (2016). *Nedre Buskerud 2005*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=230078&y=6632520&level=13&utm=33&projects=903&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Drammen 2019: Norgebilder.no. (2019). *Lier Røyken Hurum 2018*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=230078&y=6632520&level=13&utm=33&projects=2799&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Fredrikstad 1978: Norgebilder.no. (2019). *Fredrikstad 1978*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=267366&y=6570753&level=13&utm=33&projects=2258&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Fredrikstad 2007: Norgebilder.no. (2016). *Sarpsborg Fredrikstad 2007*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=267366&y=6570753&level=13&utm=33&projects=1588&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Fredrikstad 2019: Norgebilder.no. (2019). *Sarpsborg Fredrikstad 2019*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=267366&y=6570753&level=13&utm=33&projects=2937&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Tønsberg 1979: Norgebilder.no. (2016). *Vestfold 1959-1979*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=237851&y=6578700&level=13&utm=33&projects=770&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Tønsberg 2007: Norgebilder.no. (2016). *Vestfold 2007*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=237851&y=6578700&level=13&utm=33&projects=772&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur Tønsberg 2019: Norgebilder.no. (2019). *Færder 2019*. Tilgjengelig fra: <https://norgebilder.no/?x=237851&y=6578700&level=13&utm=33&projects=3094&layers=&plannedOmlop=0&plannedGeovekst=0>

Figur 1 Akers mekaniske Verksted, 1975, før transformasjon til Aker Brygge. (NTM/Industrimuseum). Hentet 25.03.20 fra:

http://industrimuseum.no/bedrifter/akersmek_verksted/related_media_mobile

Figur 2 Tre ulike tilnærminger for utbygging: transformasjon, konsolidering (fortetting) eller ekspansjon. Gjengitt fra Røsnes (2014A, s. 219).

Figur 3 Stige med «grader» av medvirkning. Gjengitt fra Hanssen (2015A, s. 99).

Figur 4 «8-trinns sekvensmodell» i eiendomsutvikling fra utviklers ståsted. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 13).

Figur 5 Enkel fremstilling av ulike former for usikkerhet et eiendomsutviklingsprosjekt eksponeres for. Gjengitt fra Røsnes & Kristoffersen (2014, s. 285).

Figur 6 Fordelingsanalyse. Gjengitt fra gjesteforelesning (Rognes, J. K.) i emnet EIE306 ved NMBU, 25.09.17.

Figur 7 Fordelings- og integrasjonsdimensjoner i forhandling. Gjengitt fra Rognes (2015, s. 24).

Figur 8 Skjermdump av dokumentet «Mal for transkribering».

Figur 30 Skjermdump fra startsidene på nettstedet <https://www.selvaagbolig.no/kaldnesbrygge/> (01.06.20)

Vedlegg

- Vedlegg A: Semistrukturert intervjuguide
- Vedlegg B: Informasjonsskriv til respondenter
- Vedlegg C: NSD godkjenning

Vedlegg A: Semistrukturert intervjuguide

Semistrukturert intervjuguide

Problemstilling: I hvilken grad er noen ulike transformasjonsområder ifølge noen av deres nærmeste naboer vellykkede, og finnes det noen felles faktorer/indikatorer/kvaliteter som går igjen?

Del 1: Demografisk bakgrunnsinformasjon for å danne et forenklet bilde av respondenten, samt kontroll av om respondenten oppfyller utvalgsriterier og for kontekstualisering av intervjuet.

1.1: Bor du her i nærheten av [transformasjonsområdet]?

1.2: Vil du aller først fortelle meg litt om deg selv?

1.2.1: [flyttet til del 4]

1.3: Kan du fortelle meg hvor lenge du har bodd her/der hvor du bor i dag?

1.3.1: Bodd før? Ønsker om å flytte?

1.3.2: Vil du fortelle litt om hvordan du som nabo har blitt ivaretatt og inkludert i prosessene med utviklingen av [transformasjonsområdet]?

1.4: Vil du fortelle meg litt om hva du vet om [transformasjonsområdet]?

1.5: Er utviklingen av lokalområdet viktig for deg, noe du interesserer deg for?

Del 2: Respondenten forteller/utspørres åpent om sitt forhold til [transformasjonsområdet]

2.1: Hva slags forhold vil du si at du har hatt og har til [transformasjonsområdet]?

2.1.1: Når jeg nevner [transformasjonsområdet], hva er det første du tenker på da?

2.1.2: Vil du fortelle litt mer om din relasjon til [transformasjonsområdet]?

2.1.2.1: Er det noen konkrete steder i [transformasjonsområdet] du oppsøker?

2.1.2.2: Er det et sted du har vært flere ganger?

2.1.3: Er det noe der som gjør at du føler det er naturlig for deg å oppholde deg der?

2.1.3.1: Opplevelsesbaserte kvaliteter? Funksjonelle -? Estetiske -? Sosiale arenaer?

2.1.4: Føler at du at området inviterer til bruk?

2.1.5: Hvordan vil du beskrive bylivet i området?

2.2: Hvordan opplever du å være nabo til/bo såpass nærme området?

2.2.1: Hvordan påvirkes du som nabo av utviklingen av [transformasjonsområdet]?

2.2.2: Føler du at du har et spesielt forhold til [transformasjonsområdet] i kraft av å bo så nærme området?

2.2.3: Er det noe du savner her i lokalområdet, som du skulle ønske fantes eller var tilgjengelig i [transformasjonsområdet]?

2.2.4: Føler du at [transformasjonsområdet] er verdifullt for lokalområdet?

2.2.5: Har du noen tanker om boligmiksen?

Vedlegg A: Semistrukturert intervjuguide

2.3: Hva synes du er bra og dårlig med [transformasjonsområdet] for deg som nabo?

2.3.1: Hvor tilgjengelig synes du [transformasjonsområdet] er for deg som nabo?

2.3.2: Føler du at [transformasjonsområdet] tilfører nærområdet noen former for verdier eller kvaliteter?

2.3.2.1: Opplevelsesbaserte kvaliteter? Funksjonelle -? Estetiske -? Sosiale arenaer?

2.3.3: Er du overbevist om at [transformasjonsområdet] er bra for naboene og nærområdet?

2.3.4: Hvis du i fremtiden ikke flytter fra der du bor nå, ønsker du deg eller ser du for deg at du som nabo kommer til å få et bedre forhold til [transformasjonsområdet]?

2.3.4.1: Hva skal i så fall til?

Del 3: Respondenten utspørres eksplisitt (ift undersøkelsen i boka «Kompakt byutvikling» kap 12)

3.1: Hvordan vil du som nabo til [transformasjonsområdet] si at du opplever fordeler eller ulemper per dags dato ved følgende aspekter:

3.1.1: Stort nok tilbud av butikker/tjenester

3.1.2: Restauranter/kaféer i nærheten

3.1.3: Byens kulturtilbud

3.1.4: Skoler/barnehager o.l.

3.1.5: Godt kollektivtrafikktilbud

3.1.6: Trivelige gater og plasser

3.1.7: Mye trafikk

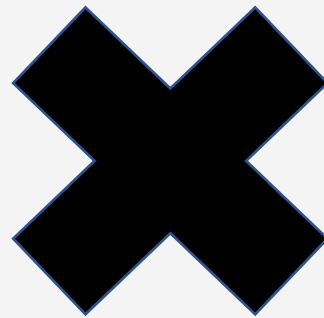
3.1.8: Utrygghet p.g.a. gatekriminalitet

3.1.9: Støy fra næringsvirksomhet

3.1.10: Få friarealer/lite grønt i nærheten

3.1.11: Dårlig stell av gater og fortau

3.1.12: Få service- og tjenestetilbud



Del 3: Ilagt mindre vekt

Del 4: Avsluttende spørsmål:

1.2.1: Kjønn, alder, jobbstatus og pendlestatus, sivilstatus og status i husholdning (familie, enslig, bofellesskap, etc), hobbyer/fritidsaktiviteter

4.1: Kunne du tenke deg å flytte til [transformasjonsområdet]?

4.2: Føler du at det nå er noe jeg ikke har spurt om, men som jeg burde spørre om?

Vil du delta i forskningsprosjektet

”En sammenligning av utvalgte transformasjonsprosjekter innen by- og eiendomsutvikling – fra et naboperspektiv”?

Forskningsprosjektet er en mastergradsoppgave, og gjennomføres av en student som går 5. året på Eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt hvor formålet er å sammenligne ulike transformasjonsområder. I dette skrivet gir vi (min veileder og jeg som student) deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

Formål

Formålet med prosjektet er læring og å gjennomføre en mastergradsoppgave.

En viktig del av læreprosessen er i dette prosjektet å sammenligne ulike sentrumsnære og sjø-/elvenære transformasjonsområder i et utvalg norske mellomstore byer på Østlandet. Sammenligningen baseres på intervjuer av et lite antall naboer til utvalgte transformasjonsområder. Innsamlet data blir så bearbeidet og analysert, for å se hva som gjør noen slike transformasjonsområder bedre enn andre.

Problemstilling: «I hvilken grad er noen ulike transformasjonsområder ifølge noen av deres nærmeste naboer vellykkede, og finnes det noen felles kvaliteter som går igjen?»

Hvem er ansvarlig for forskningsprosjektet?

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Institutt for eiendom og juss er ansvarlig.

Hvorfor får du spørsmål om å delta?

Du får spørsmål å delta i dette forskningsprosjektet fordi du oppfyller et kriterium for hvem som er relevant for forskningsprosjektet.

Dette utvalgskriteriet er «blant de nærmeste naboer til et utvalgt transformasjonsområde».

Hva innebærer det for deg å delta?

Hvis du velger å delta i prosjektet, innebærer det at du deltar i et intervju med studenten.

Det vil ta deg ca. 45 minutter. Intervjuet inneholder spørsmål om dine tanker, meninger og atferd i tilknytning til transformasjonsområdet. Et transformasjonsområde er (i denne sammenheng) en omforming av eksisterende eiendom og bebyggelse, og jeg er interessert i å høre hva du som nabo har å si om den transformasjonen som har skjedd i nærheten av deg.

Dine svar fra intervjuet blir registrert med lydopptak (dersom du samtykker til dette også), samt med notater. I etterkant av intervjuet kommer jeg til å bearbeide intervjuet elektronisk for videre bruk i forskningsprosjektet.

Du intervjues kun i forbindelse med at du er «blant de nærmeste naboer» til et utvalgt transformasjonsområde. Det vil si at intervjuet kun vil dreie seg om dette

Vedlegg B: Informasjonsskriv til respondenter

transformasjonsområdet. Et lite utvalgt andre tilsvarende naboer vil også bli intervjuet om det samme transformasjonsområdet.

De andre transformasjonsområdene i forskningsprosjektet blir tilsvarende dekket av «sine nærmeste naboer».

Data fra intervjuene fra de ulike transformasjonsområdene vil så bli brukt til å sammenligne de ulike transformasjonsområdene ut fra et naboperspektiv.

Det er frivillig å delta

Det er helt frivillig for deg å delta i prosjektet. Dersom du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykke tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil uansett bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger

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

Det er bare min veileder og jeg som vil ha tilgang til dine opplysninger underveis i prosjektet. Navnet og kontaktopplysningene dine vil jeg erstatte med en kode som lagres på egen navneliste adskilt fra øvrige data. Etter prosjektavslutning vil det ferdige materialet være fullstendig anonymisert, og alle andre opplysninger enn det ferdige materialet blir slettet.

Datamaterialet vil underveis i prosjektet være lagret på en kryptert forskningsserver. Det er bare min veileder og jeg som har tilgang til datamaterialet, gjennom to-trinns autorisering til våre elektroniske verktøy.

Når masteroppgaven er ferdig kommer den til å være offentlig. Alle personopplysninger er her anonymisert. Ingen sensitive opplysninger vil være tilgjengelig i rapporten. I den ferdige oppgaven vil det kunne fremkomme slik «Person A fortalte at hun pleier å gå turer der i helgene, mens person B fortalte at han aldri pleier å oppholde seg der».

Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.20. Ved prosjektslutt blir alle personopplysninger og eventuelle lydopptak slettet.

Dine rettigheter

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

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

Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

Vedlegg B: Informasjonsskriv til respondenter

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved Institutt for eiendom og juss har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

Hvor kan jeg finne ut mer?

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

- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet ved
 - Institutt for eiendom og juss ved
 - Student: Justin Winston van der Pol.
 - Justin.winston.van.der.pol@nmbu.no – telefon: 93 48 14 18
 - Veileder: Erling Dokk Holm
 - Erling.dokk.holm@nmbu.no
 - Vårt personvernombud:
 - Jan Olav Aarflot
 - jan.olav.aarflot@nmbu.no
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost (personverntjenester@nsd.no) eller telefon: 55 58 21 17.

Med vennlig hilsen

Erling Dokk Holm

Justin Winston van der Pol

Prosjektansvarlig
(Forsker/veileder)

Student

Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet «En sammenligning av utvalgte transformasjonsprosjekter innen by- og eiendomsutvikling – fra et naboperspektiv», og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta i intervju
- at det kan brukes lydopptak for å ta opp intervjuet

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet, ca. 15.05.20.

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Vedlegg C: NSD godkjenning

NSD sin vurdering

Prosjekttittel
Mastergradsoppgave

Referansenummer
818619

Registrert
20.01.2020 av Justin Winston van der Pol - justin.winston.van.der.pol@nmbu.no

Behandlingsansvarlig institusjon
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)
Erling Dokk Holm, erling.dokk.holm@nmbu.no, tlf: 4767231294

Felles behandlingsansvarlige institusjoner
Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss

Type prosjekt
Studentprosjekt, masterstudium

Kontaktinformasjon, student
Justin Winston van der Pol, justin94vdp@gmail.com, tlf: 93481418

Prosjektperiode
15.01.2020 - 15.05.2020

Status
07.02.2020 - Vurdert

Vurdering (1)
07.02.2020 - Vurdert

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet den 07.02.2020 med vedlegg, samt i meldingsdialogen mellom innmelder og NSD. Behandlingen kan starte.

MELD VESENTLIGE ENDRINGER

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde: https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

Vedlegg C: NSD godkjenning

TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2020.

LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

PERSONVERNPRINSIPPER

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

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

DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20).

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

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

FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

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

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

OPPFØLGING AV PROSJEKTET

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

Lykke til med prosjektet!

Kontaktperson hos NSD: Eva J B Payne
Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway