



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2020 30 stp**  
Fakultet for landskap og samfunn

## **Semi-offentlige soner og kommunal planlegging**

Case: Skien sentrumskjerne

Semi-public zones and municipal planning

Case: Skien city center, Norway

**Thea Oland**

By- og regionplanlegging

# SAMMENDRAG

Denne oppgaven handler om å skape attraktive og levende sentrumsområder ved å adressere semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen. Semi-offentlige soner er eid og driftet av både private og offentlige aktører, og er et sentrale for hvordan vi oppfatter et sted. De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 sier at det i den kommunale planleggingen skal prioriteres å skape levende sentrumsområder, og går nærmere inn på fysisk utforming og aktivitet i bygningers første etasjer. Det kommer også frem i disse forventningene at det skal legges til rette for en økt innsats mellom kommunen, private aktører og innbyggere (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019). Problemstillingen i denne oppgaven handler om hvilken rolle semi-offentlige soner har i å oppnå disse forventningene. For å finne ut av dette er det brukt en metodetriangulering, bestående av litteraturstudie, casestudie og kvalitative intervjuer. Casestudiet er avgrenset til Skien sentrumskjernene og består av et situasjonsbilde, gjennomgang av relevante offentlige dokumenter og observasjoner av semi-offentlige soner innenfor avgrensningen.

Informasjonen som er hentet inn belyser hvordan fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner er en viktig del av den attraktive og levende byen, og offentlig-privat samarbeid. Et målrettet fokus på semi-offentlige soner kan være et sterkt virkemiddel i å nå både gårdeieres-, virksomheters- og kommunale planleggeres mål om å skape et attraktivt og levende bysentrum. I oppgaven belyses bla. tre diskusjonstemaer som påvirker hvordan de involverte aktørene adresserer semi-offentlige soner. Et om plan- og bygningslovens (2008) 'oppskrift' på kommunal planlegging, og at fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner som resultat kun blir en obligatorisk oppgave uten særlig omtanke. Bruken av unyanserte begreper for elementer innenfor semi-offentlige sone, i litteraturen og i plan- og bygningsloven (2008), som åpner for skjønsmessig avveielser. Denne bruken av begreper kan gjøre at den faktiske forståelsen av bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone viker fra de involverte aktørene. I intervjuene kommer det frem at for enkelte gårdeiere og virksomheter som bestemmer bruken og fysisk utformingen av semi-offentlige soner kjenner frustrasjon og følelser av maktesløshet i forhold til deres kreative utfoldelse i møte med kommunal planlegging.

*Denne oppgaven ble skrevet under det internasjonale utbruddet av COVID-19. Utbruddet påvirket gjennomføringen av oppgaven, noe som må tas i betraktning ved tolkningen av resultatene.*

# ABSTRACT

The topic of this thesis is about creating attractive and vibrant city centers, by addressing semi-public zones in municipal planning practice. Semi-public zones are owned and regulated by both private and public interests and are key to how we perceive a place. The Norwegian national expectations regarding regional and municipal planning 2019-2023 stipulate that in priority should be given to creating vibrant city centers. With additional focus on physical design and activity on ground floors. It is also stated in the expectations that there should be an increased effort in collaboration between the municipality, private interests and residents (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019). In this thesis I approach the question of what role the semi-public zones have in achieving these expectations. To address the issue, I used a mixed method research consisting of a literature study, a case study and qualitative interviews. The case study is confined to the city center in Skien, Norway and consists of a situational picture, a review of relevant public documents and observations of semi-public zones within the case area.

The gathered information illustrates how physical design and use of semi-public zones is an important part of the attractive and vibrant city center, and public-private collaboration. A targeted focus on semi-public zones in municipal planning practice can play an important part in achieving the goals of both local landlords, businesses and municipal planners to create attractive and vibrant city centers. Through this study, three main discussion topics emerges. One, about the Norwegian Planning and Building Act's (2008) guidelines for municipal planning, and that the physical design and use of semi-public zones as a result only becomes a mandatory task without special consideration. Second, about the use of imprecise expressions regarding elements within the semi-public zone. These expressions may cause the actual understanding of the use and physical design of semi-public zones to deviate from the interests involved. Third, in the interviews, it appears that for some local landlords and businesses that determine the use and physical design of semi-public zones feel frustration and feelings of powerlessness in relation to their creative expression in the face of municipal planning.

*This thesis was written during the international outbreak of COVID-19. The outbreak affected the execution of the task, which must be taken to consideration when interpreting the results.*

## **Forord**

Med stort engasjement for sentrumsutvikling og byliv valgte jeg å vie min masteroppgave til å utforske et tema jeg har kommet til å tenke mye på i hverdagen. Det har vært en utfordring å finne teorien og de riktige begrepene til å formulere tankene mine og ideen rundt temaet, men gjennom arbeidet med denne oppgaven har dette kommet på plass.

Oppgaven har blitt til i en spesiell tilstand for samfunnet. Våren 2020 vil bli skrevet inn i historiebøkene. Tilstanden vi har vært under, som følge av COVID-19 utbruddet, har medført mye usikkerhet og mye stress, noe som også har påvirket utformingen og arbeidet som her er blitt gjort.

Jeg ønsker å legge inn noen takkende ord i starten av denne masteroppgaven. Først og fremst vil jeg benytte anledningen til å vise min takknemlighet for at jeg bor i et land der politikerne viste ansvar når denne usikre perioden oppstod. Jeg vil takke veilederen min som har rettleidet meg hele veien. Familie, kjæreste og venner har også vært til støtte og god hjelp under hele denne prosessen. De ulike aktørene som har hjulpet til med tips, råd og tid er jeg også svært takknemlig for. Med god hjelp fra alle er oppgaven kommet i havn, selv om planlagt feltarbeid og fysisk oppmøte ikke kunne gjennomføres. Med mamma som har tatt seg tid til å ta bilder og rapportere, og med informanter som har stilt opp til intervjuer over telefon i veldig kritiske og hektiske tider har denne oppgaven likevel fått både innhold og et fint uttrykk.

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>SAMMENDRAG</b> .....	<b>1</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUKSJON</b> .....	<b>6</b>
<b>BEGREPSAVKLARING</b> .....	<b>8</b>
<b>1. BAKGRUNN</b> .....	<b>9</b>
1.1 NASJONAL POLITIKK FOR Å STYRKE SENTRUM .....	10
1.1.1 Mål om å skape levende sentrumsområder .....	11
1.2 SEMI-OFFENTLIGE SONER I KOMMUNAL PLANLEGGINGSPRAKSIS .....	11
1.2.1 Kommuneplanens arealdels påvirkning på utviklingen av semi-offentlige soner .....	11
1.2.2 Bestemmelser til kommuneplanens arealdel .....	12
1.2.3 Kommunalt utarbeidede veiledere .....	13
1.3 ROLLENE TIL DE SOM REGULERER SEMI-OFFENTLIG SONE .....	13
1.3.1 Leietakere rolle i utviklingen av semi-offentlige soner .....	14
1.3.2 Gårdeieres rolle i utviklingen av semi-offentlige soner .....	14
<b>2. METODISK TILNÆRMING</b> .....	<b>16</b>
2.1 FORSKNINGSSPØRSMÅL .....	17
2.1.1 Kvalitativ metode .....	17
2.1.2 Oppgavens struktur .....	17
2.2 LITTERATURSTUDIE .....	18
2.3 CASESTUDIE .....	18
2.3.1 Valg av case .....	18
2.3.2 Valg av dokumenter .....	19
2.3.3 Observasjoner .....	20
2.4 INTERVJUER .....	20
2.4.1 Utvalgsgupper og informanter .....	20
2.4.2 Utforming av intervjuguide .....	21
2.4.3 Personvern og etiske avveininger .....	22
<b>3. LITTERATURSTUDIE</b> .....	<b>23</b>
3.1 DEFINISJON AV SEMI-OFFENTLIG SONE .....	24
3.1.1 Grensen mellom offentlig og privat .....	24
3.2 SEMI-OFFENTLIG SONE OG ATTRAKTIVITET .....	25
3.2.1 Semi-offentlig sone som myk kant og hard kant .....	26
3.2.2 Andre begreper for semi-offentlig sone brukt i litteraturen .....	28
3.2.3 Hvorfor er fysisk utforming og bruk av semi-offentlige sone viktig .....	29
3.2.4 Fysisk utforming av bygningenes fasader .....	31
3.2.5 Aktivitetene i semi-offentlig sone .....	31
3.2.6 Semi-offentlig sone i bygningenes 1. etasjer .....	32
3.3 OPPSUMMERING .....	33
<b>4. CASE: SKIEN SENTRUMSKJERNE</b> .....	<b>34</b>
4.1 SITUASJONBILDE .....	35
4.1.1 Skien sentrum og casets avgrensning .....	36
4.1.2 De tre gågatene i caset .....	38
4.2 SAMARBEIDSPROSJEKTER .....	39
4.2.1 Sentrumsforeningen Skien By .....	39
4.2.2 Opprustingsprosjekt i Telemarksgata 10 .....	40
4.2.3 Utleie av handelstorget .....	41
4.3 OFFENTLIGE DOKUMENTER SOM PÅVIRKER SEMI-OFFENTLIG SONE .....	42
4.3.1 Skiltbestemmelser i kommuneplanens arealdel 2014-2026 .....	42
4.3.2 Bestemmelser i kommunedelplan for Skien sentrum 2010-2020 .....	43

4.3.3 Tilrådninger i byformanalyse .....	44
4.3.4 Veileder for uteservering .....	46
4.4 OBSERVASJON AV SEMI-OFFENTLIGE SONER .....	48
4.4.1 Eks. Mest utnyttede semi-offentlige soner innenfor caset .....	48
4.4.2 Eks. Minst utnyttede semi-offentlige soner innenfor caset .....	51
4.5 OPPSUMMERING .....	53
<b>5. RESULTATER FRA INTERVJUENE .....</b>	<b>54</b>
5.1 INTERVJU MED PRIVATE OG KOMMUNALE AKTØRER .....	55
5.1.1 Informantenes tanker om det offentlig-private samarbeidet .....	55
5.1.2 Informantenes tanker om kommunens involvering i den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner .....	56
5.1.3 Oppsummering .....	58
5.2 INTERVJU MED BYGGESAKSBEHANDLER .....	60
5.2.1 Utfordrende og tilbakevendende saker for fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner i Skien sentrum .....	60
5.2.2 Skjønnsmessige avveielser som dreier seg om bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone .....	60
5.2.3 Oppsummering .....	61
<b>6. DISKUSJON .....</b>	<b>62</b>
6.1 SEMI-OFFENTLIGE SONER I KOMMUNAL PLANLEGGING .....	63
6.1.1 Fokus i kommunal planlegging i Skien .....	63
6.1.2 Begrepsbruk påvirker hvordan semi-offentlige soner blir adressert i planleggingen .....	64
6.2 SEMI-OFFENTLIGE SONER OG OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID .....	64
6.2.1 Offentlig-privat samarbeid i Skien .....	65
6.2.2 Verdien av felles mål og forståelsen av dem .....	65
6.2.3 Ansvarsfordeling og ansvarsfraskrivning .....	66
<b>7. AVSLUTNING .....</b>	<b>67</b>
7.1 KONKLUSJON .....	68
7.2 RELIABILITET OG VALIDITET .....	69
7.2.1 Metodisk tilnærming .....	69
7.2.2 Forskerens personlige innfallsvinkel .....	69
7.2.3 Litteraturstudie .....	69
7.2.4 Casestudie .....	70
7.2.5 Intervjuer .....	70
7.3 PERSONLIGE REFLEKSJONER .....	71
7.3.1 Oppgavens omfang .....	72
7.3.2 Videre forskning .....	72
<b>KILDER .....</b>	<b>73</b>
<b>FIGURLISTE .....</b>	<b>77</b>
<b>VEDLEGG .....</b>	<b>78</b>

# INTRODUKSJON

Mange norske bykommuner har som målsetting å skape attraktive og levende bysentrum (Tennøy et al. 2010 i Tennøy, Øksenholt, Tønnesen & Hagen 2017), Skien er en av disse bykommunene (Skien kommune 2017). Målet er kommet som følge av de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019a), som sier at kommunene skal ha *«en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitik med vekt på styrking av sentrumsområdene»* (s.28). Problematikken rundt sentrumsdød (se begrepsavklaring s.8) har skapt fokus på å styrke sentrum (Vestby 2017 og Solberg, Josefsson, Haug & Finnema 2016). Sentrumsdød ble i 2016 oppgitt å være den største utfordringen i norske kommuner (Solberg et al. 2016). Problemet påvirker steder på mikro, meso og makroøkonomisk nivå, og er en utvikling som krever at det er synergi i de strategiske tiltakene (se begrepsavklaring s.8) for å motvirke effektene (Branka, Coca-Stefaniak & Plichta 2016). Det er i alles interesse at sentrum skal være levende og attraktivt, men det forutsetter et godt samarbeid mellom de involverte aktørene, felles mål og ikke minst et fokus fra de kommunale planmyndighetene for å lykkes (Branka et al. 2016).

*«Sentrumsdød er en alvorlig utfordring mange steder og det gir ikke sjeldent uttrykk i maktesløshet over en utvikling som har ødelagt mye av livet i bykjernen»*  
(Vestby 2017 s.15)

Problemstillingen i denne oppgaven er basert på hvordan en kan skape et levende og attraktivt sentrum gjennom å adressere semi-offentlige soner (se begrepsavklaring s.8) i den kommunale planleggingen. Å skape attraktive og levende sentrum svarers ofte med å fylle lokaler med kommersiell virksomhet (Standal 2019b og Stefansdottir 2018), men for å kunne skape dette må en basere tiltakene på brukerne av byen sine ønsker (Ruud, Swensen, Larsen, Fyhri & Karvel 2012), og disse er ikke nødvendigvis kun kommersielt (Stefansdottir 2018). Å skape et attraktivt og levende sentrum kan på mange måter bety å skape et sentrum av god kvalitet (Llewelyn-Davies 2000). Llewelyn-Davies (2000) sier *«Detaljene i byens design er til slutt det avgjørende elementet for identiteten og kvaliteten til et sted»* (s.85). Llewelyn-Davies (2000) mener at bygningene og det som er i dem også er en del av det offentlige rommet, hvor bygningene er karakterbyggende og kan gi en positiv definisjon og innvirkning på uteområdene i byen. Det er flere teorier om hvordan fasadene i sentrum og deres utforming påvirker menneskers oppfattelse av rom og steder (Llewelyn-Davies 2000), atmosfære (Stefansdottir 2017) og attraktivitet (Gehl 2010). Gehl (2010) forklarer sonen hvor det som er inne i bygningene og det som er ute i byen møtes, som byens kanter. Kantene innebærer grunnetasjen i bygninger, fasader, innsyn og utsyn. Han påpeker at utforming og behandlingen av byens kanter har en avgjørende betydning for bylivet (Gehl 2010). Disse kantene, med deres bruk og fysiske utforming, danner grunnlag for en utveksling mellom det som skjer inne i bygningene og uteområdene utenfor bygningene. I denne oppgaven refereres det til dette elementet i byen som semi-offentlig sone. Dette er en sone hvor det private og det offentlige møtes, både i form av fysiske avgrensninger, aktørene som regulerer og utvikler denne sonen og i form av sosiale oppfattelser. Det er en aktivitetssone mellom det som er inne i bygningene og det som er utenfor. Bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner blir bestemt av både private og offentlige aktører, som igjen blir påvirket av Plan- og bygningsloven (2008) og kommunens planlegging.

I oppgaven gjøres det en studie av relevant litteratur som tar for seg verdien av bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner, og hva dette gjør med bylivet og attraktiviteten til et sted (se litteraturstudie i kap.3). Med dette utgangspunktet gjøres det en casestudie av Skien sentrumskerne, avgrenset til tre gågater (se casestudie i kap.4). Casestudiet består av et situasjonsbilde med en presentasjon av sentrale offentlig-private samarbeid som foregår innenfor avgrensningen, en gjennomgang av offentlige dokumenter som påvirker bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner og observasjoner av semi-offentlige soner. Dette suppleres med intervjuer av sentrale offentlige og private aktører som er med på å bestemme den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner innenfor avgrensningen i Skien sentrum (se resultater fra intervjuer i kap.5). Oppgaven ender med en diskusjon av resultatene og en konklusjon (se diskusjon i kap.6 og konklusjon i kap.7).



# BEGREPSAVKLARING

## SEMI-OFFENTLIG SONE

Begrepet 'semi-offentlige sone' brukes her om sonen mellom interne og eksterne rom i byen. Sonen avgrenses til bygningers 1. etasjer og innebærer både lokalenes inngangsparti, vinduer med innsyn og utsyn, og direkte tilknyttede uteområder (Gehl 2010). Den er 'semi-offentlig' fordi det er en sone som reguleres av både offentlige og private aktører, men som uansett kan oppfattes som kollektiv og offentlig (Carmona, Heath, Tiesdell & Oc 2010).

## ATTRAKTIVITET

Begrepet 'attraktivitet' brukes her om attraktivitet i forhold til bruk av et sted. Hva ved et sted gjør at en ønsker å ta stedet i bruk. Denne formen for attraktivitet «handler om ulike stedskvaliteter, og som omfatter alt fra fysiske og estetiske kvaliteter til hvordan byrommet oppleves av innbyggere og besøkende» (Ruud et al. 2012 s.12)

## SENTRUMSDØD

'Sentrumdød' er når et bysentrum ikke lenger oppfattes som attraktivt å oppholde seg i eller ta i bruk (Solberg et al. 2016). Dette blir ofte sett i sammenheng med mange tomme lokaler i sentrum og tap av markedsandeler til eksterne kjøpesentre, langvarig politisk engasjement for bilbasert utvikling som styrker kjøpesentrenes posisjon som handelsarena, kombinert med at offentlige tjenester over tid er blitt flyttet ut av sentrum (Solberg et al. 2016).

## BYLIV

Konseptet 'byliv' handler om summen av mennesker som bruker et sted eller en by og som gjør at et sted oppleves som levende og befolket, uavhengig hvor mange mennesker som er i aktivitet (Gehl 2010 s.72)

## BYROM

Begrepet 'byrom' er definert som mellomrommet mellom bygningene i byen. Det er rekreasjonsområder og kollektive møteplasser (Kommunal – og moderniseringsdepartementet 2016)

## TILTAK

Ved begrepet 'tiltak' menes her tiltak etter definisjonen i plan- og bygningsloven 2008 §1-6 første ledd: «ved tiltak etter loven menes oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner» (Plan- og bygningsloven 2008 §1-6)

## SKJØNN

Med begrepet 'skjønn' menes her forvaltningsskjønn. Å treffe en avgjørelse med grunnlag av skjønn betyr at «beslutningstakeren skal treffe (avgjørelsen) på grunnlag av vurderinger han (selv) foretar. Dette innebærer at utfallet ikke er bestemt på forhånd av andre» (Graver 2019 s.248)

## JURIDISK BINDENDE

Med juridisk bindende menes regler, lover, forskrifter og plandokumenter som en må følge ved søknad og gjennomføring av nye tiltak (Miljøverndepartementet 2012)

## RETNINGSGIVENDE

Begrepet 'retningsgivende' brukes her i sammenheng med planer og veiledere som ikke er juridisk bindende. De som er retningsgivende kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak, men de kan legge føringer for rettslige og planfaglige vurderinger (Miljøverndepartementet 2012)

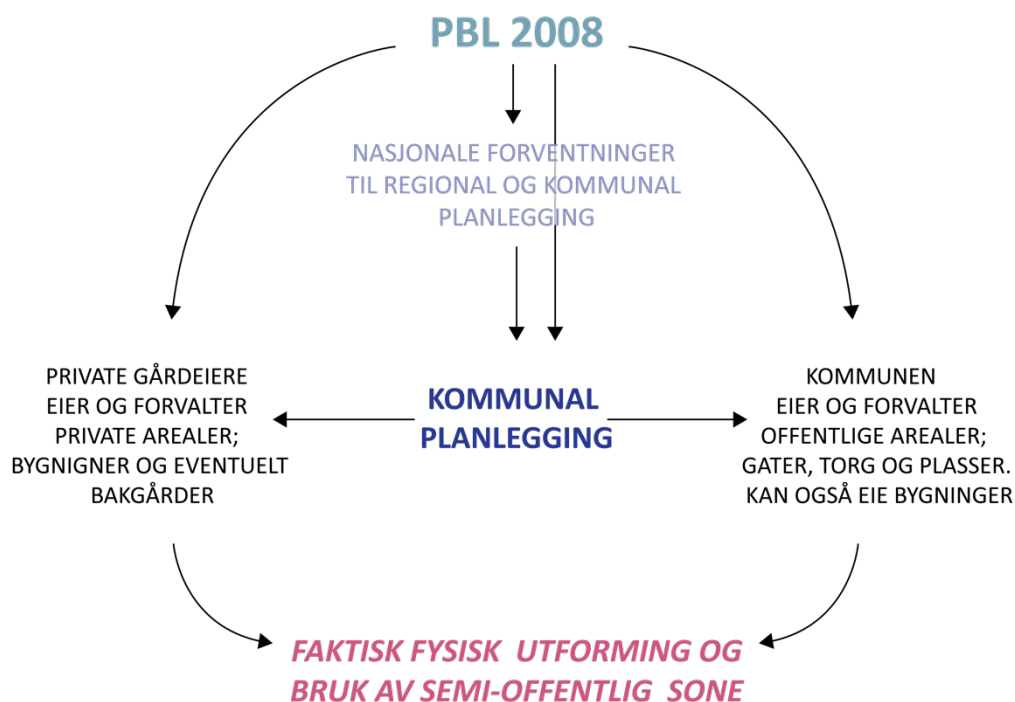
# 1.

## BAKGRUNN

Problemstillingen i denne oppgaven baseres på de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Forventningene sier noe om å skape levende og mangfoldige sentrumsområder og legge til rette for offentlig-privat samarbeid. Dette settes i sammenheng med det som refereres til som semi-offentlige soner. Videre vil jeg i kap.1.1 utdype nærmere rundt de nasjonale forventningene som ligger til grunn for problemstillingen. I kap.1.2 forklares praktiseringen av kommunal planlegging etter PBL (2008) og semi-offentlige soner innenfor dette. Deretter, i kap.1.3, presenteres de offentlige og private aktørene som regulerer semi-offentlige soner.

## 1.1 NASJONAL POLITIKK FOR Å STYRKE SENTRUM

Hvordan kommunal planlegging blir praktisert i Norge baseres på reglene i Plan- og bygningsloven (PBL) (2008). Hva som er fokus i den kommunale planleggingen skal reflektere de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging (jf. PBL §6-1 og §11-1), som utarbeides av Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) hvert fjerde år. Forventningene skal fremme en bærekraftig utvikling i hele Norge og skal vise den nasjonalt prioriterte politikken (KMD 2019). Hvordan dette blir tolket og reflektert lokalt i kommunene er igjen opp til planmyndighetene i hver enkelt kommune. Denne formen for styring bygger på et hierarkisk system (figur 1) som påvirker alle private og offentlige aktører som ønsker å gjennomføre tiltak etter PBL (2008) §1-6 og §20-1 (se begrepsavklaring s.8). De nasjonale forventningene legger grunnlaget for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen og skal følges opp i arbeidet med fylkeskommunale og kommunale planstrategier og planer (KMD 2019). På denne måten styrkes det lokale selvstyret i planleggingen ved å gi fylkeskommune og kommunene økt ansvar for å sikre nasjonale og regionale interesser (KMD 2019).



Figur 1: Diagrammet viser hvordan PBL (2008) påvirker den faktiske fysiske utformingen og bruk av semi-offentlige soner gjennom et hierarkisk system.

### **1.1.1**

#### ***Mål om å skape levende sentrumsområder***

De gjeldende nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging er de av 2019-2023 (KMD 2019). I forventningene 2019-2023 er det et eget avsnitt om levende sentrumsområder, hvor byenes attraktivitet og konkurransekraft er i fokus. Det kommer frem av dette avsnittet at det vektlegges «*åpne og inkluderende fasader, med aktive første etasjer og publikumsrettet aktivitet og virksomhet*» (KMD 2019 s.28) som en viktig del av et levende og mangfoldig sentrum. Det påpekes også at kommunene har en viktig rolle som planmyndighet, samfunnsutvikler og grunneier, og «*bør legge til rette for felles, helhetlig og langsiktig innsats mellom kommunen, private aktører og innbyggere*» (KMD 2019 s.28). Den semi-offentlige sonen kan innebære både aktive 1. etasjer, inkluderende fasader og publikumsrettet aktivitet. Sonen er også regulert av både offentlige og private aktører og kan på denne måten være et godt utgangspunkt for offentlig-privat samarbeid mot å skape attraktive (se begrepsavklaring s.8) sentrumsområder.

## **1.2 SEMI-OFFENTLIGE SONER I KOMMUNAL PLANLEGGINGS PRAKSIS**

Den semi-offentlige sonen er eid og driftet av flere ulike aktører samtidig. Kommunen som eier av de offentlige uteområdene i sentrum, gårdeiere som eierne av bygninger og leietakere som innehar lokalene i bygningene (figur 2). Det er i alles interesse at sentrum skal være levende og attraktivt, men det forutsetter et godt samarbeid mellom de involverte aktørene, felles mål og ikke minst et fokus fra de kommunale planmyndighetene for å lykkes (Branka et al. 2016). PBL (2008) er den gjeldende loven for norsk planlegging og byggesaksbehandling, og gir den kommunale planleggingen juridisk forankring. I tillegg til at det av PBL (2008) kommer frem hvilke planer kommunen må utarbeide, herunder samfunnsdel med handlingsdel og en arealdel (jf. PBL §11-1), og hvordan dette skal gjøres og hva de skal inneholde. Det er også egne materielle krav til byggverk og hjemler til byggeteknisk forskrift som kommer av PBL (2008). Disse kravene gjelder for alle former for aktivitet og virksomhet som er knyttet til fast eiendom (Lovdata 2019). Av de kommunale planene er samfunnsdelen og handlingsdelen retningsgivende (se begrepsavklaring s.8), mens arealdelen er juridisk bindende (se begrepsavklaring s.8). Tiltak kan ikke iverksettes om det er i strid med lovens bestemmelser, tilhørende forskrifter eller kommuneplanens arealdel (jf. PBL 2008 §21-4). Søknad om nye tiltak må gjennom saksbehandling hvor kravene i PBL (2008) og de juridiske bindende planene til kommunen blir behandlet av kommunens egne byggesaksbehandlere. I tillegg kan kommunen utarbeide retningsgivende og veiledende dokumenter, som skal hjelpe med å forstå behandlingen av enkeltsaker i tilknytning til arealdelen, og hva som blir vektlagt ved en skjønnsmessig avveieelse (se begrepsavklaring s. 8).

### **1.2.1**

#### ***Kommuneplanens arealdels påvirkning på utviklingen av semi-offentlige soner***

Kommuneplanens arealdel er ved kommunestyrets vedtak juridisk bindende for all framtidig arealbruk innenfor områder den tar for seg. For den faktiske bruken og fysiske utformingen av semi-offentlige soner er det derfor arealdelen med tilhørende planbestemmelser som er det juridisk bindende grunnlaget for den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner.

Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk og består av: arealformål, bestemmelser og hensynssoner. Arealformålene er rettslig bindende for hva arealene skal brukes til. I arealplankartet kan det også legges hensynssoner (jf. PBL 2008 §11-5), disse skal brukes der det er spesielle hensyn som det er nødvendig å ivareta. Hensynssonen kan være rettslig bindende eller retningsgivende for tiltakene som skal gjennomføres, hva slags virkning den enkelte sone har kommer frem av loven og kan utdypes med kommunens egne bestemmelser og retningslinjer (jf. PBL 2008 §11-8) (Miljøverndepartementet 2012).

*«Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.»* (jf. PBL 2008 §11-5 2. ledd)

## **1.2.2**

### **Bestemmelser til kommuneplanens arealdel**

De kommunale planmyndighetene lager selv bestemmelser knyttet til arealformålene som brukes i arealplankartet (jf. PBL 2008 §11-7). Bestemmelsene skal si det som ikke er hensiktsmessig eller mulig å vise i arealplankartet. De skal supplere arealplankartet med rettslig bindende vilkår som et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres (Miljøverndepartementet 2012). Det er uttømmende gitt i PBL (2008) §§11-8 til 11-11 hvilke bestemmelser kommunen kan gi. Formuleringen i planbestemmelsene er juridisk bindende, og hovedregelen for utformingen av bestemmelsene er derfor at de skal være av forskriftskarakter (Miljøverndepartementet 2012). Det kan gjennom bestemmelsene gis krav om reguleringsplan for visse arealer eller tiltak uavhengig av arealformål i arealplanen (jf. PBL 2008 §11-9 pkt. 1). Reguleringsplanene er mer detaljerte og kan utarbeides av både private- og offentlige aktører (jf. PBL 2008 §12-1 til §12-3).

Bestemmelsene i de kommunale planene og i lov- og prosessreglene etter PBL (2008) behandles og håndheves av kommunens egne saksbehandlere. Bestemmelsene åpner enkelte steder for utøvelse av skjønn i saksbehandlingen og vil baseres på planmyndighetene i den enkelte kommunes praksis, f.eks. PBL (2008) §29-2 og §30-3.

#### **§ 29-2. Visuelle kvaliteter**

*«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»*

#### **§ 30-3. Skilt- og reklameinnretninger**

*«Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen.»*

Praksisen for saksbehandling og skjønnsmessige avveininger varierer i hver enkelt kommune, og er ikke entydig definert i PBL (2008) (Solberg et al. 2016).

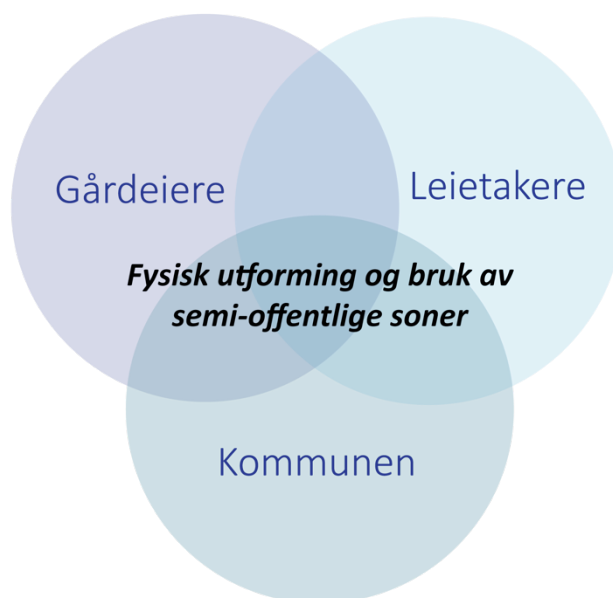
### 1.2.3

#### **Kommunalt utarbeidede veiledere**

Kommunens planmyndighet har for å formidle hva som blir vektlagt i skjønnsmessige avveielser mulighetene til å knytte uformelle veiledere og retningslinjer til arealplanen (Miljøverndepartementet 2012). Dette kan gjøres f.eks. i forbindelse med planbeskrivelsen. Slike retningslinjer har ikke rettsvirkning, men de kan virke veiledende for de ulike aktørene som skal søke om nye tiltak og kan hjelpe med å forstå behandlingen av søknad om tiltak, og hva som blir vektlagt ved en skjønnsmessig avveielse (Miljøverndepartementet 2012). Veilederen skal brukes for å formidle hvordan en skal forstå det faktiske og rettslige planinnholdet og hvordan planbestemmelsene brukes i praksis (Miljøverndepartementet 2012). De «*kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gi visse føringer for rettslig og planfaglig vurdering av de enkelte arealformålene, hensynssonene og bestemmelsen.*» (Miljøverndepartementet 2012). Denne formen for retningslinjer skal ha en veiledende og informerende karakter, og ikke motsi de rettslig bindende bestemmelsene.

## 1.3 ROLLENE TIL DE SOM REGULERER SEMI-OFFENTLIG SONE

De kommunale planmyndighetene regulerer den semi-offentlige sonen gjennom planer, bestemmelser og veiledere som er utarbeidet i samarbeid med bystyret. Disse offentlige dokumentene legger føringer for hvordan både offentlige og private aktører får bruke og fysisk utforme semi-offentlige soner (figur 1). Kommunen kan også være eier av bygninger og de offentlige uteområdene i sentrum, gater, torg og plasser (KMD 2016). Ved dette eierskapet er det altså kommunen som regulerer bruk og fysisk utforming av disse områdene og som er gårdeier. Kommunen er da også eventuelt utleier for virksomheter som ønsker å ta i bruk disse arealene til å f.eks. å ha uteservering. Kommunens planmyndighet har en sentral rolle i behandlingen og forvaltningen av semi-offentlig sone, men det er også flere andre aktører og interessenter som har en rolle i dette, og som blir påvirket av kommunens forvaltning (Vestby et al. 2019). Utenom de kommunale planmyndighetenes involvering i bruken og den fysiske utforming av semi-offentlige soner, er det to andre aktører som bestemmer her. De som eier bygningene (gårdeierne) og de som innehar lokalene i bygningene (leietakerne) (Vestby et al. 2019) (figur 2). Det er mange og ulike interesser som skal møtes og tilfredsstilles i dette samspillet (Branka et al. 2016). Bevisstheten til aktørene og deres evne til å samarbeide spiller derfor en viktig rolle (Branka et al. 2016). Samarbeid mellom kommunen og næringsdrivende vil kunne passe på at næringsdrivers interesser blir tatt hensyn til, og samarbeid mellom kommune og gårdeiere vil kunne bidra med trygghet som gjør at gårdeiere ønsker å investere i eiendommene sine (Tennøy et al. 2014).



Figur 2: Diagrammet viser de offentlige og private aktørene som sammen regulerer bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner.

### 1.3.1

#### **Leietakere rolle i utviklingen av semi-offentlige soner**

Virksomhetene i sentrum er gjerne de som får sette sitt personlige preg på semi-offentlig sone i lokalene de innehar. Virksomhetene regulerer tilgangen til lokalene og lokalenes uttrykk både på innsiden, utad og på utsiden. For handelsvirksomhet er dette f.eks. hvordan de utformer skilt, reklame, lys, vareutstillinger i vinduer og evt. tar i bruk tilknyttede uteområder (Gehl 2010). For kultur- og serveringsvirksomhet handler dette også om skilting og reklame, men også hvordan de utformer eventuelle sitteplasser inne i lokalene og om de har uteservering eller ikke (Sim 2019 og Gehl 2010). De kommunale planene og planbestemmelsene kan virke inn på dette, med f.eks. ulike krav om skilting (PBL 2008 §20-1 bokstav i og §30-3), som utleier av de offentlige uteområdene kan de f.eks. stille krav til utforming av uteservering (PBL 2008 §20-1 bokstav j og §30-5). Med kommunen som eier av de offentlige arealene vil de på denne måten være involvert i både hvordan leietakerne får drive sin virksomhet, fysisk utforming og bruk av utearealene som er i direkte tilknytning til lokalene.

### 1.3.2

#### **Gårdeieres rolle i utviklingen av semi-offentlige soner**

De som eier bygningene i sentrum er de som bestemmer hvem som får leie lokalene i bygningene. De regulerer på denne måten tilgangen til og bruken av bygningene. Det er gårdeierne som er ansvarlige for generell drift, vedlikehold og evt. opprusting (Tennøy et al. 2014 og Vestby et al. 2019). Eierne av bygningene kan være enkeltpersoner og/eller større investorselskaper, og i denne oppgaven refereres det uavhengig av dette til eierne av bygninger i sentrum som **gårdeiere**. I sentrum er det ofte mange og ulike gårdeiere. Disse kan

ha en varierende grad av profesjonalitet og ha forskjellig syn på utviklingen av sentrum (Vestby et al. 2019). Gårdeierne er også nødvendigvis ikke fagkyndige innenfor aktuelle fagfelt som kan ha kunnskap om bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone. Gårdeierne har oftest det største ansvaret med hensyn til den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlig sone i sentrum i dag, samtidig ligger risikoene mye på deres side (Solberg et al. 2016). Vestby et al. (2019) sier at gårdeierne «*har ansvar for trivsel i byen, byrommet og for leietakerne sine og deres suksess*», de «*bør ha en strategi på hvilke leietakere de ønske som trekker publikum til byen og slik bidrar til å skape en attraktiv by*». Det er de som ofte står for nye tiltak for bygningene deres og som starter opp søknadsprosess for disse tiltakene (Solberg et al. 2016). Deres økonomiske ressurser kan ha en innvirkning på hvilke leietakere som får leie lokaler hos dem og deres initiativ til å skape gode semi-offentlige soner ved nye tiltak (Vestby et al. 2019). Å gjennomføre et søknadspliktig tiltak etter PBL (2008) innebærer en søknadsprosess med ikke ubetydelige økonomiske investeringer (Solberg et al. 2016). Siden det å investere og skape økonomisk gevinst gjennom eierskap av bygninger i sentrum er en risikofylt virksomhet med store investeringer som ikke alltid går i gevinst, kan både tid og økonomiske investeringer stilles i et kritisk lys om gårdeierne skal ønske å investere i nye tiltak (Vestby et al. 2019 og Solberg et al. 2016). Det å ha en god dialog både mellom offentlige og private aktører, og private aktører seg i mellom kan ha betydning for om gårdeierne investerer i nye tiltak eller opprustinger av bygningene de eier (Vestby et al. 2019). Dialog på tvers av aktørene som er involverte i utviklingen av semi-offentlige soner kan også bidra med kunnskapsdeling om hva som gjør sentrum suksessfullt (Vestby et al. 2019).



# 2.

## **METODISK TILNÆRMING**

Hvordan kan en skape et attraktivt og levende sentrum ved å adressere fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen? Dette er problemstillingen i oppgaven. Videre vil jeg i kap.2.1 presentere det overordnede forskningsspørsmålet og delspørsmålene som er utarbeidet for å svare til problemstillingen. I kap.2.2 utdypes det nærmere om den metodiske tilnærmingen til forskningsspørsmålet, og metodene den består av. Litteraturstudie i kap.2.3, casestudie med situasjonsbilde, observasjoner, gjennomgang av offentlige dokumenter presentert i kap.2.4 og kvalitative intervjuer i kap.2.5.

## 2.1 FORSKNINGSSPØRSMÅL

Med utgangspunkt i problemstillingen formuleres forskningsspørsmålet i oppgaven som følgende:

*Hvordan adresseres semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen for Skien sentrumskjerne, og hvilken betydning har det for offentlig-privat samarbeid og sentrumskjernens attraktivitet?*

Forskningsspørsmålet er utarbeidet med utgangspunkt i de nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023. Med hensikt å finne ut hvordan de kommunale planmyndighetene adresserer fysisk utformingen og bruk av semi-offentlige soner i sentrum, og hvordan dette kan utgjøre større synergieffekter for sentrums attraktivitet i forhold til å stimulere til bruk. Slik ønsker jeg å se hva slags verdi semi-offentlige soner har for å skape et attraktivt og levende sentrum. Det legges opp til at jeg trenger kunnskap om; hvordan fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner påvirker et steds attraktivitet, hvordan den kommunale planleggingen i Skien adresserer fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning, hva slags offentlig-private samarbeid som gjøres der og hvordan de involverte aktørene oppfatter dette samarbeidet. Det overordnede forskningsspørsmålet er derfor delt inn i tre delspørsmål. Slik blir det enklere å se hvilke metoder som bør anvendes for å innhente nødvendig data.

***Delspørsmålene lyder som følger:***

1. Hvordan påvirker fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner et steds attraktivitet?
2. Hvordan adresserer den kommunale planleggingen i Skien bruk og fysiske utforming av semi-offentlige soner?
3. Hvordan påvirker kommunens involvering og offentlig-privat samarbeid bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner?

### 2.1.1

#### ***Kvalitativ metode***

Forskningsspørsmålet og delspørsmålene er formulert slik at det kreves en beskrivende tilnærming til fenomenet i kontekst, dette legger opp til at dataene som skal innhentes bør være kvalitative (Silverman 2014). Det er passende med forskjellig metodisk tilnærming til hvert delspørsmål. Ved å bruke forskjellige metoder vil de sammen forme en metodetriangulering for å svare til det overordnede forskningsspørsmålet, hvor metodene som blir brukt utfyller hverandre (Dalland 2012). Metodene jeg vil bruke for å innhente data er både litteraturstudie, casestudie og kvalitative intervjuer.

### 2.1.2

#### ***Oppgavens struktur***

Delspørsmålene legger opp til oppgavens videre struktur, med en egen metodisk tilnærming til hver av dem. Til slutt vil informasjonen hentet inn til hvert delspørsmål danne grunnlaget for en diskusjon opp mot det overordnede forskningsspørsmålet.

- DEL 1 – Bakgrunn
- DEL 2 – Metodisk tilnærming
- DEL 3 – Litteraturstudie
- DEL 3 – Casestudie
- DEL 5 – Resultater fra intervjuer
- DEL 6 – Diskusjon og konklusjon

## 2.2 LITTERATURSTUDIE

For å svare på delspørsmål 1 (se kap.2.1) er det nødvendig å innhente informasjon om teorier rundt temaene semi-offentlige sone og attraktivitet. Det er derfor relevant å gjøre en litteraturstudie (Dalland 2012). Hvor hensikten er å få en bred forståelse og oversikt over hvordan den semi-offentlige sonen bør avgrenses, og hvordan dens bruk og fysiske utforming påvirker et steds attraktivitet. Det finnes mye litteratur som kommer innom temaet, men et begrenset utvalg av denne litteraturen direkte teoretiserer hva ved semi-offentlig sone som gjør et sted attraktivt og levende. Jeg tar utgangspunkt i litteratur om oppfattelsen av hva som er offentlig og privat for å forstå hvordan den semi-offentlige sonen bør avgrenses. Videre ser jeg på byliv og aktivitet som attraksjonsverdi, og nærmere på hva innenfor dette som er skrevet om semi-offentlig sone. Den teoretiske gjennomgangen som kommer frem av litteraturstudiet danner grunnlaget for utførelsen av observasjoner som en del av casestudiet og den videre diskusjonen og konklusjonen i oppgaven.

## 2.3 CASESTUDIE

Casestudiet skal svare på delspørsmål 2 (se kap.2.1). Det er valgt å fokusere kun på en case, avgrenset ytterligere til tre gågater i Skien sentrum. Disse gågatene utgjør sentrumskjernen i Skien (se casets avgrensning i kap.4.1). Ved å velge kun én case og denne avgrensningen vil jeg kunne gå i dybden av temaet innenfor avgrensningen i Skien sentrum. Casestudie som metode brukes for å gi en grundig og helhetlig beskrivelse av det enkelte tilfellet, for slik å få innsikt i hvordan et fenomen kan føre til noe annet (Wæhle & Dahlum 2018). Casestudien i denne oppgaven består av å danne et situasjonsbilde av caset, en presentasjon av sentrale offentlig-private samarbeid som er der, en gjennomgang av utvalgte offentlige dokumenter, og observasjoner av semi-offentlige soner innenfor avgrensningen.

### 2.3.1

#### **Valg av case**

Skien kommune er en av de kommunene i Norge med målsetting om å gjøre sentrum mer attraktivt og levende. Kjernen av Skien sentrum består av tre gågater (Telemarksgata, Henrik Ibsens gate og Rådhusgata), disse gatene som omkranser også Handelstorget. Denne avgrensningen har en naturlig utforming som det mest sentrale området i bykjernen og er byens viktigste historiske område (Telnes & Kragset 2017). Med disse tre gågatene som case, innebærer dette også Handelstorget i Skien sentrum. Sentrum i Skien har over de siste tiårene gradvis blitt tømt for sentrale funksjoner og virksomheter, og byen har opplevd en kraftig handelsflukt i sammenheng med etableringen av store handelsområder og kjøpesenter i nær tilknytning til bysentrum. De siste årene har kommunen lagt inn mye ressurser for å oppgradere sentrum, med en visjon om å «*være den gode og inkluderende møteplassen*» (Skien kommune 2016b s.8). Kommunen er aktivt med å styrke sentrums attraksjonskraft både for befolkningen, tilflyttere og som etableringsarena for sentrumsvirksomhet. Den

negative utviklingen sies å kunne ha nådd sitt vendepunkt, men det står fortsatt ubesvarte spørsmål med tanke på fokus videre.

### 2.3.2

#### Valg av dokumenter

For å se hvordan semi-offentlige soner blir adressert i den kommunale planleggingen i Skien vil jeg, som en del av casestudiet, gjøre en gjennomgang av relevante offentlige dokumenter. Dokumentene som er valgt ut er de offentlige dokumentene til Skien kommune som kan gi informasjon om hvordan de semi-offentlige sonene blir adressert i den kommunale planleggingen innenfor casets avgrensning (vist i tabell 1). Etter et søk gjennom de kommunale plandokumentene til Skien kommune kom det frem at det ikke bare var Skiens kommunale planer som var innvirkende på bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone. Enkelte av planene deres og tilhørende planbestemmelser henviste til en byformanalyse som førende, det ble derfor aktuelt å også se på den. Dokumentene er i dag de gjeldende planene og veilederne for Skien kommune.

Type dokument	Navn på dokument	Dokumentets relevans	Innhentet informasjon
Juridisk bindende	Kommuneplanens arealdel 2014-2026, bestemmelser og retningslinjer, utarbeidet av Skien kommune  Kommunedelplan Skien sentrum 2010-2020, bestemmelser og retningslinjer, utarbeidet av Skien kommune  Byformsanalyse 2009, utarbeidet av SPIR Plan- og arkitektur	Dokumentene skal si noe om de juridisk bindende planbestemmelsene som gjelder for nye tiltak innenfor casets avgrensning i Skien kommune	Informasjonen som hentes inn fra dokumentene er hvordan Skien kommune adresserer bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning
Retningsgivende	Veileder, Skien sentrum, prinsipp for uteservering. Utarbeidet av Feste Grenland AS	Dokumentet skal si noe om hvordan de juridisk bindende planbestemmelsene skal forstås og hva som blir vektlagt i skjønnsmessige avveielser	

Tabell 1: Tabellen viser dokumentene som er med i gjennomgangen i casestudiet, om de er juridisk bindende eller retningsgivende, dokumentenes relevans og hva slags informasjon det er fokusert på å innhente fra dem.

### 2.3.3

#### **Observasjoner**

Med observasjonene ønsker jeg å se på de semi-offentlige sonene innenfor casets avgrensning og vurdere dem opp mot funnene i litteraturstudiet (se litteraturstudie i kap.3).

Observasjonene vil bli presentert med enkelte eksempler på mest og minst utnyttede semi-offentlige soner, i forhold til fysisk utforming og bruk. Alle observasjonene som ble gjort i sammenheng med denne oppgaven ble gjort under sterke statlige tiltak for COVID-19, de er derfor ikke representative for hvordan sentrum ser ut utenom disse tiltakene. Noe jeg har etter beste evne prøvd å ta hensyn til, med tanke på tolkningen og beskrivelsen av observasjonene.

#### **Observasjonene ble gjort:**

04. mai 2020 kl.18:00

10. mai 2020 kl.13:00

## 2.4 INTERVJUER

For å svare på delspørsmål 3 (se kap.2.1) har jeg valgt å bruke kvalitative intervjuer. Slike intervjuer vil få frem holdninger og meninger hos informantene (Jacobsen 2005). Det er derfor en god metode for å nærmere kunne forstå sammenhengen mellom offentlig-privat samarbeid, kommunens involvering og den faktiske fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner. Intervjumetoden som er brukt er semi-strukturerte, personlige intervjuer (Jacobsen 2005). Semi-strukturerte intervjuer gir muligheten til å stille spontane spørsmål til den enkelte informanten (Tjora 2017). Denne formen for intervju gjør det enklere å skape en avslappet intervjusituasjon, og gir informantene muligheten til å gjøre digresjoner underveis i intervjuet. På denne måten kan det komme frem mange gode og viktige poenger (Tjora 2017). Utvalgsgruppene som er med i dette studiet (vist i tabell 2) vil ha ulike oppfattelser og ulikt kunnskapsgrunnlag til å svare på spørsmålene, semi-strukturerte intervjuer gir da muligheten til kunne justere gangen i intervjuet underveis for å møte med disse ulikhetene.

### 2.4.1

#### **Utvalgsgrupper og informanter**

Både kommunale planmyndigheter, gårdeiere (utleiere) og de ulike typene leietakere har på hver sin måte en innvirkning på bruk og utforming av den semi-offentlige soner (figur 2). Informantene er derfor valgt ut ifra disse tre utvalgsgruppene (vist i tabell 2). Med utgangspunkt i funnene i litteraturstudiet (se litteraturstudie i kap.3) er det blant leietakerne valgt ut virksomheter innenfor handel, kultur og servering. Intervjuene brukes for å få frem opplevelser og oppfattelser hos de involverte aktørene. Det ble ikke lagt fokus på å ha et stort utvalg, men heller et utvalg informanter som kunne representere de ulike vinklingene (Silverman 2014). Skien er derimot også et lite sted hvor antall aktuelle informanter er begrenset. En styrke ved et mindre, men bredt utvalg av ulike informanter, er å finne regelmessigheter mellom svarene fra utvalgsgruppene (Silverman 2014). Tabell 2 viser informantene innenfor hver utvalgsgruppe. Benevnelse som brukes videre i oppgaven for hver informant og deres relevans til å intervjues.

Utvalgsgruppe	Informantens benevnelse i teksten	Informantens relevans
<b>Kommunalt ansatte i Skien kommune + Sentrumsforening (3 informanter)</b>	Informant planlegger	Planlegger jobber med byutvikling i Skien kommune
	Informant saksbehandler	Saksbehandler som har jobbet med byggesaker i Skien sentrum
	Informant sentrumsforening	Talsperson for sentrumsforening
<b>Gårdeiere (2 informanter)</b>	Informant gårdeier A	Begge informantene jobber som talspersoner for større investorselskaper som eier bygårder innenfor avgrensningen i Skien sentrum
	Informant gårdeier B	
<b>Virksomheter (3 informanter)</b>	Informant handel	Daglig leder av handelsvirksomhet i Skien sentrum.
	Informant kultur-/servering A	Daglig leder av kultur-/serveringsvirksomhet i Skien sentrum
	Informant kultur-/servering B	Tidligere daglig leder av kultur-/serveringsvirksomhet i Skien sentrum

Tabell 2: Tabellen viser utvalgsgrupper, informantens benevnelse i teksten og relevans til å intervjues.

## 2.4.2

### **Utforming av intervjuguide**

Intervjuguidene er utformet ut ifra bakgrunnen for oppgaven. Jeg fokuserte på å finne informasjon om hvilke utfordringer og muligheter som finnes innenfor fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner, i forhold til offentlig-privat samarbeid og kommunens involvering (se resultater fra intervjuer i kap.5). I intervjuet med saksbehandleren er det fokusert på å finne informasjon om hva som er de vanligste sakene som omhandler semi-offentlige soner og hvordan disse avgjøres i byggesaksbehandlingen (se resultater fra intervju med saksbehandler i kap.5.2). Intervjuguidene er utformet slik at det er lagt opp til en mer uformell samtale. I alle intervjuene fokuserte jeg på å stille generelle spørsmål, hvor informantene selv fikk muligheten til å utgreie. Det ble således stilt oppfølgings spørsmål og rettleidende spørsmål innenfor temaet. Jeg la vekt på å underveis og avslutningsvis i intervjuene si min forståelse av hva som ble sagt for å bekrefte at det ble forstått riktig. Intervju med kommunal planlegger ble gjennomført som orienteringsintervjuer hovedsakelig for å teste intervjuguide (vedlegg 1).

Etter orienteringsintervju og intervju med sentrumsforeningen ble det lagt en del restriksjoner i som påvirket gjennomføringen av oppgaven i forbindelse med statlige sikkerhetstiltak etter COVI-19 utbrudd i Norge. Intervjuguiden ble etter dette endret til et mye mindre format som kunne gjøre intervjuene kortere og overtalelsen til å delta enklere. Disse intervjuguidene er derfor mer rett på sak (vedlegg 3 til 6). For at samtalen skulle være så naturlig som mulig ble det likevel tilstrebet å opprettholde en viss struktur i spørsmålene i intervjuguiden, med oppvarmingsspørsmål, refleksjonsspørsmål og avgrensingsspørsmål (Jacobsen 2005).

***Temaer i generell intervjuguide:***

- Utfordringer og muligheter med semi-offentlige soner i Skien sentrumskerne
- Utfordringer og muligheter med offentlig-privat samarbeid i Skien sentrumskerne
- Utfordringer og muligheter med kommunens involvering i fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner i Skien

*(vedlegg 1 til 5)*

***Temaer i intervjuguide saksbehandler:***

- Utfordrende og tilbakevendende byggesaker for fysisk utforming og bruk av semi-offentlig soner i Skien
- Tanker om dagens planbestemmelser og skjønsmessige avveielser i saksbehandlingen av saker som angår bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner i Skien
- Bruk av veiledere i byggesaksbehandlingen

*(vedlegg 6)*

### **2.4.3**

***Personvern og etiske avveininger***

Alle informantene er og forble anonymisert gjennom hele prosessen. Aktuelle lydopptak ble slettet etter transkribering og alle informantene har skrevet under på samtykkeerklæring.

# 3.

## LITTERATURSTUDIE

Litteraturstudiet er todelt, i kap.3.1 vil jeg ta for meg litteratur om hva som oppfattes som semi-offentlig og hva som defineres som semi-offentlig i teorien. I kap.3.2 går jeg nærmere inn på litteratur om elementer ved den semi-offentlige sonen som påvirker et steds attraktivitet. Til slutt, i kap.3.3, vil jeg oppsummere de viktigste funnene å ta med videre i forståelsen av oppgaven.



## 3.1 DEFINISJON AV SEMI-OFFENTLIG SONE

Hva som betegnes som semi-offentlig i denne oppgaven baseres på litteratur om skillet mellom hva som betegnes og oppfattes som offentlig og privat. I Carmona et al. (2010) og i Parkinson (2012) står det at hva som er offentlig og hva som er privat avgjøres både i forhold til brukernes sosiale oppfattelse, og i forhold til hvem som regulerer stedets fysiske utforming og bruk. Selv om bygningene i byen og innholdet i dem driftes og reguleres av private aktører, kan de fortsatt oppfattes av brukerne av byen som offentlige (Carmona et al. 2010 og Parkinson 2012). Gater, parker og torg som driftes og reguleres av offentlige myndigheter, men som har restriksjoner i tilgangen til dem kan gjøre at brukerne av byen oppfatter at de ikke er allment tilgjengelige og de kan derfor oppfattes som private (Carmona et al. 2010 og Parkinson 2012). Brukernes sosiale oppfattelse av hva som er privat og hva som er offentlig baseres hovedsakelig på subjektive erfaringer, som varierer fra sted til sted, tilfelle til tilfelle, individets tilknytning, bruk og opplevelse av stedet (Low & Smith 2006).

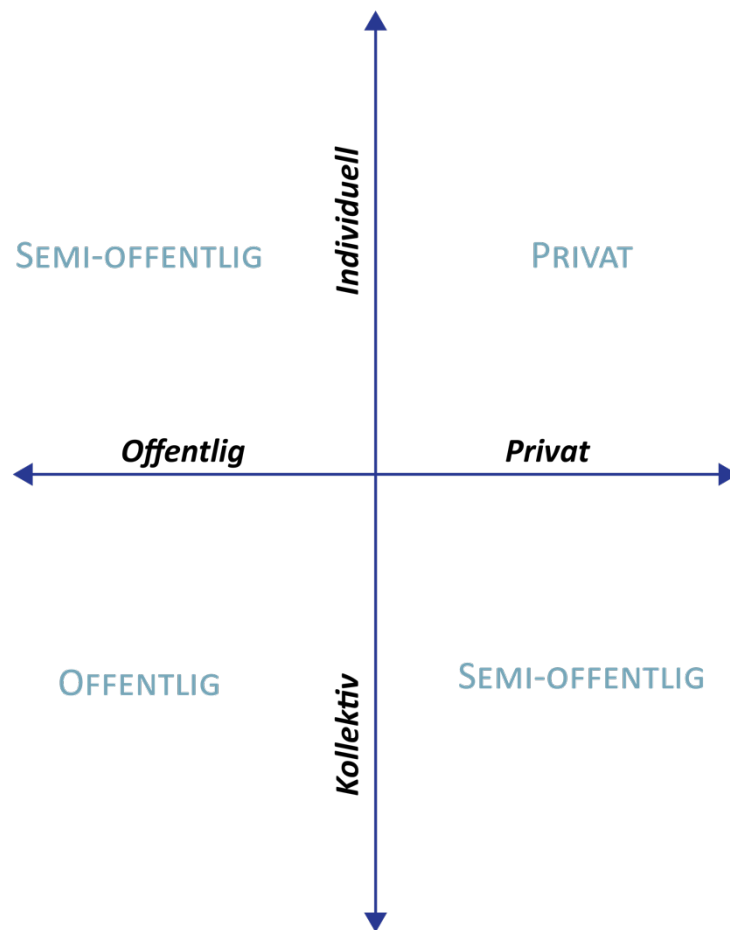
Tradisjonelt vurderes hva som er offentlige etter tre kvaliteter:

- **Eierskap:** om et sted er eid av offentlige eller private aktører, og om det kan betraktes som nøytral grunn
- **Tilgjengelighet:** om stedet er allment tilgjengelig
- **Bruk:** om et sted er aktivt brukt og kollektivt deles av flere brukere (Carmona et al. 2010, Low & Smith 2006 og Parkinson 2012)

### 3.1.1

#### **Grensen mellom offentlig og privat**

I boken *Public Place, Urban Space* (Carmona et al., 2010) blir det påpekt at det kan trekkes to akser for å vurdere et steds offentlighet. En privat/offentlig-akse og en kollektiv/individuell-akse (figur 3). Disse aksene legger opp til at det er flere steder som kan oppfattes som semi-offentlige. Hvor de enten reguleres av offentlige myndigheter men oppfattes av brukerne til å ha en individuell karakter, eller hvor de reguleres av private aktører men oppfattes til å ha en kollektiv karakter (figur 3). På denne måten kan en f.eks. vurdere både virksomheter som driver innenfor kultur, servering og handel som private med en kollektiv karakter, og f.eks. NAV eller et tannlegekontor som offentlig med en individuell karakter, som semi-offentlige (Carmona et al. 2010). I Low & Smith (2006) forklares 'offentlig rom' som «*et spekter av sosiale møteplasser, på gaten, en park, sosiale medier, kjøpesenter, nasjonalt eide arealer, nasjonale styringsorgan og lokale nabolag*» (s.3). Parkinson (2012) og Cupers, Meissen & James (2002) definerer offentlige steder som der hvor tilfeldige møter skjer, enten en ønsker det eller ikke, inne eller ute. Uansett om det er privat eller offentlig eid og regulert. Gjennom forståelsen av hva som er offentlig basert på Carmona et al. (2010), Low & Smith (2006), Parkinson (2012) og Cupers et al. (2002) vil både rom som er ute og rom som er inne i bygninger kunne defineres som offentlige, uansett om de reguleres av offentlige myndigheter eller private aktører. Med utgangspunkt i uttalelsene i Carmona et al. (2010) kan denne tredje kategorien kalles for **semi-offentlige** (figur 3).



Figur 3: Diagrammet viser hvordan en kan vurdere et steds offentlighet, ut ifra om det reguleres av offentlige eller private aktører og om det oppfattes som individuelt eller kollektivt av brukerne. Basert på Carmona et al. (2010 s.137).

### 3.2 SEMI-OFFENTLIG SONE OG ATTRAKTIVITET

Jan Gehl (2010) påstår at det er menneskene i byen og menneskelig interaksjon som er den største attraksjonsverdien til bysentrum, han sier at vi mennesker trekkes mot andre mennesker. Gehls (2010) undersøkelser og observasjoner fra byer over hele verden viser oss at en levende by for mange er en attraktiv by. Dette er støttet opp i Carmona et al. (2010), hvor det påpekes at en kan se et steds suksess i hvor mange mennesker som fritt velger å bruke det. Gehls (2010) påstander om byliv som attraksjonsverdi er generelt validert i ulike kommunale og statlige planer, prosjekter og faglig litteratur, men det er også flere studier som viser at liv og røre ikke nødvendigvis er en attraksjonsverdi (Stefansdottir 2017). En studie gjennomført i Oslo og Stavanger konkluderer med at mange trekkes mot fredfulle og gode sosiale atmosfærer med historisk preg (Stefansdottir 2017). Mennesker og byliv kan likevel være en viktig faktor for at et sentrum skal fungere, med å skape økonomisk grunnlag for de ulike virksomhetene som er der og som igjen danner et tilbud for byens brukere, «styrkes bylivet, skapes forutsetningene for å styrke alle former for sosiale aktiviteter i byens rom» (Gehl 2010 s.32).

Gehl (2010) mener at byliv er noe som forekommer ved å vekke interesse, invitere til opphold, stans, hvile og skue. At folk har en grunn til langvarig opphold gir levende byer (Gehl 2010). Gjennom aktivitetene vi foretar oss og stedene vi velger å bruke for å utføre de ulike aktivitetene, vil vi være med på å skape liv (Gehl 2010). Dette kan skapes gjennom både bruk/aktivitet og gjennom fysisk utforming (figur 7).

### **3.2.1**

#### ***Semi-offentlig sone som myk kant og hard kant***

Hvordan den semi-offentlige sonen avgrenses baserer jeg på Gehl (2010) sin teori om byens kanter. Gehl (2010) mener at, i forhold til å legge til rette for byliv, har den fysiske utformingen og bruken av det han kaller for byens 'kanter' en avgjørende betydning. Kantene innebærer grunnetasjen i bygninger, fasader, innsyn og utsyn (figur 4 og 5). Bygningers grunnetasje er den delen av bygningen en opplever tett og intenst i forhold til menneskelige skala (Gehl 2010). Den menneskelige skala går ut på at en dimensjonerer de fysiske kvalitetene i byen ut ifra mennesket, der vi står, går, ser, sitter, lytter og prater. Å tenke at de fysiske kvalitetene skal dimensjoneres til menneskelig skala vil skape kvalitet og sette mennesket i fokus (Gehl 2010). Gehl (2010) sier at byens kanter er en sensitiv sone i forhold til dette og kan ha en stor betydning for opplevelsen av gaten. Det er i kantene at livet ute og livet inne møtes, «*her møtes by og bygning*» (Gehl 2010 s.85). Gehl (2010) sier at aktive, åpne og levende kantsoner er det som har størst betydning for livet og byens attraktivitet i forhold til bruk. Han kaller kantene for myk og hard kant ut ifra fysisk utforming og aktivitet (Gehl 2010), den bløte kanten med butikker, åpne fasader, store vinduer og vareutstilling langs fasadene. Hard kant kan være tildekkede, lukkede fasader, med lange fasadeavsnitt, sort eller duset glass, betong eller mur, få eller ingen dører og vinduer. Det er de bløte kantene som har mest påvirkning av aktiviteten og attraktiviteten i byens rom (Gehl 2010). I Carmona et al. (2010) tår det også om denne teorien, her står det at de harde kantene vil virke drepende på den delen av gaten, og ved å bryte kontinuiteten kan de også virke ødeleggende for resten av gaten.



Figur 4: Bildet viser hvordan semi-offentlig sone kan utnyttes med inngangsparti, skilting, beplantning, sitteplasser og åpent innsyn gjennom vinduer.

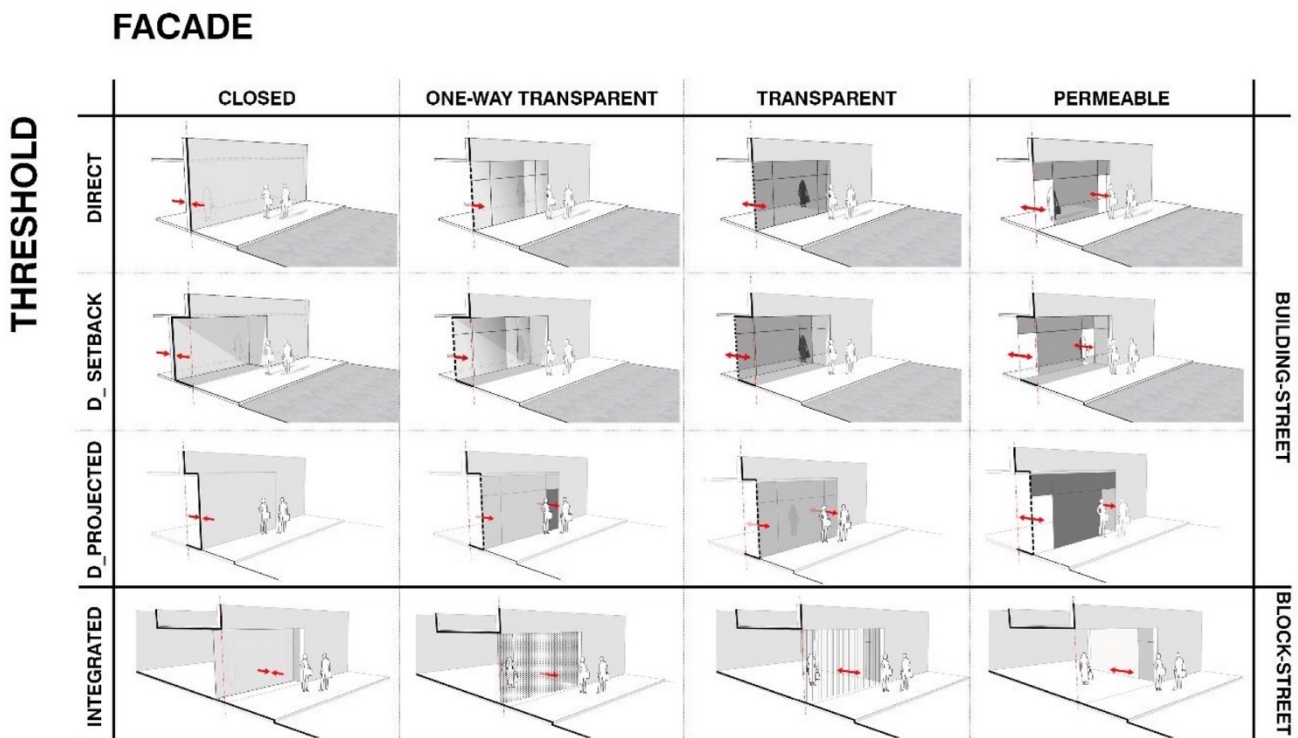


Figur 5: Bildet viser illustrerer hvordan en semi-offentlig sone, fra innsiden av et lokale, kan utnyttes. Med godt innsyn og utsyn.

### 3.2.2

#### **Andre begreper for semi-offentlig sone brukt i litteraturen**

Det Gehl (2010) betegner som byens kanter har ikke en universell definisjon eller avgrensning, Llewelyn-Davies (2000) forklarer det samme elementet som grensesnittet mellom bygninger og offentlige rom, «hengslene mellom det horisontale og det vertikale» (s.85). Dette grensesnittet inkluderer trappene mellom bygning og offentlig rom, gjerder, forhager, hekker, vegger, vinduer og dører (Llewelyn-Davies 2000). I norsk planleggings praksis brukes ofte begrepet 'aktiv fasade' eller 'aktiv 1. etg' (Standal 2019a), og måles opp mot det en kan kaller for 'passiv fasade', som en skala for å avgjøre de samme forholdene som det Gehl (2010) mener med myk og hard kant. Gehl (2010) har også laget en kategorisering for hvor aktiv en fasade er, målt etter både fysisk utforming og aktivitet (figur 7). Standal & Børrud (2019) diskuterer om begrepet 'aktiv fasade' ikke er en presis beskrivelse av de arkitektoniske elementene begrepet har som hensikt å dekke. Det er en generell oppfattelse at begrepet 'aktiv fasade' innebærer å fylle lokaler med kommersiell virksomhet (Standal & Børrud 2019 og Stefansdottir 2017). Standal & Børrud (2019) påpeker at det «offentlig-private grensesnittet på gatenivå er mye mer komplisert enn bare åpninger for kommersiell virksomhet» (s.2). Standal & Børrud (2019) har brukt eksisterende teorier om denne grensen mellom ute og inne til å lage et kodingsskjema for det de kaller 'fasadeterskelen' (figur 6). Standal (2019a) forklarer fasadeterskelen som det elementet som «danner forutsetningene for hvor aktiv en fasade er, den gir rammer for hvor mye byliv en gate har, eller premisser for et områdes attraktivitet» (s.28).



Figur 6: Illustrasjonen viser et kodingsskjema for begrepet 'fasadeterskel' (Standal & Børrud 2019).

### 3.2.3

#### **Hvorfor er fysisk utforming og bruk av semi-offentlige sone viktig**

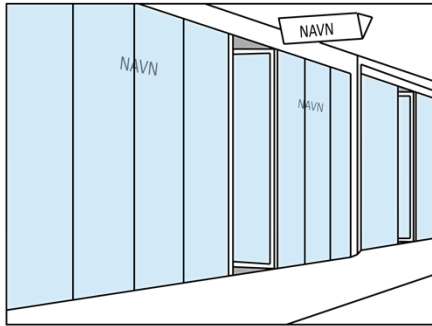
Alle forfatterne i denne litteraturstudien mener noe av det samme om hvordan disse 'kantene', 'henglene' eller 'terskelen' påvirker brukernes opplevelse av byen. Bygningene rammer inn byen og definerer rommene i den (Llewelyn-Davies 2000). De kan være avgjørende for om et rom blir oppfattet som et helhetlig sted (Gehl 2010). Llewelyn-Davies (2000) sier at bygninger og byrom går hånd i hånd, en bygnings suksess kan avgjøres ut fra om den gir et positivt bidrag til byrommene. Innsyn formidler en følelse av velvære og komfort (Gehl 2010). Rytmer i detaljene, materiale, fargebruk og mennesker inne i eller ved bygningene skaper opplevelsrike og interessante ferdselsårer (Gehl 2010). Lys i vinduer kan skape en opplevelse av nærvær, liv og det Jane Jacobs (2000) forklarer som «*øyne på gaten*» (s.45), det kan oppleves som imøtekommende og gi en følelse av trygghet (Jacobs 2000 og Gehl 2010). Tomme og tildekte vinduer og fasader kan gi en opplevelse av det motsatte (Gehl 2010). Personlige elementer i vinduer som er synlige fra det offentlige uttrykker smak og individuell karakter (Carmona et al. 2010). Gehl (2010) sier at en kan snakke om at «*livet vokser fra kanten inn mot midten*» (s.83) på denne måten. Livet inne i byggene siger ut og påvirker livet og aktiviteten ute i gaten. Gehl (2010) mener også at kantene er noen av byens beste oppholdssteder, med godt lokalklima og skjerming av ryggen skapes det et komfortabelt sted å kunne skue ut over byen.

*«Det er denne interaksjonen mellom bygninger og byrommene – kanten – som avgjør forholdet mellom innsiden og utsiden, (...) offentlig og privat, individuelt og kollektivt» (Llewelyn-Davies 2000 s.89)*



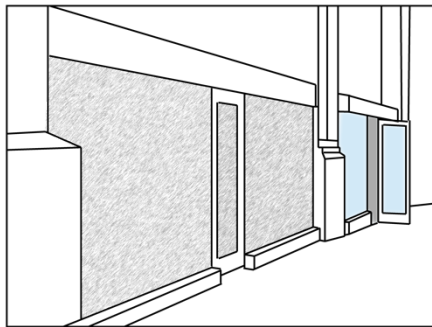
### A - aktiv

Små enheter, mange dører  
 (15-20 dører pr. 100 m fasade)  
 Stor variasjon i funksjon  
 Ingen tomme lokaler eller tildekte vinduer  
 Karakterfult uttrykk i fasaden  
 Overveiende vertikal fasadeutforming  
 Gode detaljer og materialer



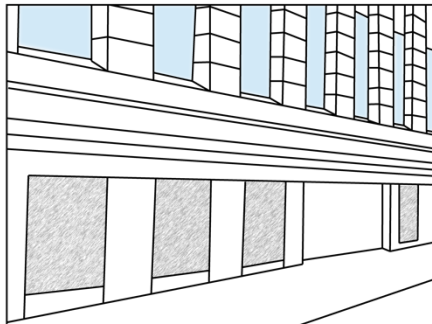
### B - vennlig

Relativt små enheter  
 (10-14 dører pr. 100 m fasade)  
 Noe variasjon i funksjoner  
 Få tomme lokaler og tildekte vinduer  
 Utrykk i fasadene  
 En del detaljer



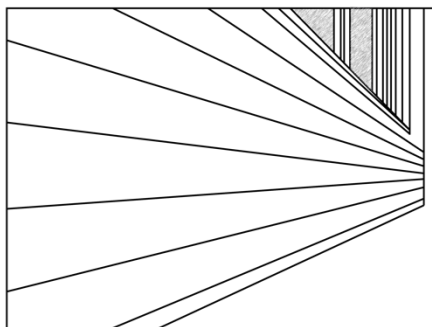
### C - midt i mellom

Små og store enheter  
 (6-10 dører pr. 100 m fasade)  
 Beskjeden variasjon i funksjoner  
 Noen tomme lokaler og tildekte vinduer  
 Beskjedent uttrykk i fasadene  
 Få detaljer



### D - kjedelig

Store enheter, få dører  
 (2-5 dører pr. 100 m fasade)  
 Nesten ingen variasjon i funksjoner  
 Mest tomme lokaler og tildekte vinduer  
 Få eller ingen detaljer



### E - passiv

Store enheter, få eller ingen dører  
 (0-2 dører pr. 100 m fasade)  
 Ingen synlig funksjonsvariasjon  
 Bare tomme lokaler og tildekte vinduer  
 Ensformige fasader, ingen detaljer

Figur 7: Illustrasjonen viser Gehl sin kategorisering av hvor aktiv en fasade er fra A til E, hvor A er aktiv og E er inaktiv (passiv) (Gehl 1994 i Carmona et al. 2010).

### 3.2.4

#### **Fysisk utforming av bygningenes fasader**

En viktig del av den semi-offentlige sonen er bygningenes fasade. Bygningenes fasade kan sies å være hvordan en bygning møter gaten, den kan designes slik at bygningene metaforisk strekker seg ut i gaten (Carmona et al. 2010 og Llewelyn-Davies 2000). Llewelyn-Davies (2000) sier at en aktiv fasade skaper interesse, byliv og er viktig for byens levedyktighet. At en gjennom bygningenes fasade kan lage visuell interesse og animasjon (Llewelyn-Davies 2000).

#### **På en fasade betyr dette:**

- Godt med vinduer og dører som vender ut mot gaten. *Jo fler, jo bedre.*
- Gjennomsiktig glass i vinduene, så langt personvernet tillater det. *Ikke bruk speilet glass eller dekk til vinduene.*
- Kanter med balkonger, bukter, markiser, kolonnader eller andre fremspring. *Dette skaper en behagelig terskel i dårlig vær og gjør at bygningen overlapper gaten.*
- Ha nivåendringer mellom gaten og bygget, med trinn eller forhøyede verandaer, f.eks. til uteservering. *Her påpekes det at nivåendringen må ikke begrense tilgangen f.eks. for funksjonshemmede.*  
(Llewelyn-Davies 2000 s.89)

### 3.2.5

#### **Aktivitetene i semi-offentlig sone**

Noen typer bruk av semi-offentlige soner kan sies å ha liten betydning for bylivet, mens andre involverer og skaper menneskelig engasjement (Carmona et al. 2010). Er ikke det tilbudet en ønsker eller er på utkikk etter i sin egen by eller lokalsamfunn, vil en finne andre steder som tilbyr det en er på utkikk etter (Solberg et al. 2016). Rapporter fra norske studier viser at dersom det er et begrenset tilbud av sosiale møteplasser, kultur, kafe og serveringssteder innenfor sentrumsområder kan en by virke mindre attraktiv å oppsøke og også for bosetting (Skogheim & Ruud 2018).

MacCormac (1983 i Carmona et al. 2010) har kategorisert virksomhetene i sentrum ut i fra aktiviteten som skapes, gjennom det han kaller for deres overføringsverdi, hvor han skiller mellom det som er lokal- og fremmed overføringsverdi:

**Lokal overføringsverdi:** de som er særegne til et sted, og som er sensitive til forandring, med stor virkning på livet på gaten og aktive fasader. Disse generer mye ferdsel.

**Fremmed overføringsverdi:** de som kunne blitt lokalisert hvor som helst, fordi de er av regional eller nasjonal nytte og som påvirker livet på gaten svært lite fordi aktiviteten essensielt foregår innendørs

Ut ifra denne kategoriseringen lagde MacCormac (1983 i Carmona et al. 2010) et spekter av den bruken som støtter en mer animert offentlig arena.

**Større grad av interaksjon:** gatemarkeder, restauranter, cafeer, barer og puber, boliger, små-skala kontorer og butikker, små-skala industri.

**Andre enden av skalaen:** parkeringsplasser, varehus, stor-skala industri, stor-skala kontor, boligblokker og supermarkeder.

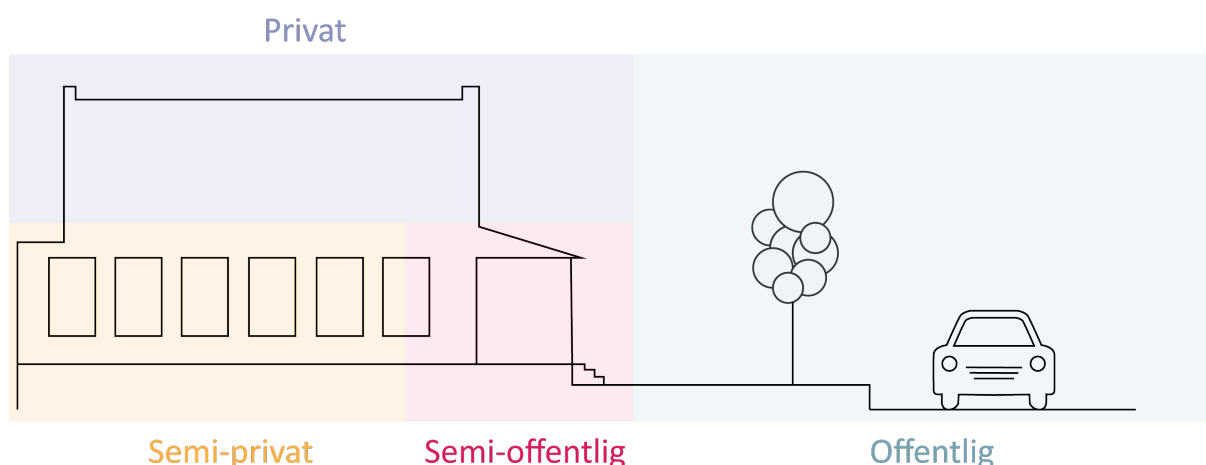


### 3.2.6

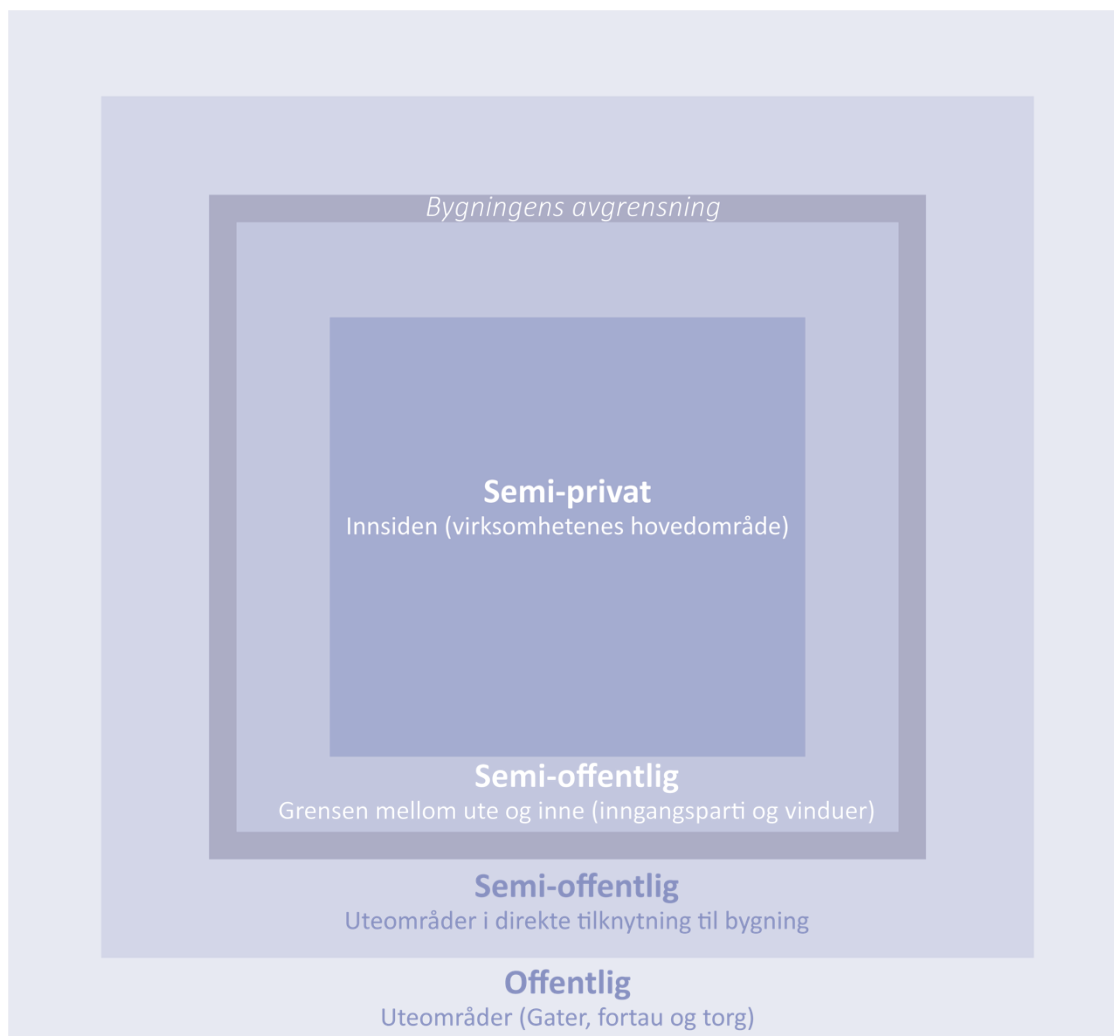
#### **Semi-offentlig sone i bygningenes 1. etasjer**

Med utgangspunkt i Gehl (2010) sin teori om byens kanter, avgrenses den semi-offentlige sonen til bygningenes 1. etasjer. Disse 1. etasjene kan inneholde et mangfold av bruksområder. Aktiviteten her kan gjøre at flere mennesker oppholder seg på gatenivå og i tilknytning til livet som foregår på utsiden (Sim 2019 og Gehl 2010). Med ulike funksjoner i 1. etasjene vil det kunne gjøre både det å ferdes der mer interessant, og multi-tasking mulig gjennom at en passerer flere tjenester som en del av vår daglige rutine. Det er ikke bare snakk om butikker og kommersiell virksomhet, men også for servicefunksjoner, arbeidssteder og bolig (Sim 2019). Bygningenes og virksomhetenes direkte tilknyttede uteområder er også en del av den semi-offentlige sonen (figur 8 og 9). Ved aktiviteter som uteservering og vareutstillinger utenfor lokalene vil en f.eks. kunne ta aktivt del i og oppleve livet på gaten på nært hold (Gehl 2010). For sentrumsvirksomhet kan disse uteområdene være en viktig ressurs, spesielt for virksomheter i mindre lokaler. Disse områdene kan brukes til display av varer, bord og stoler (Sim 2019). Å bruke denne ekstra plassen er spesielt viktig for restauranter og kafeer, solskindsdager med uteservering ofte serveringsvirksomheters største inntektskilde (Sim 2019). På den andre siden er det kanskje dette fenomenet som genererer og bidrar mest til bylivet, det oppleves som mer intimt og kan slik også gjøre at byen oppfattes som mer befolket (Sim 2019).

Med utgangspunkt i Gehl sin teori om byens kanter og MacCormacs (1983 i Carmona et al. 2010) overføringsverdi, kan aktivitetene som skaper mest interesse og byliv være de som stimulerer til interaksjon. Dette behøver ikke nødvendigvis være noe kommersielt, men de fleste av disse aktivitetene er kommersielle. Hvordan de semi-offentlige sonene blir utnyttet behøver ikke å være avgrenset til en viss form for virksomhet, de kan bli utnyttet av alle som innehar lokalene (figur 8 og 9).



Figur 8: Illustrasjonen viser hvor den semi-offentlige sonen kan avgrenses om det er virksomhet i bygningens 1.etasje som utnytter inngangsparti og direkte tilknyttede uteområder.



Figur 9: Illustrasjonen viser hva som kan betegnes som semi-offentlig i forholdet mellom bygninger og uteområder.

### 3.3 OPPSUMMERING

Med bakgrunn Carmona et al. (2010) teori om at det skal trekkes flere akser ved betegnelsen på hva som er offentlig og privat (figur 3), avgrenses den semi-offentlige sonen etter sosial oppfattelse og hvem som regulerer sonens bruk og fysiske utforming. Med utgangspunkt i MacCormac (1983 i Carmona et al. 2010) sin kategorisering av sentrumsvirksomheters overføringsverdi og interaksjon, og Gehl (2010) sin teori om den myke kanten, kan en si at de virksomhetene som skaper mest aktivitet og som har størst positiv virkning på bylivet er handel-, kultur- og serveringsvirksomhet. Dette er brukt i utvelgelsen av informanter (se kap.2.4.1). Teoriene med kategorisering av hvor aktiv fasade er (figur 7) og bruken av bygningenes direkte tilknyttede uteområder brukes videre til å kategorisere utnyttelsen av semi-offentlige soner i observasjonene (se kap.4.4).

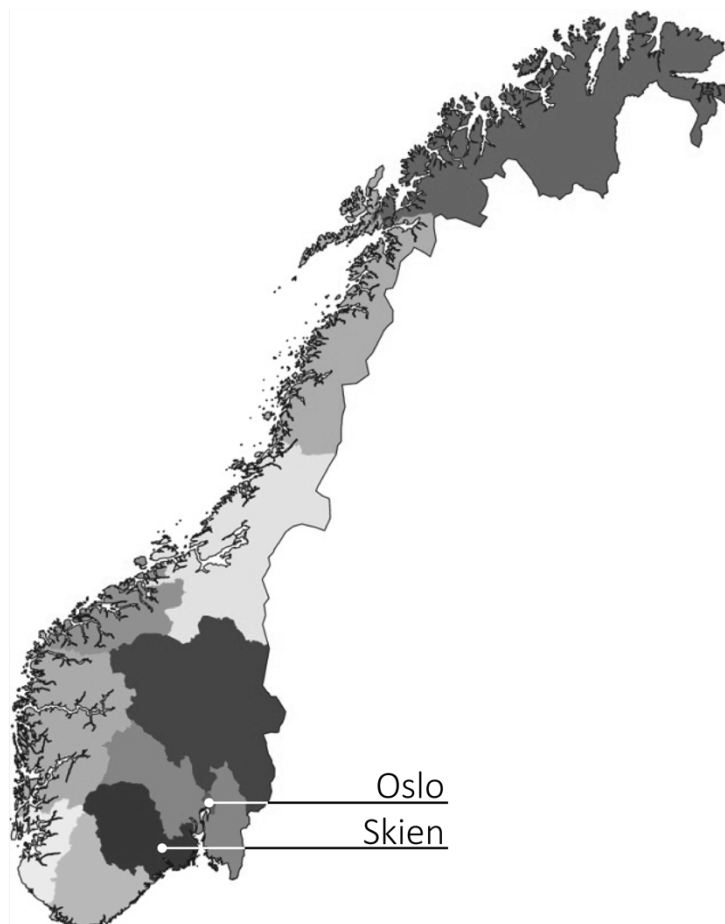
# 4.

## **CASE: SKIEN SENTRUMSKJERNE**

Casestudiet er delt inn i 5 deler, hvor det i kap.4.1 presenteres et situasjonsbilde av Skien og casets avgrensning i Skiens sentrumsjerne. I kap.4.2 blir de sentrale offentlig-private samarbeidene som foregår innenfor casets avgrensning presentert. Deretter presenteres resultatene fra gjennomgangen av de utvalgte offentlige dokumentene i kap.4.3, og i kap.4.4 presenteres observasjoner av semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning. Til i slutt, i kap.4.5, gjøres det en oppsummering av de viktigste funnene fra casestudiet.

## 4.1 SITUASJONSBILDE

Skien er en stor kommune beliggende i Vestfold-Telemark fylke (figur 10). Kommunen har ca. 719 km<sup>2</sup> landareal (Thorsnæs & Lundbo 2020) og ca. 54 916 innbyggere (Statistisk sentralbyrå 2020). Byen Skien er en del av en større sammenhengende tettstedstruktur kalt Grenland (Thorsnæs & Lundbo 2020), tilsammen er Grenland Norges sjuende største tettsted (Store Norske Leksikon, 2020). Skien har vært administrasjonssentrum i Telemark helt til sammenslåingen av Telemark og Vestfold til ett fylke, nå er det kun administrasjonen for Vestfold-Telemark fylkeskommune som lagt til Skien (Mælum 2020).

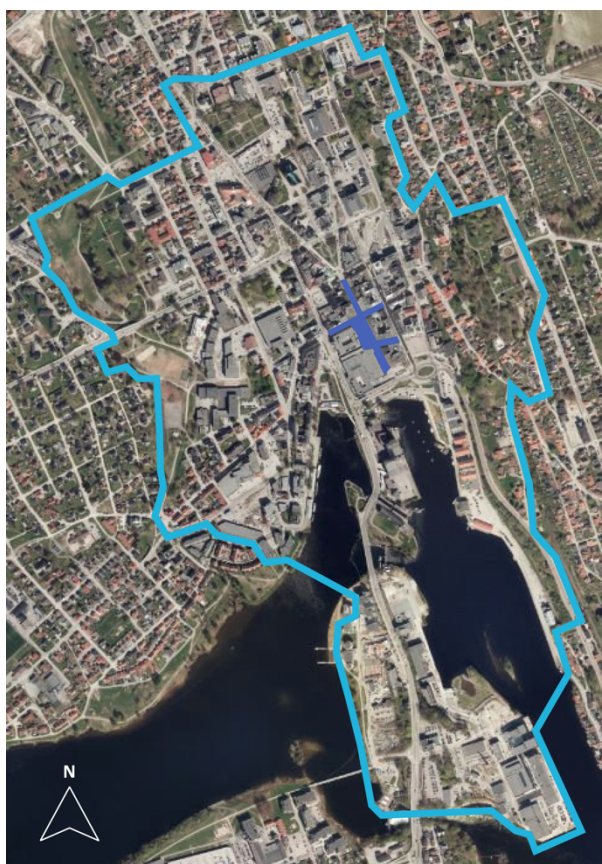


Figur 10: Kartet viser hvor Skien ligger i Vestfold-Telemark fylke og i forhold til Oslo.

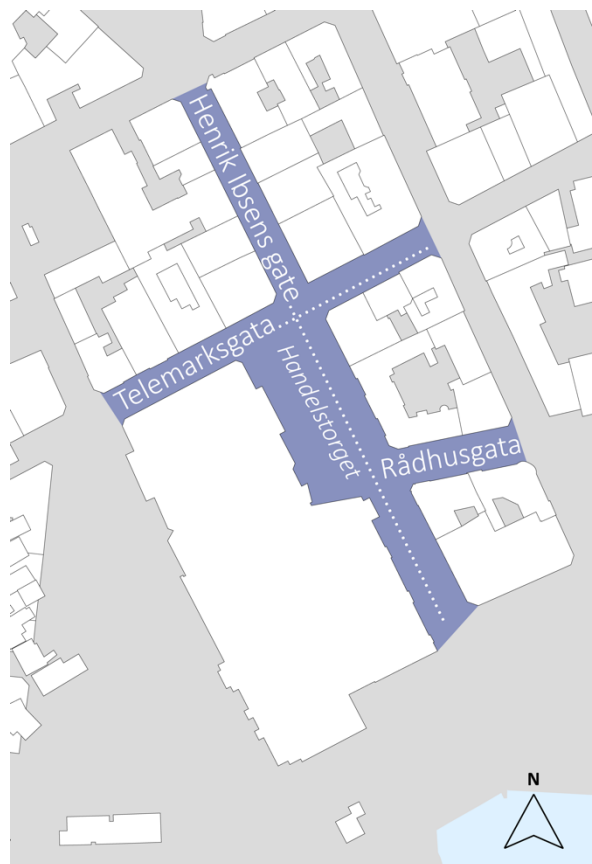
### 4.1.1

#### **Skien sentrum og casets avgrensning**

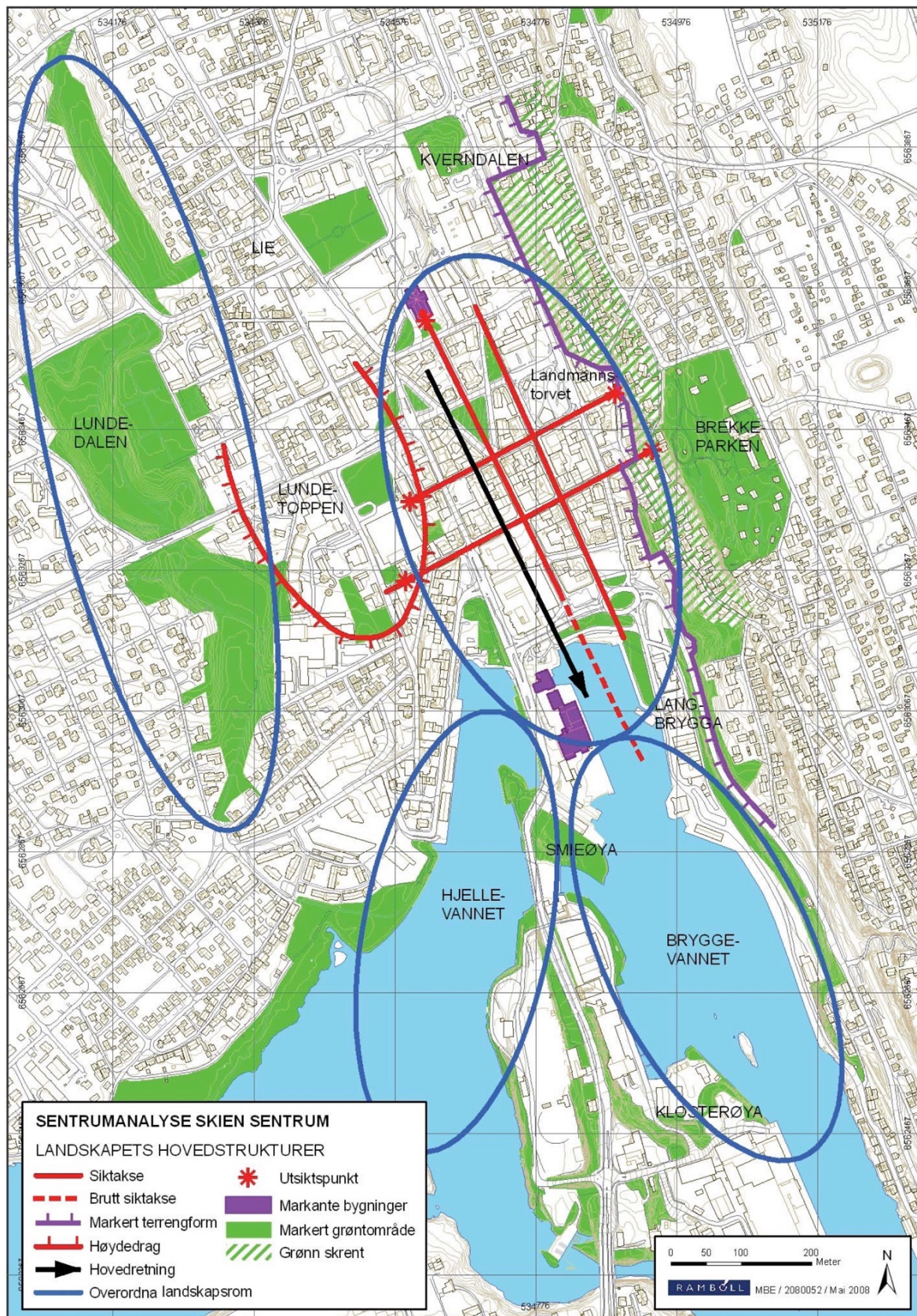
Skien er en av Norges eldste byer (Thorsnæs & Lundbo 2020). Byen har en særegen historisk karakter, med tydelige nord-sør- og øst-vest-akser i sentrum av byen. Bysentrum ligger særegent til i skillet mellom Hjellevannet og Skienselva (figur 13) og sentrert i en dalformasjon, som danner et naturlig amfi ned mot sjøfronten. Dette gjør at bysentrum i Skien kan oppleves som trangt og innrammet, med en tydelig sentrumsstruktur (Thorsnæs & Lundbo 2020). Sentrum i Skien er avgrenset i Skiens kommunedelplan for sentrum (figur 11). I denne oppgaven er fokus på tre av gågatene i sentrum av byen; Henrik Ibsens gate, Telemarksgata og Rådhusgata, dette inkluderer også Handelstorget i Skien sentrum (figur 12).



*Figur 11:* Kartet viser sentrumsavgrensningen i Skien etter kommunedelplanen for sentrum (Skien kommune 2017). De tre gågatene er her markert mørk blå.



*Figur 12:* Kartet viser markering av casets avgrensning i Skien sentrum. Henrik Ibsens gate, Telemarksgata, Rådhusgata og Handelstorget.

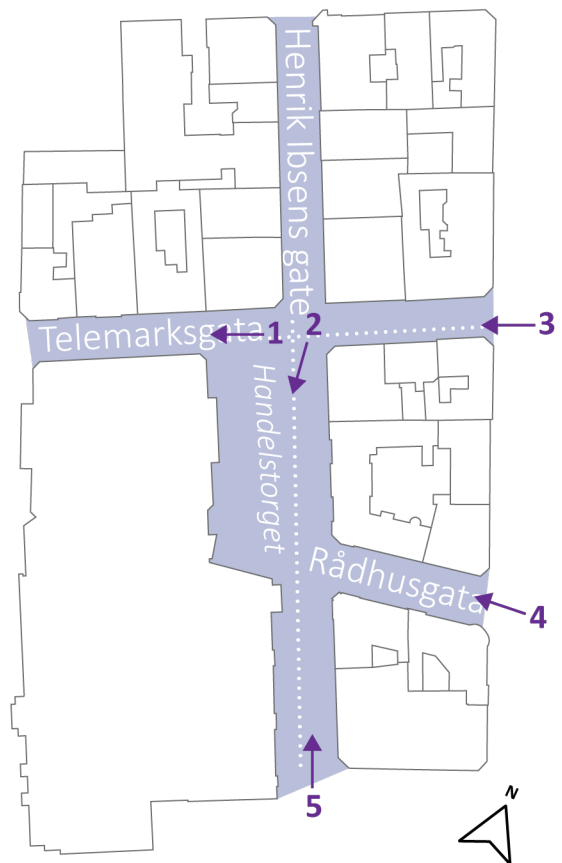


Figur 13: Kartet viser en sentrumsanalyse av Skien sentrum laget av Rambøll & SPIR Plan- og arkitektur (2008). Kartet illustrer landskapets hovedstruktur med siktlinjer, terrengform og høydedrag, hovedretning, utsiktspunkter, markante bygninger og blå/grønne strukturer.

#### 4.1.2

##### **De tre gågatene i caset**

Gågatene utgjør byens viktigste historiske område (Telnes & Kragset 2017). De er en del av sentrumsstrukturen som ble bygget opp etter den siste bybrannen i 1886, med murtvang, kvadraturbebyggelse og rette gateløp med brede brannveier. Murbyen skaper kvartaler og akser som angir en tydelig struktur i byen med siktlinjer mot vannet og på tvers av byen (figur 13). Gågatene har belegningsstein og er beplantet med gatetrær (figur 14 og 15). Alle 1. etasjene innenfor avgrensningen er lagt til rette for virksomheter av ulikt slag, service, handel, kontor og fritidsaktiviteter. Likevel er sentrumskjernen preget av noen tomme lokaler.



Figur 14: Kartet viser hvor og hvilken retning bildene i figur 15 er tatt i.



Figur 15: Illustrasjonen viser bilder fra caset.

## 4.2 SAMARBEIDSPROSJEKTER

I sammenheng med handlingsprogrammet Skien2020 (Skien kommune 2017), som følger med den sist utarbeidede kommuneplanen i Skien kommune, er det lagt større vekt på offentlig-privat samarbeid i planleggingen. Det kommer frem av handlingsprogrammet at samarbeid «er forutsetningen for å lykkes» (Skien kommune 2017 s.4). Det ble i sammenheng med handlingsprogrammet Skien2020 arrangert et offentlig-privat samarbeidsprosjekt mellom syv aktører. Samarbeidsprosjektet inkluderer næringsforening, sentrumsforening, noen større gårdeiere (inkludert kommunens egen gårdeier Kontorbygg) og enkelte avdelinger innenfor kommunen. Siden oppstarten av arbeidet med Skien2020 har samarbeidspartene møttes 1-2 ganger i året for å diskutere byutvikling i det de kaller Forum for byutvikling (Skien kommune 2017). Dette forumet er pekt på av de eksterne samarbeidspartnerne som et veldig viktig forum. I starten av arbeidet med Skien2020 ble samarbeidspartnerne enige om 18 prioriterte tiltak for byutvikling som skulle være med i handlingsprogrammet Skien2020. Hvert tiltak er gitt en ansvarlig aktør, men hvor det er lagt opp til at det skal samarbeides om selve gjennomføringen (Skien kommune 2017).

### **De som er med i samarbeidet er:**

- Grenland næringsforening
- Skien by
- Bane NOR eiendom
- Bratsberggruppen
- Kontorbygg
- Visit Telemark
- Skien kommune med fagområdene byutvikling, næring, kultur, plan og byggesak, kommunalteknikk og kommunikasjon (Skien kommune 2017)

Det er særlig tre samarbeidsfelt som er interessante i denne sammenheng. To av disse er en del av de prioriterte tiltakene i handlingsprogrammet. Dette er; Sammenslåingen av Servicebyen Skien og Skien gårdeierforening til Sentrumsforeningen Skien By, og opprustingsprosjekt i Telemarksgata 10. Det siste samarbeidet handler om kommunen som eier av de offentlige arealene, herunder Handelstorget som er det mest sentrale området i Skien sentrum. Som gårdeier av dette torget har kommunen et ansvar som utleier og driver.

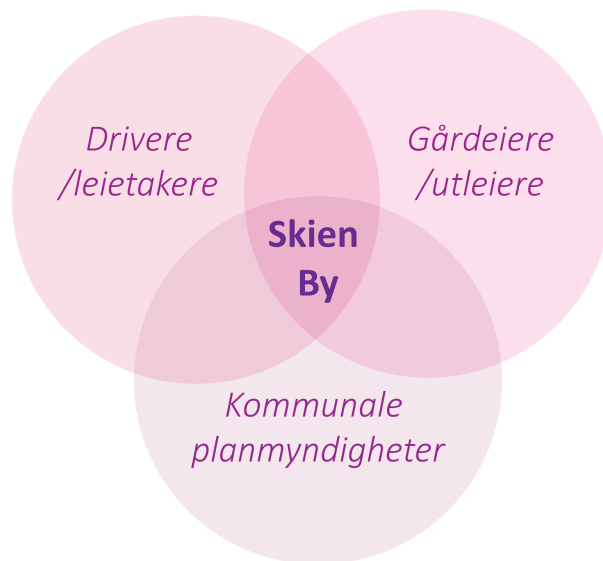
### **4.2.1**

#### **Sentrumsforeningen Skien By**

Sentrumsforeningen Skien By er en sammenslåing av Servicebyen Skien og Skien gårdeierforening. Sentrumsforeningen jobber med samarbeid og dialog mellom de ulike aktørene i sentrum (figur 16), omsetning og markedsføring av tilbudene i sentrum (Informant sentrumsforening). Ansatte i Skien By er subsidiert av kommunen, noe som betyr at ansatte skal formidle litt av kommunens arbeid i sentrumskjernen. F.eks. kan ansatte informere om nye bygningsarbeider og stengte veier (Informant sentrumsforening). Ikke alle virksomhetene i Skien sentrum er med i sentrumsforeningen og gårdeierne er i mer eller mindre grad tilstedeværende i samarbeidet (Informant sentrumsforening). Foreningen hjelper til med å fylle lokaler, de er gjerne dem som blir kontaktet når det er noen som ønsker å starte virksomhet eller gårdeiere som vil leie ut lokaler (Informant sentrumsforening), og deltar i møter med kommunen angående å lage handlingsplan for bysentrum og handelstorget. Skien By er også ansvarlig aktør for et tiltak valgt gjennom handlingsprogrammet Skien2020, dette



er et tiltak som handler om å finne løsninger som gir trygghet til de som oppholder seg i sentrum, bla. både drivere av butikker og innbyggere (Skien kommune 2017).



Figur 16: Diagrammet viser de aktørene som er med i samarbeidet gjennom sentrumsforeningen Skien By.

#### 4.2.2

##### **Opprustingsprosjekt i Telemarksgata 10**

Telemarksgata 10 var et av tiltakene som ble valgt gjennom handlingsprogrammet Skien2020 (Skien kommune 2017). Dette er en av de mest sentrale hjørnegårdene i Skien, og har gjennom årene huset mange av de største dragerne til sentrum av forretninger. De siste årene før opprustingen stod bygningen tom (figur 17 og 18). Tiltaket som ble valgt ut angående Telemarksgata 10, var et samarbeidsprosjekt mellom 7 lokale eiendomsutviklere, hvor de gikk sammen og kjøpte opp gården. En av eiendomsutviklerne var Skien kommunes egne eiendomsselskap Kontorbygg AS. Alle la inn ressurser for å oppgradere bygget med målet om å bidra til å skape mer attraktivitet og liv i sentrum av Skien (Skien By 2019).



Figur 17: Bilde av Telemarksgata 10 før opprustningen.



Figur 18: Bilde av Telemarksgata 10 etter opprustningen.

### 4.2.3

#### ***Utleie av handelstorget***

Skien kommune er eier av Handelstorget i Skien sentrum. Handelstorget inkluderes automatisk innenfor casets avgrensning (figur 12) og det er mange interesser som ønsker å ta nytte av området til diverse aktiviteter i sentrum (Informant sentrumsforening). Handelstorget er blitt brukt til uteservering for serveringsvirksomheter i området, til arrangementer som fotball VM, marked og konserter (Informant sentrumsforening). Kjøpesenteret Arkaden opptar hele den ene langsiden av torget (figur 19), og det er ofte arrangementer i regi av kjøpesenterets eiere på Handelstorget (Informant sentrumsforeningen). Det er også gjennom handlingsprogrammet Skien2020 valgt ut et prioritert tiltak å videreutvikle Handelstorget med lysplan, aktiviteter, lek, underholdning, servering og mer grønt (Skien kommune 2017). Skien kommune er valgt som ansvarlig aktør for videreutviklingen av Handelstorget, og skal samarbeide sammen med eierne av kjøpesenteret Arkaden og sentrumsforeningen Skien By (Skien kommune 2017).



*Figur 19:* Bildet er av Handelstorget i Skien tatt 4. mai 2020.

## 4.3 OFFENTLIGE DOKUMENTER SOM PÅVIRKER SEMI-OFFENTLIG SONE

I de kommunale dokumentene kan en se hvordan de semi-offentlige sonene blir adressert i den kommunale planleggingen i Skien, og om disse sonene er et fokus i planleggingen. De dokumentene som virker bestemmende på bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner er; Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel (Skien kommune 2016a), kommunedelplan for sentrum (Skien kommune 2013) og den kommunalt utarbeide veilederen for uteservering (Telnes & Kragset 2017). I Skien kommune er det enkelte bestemmelser i de kommunale planene som direkte påvirker bruken og fysisk utforming av semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning. Disse bestemmelsene er spesielt bestemmelsene om skilt- og reklameinnretninger. I tillegg er veilederen for uteservering (Telnes & Kragset 2017) direkte innvirkende på hvordan en får fysisk utforme de semi-offentlige sonene om en ønsker uteservering.

### 4.3.1

#### **Skiltbestemmelser i kommuneplanens arealdel 2014-2026**

I kommuneplanenes arealdel 2014-2026 (Skien kommune 2016a) er det utdypede bestemmelser om skiltinnretninger. Av disse kommer det frem at kommunen selv kan utarbeide eller kreve at det utarbeides en samlet skiltplan for et avgrenset område (Skien kommune 2016a). Kommunen kan også kreve fjerning eller endring av skilt og reklameinnretninger som *«etter kommunens skjønn strider mot kravene i pbl §30-3 første ledd, eller innretning som kommunen finner at er i strid med pbl §29-2»* (Skien kommune 2016a s.33). Skiltbestemmelsene er presise og grundige for hva slags typer skilt og reklameinnretninger en får ha, hvor mange, hvor store og plassering. Det er også gitt flere muligheter for unntak fra reglene etter kommunens skjønn. Bestemmelsene åpner for skjønsmessige avgjørelser i forhold til de visuelle kvalitetene og avgjørelser for hva som er 'skjemmende' og hva som er 'naturlig' (Skien kommune 2016a). Det er vektlagt at skilt og reklameinnretninger ikke skal virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til ferdsel eller bymiljøet forøvrig (Skien kommune 2016a)

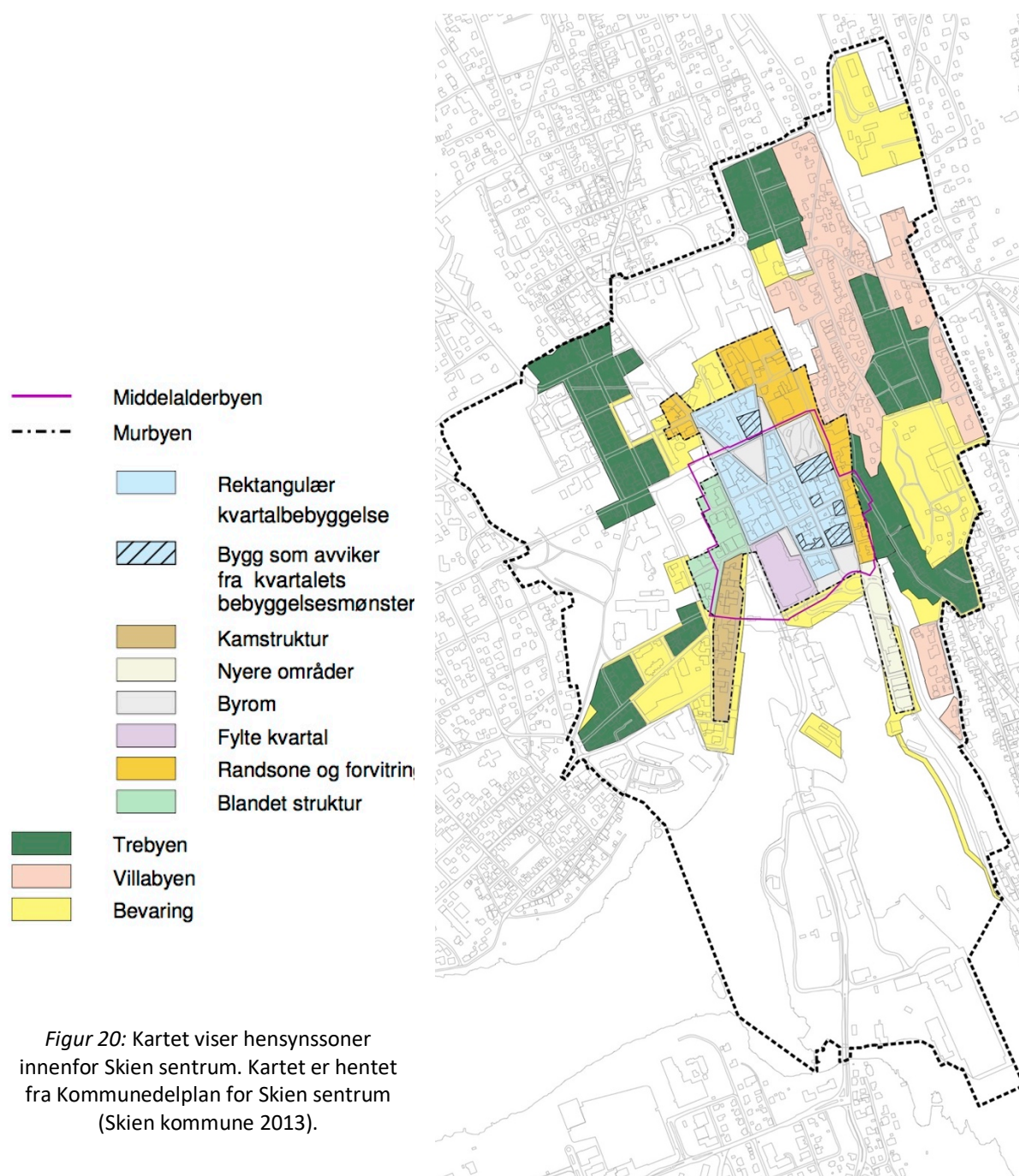
Enkelte av skiltbestemmelsene er særlig utformet for områdene innenfor casets avgrensning. Innenfor avgrensningen kan det ikke *«oppføres frittstående reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie»* (Skien kommune 2016a s.32) eller *«frittstående reklameinnretninger som ikke er utformet spesielt for å passe inn i bybildet»* (Skien kommune 2016a s.32). Det er tiltatt med ett uthengene skilt og ett veggskilt for hver virksomhet, og det er lov med lysreklame med visse begrensninger (Skien kommune 2016a). Uthengene skilt er lov, men med visse begrensninger i forhold til høyde over fortau, fremspring og skiltets bredde og størrelse (Skien kommune 2016a)

I skiltbestemmelsene (Skien kommune 2016a) kommer det også enkelte bestemmelser om markiser og vinduer. Markisene skal følge vindusåpninger og det er ikke tillatt med annen markering enn firmanavn eller logo (Skien kommune 2016a). Det er ikke tillatt med plastfolie i vinduer, *«dersom innretningen ikke er en naturlig del av vareutstillingen»* (Skien kommune 2016a s.33), men det kan tillates folie på 1/3 av vinduets høyde, *«slik at det oppnås utsyn innenfra samt lysinnslipp utenfra»* (Skien kommune 2016a s.33).

### 4.3.2

#### **Bestemmelser i kommunedelplan for Skien sentrum 2010-2020**

Casets avgrensning er underlagt Kommunedelplan for Skien sentrum 2010-2020 med egne planbestemmelser (Skien kommune 2013). I sentrumsplanen finnes det bestemmelser om estetikk og landskap. Bestemmelsene viser at det er et fokus på arkitektur og fargenyanser som skal gå igjen med de gamle byggene i området (Skien kommune 2013). Skien sentrum består av mye historisk bebyggelse, og deler av sentrum går innenfor en hensynssone for bevaringsverdige strukturer (figur 20). Hensynssonen kommer igjen med egne bestemmelser innenfor sentrumsplanen (Skien kommune 2013). Disse suppleres retningslinjene i byformanalyse (SPIR Plan- og arkitektur 2009) som her gjøres gjeldende (Skien kommune 2013).



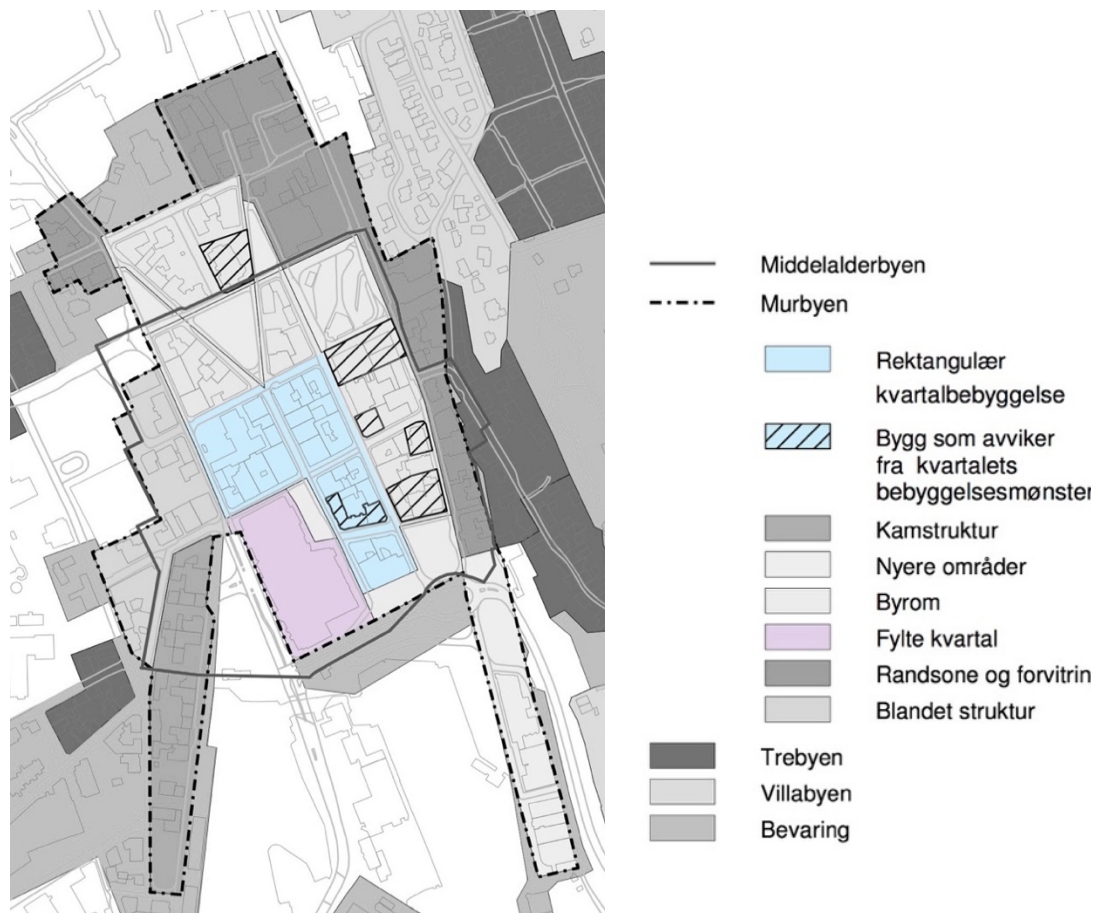
### Om semi-offentlige soner i sentrumsplanen (Skien kommune 2013) står det at:

- «Nye bygg bør ha en markert sokkelløsning som skal framstå som en full etasje mot offentlig gateløp» (s.18)
- «I alle nybygg bør etasjeantallet være lesbart.» (s.18)
- «Lange fasader som fortrenger den generelle tomtstrukturen på 15 til 30 m bør underdeles med vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken». (s.18)
- «Fasader som klart skiller seg ut fra murbyens fargepalett, samt nye prosjekter bør innordne seg de tradisjonelle valører innenfor sand og jordfarger» (s.18)
- og det er lagt vekt på at tradisjonelle adkomst fra gatehjørner skal videreføres, men kun «der det er naturlig» (s.18)

### 4.3.3

#### Tilrådsninger i byformanalyse

Casets avgrensning går innenfor Murbyen og underområdene: Rektangulær kvartalsbebyggelse, bygg som avviker fra kvartalets bebyggelsesmønster, byrom og fylte kvartal (figur 21). I sentrumsplanen står det at «for detaljerte retningslinjer for hvert enkelt kvartal, felt og enkeltbygg i Murbyen er Skien byformanalyse, datert mars 2009, førende» (Skien kommune 2013 s.17), men byformanalysen er også kategorisert under plandokumenter som ikke er juridisk bindende (se begrepsavklaring s.8). Byformsanalysen tar utgangspunkt i planbestemmelsene fra kommunedelplan 1996-2009 og kommer med forslag til supplerende tilrådsninger til denne (SPIR Plan- og arkitektur 2009).



Figur 21: Kartet viser hensynsonene innenfor caset, farget i blått og rosa.

I byformanalysen (SPIR Plan- og arkitektur 2009) er det egne kvartalregistreringer med tilrådninger for alle kvartalene i Skien sentrum, de har bokstavhenvisning A til W. Kvartalene innenfor denne oppgavens avgrensning er kvartalene A, B, E, U og J (figur 22), hvor kvartal J er kjøpesenteret Arkaden. Byformsanalysen har en nøyaktig beskrivelse av kvalitetene til hver enkelt bygning innenfor hvert kvartal, sammen med en vurdering av bygget i helhet. Bygningene har fått en autentisitetvurdering fra 1 til 3, der 1 er høyeste karakter og hvor autentisitet blir beskrevet som «ektehet eller opprinnelighet; det motsatte er en kopi eller forfalskning» (SPIR Plan- og arkitektur 2009 s. 8).

Eks. Torggata 7:

*«Godt vedlikeholdt, autentisk, men arker på taket bryter med opprinnelig murarkitektur.*

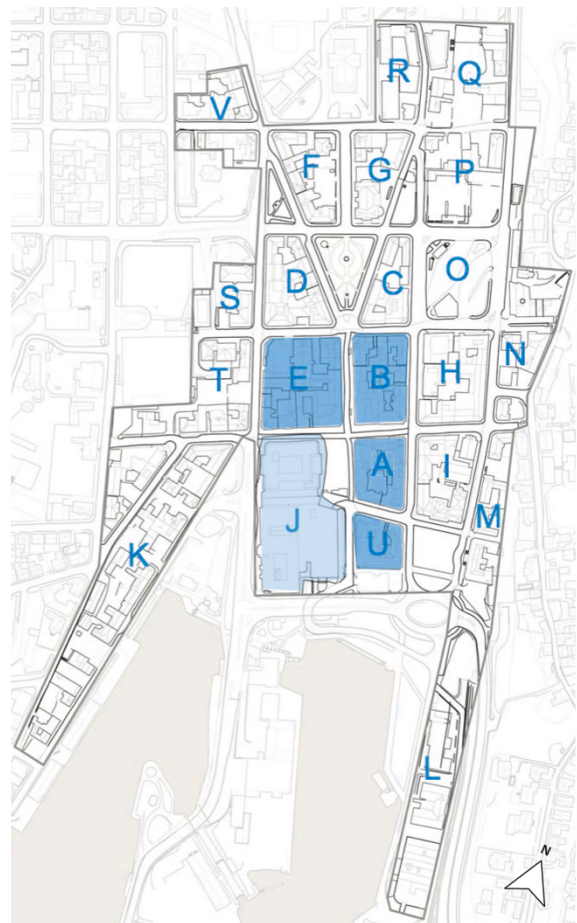
*Karakter: 2»*

(SPIR Plan- og arkitektur 2009 s.16).

En supplerende tilrådning angående semi-offentlige soner i 1. etasjer å bemerke seg er angående kvartal A. Her står det at «*som hovedregel bør 1. etasje ha sammenhengende eller modulære glassflater, tilpasset den enkelte bygårdsarkitektur, med unntak av Torggata 5 og 7 som bør opprettholde opprinnelig oppdeling. I resterende etasjer bør punktvinduer tilpasses enkeltbygningens stilart*» (SPIR Plan- og arkitektur 2009 s.111).

### **Generelle retningslinjer i byformanalysen**

Til slutt i byformanalysen er det summert opp noen generelle retningslinjer. De generelle retningslinjene er beskrevet ut ifra områdekarakteren i som kalles 'enhetlige områder' (SPIR Plan- og arkitektur 2009). Disse er områdene som er kategorisert som hensynssoener i dagens sentrumsplan (figur 20). Områdene som tas med i denne oppgaven er derfor; Rektangulær kvartalsbebyggelse, bygg som avviker fra kvartalets bebyggelsesmønster, byrom og fylte kvartal (figur 21). De generelle retningslinjene tar for seg alt fra fargeplan for bygninger, til fortetting i bakgårder og utforming av påbygg. Det er også enkelte retningslinjer som omhandler semi-offentlige soner, her står det at de anbefaler retningslinjer om ensartet gatemøbler og skilting (SPIR Plan- og arkitektur 2009). Det fremheves det samme som i bestemmelsene i sentrumsplanen (Skien kommune 2013), at etasjeantallet i bygningene bør være lesbart og nye bygg bør ha en markert sokkelløsning, slik at 1. etasjer fremstår «*som en full etasje mot offentlig gateløp*» (SPIR Plan- og arkitektur 2009 s.160). Fasader som er lengre enn den generelle tomtstrukturen 15-30 meter bør deles med vertikale elementer i fasadene (SPIR Plan- og arkitektur 2009)

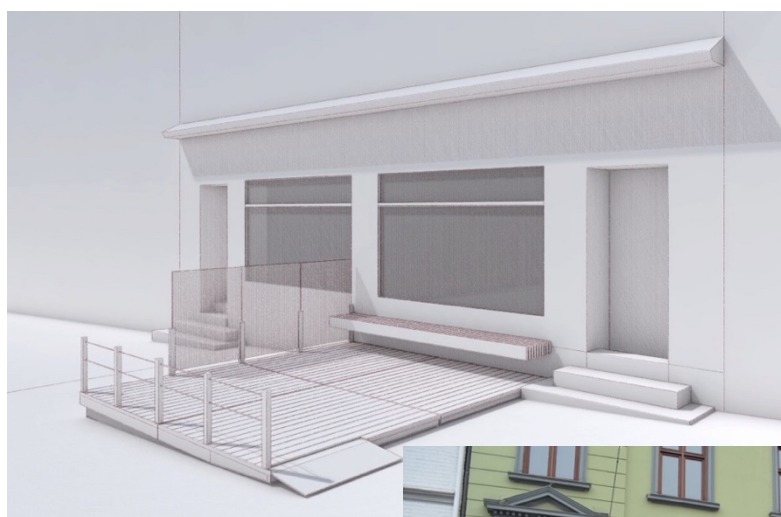


Figur 22: Kartet viser kvartalene omfattet av byformanalysen (SPIR Plan- og arkitektur 2009), de fargede kvartalene er de innenfor caset, hvor kvartal J er kjøpesenteret Arkaden.

#### 4.3.4

##### ***Veileder for uteservering***

Veilederen for uteservering forklarer hvordan en skal utforme uteserveringsområder innenfor en inndeling av ulike områder i Skien sentrum. Sentrum er inndelt ut ifra hva som etter denne veilederen fremstår som viktige og mindre viktige områder i forhold til sentrums særpreg og kvaliteter. I introduksjonen står det at «*Veilederen skal gi eksempler og inspirere til god utforming av byens uteserveringer. Utformingen skal ta hensyn til bykarakter, ulike byrom, soner og kvaliteter, og synliggjøre hvordan ulike områder eller soner med fordel behandles ulikt*» (Telnes & Kragset 2017 s.4) (figur 23 og 24). Sentrum er delt inn i 3 soner, hvor bakgardene kommer i tillegg. Sone A innebærer de områdene innenfor casets avgrensning (figur 25). Veilederen legger vekt på en god sammenheng i den fysiske utformingen, og hensyn til kravene i TEK17. Den inneholder også et kort avsnitt om hvordan en skal søke om tillatelse til å utforme og ha uteservering.



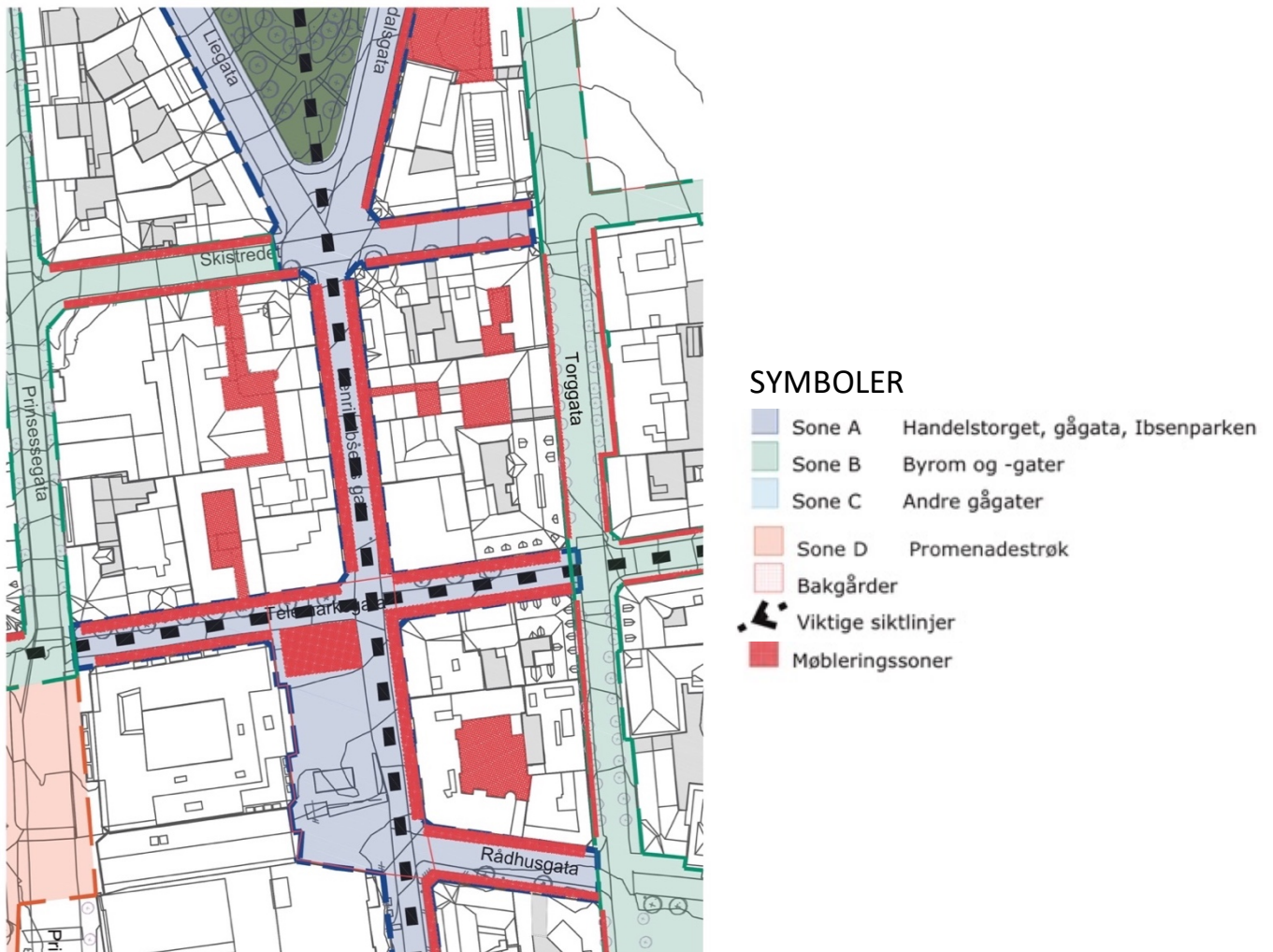
*Figur 23: Illustrasjonen viser hvordan ønsket utforming av uteservering i Skien sentrum er etter veilederen for uteservering (Telnes & Kragset 2017).*

*Figur 24: Bildet viser påbegynt arbeid for uteservering innenfor casets som følger veileder for uteservering (Telnes & Kragset 2017).*



### Utforming av uteservering innenfor caset (Sone A)

Sone A er avgrenset til områdene rundt Handelstorget, inkludert gågatene og videre nord i sentrum (figur 25). I veilederen blir dette området beskrevet som byens viktigste historiske område (Telnes & Kragset 2017). Fra dette området kan en se flere av byens viktigste landemerker og er kjernen i byen (Telnes & Kragset 2017). Veilederen sier med bakgrunn i dette at prinsippene for uteservering bør håndteres strengest i dette området (Telnes & Kragset 2017). Det er presise krav i veilederen, med tilrådninger for løsninger og hvordan problemer skal håndteres for: Avretting av bygulv, avgrensning av serveringsområde, vindskjerming, solskjerming, vegetasjon og møblering (Telnes & Kragset 2017).



Figur 25: Kart og tabell viser hvor en kan ha uteservering (møbleringssoner) innenfor caset og hva som kan tillates av fysisk utforming (Telnes & Kragset 2017).

Veilederen legger fokus på at det innenfor dette området bør skapes varige løsninger inn mot fasader, hvor trinn og nivåer er i samme materiale som bygulvet ellers på Handelstorget, kombinert med gatestein mot veggliv og kanter. Avrettede flater på torget kan også utnyttas til uteservering om «utnyttet på riktig måte» (Telnes & Kragset 2017 s.18). Avgrensningene til uteserveringsområdene med solskjerming og levegger, bør ikke skjemme for bykvalitetene i området, siktlinjer eller ferdsel. «Det anbefales at avgrensningene er så åpne som mulig, for at byen skal oppleves som et åpent og inkluderende byrom, samt at siktlinjer og gangakser holdes åpne» (Telnes & Kragset 2017 s.18). Det anbefales også at bakgårdene tilliggende



området bør utnyttes i større grad og at utestedene oppfordres til å ta i bruk disse. I bakgårdene er friheten i forhold til utforming større. Det anbefales solskjerming tilknyttet fasade og at det brukes vegetasjon, «*etableringen av vegetasjon i forbindelse med fasader og inngangsparti hever kvaliteten på byrommet og gjør uteserveringene hyggeligere*» (Telnes & Kragset 2017 s.18). I sone A har gatene en bredde på 12,5 m. 3,5m ut fra fasadene kan benyttes til uteservering eller møbleringssoner. Veilederen anbefaler at det her benyttes løse møbler, men at disse med fordel kan kombineres med plassbygd benk langs fasade, dette er likt for alle soneinndelingene i veilederen (Telnes & Kragset 2017).

## 4.4 OBSERVASJON AV SEMI-OFFENTLIGE SONER

For å forstå hvordan de semi-offentlige sonene påvirker livet og attraktiviteten i sentrumskjernen av Skien har jeg tatt utgangspunkt i MacCormac (1983 i Carmona et al. 2010) sin kategorisering av virksomheters overføringsverdi (se kap.3.2.5), Gehl (2010) sin teori om hard og bløt kant (se kap.3.2.1) og vurdering av aktive fasader (figur 7).

Totalt innenfor casets avgrensning er det observert 44 enhetlige lokaler i 1. etasjer, med semi-offentlige soner ut mot offentlig gateløp. To av disse lokalene er underdelt til å kunne romme fler virksomheter. Seks av lokalene står tomme eller er permanent stengte på dette tidspunktet. Det er en blanding av detaljhandel, servering/bespisning, service, kontorer og fritidsaktiviteter som både er kommersielle og ikke-kommersielle, f.eks. NAV (figur 28 og 29 eksempel nr.6) og bingovirksomhet (figur 28 og 29 eksempel nr.5). Observasjonen viser at det flest virksomheter innen servering som tar nytte av den semi-offentlige sonen, dette er hovedsakelig med uteservering, kreativ skilting og tydelig inngangsparti (figur 27). Det også er flere servicevirksomheter som bla. har tydelige logoer i vinduene, helhetlig uttrykk i fargebruk og setter stoler utenfor fasadene. Handelsvirksomhetene tar nytte av de semi-offentlige sonene i forbindelse med vindusutstilling, i denne observasjonen var det ingen handelsvirksomheter innenfor avgrensningen som satt vareutstilling utenfor lokalene.

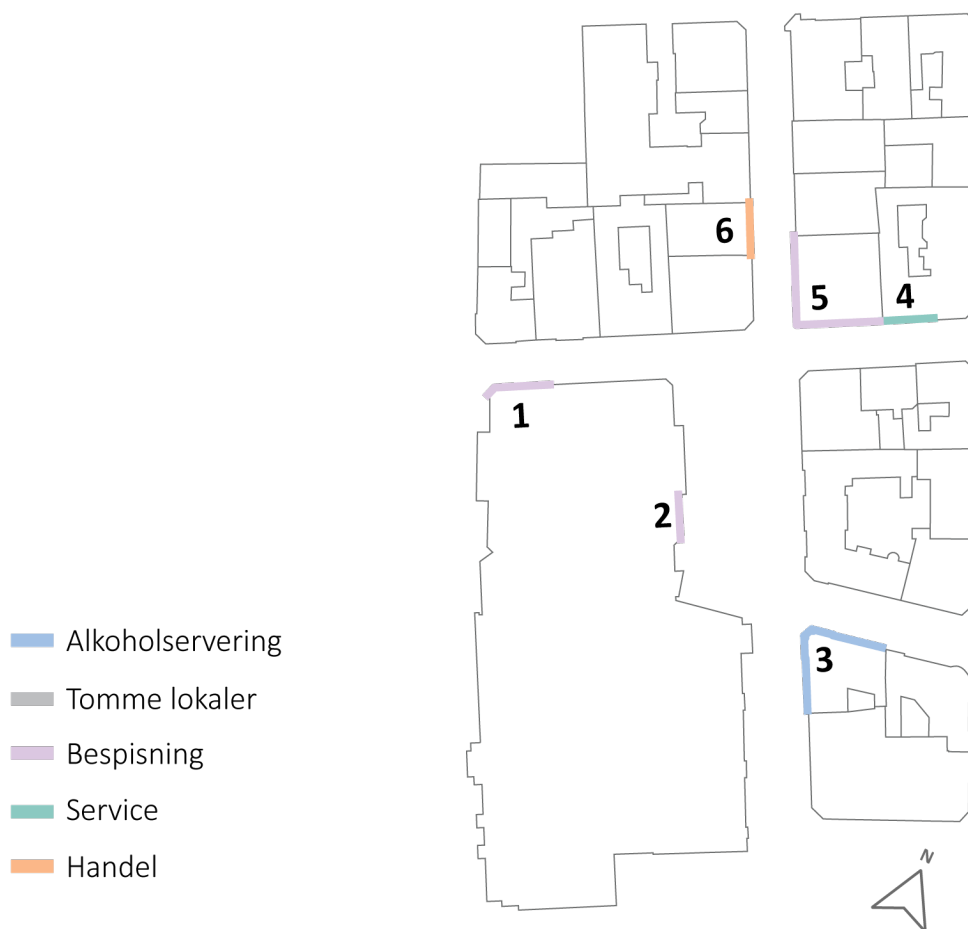
### 4.4.1

#### ***Eks. Mest utnyttede semi-offentlige soner innenfor caset***

Eksemplene som er tatt med her er de beste eksemplene på mest utnyttede semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning (figur 26 og 27). Dette er de som går under det Gehl (2010) forklarer som bløte kanter. Alle eksemplene som er tatt med i figur 26 og 27 kan vurderes til å gå innenfor det MacCormac (1983 i Carmona et al. 2010) kategoriserer som virksomheter med lokal overføringsverdi. Dette er de virksomhetene som er særegne til et sted, og som er sensitive til forandring, med en stor virkning på livet på gaten og aktive fasader. Virksomhetene som innehar lokalene i eksempel nr. 3, 4 og 6 har holdt til i Skien sentrum i lang tid og kan med grunnlag i dette si at har et konsept som fungerer i Skien sentrum. Alle virksomhetene skaper 'vennlige' fasader kategoriseres som en B etter kategoriseringen av aktive fasader (figur 7), dette er trinnet under kategori A 'aktiv'. Her er det uttrykk i fasadene, få tomme og tildekte vinduer, noe variasjon i funksjonene og relativt små enheter.

Noen av disse eksemplene har også elementer ved seg som virker negativt inn på vurderingen. Bla. eksempel nr. 6 er handelsvirksomhet som på dette bildet er stengt. Ved åpningstidene kl.11 til 17, tar denne virksomheten opp gitteret i vinduene. Denne er her tatt med som eksempel på en form for kreativ fysisk utforming av fasade, noe som kan vekke interesse hos enkelte. Utenom åpningstidene er denne virksomheten med gitteret nede, ikke nødvendigvis

et godt tilskudd. Eksempel nr. 4 er en frisørsalong som har tatt nytte av uteområdet i direkte tilknytning til inngangspartiet, den fysiske utformingen av fasaden er god i forhold til Gehls (2010) kategorisering av aktive fasader. Derimot er det gjort hærverk på fasaden. Eksempel 3. er alkoholservering og er derfor ikke tilgjengelig for alle i følge den tradisjonelle forståelsen av hva som er offentlig og privat (se kap.3.1). Det er flere eksempler på servicevirksomheter som har satt benker og stoler utenfor lokalene. Det ble ikke sett noen handelsvirksomheter som hadde varedisplay utenfor lokalene sine, og jeg har ikke vurdert dem ut ifra utforming av display i vinduer eller skiltutforming.



Figur 26: Kartet viser de semi-offentlige sonene som er vurdert til å være de beste utnyttede semi-offentlige sonene innenfor caset.



Figur 27: Eksempler på de beste utnyttede semi-offentlige sonene i Skien sentrum i dag i form av fysisk utforming og aktivitet, vurdert etter funnene i litteraturstudie transaksjonsverdi (MacCormac 1983) og aktive fasader som tar utgangspunkt i både aktivitet og fysisk utforming (Gehl 2010).

#### 4.4.2

##### **Eks. Minst utnyttede semi-offentlige soner innenfor caset**

Eksemplene som er tatt med her er de eksempler på minst utnyttede semi-offentlige soner innenfor casets avgrensning (figur 26 og 27). Dette er de som går under det Gehl (2010) forklarer som harde kanter. Alle eksemplene som er tatt med i figur 28 og 29 kan vurderes til å gå innenfor det MacCormac (1983) kategoriserer som virksomheter med fremmed overføringsverdi. Dette er de virksomhetene kunne blitt lokalisert hvor som helst, fordi de er av regional eller nasjonal nytte og som påvirker livet på gaten svært lite fordi aktiviteten essensielt foregår innendørs. Eksempel nr. 2. er den virksomheten som går minst under denne forklaringen, men denne virksomheten holder også til utenfor sentrumskjernen hvor den hadde lokaler lenge før den flyttet til lokalet på bildet. Eksempel nr.1 er lagt ned og kan derfor kategoriseres til å ikke ha fungert i Skien sentrum. Alle virksomhetene i figur 29 kan kategoriseres mellom en C og en E etter kategoriseringen av aktive fasader (figur 7), dette er kategoriseringene som går fra midt i mellom, kjedelig og til passiv. Her er det få til ingen detaljer i fasadene, noen til kun tomme og tildekte vinduer, beskjeden til ingen variasjon i funksjonene og både små og store enheter. Blant eksemplene har fler av dem også positive elementer ved bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone. Eksempel nr. 1, 2 og 4 er handelsvirksomheter hvor eksempel nr.1 er permanent steng. Eksempel nr.1 og 2 ligger rett etter hverandre i en fasaderekke. Eksempel nr.4 er vinduene dekket til med nesten heldekkende plastfolie og persiener. Eksempel nr.3 er et tomt lokale som har stått slik i lang tid, men med en innrammet uteservering som ikke har blitt fjernet. Eksempel nr.5 er et bingolokale hvor alle vinduer er fullt dekket til med reklamer.



Figur 28: Kartet viser de semi-offentlige sonene som er vurdert til å være de minst utnyttede semi-offentlige sonene innenfor caset.

Det er en blanding av service, handel og tomme lokaler som er blant de virksomhetene i dette eksempelet av minst utnyttede fasader. Jeg har valgt å utelukke å ta med fleretomme lokaler, nettopp fordi de står tomme. Begge eksemplene på tomme lokaler som her er tatt med (figur 28 og 29 eksempel nr. 1 og 3) tar nytte av de semi-offentlige sonene, men i eksempel nr.3 har rester fra tidligere virksomhet blitt stående uten opprydding. Eksempel nr. 1 utnytter den semi-offentlige sonene med falleferdige ting, en ødelagt benk og en kakkelovn som antageligvis skulle vært kastet. Eksempel nr.2 har en fasade som mangler vedlikehold og eksempel nr.6 har lange og store glassflater dekket delvis til med plastfolie. NAV-kontoret i eksempel nr.6 har heller ikke noe annet ved seg enn glassflater og tydelig inngangsparti. Eksempel nr.3, 5 og 6 er noen av de mest sentrale hjørnene ut mot handelstorget, og opptar store deler av de semi-offentlige sonene i sentrumskjernen.



Figur 29: Eksempler på mindre bra utnyttede semi-offentlige sonene i Skien sentrum i dag i form av fysisk utforming og aktivitet, vurdert etter funnene i litteraturstudie transaksjonsverdi (MacCormac 1983) og aktive fasader som tar utgangspunkt i både aktivitet og fysisk utforming (Gehl 2010).

## 4.5 OPPSUMMERING

Gågatene i Skien sentrum er kjernen av sentrum og derfor har de også en sentral verdi i for å skape liv og attraksjon i sentrum. Det er flere offentlig-private samarbeidsprosjekter innenfor avgrensningen i Skien sentrum, hvor vellykket disse er og hvordan de påvirker den semi-offentlige sonen kan diskuteres nærmere ved hjelp av intervjuene (se resultater fra intervjuene i kap.5.1), men det viser at det er et fokus på offentlig-privat samarbeid innenfor caset. Dokumentene viser at det de semi-offentlige sonene blir adressert, men at elementene innenfor de semi-offentlige sonene blir adressert i ulik grad. Spesielt er det fokusert på reklameinnretninger gjennom bestemmelser følgende av PBL (2008) og uteservering, bestemmelsene åpner også for skjønsmessige avveielser. Dokumentene som er gjennomgått viser likevel at det er noen viktige elementer ved de semi-offentlige sonene som blir ivaretatt, bla. at det ikke skal tillates å dekke til vinduer med plastfolie. I kommunedelplan for Skien sentrum (Skien kommune 2013) og byformanalysen (SPIR Plan- og arkitektur 2009) er de semi-offentlige sonene adressert likt. Veilederen for uteservering er det viktigste dokumentet for utformingen av lokalenes direkte tilknyttede uteområder og er en viktig del av hvordan Skien kommune adresserer semi-offentlige soner. Observasjonene viser at det er flest serveringssteder som tar nytte av de direkte tilknyttede uteområdene og at de mest sentrale hjørnene i sentrumskjernen er mer eller mindre 'passive'. Flere av virksomhetene får hjelp av en god arkitektonisk utforming av fasadene. Det kommer også frem at det er fler av servicevirksomhetene innenfor caset som tar i bruk de semi-offentlige sonene, disse tar både nytte av vinduer, inngangsparti med innsyn og utsyn, og direkte tilknyttede uteområder.

# 5.

## RESULTATER FRA INTERVJUENE

Intervjuene hadde til hensikt å belyse hvordan kommunens involvering og offentlig-privat samarbeid påvirker bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner. Slik den semi-offentlige sonen avgrenses (figur 8 og 9), er det både private og offentlige aktører involvert i hvordan sonen blir fysisk utformet og brukt. I de nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging (2019-2023) er det vektlagt at kommunen bør legge «*til rette for felles, helhetlig og langsiktig innsats mellom kommunen, private aktører og innbyggere*» (KMD 2019 s.28). Det kommer også frem av Branka et al. (2016) at bevisstheten til aktørene og deres evne til å samarbeide spiller en viktig rolle i å skape gode og attraktive sentrumsområder. Kapittelet er todelt, kap.5.1 svarer til delspørsmål 2 (se kap.2.1) og kap.5.2 svarer til delspørsmål 3 (se kap.2.1). Hver del ender i en oppsummering av de viktigste resultatene som er kommet ut av intervjuene, kap.5.1.3 og kap.5.2.3.

## 5.1 INTERVJU MED PRIVATE OG KOMMUNALE AKTØRER

I intervjuene er det kommet frem et stort engasjement innenfor fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner. De fleste av informantene er svært positive og engasjerte for å få sentrum i Skien til en god kvalitet. Angående offentlig-privat samarbeid er det derimot forskjeller i meningene, dette spesielt med tanke på kommunens involvering i de private aktørenes tiltak og hvor medgjørlike kommunen er i skjønnsmessige avveielser. Videre vil jeg presentere resultatene fra intervjuene med kommunal planlegger, sentrumsforening og de private aktørene; gårdeier (A og B), kultur- og servering (A og B) og handel. Resultatene er kategorisert ut ifra; tanker om det offentlig-private samarbeidet (kap.5.1.1) og tanker om kommunens involvering i den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlig sone (kap.5.1.2).

### 5.1.1

#### ***Informantenes tanker om det offentlig-private samarbeidet***

I intervju med gårdeierne kommer det frem en splittet holdning når det gjelder dialogen og samarbeidet mellom dem og Skien kommunes planmyndigheter. Begge gårdeierne som er intervjuet roser opprustingsprosjektet i Telemarksgata 10 (se kap.4.2.2), og påpeker at i dette prosjektet var kommunen svært involvert og velvillig til nye ideer og tiltak. I dette prosjektet var det enighet om mål og hensikt, men for de involverte gårdeierne var det ikke et godt økonomisk prosjekt (Informant gårdeier A). Informant gårdeier A sier i sammenheng med gårdeiernes egne prosjekter og tiltak, at kommunens involvering varierer.

*«Den veldig viktige dialogen med kommunen kan i noen tilfeller falle vekk, dette kan føre til en følelse av maktesløshet og mindre motivasjon»*  
(Informant gårdeier A).

For alle tiltak eller prosjekter som f.eks. innebærer å leie arealer av kommunen, er det nødvendig med dialog mellom tiltakshaver og kommunen. Informant gårdeier A forteller at i enkelte tilfeller virker kommunen samarbeidsvillig og på tilbudssiden, men i andre saker kan kommunen gi dem falske forhåpninger som de ikke kan innfri. Dette er særlig i forhold til å få godkjenning av kommunen for å kunne gjennomføre gårdeiernes ønskede tiltak. Informant gårdeier B sier derimot at de har et godt samarbeid og god dialog med kommunen, at kommunen opptrer med en veldig positiv holdning for å få til det gårdeierne ønsker å få til. Informant gårdeier B poengterer at samarbeid med kommunen gagnar hele sentrum, hvor alle aktørene har målsettinger om å skape mer liv.

*«Når vi kan samarbeide med kommunen, ser vi virkelig synergieffektene av det»* (Informant gårdeier B).

Informant planlegger mener de har et godt samarbeid med gårdeierne, men at samarbeidet foregår for det meste gjennom sentrumsforeningen. Informant planlegger nevnte at de har et ønske om å tilpasse seg, og ønsker å være positive til gårdeiernes bidrag i sentrumsutviklingen. Likevel kommer det frem at informant sentrumsforening og informant gårdeier A mener at utfordringene i sentrum gjerne oppstår i sammenheng med at kommunen bruker lang tid med å ta beslutninger i enkelte kommunale saker, dette med resultat at gårdeierne må sette sine egne planer på vent. Eksempelet som blir brukt her er Meierikvartalet



(figur 22 kvartal E), som er et helt kvartal hvor kommunen skulle avgjøre å eventuelt flytte biblioteket. I mellomtiden av beslutningstakingen har kvartalet blitt stående uten nødvendig renovasjon og gårdeier har latt leiekontrakter gå ut, uten å få inn nye leietakere eller forlenge de eksisterende. Dette har ført til et generelt tilsidesatt kvartal med en svært sentral posisjon i sentrum (figur 29 eksempel 1 til 3). Informant gårdeier A nevner at det etter «alle sin mening» var et tap for sentrum og at gårdeieren av kvartalet har hatt store økonomiske tap ved å vente på kommunens beslutning.

Handelsvirksomheten som er intervjuet, sier at deres eventuelle samarbeid eller dialog med kommunen hovedsakelig går gjennom sentrumsforeningen. De har ikke opplevd at dette er noen utfordring eller begrensning for deres virksomhet, og at de heller ikke har opplevd noen nødvendighet for å ha dialog med planmyndighetene i Skien kommune (Informant handel). Kommunen for dem er de som drifter og vedlikeholder utearealene utenfor virksomheten. Hvis det skulle være noe å bemerke til hvordan dette blir gjort, vil de starte denne dialogen gjennom sentrumsforeningen (Informant handel). Kultur-/serveringsvirksomhetene som er intervjuet stiller seg i en annen posisjon i forhold til at de automatisk har mer kontakt med planmyndighetene i kommunen, ved generell drift som skjenkested (Informant kultur-/servering A). De to informantene kultur-/servering A og B har i midlertid ulikt kunnskapsgrunnlag for å svare på spørsmål om samarbeid og dialog med kommunen. Informant kultur-/servering A har lite kunnskap om kontakten med kommunen, men at det er andre innenfor denne virksomheten som har mer. Informanten fra kultur-/servering A sier at de har hatt litt kontakt med planmyndighetene i Skien kommune angående uteservering, men deres uteservering er kun begrenset til 17. mai-feiring hvor de leier et uteområde av kommunen. Ellers har det vært litt dialog med kommunen angående et prosjekt kommunen selv har hatt, for å oppgradere området virksomheten ligger i. Informant kultur-/servering B gir derimot uttrykk for å ha hatt betydelig mer kontakt med kommunen i løpet av sin drift i Skien sentrum. Informanten kultur-/servering B har meninger om hvordan det byråkratiske styret i byen fungerer,

*«Kommunen gjør nok så godt de kan (...), men som i alle byråkratiske vepsebol så faller noen dialoger i bakken»*  
(Informant kultur-/servering B).

Informanten fra kultur/servering B viser til frustrasjon over dialoger som ikke kommer noen vei og at sier at det viser tegn til forskjellsbehandling av de ulike aktørene,

*«Skien har dessverre en historie med å fordele til de selvutnevnte rike entreprenørene i byen. Det blir vanskelig for nystartede å overleve hvis de ikke får de samme mulighetene som de allerede godt etablerte har fått»*  
(Informant kultur/servering B).

### **5.1.2**

#### ***Informantenes tanker om kommunens involvering i den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner***

De kommunale planene og tilhørende planbestemmelser er planmyndighetenes juridiske måte å kunne involveres i bruken og den fysiske utformingen av semi-offentlig sone (se kap.1.2). Det er ulike holdninger til de kommunale bestemmelsene og veilederne mellom

utvalgsgruppene og innad i dem. Enkelte poengterer at de kommunale bestemmelsene og veilederne er til hinder for deres kreative utfoldelse (Informant kultur/servering B) og spesielt at skiltbestemmelsene ikke blir fulgt opp i ønsket grad (Informant gårdeier A). Mens de resterende informantene generelt har lite kunnskap om de kommunale bestemmelsene og veilederne. Informant gårdeier A tar opp problematikk med planbestemmelsene om skilting og mener at disse er særlig strenge. Informant gårdeier A påpeker at med planbestemmelsene om skilting virker det som om det er en slags forskjellsbehandling, men at dette antageligvis kommer av en mangel på oppfølging fra kommunens side og sier:

*«(Skiltbestemmelsene er) en stor begrensning, men noe er bra for at det skal se bra ut»* (Informant gårdeier A).

Informant gårdeier A tar også opp utfordringer med bestemmelsene om universell utforming. Det er mange gamle bygg i Skien sentrum, disse kan det av ulike grunner være vanskelig å gjøre noe med uten store økonomiske investeringer,

*«En må gjøre store grep som en aldri vil få pengene igjen for»*  
(Informant gårdeier A).

Informant gårdeier B sier at de gjerne *«utfordrer tilbake»* på reglene til kommunen, men mener at Skien kommune har relativt *«vanlige regler»* når det gjelder planbestemmelsene (Informant gårdeier B). Informant gårdeier A mener kommunen kunne vært mer på tilbudssiden når det gjelder å gi de private aktørene gjennomslagskraft for tiltakene og prosjektene sine, det stopper også ofte opp høyere opp i etatene. De kunne også vært mer fleksible med tanke på uteområder og uteservering (Informant gårdeier A). Når det gjelder å legge til rette for uteservering mener informant gårdeier A at:

*«Verden har stoppet opp litt i Skien»* (Informant gårdeier A)

og tar opp et eksempel på tiltak for uteservering som også informant kultur-/servering B nevner. Eksempelet handlet om å sette opp plassbygde benkeplater i vinduskarmene til bygningene, et tiltak som hadde fått avslag ved søknad.

*«De (kommunen) er litt firkanta»* (Informant gårdeier A).

Informanten gårdeier B påpeker at deres utfordringer gjerne dreier seg om at ikke alle de aktørene som er involverte i å utvikle sentrum er like aktivt deltagende i å møte problemene med å leie ut lokaler i sentrum og skape aktivitet. Den samme energien er ikke der hele tiden (Informant gårdeier B). Informant gårdeier B mener at kommunen gjerne kunne delt mer fagkunnskap som kan være til inspirasjon for gårdeierne og møtes med dem oftere for å dele erfaringer. Ved å jobbe sammen kan det både gi inspirasjon og motivasjon (Informant gårdeier B).

*«Når en står i det hver dag kan en gå glipp av ting som skjer rundt deg»*  
(Informant gårdeier B).

Blant virksomhetene som er intervjuet er det både forskjellig kunnskapsgrunnlag og forskjellig syn på kommunens involvering i bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner. Informant handel sier at de ikke har noen kunnskap om kommunale planer og

planbestemmelser, men sier at de ikke har hatt noen problemer med det og ikke har hatt noen behov for slik kunnskap. Om de skulle ønske mer kunnskap om planbestemmelser ville dette også gå gjennom sentrumsforeningen (Informant handel). Sentrumsforeningen blir av informanten handel referert til som butikkenes talsperson og sier at dette fungerer bra for dem (Informant handel). Informant fra sentrumsforeningen sier at ansatte i sentrumsforeningen ikke selv har grundig kunnskap om kommunens reguleringer og planbestemmelser, men om de får henvendelser om det har de muligheten til å spørre kommunen, som er de informanten sier skal ha kontroll på dette (Informant sentrumsforening). Jeg spør om ansatte i sentrumsforeningen opplever at noen av aktørene i sentrum har noe usikkerhet rundt dette, svaret er

*«Nei, de (virksomhetene i sentrum) har stort sett kontroll (på kommunens reguleringer og planbestemmelser) og god dialog med gårdeierne»*  
(Informant sentrumsforening).

Informant fra kultur-/servering A har ingen kunnskap om kommunens planer eller planbestemmelser, mens informant fra kultur-/servering B sier at *«Byen lider under et lite fasade-regime»*, i dette intervjuet tas det opp regler om utforming av vinduer og markiser,

*«Dette gir ikke gårdeiere eller bedrifter frihet til å lage sitt eget uttrykk»*  
(Informant kultur/servering B).

Informant planlegger sier i forhold til regulering av uteareal og bygningenes fysiske utforming at dette *«handler mer om samarbeid og inspirasjon»*, og at dette gjerne går gjennom sentrumsforeningen. Når jeg spør om planmyndighetenes involvering i bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone i sentrum er informant planlegger tilbakeholdende på å svare og uttrykker usikkerhet på hvor mye kommunen bør styre på dette området. Kommunen regulerer og forvalter de offentlige uteområdene i sentrum og informant planlegger sier at det er her de har mandat. Informant gårdeier B og informant planlegger nevner begge at det er viktig for kommunen å ikke forskjellsbehandle de ulike aktørene. I begge intervjuene blir dette tatt opp i samtale om leie av uteområder, spesielt her er Handelstorget.

### **5.1.3**

#### **Oppsummering**

Tabell 3 viser en oppsummert faglig vurdering av resultatene fra intervjuene gjennomgått i kap. 5.1. Resultatene er kategorisert ut ifra positive- (+), både positive og negative/nøytrale- (/) og negative (-) aspekter ved offentlig-privat samarbeid og kommunens involvering den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner.

Utvalgsgruppe	Samarbeid (kap.4.1.1)	Kommunens involvering (kap.4.1.2)
<b>Gårdeiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Synergieffekter</li> <li>- Falske forhåpninger</li> <li>+ Felles mål</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Muligheter for å utfordre reglene</li> <li>- Forskjellsbehandling</li> <li>- Vanskelig å møte alle krav innenfor rimelige økonomiske rammer</li> <li>- Oppfølging av skiltbestemmelser</li> </ul>
<b>Virksomheter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Forskjellig samarbeid for ulike typer virksomhet</li> <li>+ Sentrumsforening</li> <li>- Forskjellsbehandling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lite kunnskap om kommunale planer og bestemmelser</li> <li>- Strengt bestemmelser minsker aktørenes kreative utfoldelse</li> </ul>
<b>Kommunalt ansatte + Sentrumsforening</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Ansvarsfordeling til sentrumsforeningen</li> <li>- Samarbeid begrenset av ulik tilstedeværelse blant aktørene</li> <li>+ Positive holdninger hos kommunen til å kunne tilpasse seg</li> <li>+ Felles mål</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Ulike holdninger til hva samarbeidet handler om</li> <li>/ Sentrumsforeningen har ikke kunnskap om kommunale planer og bestemmelser (utenom når det trengs)</li> <li>+ De fleste aktørene har kontroll på kommunale planer og bestemmelser</li> </ul>

Tabell 3: Tabellen viser en oppsummert vurdering av informasjonen hentet inn gjennom intervju med private og kommunale aktører i Skien kommune.

## 5.2 INTERVJU MED BYGGESAKSBEHANDLER

Det er byggesaksbehandlerne i kommunen som sitter igjen med å avgjøre hvilke tiltak som skal få lov til å gjennomføres basert på de kommunale planbestemmelsene.

*«Vi kan ha så mange planer og mene så mye, men vi på byggesak sitter der og skal gjennomføre det»*  
(Informant saksbehandler).

Videre vil jeg presentere resultatene fra intervju med byggesaksbehandler. Resultatene er kategorisert ut ifra; hvilke saker som er mest utfordrende og tilbakevendende for fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner i Skien sentrum (kap.5.2.1) og hvordan skjønsmessige avveielser som dreier seg om bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone blir gjort i saksbehandlingen (kap.5.2.2).

### 5.2.1

#### ***Utfordrende og tilbakevendende saker for fysisk utforming og bruk av semi-offentlige soner i Skien sentrum***

Mange av sakene i sentrum går på rehabilitering av bygg. I Skien kommune er det mange verneverdige bygg, det kommer frem gjennom dette intervjuet at mange av sakene i Skien sentrum sendes over til kulturminnevernet (Informant saksbehandler). En stor utfordring innenfor saksbehandlingen av både rehabiliteringssaker og andre tiltak er med bestemmelsene om universell utforming og TEK17 (Informant saksbehandler). Dette er ikke bare økonomisk, men også planmessig, fordi gatene i Skien har en utforming som har en større høydekurve enn det som er lovlig i henhold til universell utforming (Informant saksbehandler). Med terrenget på denne måten er ikke noe en kan gjøre noe med, og som er en stor del av den spesielle utformingen i Skien sentrum.

*«Hvordan skal da inngangspartiene utformes universelt?»*  
(Informant saksbehandler).

Med mange av de gamle gårdene er også arealene på utsiden ikke brede eller store nok til å ha innretninger for universell utforming (Informant saksbehandler). Slike innretninger kan også virke skjemmende på de gamle gårdene. Informant saksbehandler sier også at det også er en utfordring med kapasitet til å følge opp om planbestemmelsene om reklameinnretninger og at det er mye i sentrum dag som er langt over kravene.

*«Vi gjør så godt vi kan»* (Informant saksbehandler).

### 5.2.2

#### ***Skjønsmessige avveielser som dreier seg om bruk og fysisk utforming av semi-offentlig sone***

Ved spørsmål om tolkning av planbestemmelsene som har eller kan ha innvirkning på semi-offentlig sone, svarte saksbehandler at det er en utfordrende jobb innenfor det med estetikk. Det ikke er mye fagkunnskap om behandling av fasader i byggesaksbehandlingen. Her får saksbehandleren et boligteam av fagkyndige i kommunens planavdeling til å hjelpe med

avgjørelsene. Ellers om bestemmelsene kunne være strengere eller mildere mente saksbehandleren at bestemmelsene er helt greie slik de er. Når det utarbeides nye tiltak og planer i sentrum har planmyndighetene boligteamet i dialog med de ulike aktørene. De ser bla. på nabobygg, om og hvordan en kan ta opp gesimser, vindusutforming og høyder (Informant saksbehandler). Det er mye dialog med utbyggerne, men søknadsprosessen må hovedsakelig gjøres av profesjonelle. Det arrangeres møter så fort det er nye planer eller ønsker om endring av bruk (Informant saksbehandler).

«Å ha dialogen (mellom de offentlige og private aktørene) er vel så viktig» (Informant saksbehandler).

### 5.2.3

#### **Oppsummering**

Tabell 4 viser en oppsummert faglig vurdering av resultatene fra intervju med byggesaksbehandler i Skien kommune. Resultatene er kategorisert ut ifra positive- (+), både positive og negative/nøytrale- (/) og negative aspekter (-) ved utfordrende og tilbakevendende saker innenfor caset og skjønnsmessige avveielser som dreier seg om semi-offentlige soner.

Utvalgsgruppe	Utfordrende og tilbakevendende saker (kap.4.2.1)	Skjønnsmessige avveielser (kap.4.2.2)
<b>Saksbehandler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Gamle og verneverdige bygg: rehabilitering.</li> <li>/ Universell utforming</li> <li>- Oppfølging av skiltbestemmelser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lite fagkunnskap om estetikk og behandling av fasader i byggesaksbehandlingen</li> <li>+ Eget boligteam i planavdelingen for å hjelpe med skjønnsmessige avveielser</li> </ul>

Tabell 4: Tabellen viser en oppsummert vurdering av informasjonen hentet inn gjennom intervju med byggesaksbehandler i Skien kommune.

# 6.

## DISKUSJON

Hensikt med denne oppgaven var å finne ut hvordan de kommunale planmyndighetene adresserer den fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner i sentrum, og hvordan dette kan utgjøre større synergieffekter for sentrums attraktivitet i forhold til å stimulere til bruk. I diskusjonen vil jeg sammenstille informasjonen hentet inn i de tre metodene som er brukt; litteraturstudie, casestudie og kvalitative intervjuer. For å skape struktur i denne diskusjonen har jeg valgt å dele diskusjonen inn i to underkapitler, for hver del av forskningsspørsmålet; hvordan adresseres semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen for Skien sentrumskerne, i kap.6.1 og betydningen av offentlig-privat samarbeid i sammenheng med dette, i kap.6.2. Det har også gjennom arbeidet med problemstillingen og forskningsspørsmålet kommet opp et annet aspekt innenfor dette som er relevant å få med når det er snakk om kommunalt fokus i planleggingen og offentlig-privat samarbeid. Dette handler om bruken av begreper og jeg inkluderer en kort drøftelse av dette og dets relevans for forskningsspørsmålet til slutt i kap.6.3.

## 6.1 SEMI-OFFENTLIGE SONER I KOMMUNAL PLANLEGGING

De nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging (2019-2023) vektlegger at kommunene skal fokusere på semi-offentlige soner i avsnittet om levende lokalsamfunn, hvor det blir nevnt at dette skal fokusere på «*åpne og inkluderende fasader, med aktive første etasjer og publikumsrettet aktivitet og virksomhet*» (KMD 2019 s.28). De samlede reglene i PBL (2008) legger til rette for at kommunen kan ivareta hensynet til bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner. Det kommer frem gjennom litteraturstudiet at semi-offentlige soner har en sentral rolle i hvordan en oppfatter romlige forhold, som påvirker opplevelsen av gaten. Det kommer også frem at en viktig del av attraktivitet handler om å skape interesse for brukerne av byen, og slik stimulerer til mer bruk. Både bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner kan skape interesse. Personlige, særegne elementer i den fysiske utformingen gir både en følelse av nærvær og kan vekke interesse til at brukerne stopper opp for å se. Bruken av de semi-offentlige sonene bør være inviterende og oppfordre til stans, hvile og skue (Gehl 2010). Med utgangspunkt i MacCormac (1983) sin kategorisering av sentrumsvirksomheters overføringsverdi og interaksjon, og Gehl (2010) sin teori om den myke kanten, kan en si at de virksomhetene som skaper mest aktivitet og som har størst positiv virkning på bylivet er kultur- og serveringsvirksomhet, og handelsvirksomhet. Men den semi-offentlige sonen er mer enn kun åpninger for kommersiell bruk og attraktiviteten til et sted er heller ikke kun avhengig av kommersielle tilbud. Grunnsteinen er at aktivitetene og den fysiske utformingen av sentrum må være imøtekommende og inviterende på en måte som vekker interesse.

### 6.1.1

#### ***Fokus i kommunal planlegging i Skien***

Undersøkelsen har vist at Skien kommune har tatt i bruk de verktøyene PBL (2008) legger opp, og på denne måten adresserer semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen. Dette kan likevel være indirekte uten særlig omtanke i følge av PBLs (2008) 'oppskrift'. Casestudiet viser også at Skien sentrum har mange sterke stedege kvaliteter som ligger til rette for å skape interesse, f.eks. med historiske karaktertrekk, eldre bygg, siktlinjer og vannfronter. Skiltbestemmelsene i kommuneplanens arealdel (Skien kommune 2016a) handler om å skape reklameinnretninger som kan gi positive bidrag til bysentrum, etter en avveining av hva planmyndighetene i Skien kommune anser som positive og negative bidrag. I skiltbestemmelsene kommer det også frem en bestemmelse om å ikke ha plastfolie i vinduene, dette stemmer over ens med teoriene som er kommet frem i litteraturstudiet. For en fasade som skaper visuell interesse og animasjon skal det ikke brukes speilet glass eller dekke til vinduer (Llewelyn-davies 2000). Bestemmelsene og tilrådingene i byformanalysen (SPIR Plan- og arkitektur 2009) følger også kategoriseringen av hva en aktiv fasade er (figur 7). Derimot viser observasjonene (figur 29) at disse bestemmelsene og tilrådingene ikke følges. Informant gårdeier A nevner at de synes disse bestemmelsene kan virke strenge og informant kultur/servering B mener at slike bestemmelser hindrer deres kreative utfoldelse. Både informant gårdeier A og informant saksbehandler tar opp at kommunen mangler oppfølging av skiltbestemmelsene. Dette kan forsterke følelsen av forskjellsbehandling som kommer frem hos informant kultur-/servering B. Byformanalysen anbefaler også ensartet gatemøbler og skilting (SPIR Plan- og arkitektur 2009), å ha ensartede gatemøbler og skilting kan diskuteres opp mot teorien. Kategoriseringen av hvor aktiv en fasade er (figur 7), sier at en aktiv fasade bør ha gode detaljer og materialer og karakterfullt uttrykk.



Veilederen for uteservering råder til å bygge plattformer for uteservering, men at disse ikke skal begrense tilgjengeligheten for funksjonshemmede. Dette støtter opp om Llewelyn-Davies (2000) sine uttalelser om hva en fasade som skaper visuell interesse og animasjon bør ha: Nivåendringer mellom gaten og bygget, med trinn eller forhøyede verandaer. Det er også tilrådninger i veilederen om at uteserveringenes møblering kan kombineres med plassbebygd benk innenfor alle sonene veilederen den tar for seg (Telnes & Kragset 2017). I intervjuet med informant gårdeier A og informant kultur-/servering B blir det tatt opp et eksempel på en sak hvor dette likevel ikke ble tillatt. Observasjonene av de semi-offentlige sonene i Skien bykjerne i dag viser at det er flest serveringssteder som tar mest nytte av de semi-offentlige sonene. Det er også en del servicevirksomheter som tar nytte av de semi-offentlige sonene, mens det er handelsvirksomheter som gjør det minst. Det er fler dårlig vedlikeholdt bygninger og tre av sentrumskjernen viktigste hjørnelokaler blir ikke utnyttet optimalt for den helhetlige kvaliteten av sentrumskjernen. Slik det kom frem av intervjuene kan dette være et resultat mer av at de føler det er utrygt å sette ut varer. Heller enn at de ikke har kunnskap om hvordan sonen kan utnyttes.

### 6.1.2

#### ***Begrepsbruk påvirker hvordan semi-offentlige soner blir adressert i planleggingen***

Noe som kan påvirke hvordan de semi-offentlige sonene blir adressert i planleggingen er de mange begrepene som brukes om elementer innenfor den semi-offentlige sonen. I teorien er det brukt begreper som; kanter (bløt og hard kant), offentlig og privat, hengsler, fasade, aktiv fasade, aktiv første etasje, terskel, fasadeterskel og inngangsparti/utgangsparti. Det allment godkjente begrepet 'aktiv fasade' er diskutert om begrepet ikke «*klart definerer egenskapene det innebærer*» (Standal & Børrud 2019 s.8) og at det generell oppfattelse av at det handler om å fylle lokaler med kommersielle virksomheter. Med det bakenforliggende målet å skape et attraktivt sentrum, kommer det også frem at det ikke er nok å fylle lokaler med kommersielle virksomheter. Å ta i bruk begrepet 'aktiv fasade' kan operasjonaliseres i planleggingen, men det kan også gjøre at den generelle oppfattelsen om at alt handler om å fylle lokalene tar over, og på denne måten miste fokus på den helhetlige kvaliteten. Mange begreper uten enkle definisjoner kan bidra til at elementene som omfattes av begrepene forsvinner ved den faktiske fysiske utformingen og bruken av semi-offentlige soner.

## 6.2 SEMI-OFFENTLIGE SONER OG OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID

De nasjonale forventningene til kommunal og regional planlegging (2019-2023) vektlegger også at kommunene bør legge «*til rette for felles, helhetlig og langsiktig innsats mellom kommunen, private aktører og innbyggere*» (KMD s.28). Branka et al. (2016) poengterer at bevisstheten til de involverte aktørene og deres evne til å samarbeide spiller en viktig rolle for å skape attraktive steder. Den semi-offentlige sonen er semi-offentlig både i form av sosial oppfattelse og i forhold til hvem som regulerer den. Selve utformingen av semi-offentlig sone ligger delvis hos gårdeier og delvis hos leietakerne, men reguleres av kommunal planlegging og PBL (2008). Sonen kan derfor brukes som et utgangspunkt eller holdepunkt for kommunikasjonen mellom offentlige og private aktører.

### **6.2.1**

#### ***Offentlig-privat samarbeid i Skien***

I Skien er det siden utarbeidelsen av handlingsprogrammet Skien2020 (Skien kommune 2017), lagt vekt på offentlig-privat samarbeid. Samarbeidsformene og samarbeidsprosjektene som er tatt med i denne oppgaven viser til en start som kan bygge opp til et bedre samarbeid og bredere dialog mellom de offentlige og de private aktørene som er involverte i bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner i sentrum. I forbindelse med Skien2020 er det lagt opp til 1-2 møter om byutvikling i året sammen med de involverte aktørene i Skien2020. Derimot kommer det frem gjennom intervjuene at 1-2 møter i året ikke er tilstrekkelig. Prosjektene som er en del av Skien2020 er avgjort i felleskap i dette samarbeidet, men kommunens tilstedeværelse i andre prosjekter mener gårdeierne likevel er ønskelig. En rullering av prosjektene og møtehyppighet kunne derfor vært svært nyttig for alle de involverte. Dette er også kun en start, og samarbeidet er styrt med stor vekt av kommunen selv og store investorselskaper. Dette kan også være en av grunnene til at flere av informantene sa at de følte det var forskjellsbehandling av de private aktørene fra kommunen sin side, og det støtter opp under informant kultur/servering B sin uttalelse om at godene blir fordelt til de «selvutnevnte rike entreprenørene». Mye av samarbeidet blant de gjenværende aktørene er flyttet over til å være sentrumsforeningens ansvar. Skien By er et viktig tiltak i dette, som kommer frem både gjennom casestudiet og gjennom intervjuene.

Intervjuene viser at det er gårdeierne som har det største engasjementet ovenfor å bruke lokalene i sentrumskjernen med kvalitet, dette viser at de gårdeierne som er intervjuet har forstått at dette kan gagne dem. Dette kan også vise til at gårdeiernes stemme kanskje burde få en større vekt i planleggingen. Informant gårdeier B påpeker at de ønsker mer fagkunnskap, disse to aspektene kan kombineres og gagne både kommune og gårdeiere. Gårdeierne som er intervjuet sier dette er en 'vinn-vinn' situasjon. Derimot stopper gårdeiernes tiltak og ideer ofte opp i møtet med kommunal planlegging, vedtak i PBL (2008) og TEK17. Det kan føre til store økonomiske tap og om en skulle bestemme å gjennomføre tiltak i henhold til disse kravene. Et samarbeid mellom de offentlige og private aktørene kan skape mer sikkerhet i hva en skal forholde seg til ved nye tiltak. Men for å kunne ha et godt samarbeid må de ulike aktørene ha en forståelse av felles mål, og bestemmelser og lovverket de skal forholde seg til må være forståelig og transparent. Dette er viktig både for å gi motivasjon, holde på engasjement og for at virksomhetene kan sette sitt personlige preg og slik skape interesse.

### **6.2.2**

#### ***Verdien av felles mål og forståelsen av dem***

Det kommer frem gjennom alle intervjuene at det er et felles mål å gjøre sentrum mer attraktiv, dra flere mennesker, gjøre det trivelig og «en god og inkluderende møteplass». Når det kommer til kommunen sitt mål om å skape en «god og inkluderende møteplass» i sentrum, ligger de kommunale områder i sentrum under deres disposisjon, men det kommer av litteraturstudiet at det ikke kun er de offentlig, kommunalt eide uteområdene som er viktige her. I og med at kommunen ikke kan bestemme leietakere og gårdeiere, legger denne målsettingen opp til at det må skapes et engasjement fra gårdeiere og leietakere. Det kommer frem av intervjuene at, om det er en oppfattelse av at kommunen er på tilbudssiden og hjelper aktørene med å navigere gjennom de kommunale planene og lovverk, vil de private aktørene kunne føle at de har større gjennomslagskraft for å få til tiltakene de ønsker å gjennomføre.

### **6.2.3**

#### ***Ansvarsfordeling og ansvarsfraskrivning***

Kommunen har en sentral rolle i å opptre profesjonelt, rettferdig og inkluderende. I forhold til ansvarsfordelingen i sentrum er både leietakere og gårdeiere innenfor risikofylte, økonomi- og ressurskrevende bransjer. Av intervjuene kommer det også frem at det er en generell oppfattelse at mye av ansvaret for offentlig-privat samarbeid ligger hos sentrumsforeningen. Sentrumsforeningen er for så vidt sentral for samarbeidet, men hvordan dette kom frem i intervjuene kan virke som en form for ansvarsfraskrivelse. Selv om ansvar for samarbeid i hovedsak ligger hos sentrumsforeningen må alle likevel ta ansvar for å ivareta det og forbedre det. Det er hovedsakelig lagt opp til at behandlingen av semi-offentlig sone ligger hos gårdeierne, dette betyr at disse også burde føle at de har rom til kreativ utfoldelse. Gårdeierne har ikke nødvendigvis fagkunnskap innenfor arkitektur eller byplanlegging, men dette har planavdelingen i kommunen. Gjennom intervjuene kom det frem at det var ønskelig at kommunen tok en større rolle i å dele sin fagkunnskap med dem.

# 7.

## AVSLUTNING

Avslutningsvis vil jeg i kap.7.1 samordne diskusjonen inn til en konklusjon for det overordnede forskningsspørsmålet, i kap.7.2 drøfte oppgavens reliabilitet og validitet, og til slutt avslutte oppgaven med mine egne refleksjoner om dens gjennomføring og muligheter for videre forskning i kap.7.3.

## 7.1 KONKLUSJON

Oppgavens konklusjon tar utgangspunkt i det overordnede forskningsspørsmålet; *Hvordan adresseres semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen for Skien sentrumskjerne, og hvilken betydning har det for offentlig-privat samarbeid og sentrumskjernens attraktivitet?*

Det er en stor oppgave å snu utviklingen fra et lite brukt sentrum til at det skal være en attraktiv sosial møteplass. Det krever kunnskap hos både kommune, gårdeiere og virksomhetene i sentrum. Kommunen har en sentral rolle i å ta styring og koordinere de ulike interessene og tiltakene som må til. Resultatene jeg har kommet frem til kan vise at semi-offentlige soner er et element som må tas mer frem i lyset og på alvor. Det kan konkluderes at et kommunalt fokus på semi-offentlige soner kan gagne alle interessene i Skien sentrum. En større og direkte oppfølging av temaet kan sikre høyere kvalitet på tiltakene innenfor semi-offentlige soner. I Skien2020 er det lagt opp til at det skal lages en offentlig veileder for gågatene i sentrum, her burde dette temaet utredes nærmere.

Det er et fokus på semi-offentlige soner i den kommunale planleggingen i Skien som følger teoriene funnet i litteraturstudiet. Derimot kan mangel på oppfølging av bestemmelser og tilrådninger i veilederen forsterke en følelse av forskjellsbehandling av de involverte aktørene. Lovfestede bestemmelser og reguleringer innenfor dette kan både virke positivt ved å heve kvaliteten til sentrumskjernen, men det kan også gi en følelse av mangel på rom for kreativ utfoldelse. Det er rom for forbedring av de semi-offentlige sonene i sentrumskjernen av Skien, spesielt ved de sentrale hjørnene rundt handelstorget. Kommunen kan ikke bestemme hvem leietakerne og gårdeierne i byen er, men de kan engasjere og skape engasjement og mulighet for kreativ utfoldelse. Hvis vi ønsker å gi ildsjeler handlingsrom, må vi også vise de at de kan utfolde seg kreativt. Bruken av ulike begreper som er brukt i teorien og i planleggingen, kan være et sentralt aspekt i forståelsen av planleggingen som gjennomføres. Det kan være en hypotese at disse begrepene er vanskelige og forvirrende for de involverte. Det kan også miste det ønskede fokuset begrepene i utgangspunktet legger opp til. Den beste løsningen på dette er nok ikke et samarbeid, men heller en ordentlig rengjøring i begrepsbruken, fokuset hos myndighetene og blant teoretikerne innenfor fagfeltet. Et samarbeid kan likevel lette på utfordringen inntil videre. Planbestemmelsene og deres ordlyd bør vurderes grundig, og det bør prøves muligheter for å ta inn bestemmelser som både oppfordrer til kreativitet, starter tankeprosesser og som regulerer det estetiske uttrykket tydelig.

Fokus på semi-offentlige soner kan være hva som er savnet ved å nå målene om å skape attraktive og levende sentrumsområder. Bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner krever et offentlig-privat samarbeid og det er en sentral del av opplevelsen av byen. Et tett samarbeid mellom aktørene er viktig for å samordne mål og hindre forskjellsbehandling, opprettholde motivasjon og engasjement. Det er forskjellige holdninger, ansvarsfraskrivninger og ansvarsfordelinger som kan gjøre at dette elementet faller mellom fingrene til de ulike aktørene.

## 7.2 RELIABILITET OG VALIDITET

Dette studiet ble gjennomført under pandemien COVID-19 våren 2020. Det at Norge måtte stenge mye av næringsvirksomheten i landet over fler uker, gjør at gjennomgangen av oppgavens reliabilitet og validitet blir svært viktig. Å ha en åpen drøfting vil kunne gi leseren en større forståelse av hvordan resultatene bør forstås og håndteres videre, og på denne måten øke graden av reliabilitet og validitet (Tjora 2017). I denne oppgaven er det brukt en kombinasjon av tre ulike metodiske tilnærminger for innhenting av data; litteraturstudie, casestudie og kvalitative intervjuer. De ulike metodene kan anses å ha ulik reliabilitet og validitet.

### 7.2.1

#### ***Metodisk tilnærming***

Tilnærmingen til problemstillingen og forskningsspørsmålet er gjort ved en vurdering av passende delspørsmål. Delspørsmålene er ment for å strategisk innhente den informasjonen som til slutt kan svare til det overordnede forskningsspørsmålet og legger opp til de ulike metodene som er relevante for å finne informasjonen til å besvare dem. Alle metodene som er brukt er kvalitative. Svakheten med dette er at funnene ikke er målbare med kvantifiserbare data og forskeren er selv instrumentet for å innhente, tolke og analysere dataene (Johannessen, Tufto og Christoffersen 2016).

### 7.2.2

#### ***Forskerens personlige innfallsvinkel***

Påliteligheten til dataene kommer av hvorvidt jeg som forsker har vært objektiv, og om resultatene hadde blitt det samme med en annen forsker (Johannessen et al. 2016). Dataene kan være preget av min personlige forståelse og utgangspunkt (Johannessen et al. 2016). Jeg er oppvokst i Skien, men har hatt lite tilknytning til byen de siste 10 årene. Mine personlige meninger om caset før undersøkelsen, er derimot ikke innenfor temaet for problemstillingen i denne oppgaven. Jeg har prøvd å være objektiv og kritisk til egne tolkninger, og jeg tenker at min bakgrunn fra Skien kan både styrke og svekke oppgaven.

### 7.2.3

#### ***Litteraturstudie***

Litteraturen i den teoretiske delen er valgt ut for å finne hva ved bruk og fysisk utforming av semi-offentlige soner gjør for et steds attraktivitet. Den utvalgte litteraturen har vist at meningene om temaet er nokså entydige og svarer til oppgavens problemstilling. En svakhet ved litteraturstudier er at litteraturen som velges ikke alltid har et faglig høyt nivå. Det er derfor viktig med god kildekritikk i utvelgelsen av litteratur en skal bruke (Dalland 2012). Feilaktige resultater kan også oppstå om kildene som brukes er utdaterte, altså at vitenskapen har kommet lengre (Dalland 2012). Om litteraturen er valgt ut er på engelsk kan en feilmargen i tolkningen være en språklig tolkning (Johannessen et al. 2016).

Etter min egen vurdering er jeg sikker på at dette litteratursøket ikke er tilstrekkelig for å finne all informasjonen innenfor temaet, men det er det beste som kunne gjennomføres innenfor tidsrammen. Litteratursøket har likevel gitt en grundig oversikt over mange forfatters meninger og oppfatninger innenfor temaet. Jan Gehl er en forfatter som er brukt

mye i denne oppgaven. Mye av hans materiale er basert på påstander og har ikke alltid grunnlag i forskning. Han har også en mer filosofisk vri på sine formuleringer. Dette har jeg vært bevisst på ved bruken av kildene fra Gehl. Jeg har valgt å utelukke så mange av slike formuleringer som mulig, samtidig som jeg har påpekt hva som er påstander og ikke. Mye av den andre litteraturen som er brukt er også basert på Gehl sine teorier, men disse stiller sterkere kildekritisk med utgangspunkt i reell forskning. Temaet med semi-offentlige soner er sjeldent den direkte hensikten med litteraturen, så det har vært viktig å se hva som faktisk handler om dette temaet og hva som handler om noe annet. Mye av litteraturen strekker seg gjennom flere tiår, men det er ingen grunn til å anse noen av kildene som utdaterte.

#### **7.2.4**

##### **Casestudie**

Innenfor casestudiet er det både dannet et situasjonsbilde, gjort en gjennomgang av kommunale dokumenter og observasjoner av semi-offentlige soner innenfor avgrensningen. Dokumentene som er brukt er de som er gjeldende for Skien kommune i dag. En svakhet ved å bruke offentlige dokumenter som grunnlag er at institusjonelle kilder kan gjøre det uklart hvem sine synspunkter som kommer frem og hva slags kunnskapsnivå og innsikt som ligger bak det som står (Jacobsen 2005). Dokumentene er derimot laget av planavdelingen i kommunen og noen av dem sammen med private foretak. Dette er institusjoner hvor det er krav om en viss fagkunnskap. Det er også en mulighet for det som kalles for bevisst manipulasjon (Sander 2019). Mange av dokumentene som er brukt er derimot utarbeidet i samarbeid mellom private foretak og kommunen, noe som gjør det mindre sannsynlig med bevisst manipulasjon. Siden de kommunale planene er juridisk forankret vil det ikke være noen egeninteresse i å forvrengte informasjonen. Dette gir dataene fra dokumentene en høy troverdighet (Sander 2019). Derimot kan dokumentene vise selektivitet, hvor kommunen velger ut hva de skal presentere for omverden (Jacobsen 2005). De offentlige kildene gir ut de offisielle holdningene, mens personlige kilder kan gi mer genuin informasjon (Sander 2019). Casestudiet støttes derfor opp med personlige intervjuer. De personlige kildene kan likevel gi en annen vinkling enn de offentlige dokumentene og det kan diskuteres om de har et reliabelt syn på virkeligheten. Observasjonene er gjort med utgangspunkt i teoriene som kom frem av litteraturstudiet og er vurdert av meg. Observasjonene er gjort under utbruddet av COVID-19 og kan derfor ikke gi et helt nøyaktig bilde på hvordan det er i Skien utenom denne samfunnstilstanden.

Det kan være en utfordring med casestudie å ikke få informasjon om alle forhold, og en enkelt casestudie er ikke nok til å generalisere noen konklusjoner (Wæhle & Dahlum 2018). Casestudiet kan likevel brukes som en frittstående studie som kan komme frem til beskrivelser eller hypoteser om årsakssammenheng, som i andre studier kan testes (Wæhle & Dahlum 2018).

#### **7.2.5**

##### **Intervjuer**

Informasjonen fra intervjuene har mindre grad av troverdighet, dette er både fordi kvalitative intervjuer i seg selv får med informasjon om informantens holdninger, meninger og følelser (Tjora 2012). Disse er preget av rollene informantene har og hva slags utgangspunkt de har for intervjuene, informantene som er valgt kan være farget av sine interesser (Tjora 2012). Intervjuene i denne oppgaven er også påvirket av utbruddet med COVID-19, både for

gjennomføringen av dem og for utgangspunktet informantene hadde. De første tre intervjuene ble det gjort ved personlig møte og gjort lydopptak av, alle intervjuene etter dette ble gjort over telefon utenom ett som ble gjort skriftlig over epost. Intervjuguidene og fremgangen i intervjuene ble endret for å tilpasses situasjon og tidsbruk. Det ene intervjuet som ble gjort over e-post var av en svært personlig karakter og det kan virke som om det i noen grad ble påvirket av at det ble gjort over e-post. Informasjonen som ble hentet inn gjennom dette intervjuet kan også være begrenset i forhold til at det ikke ble noen mulighet for oppfølgingsspørsmål for å forstå utgangspunktet til svarene som ble gitt. Intervjuene som er gjort over telefon ble i noen grad mer påvirket av situasjonen, da noen av svarene virket mer spontane og enkelte av informantene holdt i større grad tilbake i starten av intervjuet, enn opplevelsen av de intervjuene som ble gjort i person. Transkriberingen for alle intervjuene har vært ordrett hva som er sagt, jeg har notert tenkepauser og min oppfatning av kroppsspråk etc. Ved uklarheter om meningsinnholdet og spørsmål om andre forhold har jeg valgt å ikke inkludere det i oppgaven. Ved alle intervjuene ble det både underveis i intervjuene og til slutt oppsummert av forsker hvilke svar og informasjon som var kommet frem, for å kunne dobbeltsjekke at informasjonen var forstått riktig. Dette kan øke graden av validitet (Askheim og Grenness 2008). Det er lite samsvar på svarene fra de forskjellige utvalgsgruppene, men det er samsvar innad i utvalgsgruppene, dette kan gi studien høyere reliabilitet (Silverman 2014). Derimot er det nokså små utvalgsgrupper og intervjuene ble gjennomført på svært forskjellige måter, alt fra personlige møter, telefon og e-post. Oppgaven kunne gjort nytte av flere informanter og en enkelt standard for gjennomføring av intervjuer.

Flere av informantene i denne oppgaven driver en eller annen form for handel-, servering- eller kulturbasert virksomhet. COVID-19 har store konsekvenser for denne bransjen. De mange statlige tiltakene som kom som følge av COVID-19 utbruddet gjorde situasjonen til denne utvalgsgruppen også veldig hektisk og krevende, dette gjorde det vanskelig å få kontakt med dem og til å avsette tid til intervju. Jeg kontaktet alle drivere av virksomheter innen kultur, handel og servering i Skien sentrum, etter flere runder med telefon og epost til over 15 ulike virksomheter i sentrum måtte jeg si meg fornøyd med 3 intervjuer fra denne utvalgsgruppen. Situasjonen kan også spille en rolle for hvordan de svarer på spørsmålene i intervjuene, jeg gjorde det derfor til en del av intervjuene å starte med å forhøre meg litt om deres situasjon og hvordan det påvirket dem.

## 7.3 PERSONLIGE REFLEKSJONER

Til slutt må det sies at denne usikre perioden vi er i med COVID-19 kan være starten og slutten på mye. Jeg håper at denne oppgaven kan være en start og et bidrag til å utforske temaet angående semi-offentlige soner nærmere. Gjennom arbeidet med denne oppgaven har jeg fått inntrykk av at det er en stor gjenganger i all planlegging i Norge, at det er de tomme lokalene i sentrum som skaper sentrumsdød, og det legges hovedsakelig opp til at tomme lokaler er den største utfordringen. Temaet med semi-offentlige soner i sentrum tilsier at det er flere elementer enn kun tomme lokaler som er utfordrende. Det kan sees til markedsundersøkelser om hvor virksomheter ønsker å etablere seg at det er viktig for dem å etablere seg i et område med høy kvalitet, dette kommer ikke av seg selv.



### **7.3.1**

#### ***Oppgavens omfang***

Omfanget av denne oppgaven er begrenset ut ifra at det er en masteroppgave. Oppgavens innhold og konklusjon kan brukes som grunnlag til videre forskning, men er ikke utfyllende i seg selv. Det er mange fler vinklinger som kan trekkes inn i diskusjonen om semi-offentlige soner, bla. medvirkning i planprosessen. Andre metoder som kunne vært aktuelle å ta for seg i denne oppgaven er f.eks. stedsanalyser og romlige analyser. I tillegg kunne også en mer juridisk vinkling gjort det aktuelt å gå nærmere inn i lovverket og den praktiske tolkningen av det.

### **7.3.2**

#### ***Videre forskning***

Videre forskning innenfor temaet kan være fler romlige analyser av semi-offentlige soner og bredere innholdsanalyser av plandokumenter. Noe som kan gi funnene mer substans vil være å gjøre komparative studier av fler case, prosjekter for byliv og samarbeidsprosjekter.

# KILDER

- Askheim, G. A. O. Og Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget
- Branka, S., Coca-Stefaniak, A. og Plichta, J. (2016). City centers as places for strategic cooperation through active city management. The significance of trade entities. *Scientific Annals of Economics and Business*. s.133-141
- Carmona, M., Heath, T., Tiesdell, S. og Oc, T (2010). *Public Places - Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. London and New York: Routledge.
- Cupers, K., Miessen, M. og James, W. (2002). *Spaces of uncertainty*. Wuppertal: Müller und Busmann.
- Dalland, O. (2012). *Metode- og oppgaveskriving*. (5. Utg.). Oslo: Gyldendal akademisk
- Gehl, J. (2010). *Byer for mennesker*. Nykøbing Sj.: Bogværket.
- Graver, P. H. (2019). *Alminnelig forvaltningsrett*. (5. Utg.). Oslo: Universitetsforlaget
- Jacobs, J. (2000). *Life and Death of the Great American Cities*. London: Pimlico.
- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. Kristiansand: Høyskoleforlaget.
- Johannessen, A., Tufte, P. A. og Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. (5. Utg.). Oslo: Abstrakt Forlag.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (KMD). (2016). *Byrom – en idéhåndbok*. Hentet fra [https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcd92a/byrom\\_idehandbok.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/c6fc38d76d374e77ae5b1d8dcd92a/byrom_idehandbok.pdf)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (KMD). (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>
- Low, S. & Smith, N. (2006). *The politics of public space*. London & New York: Routledge.
- Lovdata. (2019, 12. november). *Kort om loven*. Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>
- Miljøverndepartementet. (2012). *Veileder om kommuneplanens arealdel. Utarbeiding og innhold*. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplanens-arealdel/id676377/>
- Mælum, L. (2020). *Vestfold og Telemark*. Hentet fra: [https://snl.no/Vestfold\\_og\\_Telemark](https://snl.no/Vestfold_og_Telemark)

Parkinson, R. J. (2012). *Democracy and Public Space, the Physical Sites of Democratic Performance*. New York: Oxford University Press.

PBL. (2008). Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27-71). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

Rambøll og SPIR Plan- og arkitektur. (2008). *Skien sentrum. Sentrumsanalyse Hovedrapport*. Hentet fra <https://www.skien.kommune.no/globalassets/bdk/plan-og-byggesak/plan/planer/sentrumsplanen/sentrumsanalyse-300608.pdf>

Ruud, E. M., Swensen, G., Larsen, K., Fyhri, A. Og Karvel, A. (2012). *Planlegging for et attraktivt bymiljø*. CIENS-rapport 1-2012

Sander, K. (2019). *Dokumentanalyse/innholdsanalyse*. Hentet fra <https://estudie.no/dokumentanalyse/>

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data*. (5. Utg.). Sage Publications: London, Thousand Oaks, New Dehli og Singapore

Sim, D. (2019). *Soft City: Building Density for Everyday Life*. Washington: Island Press.

Skien By. (2019, 14. Februar). *Telemarksgata 10 blir ny*. Hentet fra: <https://skienby.no/aktuelt/telemarksgata-10-blir-ny/>

Skien kommune. (2013). *Kommunedelplan for Skien sentrum 2010-2020, Bestemmelser og retningslinjer*. Hentet fra <https://www.grenlandskart.no/webinnsyn/Content/plandialog/GetGIplanregisterFil.aspx?systemid=C964F0346F40480A962CAE48C2319849&k=3807&arkivnavn=WINMAP>

Skien kommune. (2016a). *Kommuneplanenes arealdel 2014-2026. Bestemmelser og retningslinjer*. Hentet fra <https://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommuneplanens-arealdel---bestemmelser-og-retningslinjer.pdf>

Skien kommune. (2016b). *Kommunal planstrategi. Bystyreperioden 2015-2019*. Hentet fra <https://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/16062016-godkjent-kommunal-planstrategi.pdf>

Skien kommune. (2017). *Skien 2020. Handlingsprogram for sentrum*. (Rev. Utg.) Hentet fra [https://www.skien.kommune.no/globalassets/bdk/byutvikling/skien-2020/skien-2020\\_handlingsprogram-for-sentrum---rod-dobbel\\_web.pdf](https://www.skien.kommune.no/globalassets/bdk/byutvikling/skien-2020/skien-2020_handlingsprogram-for-sentrum---rod-dobbel_web.pdf)

Skogheim, R. og Ruud, E. M. (2018). *Vitalisering av Sentrum. Eksempler fra byene Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø*. NIBR-rapport 2018:1. By- og regionforskningsinstituttet (NIBR/OsloMet).

Solberg, O., Josefsson, M., Haug, J., Finnema, C. (2016). *Levende lokaler. En kunnskapsrapport om hvordan bruk av tomme lokaler kan skape liv i sentrum*. Eriksen, A. Skajaa, J. (eds.). Norsk Design- og Arkitektursenter (DOGA). Hentet fra

<https://doga.no/globalassets/dokumenter/levende-lokaler.pdf>

SPIR Plan- og arkitektur. (2009). *Skien Byformsanalyse*. Hentet fra <https://www.skien.kommune.no/globalassets/bdk/plan-og-byggesak/plan/planer/sentrumsplanen/byformanalyse.pdf>

Standal, A. (2019a). *Det viktige samspillet: Offentlig rom og private bygninger*. Kommunalteknikk 4-19. Hentet fra [https://issuu.com/kommunalteknikk/docs/kt\\_4-19\\_net](https://issuu.com/kommunalteknikk/docs/kt_4-19_net)

Standal, A. (2019b). *Frontage rules: How societal ideas of legal regulation affect micro-morphological solutions at street level*. Conference paper ISUF 2019, XXVI International Seminar on Urban Form, Cities as Assemblages, Nicosia/Cyprus.

Standal, A. og Børrud, E. (2019). *The frontage: Uncovering the Public-private interface through sampling and categorization of micro-morphological solutions at street level*. Conference paper ISUF 2019, XXVI International Seminar on Urban Form, Cities as Assemblages, Nicosia/Cyprus.

Statistisk Sentralbyrå. (SSB). (2020). *Kommunefakta Skien*. Hentet fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/skien>

Stefansdottir, H. (2018). *Atmosfære er byutviklingens missing link*. Hentet fra <https://forskning.no/arkitektur-forskeren-forteller-populaervitenskap/atmosfaere-er-byutviklingens-missing-link/258949>

Stefansdottir, H. (2017). *The role of urban atmosphere for non-work activity locations*. Journal of Urban Design 23:3, 319-335

Telnes, T. og Kragset, G. K. (2017). *Skien sentrum prinsipp for uteservering. Veileder*. Feste Grenland AS på oppdrag av Skien kommune

Tennøy, A., Midtskog, O., Øksenholt, K. V. og Nore, N. (2014). *Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?*. TØI rapport 1334/2014. Transportøkonomisk institutt (TØI)

Tennøy, A., Øksenholt, K. V., Tønnesen, A., og Hagen, O. H. (2017). *Kunnskapsgrunnlag: Areal- og transportutvikling for klimavennlige og attraktive byer*. TØI rapport 1593A/2017

Thorsnæs, G. og Lundbo, S. (2020). *Skien*. Henter fra <https://snl.no/Skien>

Tjora, A. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. (2. Utg.). Oslo: Gyldendal akademisk

Vestby, G. M. (2017). «Levende lokaler». *Midtveisevaluering av et pilotprosjekt for revitalisering av bysentrum*. NIBR-rapport 2017:6. By- og regionforskningsinstituttet (NIBR/OsloMet).

Vestby, G. M., E. Ruud, M., Skogheim, R. (2019). *Sammen om sentrum. En eksempelsamling om ulike offentlig-private samarbeidsmodeller for styrking av norske bysentrum*. By- og

regionforskningsinstituttet (NIBR/OsloMet)

Wæhle, E. og Dahlum, S. (2018). *Case-studie*. Hentet fra <https://snl.no/case-studie>

# FIGURLISTE

- Figur 1:** Diagram utformet av forfatter
- Figur 2:** Diagram utformet av forfatter
- Figur 3:** Diagram utformet av forfatter med utgangspunkt i teori hentet fra Carmona et al. 2010
- Figur 4:** Bilde fra Visit Grenland hentet 2020, 06. mai fra <https://www.visittelemark.no/mat-og-drikke/sitt-ned-kunst-and-kafe-p515923>
- Figur 5:** Bilde tatt av Anne Valeur hentet 2020, 14. april fra <https://www.sentralenrestaurant.no/kafeteria>
- Figur 6:** Illustrasjon hentet fra Standal & Børrud 2019
- Figur 7:** Illustrasjon utformet av forfatter etter illustrasjon fra Gehl 1994 i Carmona et al. 2010
- Figur 8:** Illustrasjon utformet av forfatter med utgangspunkt i teori hentet fra Gehl 2010 og MacCormac 1983 i Carmona et al. 2010
- Figur 9:** Illustrasjon utformet av forfatter
- Figur 10:** Kart hentet 2020, 6. mai fra <https://www.trondelagfylke.no/vare-tjenester/plan-og-areal/kart-statistikk-og-analyse/nyhetsarkiv-kart-og-statistikk/faktafredag---norske-fylker-2019-og-2020/> redigert av forfatter
- Figur 11:** Kartgrunnlag fra Skien kommune, 2020, illustrert av forfatter
- Figur 12:** Kartgrunnlag fra Skien kommune, 2020, illustrert av forfatter
- Figur 13:** Sentrumsanalyse hentet fra Rambøll og SPIR Plan- og arkitektur 2008
- Figur 14:** Kartgrunnlag fra Skien kommune, 2020, illustrert av forfatter
- Figur 15:** Bilder tatt av Charlotte Oland 2020, 4. mai, illustrert av forfatter
- Figur 16:** Illustrasjon utformet av forfatter
- Figur 17:** Bilde tatt av Jan Bjørn Taranrød
- Figur 18:** Bilde illustrert av Point Design AS hentet 2020, 21. april fra <https://skienby.no/aktuelt/telemarksgata-10-blir-ny/>
- Figur 19:** Bilde tatt av Charlotte Oland 2020, 4. mai
- Figur 20:** Temakart hentet fra Skien kommune 2013
- Figur 21:** Temakart hentet fra Skien kommune 2013, illustrert av forfatter
- Figur 22:** Kart hentet fra SPIR Plan- og arkitektur 2009, illustrert av forfatter
- Figur 23:** Illustrasjon tilsendt fra informant gårdeier B
- Figur 24:** Bilde tatt av Charlotte Oland 2020, 10. mai
- Figur 25:** Kart hentet fra Telnes og Kragset 2017
- Figur 26:** Kartgrunnlag fra Skien kommune, 2020, illustrert av forfatter
- Figur 27:** Bilder tatt av Charlotte Oland 2020, 4. og 10. mai, illustrert av forfatter
- Figur 28:** Kartgrunnlag fra Skien kommune, 2020, illustrert av forfatter
- Figur 29:** Bilder tatt av Charlotte Oland 2020, 4. og 10. mai, illustrert av forfatter

**Tabell 1 til 4:** Utformet av forfatter

# VEDLEGG

**Liste over vedlegg:**

- Vedlegg 1: Intervjuguide planlegger
- Vedlegg 2: Intervjuguide sentrumsforening
- Vedlegg 3: Intervjuguide gårdeiere
- Vedlegg 4: Intervjuguide kultur-/serveringsvirksomhet
- Vedlegg 5: Intervjuguide handelsvirksomhet
- Vedlegg 6: Intervjuguide saksbehandler

VEDLEGG 1:  
Intervjuguide planlegger

**Kan du forklare kommunens mål med sentrumsutviklingen i dag?**

**Kommunen kan regulere enkelte sider av det fysiske uttrykket i sentrum**

- Hvordan regulerer dere det fysiske uttrykket i byen? Fasader og bruk av uteområder? Aktivitet?
- Har dere en veileder for bruk av fasader og uteområder? Hva er positivt/negativt med slike?
- Er fasadene vernet? Hva er positivt/negativt med det?

**Når det kommer til sentrumsutvikling er det mange ulike aktører med egne interesser, kan du fortelle meg noe om hvordan samspillet og styring av dette foregår i Skien?**

- Hvilken rolle spiller dere innenfor sentrumssamarbeidet?
- Eier kommunen noen av eiendommene i byen?
- **Hvordan er samarbeidet deres med Skien by, gårdeiere og virksomhet?**
  - Hva samarbeider dere om?

**Hva tenker du skal til for å styrke sentrums attraktivitet?**

- Har du noen ideer til ting som kunne gjort sentrum mer attraktivt?
- Har du noen formeninger om planleggeres handlingsrom til å regulere de semi-offentlige rommene i byen? Hvordan kan dette gjøres?

*Noe å tilføye?*



## VEDLEGG 2:

### Intervjuguide sentrumsforening

#### **Kan du fortelle litt om hva Skien by er og hva dere jobber med?**

- Er alle gårdeiere og virksomhetene i sentrum med i Skien by? Hvem er ikke med?
- Hvordan er eierstrukturen i sentrum? Står det mye ledige lokaler?

#### **Hvordan er deres samarbeid med kommunen og planleggerne?**

- Hva samarbeider dere om?
- Hvordan har oppfølging fra kommunen vært?
- Hva er deres forutsetninger for å fortsette samarbeidet?

#### **Hva vil du si er de største utfordringene i sentrum i dag?**

- Hva er de største utfordringene for virksomhet i sentrum i dag?
- Hva er de største utfordringene for gårdeier/utviklere?

#### **Hva tenker du skal til for å styrke sentrums attraktivitet?**

- Har du noen ideer til ting som kunne gjort sentrum mer attraktivt?
- Har du noen formeninger om planleggeres handlingsrom for å gjøre sentrum mer attraktivt?

*Noe å tilføye?*

VEDLEGG 3:  
Intervjuguide gårdeiere

**Kan du fortelle kort om dere som gårdeiere/din rolle?**

**Hva tenker du om bruken av lokalene i sentrum i dag/sentrums atmosfære?**

- Hvorfor skal en velge å etablere sin virksomhet i Skien fremfor andre steder?
- Har du noen ideer til ting som kunne gjort sentrum mer attraktivt for leietakere?

**Hvordan står lokalene deres når de er tomme/ikke i bruk?**

- En studie av DOGA foreslår at kommunene kan legge inn en bestemmelse i planene sine om aktivitetsplikt i lokalene i sentrum – hvordan hadde dette påvirket dere?

**Hva tenker du om begrensinger/muligheter for at å ta i bruk fasade, display og utearealer i sentrum?**

**Kan du fortelle litt om samarbeidet med andre gårdeiere?**

**Kan du fortelle litt om samarbeidet med kommunen?**

**Hva vil du si er de største utfordringene for gårdeiere i sentrum i dag?**

**Har du noen formeninger om kommunens rolle i behandlingen av fasader og tilknyttede uteområder?**

*Noe å tilføye?*

VEDLEGG 4:  
Intervjuguide kultur-/servering

**Kan du fortelle litt om hvordan dere tar i bruk fasade, display, uteområder der dere leier?**

- Har dere lys på om kvelden/natten?
- Setter dere ut stoler eller uteservering ut i gata eller på trappa?

**Opplever du at det er noen utfordringer/begrensninger ved å ta i bruk fasade, display og utearealene der dere leier?**

- Med skilt eller reklameplakater?
- Med tilknyttede uteområder?
- Deres kreative utfoldelse?

**Har dere noen dialog med kommunen og planleggerne i kommunen?**

- Hvordan vil du si denne dialogen/samarbeidet er?

**Hvordan vil du si dialogen/samarbeidet med gårdeier er?**

**Har du noen tanker om hva som er kommunens rolle i behandlingen av fasader og tilknyttede uteområder?**

*Noe å tilføye?*

VEDLEGG 5:  
Intervjuguide handelsvirksomhet

**Kan du fortelle litt om hvordan dere tar i bruk fasade, display, uteområder der dere leier?**

- Har dere lys på om kvelden/natten?
- Setter dere ut klesstativer eller liknende ut i gata eller på trappa?

**Opplever du at det er noen utfordringer/begrensninger ved å ta i bruk fasade, display og utearealene der dere leier?**

- Med skilt eller reklameplakater?
- Deres kreative utfoldelse?

**Har dere noen dialog med kommunen og planleggerne i kommunen?**

**Hvordan vil du si dialogen/samarbeidet med gårdeier er?**

**Har du noen tanker om hva som er kommunens rolle i behandlingen av fasader og tilknyttede uteområder?**

*Noe å tilføye?*

VEDLEGG 6:  
Intervjuguide saksbehandler

**Hva tenker du om dagens planbestemmelser om ...?**

- Kunne de vært strengere eller midlere?
- Kan du fortelle litt om hva som vektlegges innenfor disse bestemmelsene?
- Hva legges det i 'god estetisk utforming'?

**Er det noen bestemmelser om fasadeutforming i planbestemmelsene i dag?**

- Er det en åpning for å ha bestemmelser om fasadeutforming?

**Er det noen bestemmelser om bruk av uteområder i direkte tilknytning til handelsvirksomhet?**

**Brukes veilederen for uteservering i saksbehandlingen?**

**Hvor strenge vil du si bestemmelsene om skilting er?**

**Gir dere rådgiving til søknadsprosessene hvis det trengs?**

**Er det noen tilbakevendende utfordringer for tiltakene og byggesaksbehandlingen i sentrum?**

*Noe å tilføye?*



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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway