



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2023 30 stp**  
Fakultet for Landskap og samfunn

## **Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?**

How to revitalize city centres through real estate  
development?

Johannes Sommerstad og Dawoud Abo  
Master i Eiendomsutvikling

## Forord

Vi er stolte av å presentere vår masteroppgave som er resultatet av to års studier i Eiendomsutvikling ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultet for landskap og samfunn, Institutt for eiendom og juss. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er produsert gjennom vårsemesteret 2023.

Ved tidligere kurs, Prosjekter i byutvikling. Arkitektur, form og rom (LAA350) og Prosjektutvikling og prosjektgjennomføring (APL350), har vi sett på prosjektområder langs den nåværende Østfoldbanen under forutsetning om at eksisterende jernbane transformeres til en bybane. I tillegg til regionale planer, har kommune- og reguleringsplaner vært meget viktige å sette seg inn i når man holder på med slike prosjekter. Oppgavene i nevnte kurs har gitt innblikk i hvordan dynamikken i en by eller et område i stor grad påvirkes og styres etter slike planer. Dette har inspirert oss til å undersøke praksis mellom plan og faktisk utvikling. Det ble valgt ut to områder, Asker og Moss, og målet har vært å se hvordan disse to kommunene har arbeidet for å fremme byliv og sentrumsutvikling, og ikke minst hvordan samarbeidet mellom kommunene og de private utviklere har vært.

Vi ønsker å takke vår veileder Anja Standal for å ha bidratt til å utvide vår horisont og takker våre intervjuobjekter for deres verdifulle bidrag. Vi vil også takke våre inspirerende forelesere og medstudenter fra ulike fagfelt for et godt samarbeid på gruppeprosjekter gjennom hele studieløpet.

God lesning!

Johannes Sommerstad og Dawoud Abo

Oslo, Mai 2023

## Sammendrag

Vitale sentrum med høy menneskelig aktivitet, rik og variert funksjonsblanding, med en imøtekommende og inkluderende fremtoning er et ideal forbundet med flere utfordringer. Flere byer opplever redusert byliv og forhold som desentralisert kjøpesenterutvikling, endret forbrukeratferd og bosettingsmønstre. Mennesker flytter ut av bysentrumet trekkes frem som viktige årsaker til døde sentrum og svekkede sentrumsfunksjoner. Den politiske målsettingen om kompakt by med større konsentrasjon, tetthet av bolig og funksjonstilbud i bysentrum sees av mange som løsningen på problematikken.

Samtidig tiltar samfunnsdebatten om miljø og bærekraft i styrke, og presser både kommuner og private eiendomsutviklere til å ta et tydelig hensyn til vår felles fremtid.

Eiendomsutvikling i bysentrum er underlagt strenge reguleringer, og vi ønsker i denne masteroppgaven å sette samarbeidet mellom kommunen som reguleringsmakt, og eiendomsutvikleren som utbygger, i fokus. Vi ser at flere kommuner og eiendomsutviklere i samspill klarer å oppnå resultater som trekker menneskelig aktivitet tilbake til bysentrumet alle utfordringer til tross. I et klima som er under økende press og stadige endring; hvordan evner kommunene og eiendomsutviklerne å opprettholde gode, konstruktive og fruktbare samarbeid?

Gjennom litteraturstudien vil oppgavens teoretiske fundament opparbeides, og spesielt for hvordan bylivsskapende mekanismer skapes og ivaretas i prosjektet. For å styrke forståelsen av samarbeid og forholdet mellom egeninteresser og allmenne interesser jobbes det ut ifra et kvalitativt forskningsdesign. Vi har intervjuet kommuner og eiendomsutviklere som har lyktes med å skape vitale sentrum gjennom eiendomsutvikling med forskjellige forutsetninger. Vi har også gjennomgått det juridisk foreliggende rammeverket for utvikling i form av kommuneplaner og reguleringsplaner. Hensikten er å kunne vise til viktige forutsetninger som har vært til stede for samarbeid og hvordan dette samarbeidet har vært essensielt for det endelige og bylivsgenererende resultatet.

Kommuner som lykkes med å revitalisere sentrum gjennom eiendomsutvikling kjennetegnes av en visjon for helhetlig byutvikling, løsningsorientert innstilling og er sterkt involvert under prosjekteringen. For private eiendomsutviklere har forhold som lokal tilhørighet, en grundig forståelse av prosjektlokalisering, samtidig funksjonstilbud og overordnet visjon om å gi noe tilbake til byen det utvikles i, vært viktige kjennetegn for suksess. De gode, konstruktive og

fruktbare samarbeidene utgjøres av aktører som kan sette deler av sine respektive egeninteresser til side, og sammen enes om grep som er i alles interesse.

## Abstract

Vibrant city centers with high human activity, a diverse mix of functions, and an inviting and inclusive atmosphere is an ideal associated with several challenges. Many cities are experiencing reduced urban life, and factors such as decentralized shopping center establishments, shifting consumer behavior, and the patterns of settlements in which people are moving out of the city center, are cited as important causes of dying city centers and weakened central functions. The political objective of a compact city with greater concentration and density of housing and functional offerings in the city center is viewed by many as the solution to the issue.

Simultaneously the environmental and sustainability debate is gaining strength, putting pressure on both municipalities and private property developers. Property development in the city center is subject to strict regulations, and in this master's thesis, we aim to focus on the collaboration between the municipality as the regulatory authority and the property developers. We observe that several municipalities and property developers, through collaboration, manage to achieve results that attract human activity back to the city center despite the aforementioned challenges. In a climate under increasing pressure and constant change, how can municipalities and property developers maintain good, constructive, and fruitful collaborations?

The purpose of the literature study is to establish a theoretical foundation and particularly in regard to the mechanisms of creating and maintaining urban life through real estate development. To enhance the understanding of collaboration, and the balance between self-interest and common interests, a qualitative research design is employed. We have interviewed municipalities and property developers who have succeeded in creating vibrant city centers through property development under different conditions. The purpose is to identify important prerequisites for collaboration and how this collaboration has been essential for the final outcome, in which urban life is generated.

Municipalities that succeed in revitalizing the city center through property development are characterized by a comprehensive and integrated vision for urban development, a



problem-solving attitude and strong involvement. For private property developers, factors such as local belonging, a thorough understanding of the project's location and functional offerings, and an overarching vision of giving back to the city in which they develop have been important characteristics of success. The good, constructive, and fruitful collaborations consist of participants who can set aside their respective self-interests and come together to agree on measures that serves in everyone's best interests.

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Introduksjon</b>	<b>7</b>
1.1 Bakgrunn	7
1.2 Fokusområde	8
1.3 Problemstilling	9
1.4 Formål med og beskrivelse av casestudiene	10
1.5 Begrensninger	12
<b>2. Teori</b>	<b>13</b>
2.1 Byutvikling	13
2.2 Kompakt by	14
2.3 Sentrum	17
2.4 Byliv	22
2.5 Eiendomsprosessen	26
2.6 Planhierarki	28
2.7 Oppsummering teori	34
<b>3. Metode</b>	<b>35</b>
3.1 Kvalitativ metode	35
3.2 Forskningsstrategi	36
3.3 Litteraturstudie	37
3.4 Dokumentanalyse	37
3.5 Intervju	38
<b>4. Analyse og funn</b>	<b>42</b>
4.1 Moss kommune	42
4.1.1 Beskrivelse av Moss	42
4.1.2 En beskrivelse av utviklingsprosjektet for Verket	45
4.1.3 Plangrunnlaget for Verket	47
4.1.4 Eiendomsutviklingsprosessen Verket	58
4.1.5 Moss kommunes visjon- og planmessige tilnærming til utvikling	63
4.2 Asker kommune	64
4.2.1 Beskrivelse av Asker	64
4.2.2 Beskrivelse av utviklingsprosjektet Wesselkvartalet	65
4.2.3 Plangrunnlag for Wesselkvartalet	68
4.2.4 Eiendomsutviklingsprosessen for Wesselkvartalet	75
4.2.5 Asker kommunes visjon- og planmessige tilnærming til utvikling	76
4.3 Sammenfatning	79
<b>5. Diskusjon</b>	<b>81</b>
5.1 Forskningsspørsmål 1	82
5.2 Forskningsspørsmål 2	86
5.3 Forskningsspørsmål 3	92
<b>6. Konklusjon</b>	<b>97</b>
<b>Referanseliste</b>	<b>101</b>
<b>Vedlegg</b>	<b>105</b>

## Figurliste

Figur 1: Sammenstilling av sone-, sektor og flerkjernemodell (Kilde: Urban land use)	18
Figur 2: Likheter og forskjeller mellom sentrumsteoriene	21
Figur 3: Paralleller mellom Jan Gehl og Jane Jacobs	25
Figur 4: «Åttetrinnsmodellen» basert på Børrud & Røsnes (2016 s.188)	27
Figur 5: Hierarki av kommunal planstrategi (kilde: Regjeringen.no)	28
Figur 6: Plan og juridisk rammeverk fra Plan- og bygningsloven	29
Figur 7: Viktige innsatsområder i Moss sentrum (Kilde: kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026)	43
Figur 8: Planhierarki for prosjektet Verket i Moss (Egen illustrasjon)	46
Figur 9: Kommunens visjoner (Kilde: kommuneplan Moss, samfunnsdel, s. 8)	48
Figur 10: Plankart for plangrunnlaget (Verket, Moss) og plassering i forhold til hverandre	57
Figur 11: Verket, fra venstre: Bybro/kobling, Verket og sentrum, park med kunstinnslag og lekeplass (Egne bilder).	59
Figur 12: Opparbeidelse av bystrand, hotellet, Verket brygge med etablert park/lekearealer i forkant (Egne bilder).	60
Figur 13: Wesselkvartalet midt i Asker sentrum. (Kilde: Wesselkvartalet)	66
Figur 14: Planhierarki for Wesselkvartalsprosjektet i Asker. Egen illustrasjon.	67
Figur 15: Plankart for reguleringsplan "Wesselgården, Apotekerhagen"	72
Figur 16: Bildet viser Asker kommune som mottar «Bymiljøprisen 2007».	77

## Tabelliste

Tabell 1: Bestemmelser og beskrivelse for kommuneplanens arealdel i Moss (Kilde: Arealplan.no og egen beskrivelse)	49
Tabell 2: Bestemmelser for sentrumsplanen i Moss (kilde: Arealplan.no)	52
Tabell 3: Bestemmelser og beskrivelse for områderegulering <i>Verket</i> (Kilder: Arealplan.no)	53
Tabell 4: Bestemmelser og beskrivelse for detaljregulering <i>Verket</i> (Kilder: Arealplan. no)	55
Tabell 5: Bestemmelser og beskrivelse for kommuneplanens arealdel i Asker (kilde: Arealplan.no og egen beskrivelse)	68
Tabell 6: Bestemmelser fra reguleringsplan "Wesselgården, Apotekerhagen" (Kilde: Arealplan.no)	73

# 1. Introduksjon

Kapittelet vil ta for seg bakgrunn for valgt tema, oppgavens fokusområde, redegjørelse av problemstillingen, metode og fremgangsmåte for å besvare oppgaven. Avslutningsvis vil det redegjøres for nødvendige begrensninger gitt masteroppgavens perspektiv, størrelse, omfang, og tidsramme.

## 1.1 Bakgrunn

*“Mange små og mellomstore byer har erfart at områder som før var et pulserende hjerte i byen nå er halvdøde med flere tomme butikklokaler og andre næringslokaler. Negative spiraler for handelsliv og gateliv har vært vanskelige å snu og behovet for å tenke nytt om sentrumsutvikling ble stadig tydeligere.”*

- Guri Mette Vestby, utdrag fra rapport “*Fra sentrumsdød til sentrumsglød*”, 2018.

Hvorfor opplever byen mindre aktivitet? Hvilke mekanismer kan bidra til å endre trenden?

Hva kan utviklere og kommune gjøre for å reversere denne effekten? Dette var spørsmål som trigget vår interesse, og som vi ønsket å finne svar på.

*Byliv er livet mellom husene. Byliv er grunnlag for bolyst, handel og reiseliv. Et rikt byliv er oppskriften på et levende sentrum. Byliv er på mange måter det samme som urbanitet. Det er et potensiale for urbanitet og byliv både på små tettsteder og i store byer.*

- Sitat fra bylivsutvikling.no, (<https://bylivsutvikling.no/>)

Dersom byliv er livet mellom husene, hva er husenes rolle i og for dette livet? Denne masteroppgaven vil ta for seg eiendomsutviklingens rolle i byutviklingen, hvordan visjoner og strategier for byliv implementeres i planarbeidet, og utføres gjennom prosjekteringen. Eiendomsutvikling er som hovedregel et samspill mellom to aktører; det offentlige i form av administrasjonen og politikere, og det private ved utbyggere og utviklere.

Det er en vedtatt sannhet at ingen private aktører igangsetter og gjennomfører prosjekter uten økonomisk gevinst. Dette er hensyn kommunene ikke trenger å ta like sterk stilling til, ved at de ikke har noen direkte økonomisk risiko. Allikevel er kommunene i landet avhengig av private ressurser, all den tid kommunen ikke kan allokere nok ressurser alene til å realisere ønsket utvikling. Møtet og samspillet mellom aktørene finner sted både ved planlegging og

gjennomføring. Masteroppgaven vil analysere dette samspillet ved å undersøke praksis gjennom casestudier av to utvalgte prosjekter, og å se på grep og tiltak som er foretatt og som har vært definerende for bylivet.

## 1.2 Fokusområde

Offentlige planer og juridiske rammeverk, og de private utvikleres etterlevelse av nevnte forhold er det aspektet av byutvikling som vi skal redegjøre nærmere for. Med et fokus på bysentrum er en avklaring knyttet til hva et sentrum egentlig er og hvilke funksjoner som finnes her av interesse. Denne tematikken vil utredes nærmere i teorikapittelet senere i oppgaven. Som en del av oppgavens metode har to kommuner med to spesifikke utviklingsprosjekter blitt valgt ut. Nevnte sentrumsbegrensninger for de to caseoppgavene finnes i kommunenes respektive plankart, illustrert ved sentrumsplanen i Moss og arealer avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel for Asker.

Hensikten med oppgavens anvendelse av casestudier som empiri er å redegjøre for mekanismer som har vært sentrale for byliv og byutvikling. Opparbeidet empiri vil videre danne grunnlaget for diskusjon og konklusjon, hvor universelle forhold avdekket gjennom casestudiene drøftes nærmere. Med universelle forhold menes forhold som også vil være aktuelle andre kommuner og eiendomsutviklere enn de gjennomgåtte casestudiene.

Det finnes flere innfallsvinkler for hvordan byliv, sentrumsutvikling og eiendomsutvikling forstås og vurderes. I denne masteroppgaven vil hovedtyngden og -fokus rettes mot eksisterende og kommende plangrunnlaget, og samarbeidet som utspiller seg mellom det offentlige og private gjennom eiendomsutviklingsprosessen.

Plangrunnlaget dannes både på kommunalt og privat initiativ ved henholdsvis kommuneplaner og kommunedelplaner, og områdereguleringer og detaljreguleringer. Hvordan ovennevnte planer utarbeides er av interesse for det endelige resultatet en kan se fysisk i form av bygninger, uteoppholdsarealer og kulturelle innslag i byen.

Som en av flere faktorer i det omfattende byutviklingsbildet, vil samarbeidet ved utarbeidelsen av plangrunnlag og under prosjekteringen utgjøre oppgavens perspektiv og kjernefokus. Dette skal oppnås ved litteraturstudier, dokumentanalyser og semi-strukturerte intervjuer med relevante fagpersoner. Valg av intervjuobjekter med begrunnelse vil følge i

kapittel 3. Noen av intervjuobjektene er intervjuet på bakgrunn av deres respektive roller i valgte prosjekter, mens andre har en mer overordnet kapasitet. Slik sikres også datamateriale som kan ha forutsetninger for å si noe om bylivsutviklingen utover det spesifikke prosjektet.

### 1.3 Problemstilling

Problemstilling:

*Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?*

Det er i denne masteroppgaven valgt å fokusere på samarbeidet mellom aktørene som et perspektiv og faktor for byliv og sentrumsutvikling. Dette for å isolere essensielle forhold i samarbeidet som i stor grad har påvirket byliv og byutvikling. Kommuneplan inneholder både en samfunns- og arealdel hvor kommunen redegjør for ønsket utvikling i kommunen, både med hensyn til dens befolkning, byform og bygningsstrukturer. Oppgavens metodikk beror på dokumentanalyse supplert med kvalitative intervjuer med både private utviklere og kommunalt ansatte. Som et ledd i denne prosessen har vi definert tre forskningsspørsmål som vi mener vil svare ut hovedproblemstilling og tematikk. De tre forskningsspørsmålene er som følger:

- Forskningsspørsmål 1 (Private utviklere): Hvordan planlegger og tilrettelegger eiendomsutviklere for byliv?
- Forskningsspørsmål 2 (Det offentlige - kommunen): Hvilke muligheter har det offentlige til å påvirke byliv og sentrumsutvikling?
- Forskningsspørsmål 3 (Samarbeid mellom kommunen og private utviklere): Hvordan er samspillet mellom kommune og utviklere for byliv og sentrumsutvikling?

Oppgavens tematikk berører tre sentrale aspekter ved en by:

- *Eiendomsutvikling* er selve grunnlaget eller fundamentet som er definerende for de to andre aspektene. Longston (2015, s. 12) beskriver eiendomsutvikling som en grunnleggende faktor i byutvikling og en nøkkelmekanisme for å skape endring og forbedring i byområder.
- *Byliv* handler om byens tjeneste-, rekreasjons- og servicetilbud, og hvordan disse anvendes og brukes av byens befolkning. Forfatteren Richard Florida, fremstiller hvordan kreativitet, mangfold og toleranse er vesentlige momenter for bylivet. Han

mente at kreative mennesker søkte etter et stimulerende og mangfoldig miljø og at byer som kunnen tilby dette, tiltrekker seg og beholder en kreativ klasse av mennesker som igjen bidrar til økonomisk vekst og utvikling.

- *Bysentrum* er selve kjernen av byen og har høy befolkningstetthet og flest av ovennevnte tilbud. Bysentrum blir beskrevet av Jacobs (1961, s. 23) som en miks av boliger, kontorer, butikker og offentlige tjenester som alle ligger innenfor gangavstand fra hverandre.

#### 1.4 Formål med og beskrivelse av casestudiene

Casestudier har blitt som et foretrukket format å opparbeide kunnskap om samarbeid og dynamikk, som skal være grunnlaget for å svare på problemstillingen. Formålet ved å anvende to spesifikke prosjekter er å se nærmere på hvordan plangrunnlaget, samarbeidet og eiendomsutviklingsprosessen har forløpt. I litteraturanalysen blir det redegjort for et teoretisk grunnlag for hvordan byliv skapes, revitaliseres og/eller ivaretas. Sentrale faktorer her vil videre bli satt i sammenheng med hvordan prosjektene har blitt gjennomført i praksis. Da oppgavens vinkling på problemstillingen dreies mot samarbeidet og dynamikken mellom det private og det offentlige, vil nettopp arenaene for nevnte samspill være sentralt.

Det erkjennes at to enkeltstående prosjekter ikke nødvendigvis er representativt for de respektive kommunenes totale forvaltning. For å styrke oppgavens empiri ved diversitet har det blitt valgt to forskjellige kommuner, i størrelsesorden 50 000 - 100 000 innbyggere, henholdsvis Moss og Asker. Dette er kommuner i det mellomstore sjiktet, og med en mindre befolkning enn Norges største byer. Underveis i studieløpet har det blitt erfart at de største byene har et langt mer komplekst og sammensatt forvaltningsorgan, og med langt flere prosjekter som gjør det utfordrende å plukke ut definerende og viktige utviklingsprosjekter for kommunesentrum. I så måte ble det ansett at resultater og funn vil være mer signifikant, samt utgjøre en større forskjell, ved å undersøke kommuner av noe mindre størrelse.

#### Valg av casestudier i Moss og Asker kommune

Knutepunktutvikling har vært en sentral del av vårt studieløp hvor vi som nevnt innledningsvis har jobbet mye med utvikling langs jernbanetrase mellom Oslo og Ski. Moss befinner seg enda lenger sør langs denne traseen, og det jobbes aktivt med etablering av en ny jernbanestasjon. Oppgaven vil ikke gå nærmere inn på denne etableringen og diskusjonen, men den har utvilsomt bidratt til interesse for kommunen, kommersielt så vel som personlig.

*Verket*-prosjektet i Moss pekte seg ut som en spennende satsning, og som utad appellerte både med tanke på størrelse og markedsmessige profil. *Verket* har historisk vært preget av industri, og Høegh har introdusert en helt ny bydel som komplementerer og ekspanderer dagens definerte bysentrum. Områdets størrelse og transformasjon krever en omfattende strategi og visjon, som igjen har bidratt til interessante data og funn.

Valget av prosjekt i Asker ble tatt med et ønske om å se på bylivssatsning, sentrumsutvikling og knutepunktutvikling i en kommune som ligger enda nærmere storbyenes befolknings- og arealmessige størrelse. Kommunen er lokalisert nærmere Oslo og er en del av Osloregionen. Asker har i likhet med Moss et etablert stasjonsområde, men til forskjell er dette lokalisert midt i bysentrum. Asker har opplevd en stabil befolkningsvekst, og basert på gjennomført befaringsundersøkelser, et forholdsvis levende sentrum. Spesielt stasjonsområdet var hyppig frekventert, og *Wesselkvartalet* pekte seg ut gjennom sin estetikk, utforming og integrering av gatenettverk i umiddelbar nærhet til stasjonen.

Med mange av disse opplevde kvalitetene ble det interessant å se nærmere på den prosessuelle prosjektgjennomføringen, og dynamikken mellom det offentlige og private som er oppgavens hovedstrategi for å besvare problemstillingen. Hvordan er det foreliggende juridiske rammeverket, hvor engasjert og bevisst har kommunen og utbygger vært de bylivsmessige kvalitetene prosjektet tilfører, og hvordan har *Wesselkvartalet* blitt slik vi ser det i dag?

Avslutningsvis vil funn i dokumentanalyse og kvalitative intervjuer med kommune og eiendomsutviklere settes sammen og diskuteres. Ved å studere prosessene bak de to prosjektene, samt en vurdering av deres bidrag til sine respektive kommuner og sentrum, vil sentrale forhold for samarbeidet og dynamikken aktørene imellom isoleres for å peke på hvordan disse momentene har bidratt til å skape liv i sentrum.

## 1.5 Begrensninger

Av tematikkens ordlyd legges det tidlige begrensninger for oppgaven. Det skal arbeides med sentrum og sentrumsutvikling, noe som arealmessig utgjør en mindre del av kommunens totale areal. Det er mekanismene som eksisterer i sentrum det vil gås nærmere inn på under analysen av kommuneplanens samfunns- og arealdel. Følgelig vil forhold utover sentrum i stor grad holdes utenfor den videre drøftelsen. Bylivet som diskuteres og defineres parametere for, vil også knyttes til sentrum og sentrumsutvikling. Sentrumsgrensene defineres



juridisk i kommuneplanene og/eller som en kommunedelplan, og de teoretiske parameterne for sentrumsavgrensning vil også gjennomgås.

Selv om alle overordnede planer har politisk oppslutning, vil vi ikke i noen stor utstrekning gå inn på den politiske behandlingen. Oppgaven vil dreie seg om planarbeidet som ligger i forkant av politisk vedtak, og hvordan sentrum og bylivet diskuteres og legges til rette for gjennom samarbeidet og samspillet mellom aktørene.

Nasjonale planer som går utover kommunens mandat vil ikke i stor utstrekning vurderes i denne masteroppgaven. Det finnes blant annet større infrastrukturprosjekter som er definert på regionalt og nasjonalt nivå som kan og vil kunne påvirke bylivet i sentrum. I Moss er det to klare eksempler på slike planer; endringen av riksvei 19 som per i dag går gjennom sentrum og etablering av ny jernbanestasjon og tilhørende togtrasé. I Asker er et eksempel hvordan E18, som per i dag går langs sentrumsgrensen, skal plasseres i fremtiden.

Ovennevnte er eksempler på planer som til en viss grad er utenfor kommunens kontroll, men som likevel må tillegges vekt når kommuneplan og kommunedelplaner skal vedtas da de endrer på viktige dynamikker for kommunen og dens utvikling. Vi bemerker oss at planene eksisterer, men vil ikke i stor grad gå inn på disse når vi evaluerer de utvalgte prosjektene. Dersom slike planer skulle blitt grundig gått igjennom ville det ført oss utover hva vi mener er tematikkens og problemstillingens hensikt å besvare.

Av plangrunnlaget har det fullstendige planhierarkiet som foreligger på eiendommene til de to casestudiene blitt gjennomgått. Hensikten har vært å analysere disse planene for å nærmere forstå det juridiske rammeverket som ligger til grunn for den endelige prosjektutviklingen. Da oppgaven tar for seg samarbeidet og samhandlingen mellom kommunen og eiendomsutvikleren, er spesielt de planene utvikleren har vært med å utarbeide interessante. I Moss inkluderer dette områderegulering *Verket* og detaljregulering *Verket*, mens det for *Wesselkvartalet* i Asker kun foreligger en eldre reguleringsplan fra tidligere Plan og bygningslov (før 2008). Nasjonale og regionale veiledere som gir føringer for hvordan kommuneplaner utarbeides, og andre føringer av denne typen har i liten grad blitt redegjort for. Vi har ønsket å redegjøre nærmere for viktige mekanismer i det foregående og pågående samarbeidet mellom kommunen og eiendomsutviklerne, og opprinnelsen til kommuneplanen har derav liten betydning for dette forholdet.

## 2. Teori

I dette kapitlet vil det redegjøres for teori knyttet til by- og sentrumsutvikling, essensielle forutsetninger for byliv og eiendomsutvikling som prosess. Sentrale stemmer for bylivsskapende funksjoner i byen som den danske byplanleggeren Jan Gehl og den amerikanske journalist og aktivisten Jane Jacobs, vil i særstilling trekkes frem og sammenlignes. Teorikapitlet har til hensikt å styrke den teoretiske forståelsen om dynamikker som er viktige for å skape byliv i sentrum, og utgjør et viktig fundament for hvordan casestudiene analyseres. For å styrke forståelsen av byen og sentrum vil også teori knyttet til hva byen og sentrumet egentlig er, og hvilke funksjoner som betjenes i forhold til lokalisering vil også gjennomgås. Avslutningsvis vil plan og bygningslovens system og planhierarkiets rolle som styrende for eiendomsutvikling presenteres for å styrke både egen og leserens forståelse av arenaene for samarbeid under eiendomsutviklingsprosessen.

### 2.1 Byutvikling

Byutvikling er en kompleks betegnelse og inkluderer alt av utvikling tilknyttet den aktuelle byen. Overordnet kan byutvikling forstås som endringer av både materiell og immateriell art innenfor et gitt geografisk område. Materiell utvikling omhandler fysiske strukturer, som blant annet bygninger, infrastruktur og byrom. Den fysiske byutviklingen har som målsetting å optimalisere de sosiale forutsetningene som er nødvendig for immaterielle endringer, som befolkningsvekst, sosialt velvære og andre goder (Carmona et al., 2010 s.33).

Befolkningsveksten sørger for et sterkere marked, som igjen danner grunnlaget for videre utvikling av de fysiske strukturene. Dette er dynamikken og synergien i moderne byutvikling, og er kongstanken bak begrepet byutvikling (Sassen, 2014 s. 14).

I dag er det en allmenn oppfatning om at byutvikling siden 1980-tallet er blitt mer prosjektbasert (Børrud og Røsnes, 2016). Med dette menes at det er private initiativ bak majoriteten av byggeprosjektene som igangsettes, og kan sees som en motsetning til planstyrt byutvikling. Med planstyrt byutvikling er man langt mer avhengig av en overordnet plan som skal sikre sammenheng mellom prosjektene og med dette sikre en forhåndsdefinert og ønsket byutvikling. Denne formen for utvikling blir av byplanleggere i dag ofte trukket frem som den ideelle utviklingsformen, da det kan argumenteres for at det i større grad sørger for at byutviklingsformålet blir ivaretatt.

Det har skjedd store forandringer innen byutvikling. Historisk dreide det seg i hovedsak om bygget og det prosjektet som skulle utføres, mens det nå i større grad også rettes fokus på menneskene som skal bo der. Det gjennomføres blant annet omfattende områdeanalyser knyttet til hvilke behov prosjektets brukere/mennesker ønsker tilfredsstilt. Samtidig som det skal skaffes boliger, må det også skapes møteplasser, ta tak i utfordringer som finnes i området og opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Det jobbes med alle disse tingene slik at samfunnet kan utvikles til det bedre. Byutvikling handler nettopp om det store bildet, hvor et nyansert overblikk for å kunne løse nødvendige samfunnsutfordringer er viktige forutsetninger for å lykkes.

### Byutvikling som levende nabolag

Jacobs (1961) mente at lokale nabolag er viktigere enn store og omfattende prosjekter. Hun var skeptisk til større byplanleggingsprosjekter da det ifølge henne førte til at nabolag ble ødelagt og neglisjert. Jacobs argumenterte for at det var bedre å fokusere på det lokale nabolaget og arbeide med å forbedre og bevare dem. Byutvikling er ofte forbundet med gode nabolag. Men hva er egentlig gode nabolag? Det er ikke noe fasitsvar på det, fordi det finnes ingen oppskrift på hvilke funksjoner som er de viktige for å etablere disse gode nabolagene.

Gode nabolag handler om å gjøre det til steder man ønsker å bo som menneske. Da må det fasiliteres for det mennesker trenger, for eksempel steder som skaper møteplasser og sosiale aktiviteter. Jacobs (1961) peker på mangfoldighet som en viktig faktor i bylivet for å skape et sunt og levende nabolag. Hun argumenterte for at forskjellige typer bygninger, bedrifter og mennesker måtte eksistere sammen for å skape et levende nabolag.

## 2.2 Kompakt by

Kompakt by som bærekraftmodell og politisk i Norge i dag fokuseres det på å utvikle tettsteder og byer slik at det er kort vei mellom hjem, arbeidsplass og servicetilbud. Formålet med strategien er å fremme bærekraft og redusere klimagassutslippene ved at bilbehovet minimeres. Kompakt by blir beskrevet av Klima- og miljødepartementet, som en sentral del av en bærekraftig byutvikling (Klima- og miljødepartementet, 2020). Videre har regjeringen, i Nasjonal transportplan 2022-2033, satt mål om å øke andelen av reiser som skjer til fots, på sykkel og med kollektivtransport i byområdene. Utviklingen av tettsteder og byer til en mer kompakt form er nettopp det som er lagt til grunn som en strategisk plan.

Hva er en kompakt by

*Den kompakte byen er kjennetegnet ved å ha tett bebyggelse (fortetting) med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud*

(OECD 2012, s. 29).

Ifølge Jane Jacobs er en kompakt by preget av en blanding av ulike typer bruk og en høy tetthet av mennesker og aktiviteter, noe som skaper et livlig og mangfoldig bymiljø (Jacobs, 1961). Jan Gehl fokuserer på det menneskelige aspektet ved en kompakt by og hvordan det påvirker folks hverdag og trivsel (Gehl, 2010). Han understreker viktigheten av å skape trygge og attraktive offentlige rom og oppfordrer til å gi plass til fotgjengere og syklistene i byen.

En av de tidlige tilhengerne av konseptet "kompakt by" var den britiske arkitekten og byplanleggeren Sir Patrick Abercrombie. I 1943 publiserte Abercrombie "A Plan for the City and County of London", der han argumenterte for en kompakt by som ville være godt tilpasset innbyggernes behov. Han understreket viktigheten av å beskytte grøntområder og å utvikle en effektiv offentlig transport. En annen viktig forfatter som har skrevet om kompakte byer, er den amerikanske byplanleggeren og arkitekten Peter Calthorpe. I boken "The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream" fra 1993, beskrev Calthorpe ideene bak en kompakt by og dens mange fordeler. Han la også vekt på viktigheten av å integrere boliger, arbeidsplasser og offentlige tjenester i nærmiljøet for å skape et levende og bærekraftig bymiljø.

Aktivitet i bysentrum

Hva menes egentlig med aktivitet i bysentrum eller at sentrum er livlig? Med aktivitet i bysentrum menes høy menneskelig aktivitet, handel eller andre funksjonstilbud, der det er høy tetthet av boliger og arbeidsplasser som skaper menneskelig aktivitet både på og etter arbeidstid. Aktivitet i sentrum er når sentrumsgatene innbyr til opphold og ikke bare er et sted å gå forbi. Ifølge Hagen, O. H., Øksenholt, K. V., & Tennøy, A. (2017, s.9) vil "lokalisering av boliger, arbeidsplasser og handel - og service i og ved sentrum gjøre at flere mennesker oppholder seg i og bruker sentrum".

Forskningen viser at et kompakt bysentrum har mange positive effekter på byutviklingen og kan gjøre sentrum til et mer livlig og attraktivt bymiljø. Ifølge en studie publisert i Journal of Planning Education and Research, kan en tett og variert blanding av boliger, butikker,

kontorer og andre destinasjoner føre til et mer levende og pulserende sentrum som tiltrekker seg flere mennesker (Handy, Cao & Mokhtarian, 2005). Dette kan igjen føre til økt økonomisk aktivitet og tilrettelegging for bedre fellesskap og sosial interaksjon (Jacobs, 1961).

### Bærekraftig mobilitet

Fortetting og konsentrasjon av flere funksjoner, som boliger, arbeidsplasser, service, kulturtilbud, kan bidra til vitalisering av byrommet og arealøkonomisering. Dette gir grunnlag for bærekraftig mobilitet, som igjen kan redusere CO2-utslipp (Jenks & Jones, 2010). Dette støttes av en studie publisert i *Journal of Urbanism*. Ifølge studiet kan kompakte bysentrum føre til at byer blir mer tilgjengelige for fotgjengere, noe som kan redusere behovet for biltransport og dermed redusere trafikkork og forurensning (Cheng & Sultana, 2020). Dette kan også gjøre at byen blir mer attraktiv for fotgjengere og syklister, noe som igjen kan ha positive helseeffekter for innbyggerne (Frank, Sallis & Saelens, 2010).

En studie gjort av Newman og Kenworthy (1999) undersøkte sammenhengen mellom bystrukturen og transportatferd. Forskerne fant ut at byer med høyere boligtetthet og et større antall arbeidsplasser og tjenester i gangavstand, hadde lavere bilbruk og bedre tilgang til kollektivtransport. Videre viser en annen studie av Frank et al. (2004) at en økning i bytetthet på 10% kan føre til en reduksjon i bilbruken på opptil 20%.

Det er imidlertid også vesentlige utfordringer knyttet til et kompakt bysentrum. En studie publisert i *Journal of Transport Geography*, sier at det kan være utfordrende å finne en balanse mellom å tilrettelegge for biltransport og å skape et attraktivt og tilgjengelig bysentrum for fotgjengere og syklister (Hess, 2012). Videre kan høye eiendomspriser og begrenset plass være utfordrende faktorer som kan påvirke tilgjengeligheten og mangfoldet i sentrum (Neuman & Hull, 2009).

Oppsummerende kan det sies at et kompakt bysentrum kan være en viktig faktor som fører til et mer bærekraftig og attraktivt sentrum. Det er likevel viktig å ha en balanse mellom tetthet og åpenhet, og å ta hensyn til de ulike behovene i sentrum. En kompakte by skal redusere transportbehov, bevare sammenhengende grøntområder rundt byene, og gi en levende og mangfoldig by gjennom funksjonsblanding av boliger, service og næring - gjerne i tilknytning til banegående kollektivtrafikk

## 2.3 Sentrum

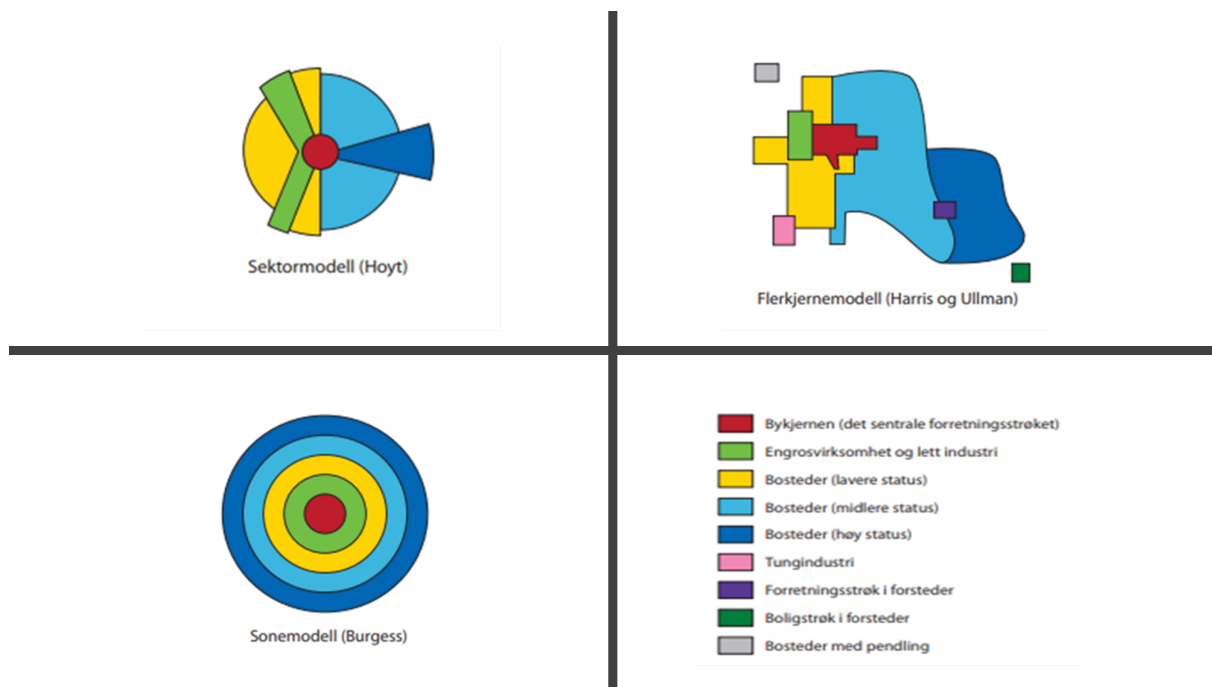
Hva er egentlig et sentrum? Hvilke mekanismer er unike for bysentrum, og hvordan kan en definere dette? For å diskutere hvordan eiendomsutvikling kan bidra til å revitalisere døde bysentrum, er det en forutsetning å kunne si noe om hva bysentrum egentlig er. I dette delkapittelet skal det redegjøres for sentrumsteori, sammenligne teorigrunnlag og avslutningsvis redegjøre for sentrums-begrepet. Det vil hovedsakelig redegjøres for Walter Christallers CPT-teori, Ernest Burgess' Konsentriske sone-modell, Homer Hoyts sektor-modell og Chauncy Harris' flerkjerne-modell, etterfulgt av en sammenstilling av disse.

### CPT-teori av Walter Christer

Central Place Theory (CPT, 1933) av den tyske geografen Walter Christaller i 1933, dreier seg om plasseringen av sentre i byer og tettsteder, og hvordan de er etablert hierarkisk i forhold til hverandre. Sentrum i denne teorien beskrives som et sted som et økonomisk og sosialt knutepunkt, og vil variere i forhold til størrelse og funksjon, fra små tettsteder til større byer. Sentrum vil dermed ha ulike roller som for eksempel handelssenter, industriområde eller administrativt senter (Christaller, W, 1933).

Ifølge Christaller's CPT (1933) vil de større sentrene med større befolkningsmasse naturligvis ha større markedsradius, mens de mindre sentrene med mindre befolkningsbase derimot vil ha mindre markedsradius. Dette fører til en pyramidelignende struktur av sentre, hvor de mindre sentrene er på bunnen mens de større er på toppen. Plasseringen av jernbane og tilgjengeligheten av andre transportinfrastruktur er vesentlige faktorer som påvirker plasseringen av sentre i CPT-teorien, og kan endre den hierarkiske strukturen av sentre i en region. Ifølge tidsskriftet *Economic Geography* (Hoyt, 1939) kan jernbane lede til dannelse av nye sentre og endre hierarkiet av sentre i en region. Dette på bakgrunn av at jernbaner kan gi bedre tilgang til markedene og redusere transportkostnadene for varer og tjenester. Dette kan lede til at store sentre mister sin posisjon som regionale knutepunkt, mens mindre sentre vokser og blir større.

By- og sentrumsmodeller av Burgess, Hoyt og Harris:



Figur 1. Urban land use, sammenstilling av sone-, sektor og flerkjernemodell. Illustrasjon hentet 13.04.2023 fra: <https://doczz.net/doc/6924665/sonemodell--burgess--sektormodell--hoyt--flerkjernemodell>

Sone 1: Den innerste sonen er der hvor det sentrale næringsdistriktet er lokalisert og hvor eiendomsverdiene er høyest. En annen viktig funksjon er tilgjengeligheten til området gjennom sin lokasjon og plasseringen i forhold til transportnettverk som kobler sentrum sammen med de mer desentraliserte stedene i byen. Denne delen har ofte høye bygninger, boligmiksen utgjøres i stor grad av leiligheter og høy befolkningstetthet.

Sone 2: Den blandede bolig- og næringsbruken kjennetegner denne sonen. Den ligger ved siden av og rundt sentrum og er den sonen som opplever mest endring. Det er et stort mangfold av aktiviteter som utspiller seg her, og området innbefatter ofte funksjoner som kafeer, parkeringsplasser og kombinert arealbruk i byggene. Overgangssonen anses og gradvis forfalle på grunn av et stort antall eldre strukturer ettersom bygningene i overgangssonen tradisjonelt ble brukt til fabrikker og boligblokker. Det er også en naturlig utvikling etter hvert som byene blir større og sentrum ekspanderer innenfra og utover, som igjen driver sonen utover.

Sone 3: Området består i stor grad av boligformål og er også definert som indre by eller indre forstad. Tradisjonelt besto sonen av hus bygget for å huse fabrikkarbeidere, som arbeidet innen industrien i overgangssonen. Det gir sonens beboere kort reisevei til arbeidsplassen og nødvendige tilbuds- og næringsssenteret i sone 1 og sørget for lavere pendlerkostnad. Området

har en blanding av ny og gammel bebyggelse og krever generelt spesifikk boligombygging og tilpasning. En annen interessant funksjon i denne sonen er større utleieboliger hvor markedsgruppen i stor grad bestod av arbeidere og studenter som ønsket et rimelig sted å bo, som er i nærheten av skole og arbeidsplass.

Sone 4: Befolkningen i denne sonen hadde tradisjonelt større og bedre boliger. Mange av boligene er frittstående, og i motsetning til enslige beboere i indre forsteder, bodde det flere og større familier i dette området. Det var også bedre fasiliteter tilgjengelig for innbyggerne som for eksempel parker, åpne områder, butikker og store hager. Avstanden til sentrumskjernen er noe lenger, og dette medfører lengre reiseveier til arbeidsplassen eller næringscenteret som igjen gir høyere pendlerkostnader.

Sone 5: Området lengst unna sentrum. Dette resulterte i de høyeste pendlerkostnadene og begrenset kollektivtransport sammenlignet med andre soner. Den lange reiseveien har gitt sonen navnet "pendlersonen". Det er i stor grad villabebyggelse, men dyre hus og lavere befolkningstetthet. Folk som bor i denne sonen, består ofte av høyinntektsgrupper som kunne betale pendlerkostnader og som har tilgang til flere transportformer.

### Ernest Burgess

Burgess var en ledende figur innen byplanlegging og stedsanalyse, og hans konsentriske sone-modell var en av de første teoriene som forsøkte å forklare hvordan byer organiserer seg i rommet. Ifølge denne modellen er bysentrumet delt inn i en serie konsentriske soner som strekker seg fra indre bykjerne til ytterligere ringer av boligområder rundt kjernen. Indre bykjerne er definert som det kommersielle og forretningsmessige sentrumet, deretter kommer soner for boliger av ulike typer og avstander fra sentrum. Denne modellen antar en gradvis overgang fra sentrum til periferi med en hierarkisk struktur (Burgess, 1925).

### Konsentriske sone-modellen

Burgess' konsentriske sone-modell deler bysentrumet inn i en serie konsentriske soner som strekker seg fra indre bykjerne til ytterligere ringer av boligområder rundt kjernen (Burgess, 1925). Indre bykjerne er definert som det kommersielle og forretningsmessige sentrumet, deretter kommer soner for boliger av ulike typer og avstander fra sentrum. Ifølge Burgess vil det være en gradvis overgang fra sentrum til periferi med en hierarkisk struktur, der de ulike sonene er definert av deres avstand fra sentrum og deres funksjonelle karakteristikker (Burgess, 1925).



## Homer Hoyt

Homer Hoyt (1895-1984) var en amerikansk økonom og byplanlegger som gjorde betydelige bidrag til studiet av urban økonomi og byutvikling. Han er mest kjent for sin utvikling av sektormodellen, en teori om byers struktur og vekst basert på sektorer og korridorer. Hoyt var en pioner innenfor byplanlegging og hans arbeid har hatt en betydelig innflytelse på moderne byplanlegging og regionaløkonomi (American Planning Association). Han var også kjent for sitt arbeid innenfor regional utvikling og hans bidrag til forståelsen av byers økonomiske og sosiale dynamikk (Changing Cities: A Course in Urban Studies). Hoyt arbeidet også som økonom og konsulent for flere offentlige og private organisasjoner i USA, og han har publisert en rekke bøker og artikler om byøkonomi og byplanlegging (American Planning Association).

## Sektor-modellen

Hoyts sektormodell var et alternativ til Burgess konsentriske sone-modell. Ifølge Hoyts sektor-modell er bysentrum delt inn i sektorer som strekker seg fra sentrum og utover langs hovedveier og transportkorridorer. Hver sektor har sin egen karakteristik og funksjon, for eksempel kan det være en forretningssektor, en industriell sektor eller en boligsektor. Denne modellen antar at byens funksjoner blir organisert i sektorer og at ulike sektorer kan ha ulik utvikling og forandring over tid (Hoyt, 1939).

## Chauncy Harris

Chauncy Harris (1914-2003) var en amerikansk geograf og urbanist som gjorde betydelige bidrag til feltene urban geografi og byplanlegging. Han er mest kjent for sitt arbeid innenfor byens struktur og utvikling, spesielt hans utvikling av flerkjernemodellen, en teori om byers struktur og funksjon (Harris, 1945). Harris var også kjent for sitt arbeid innenfor regional planlegging og utvikling, og han var professor og forsker ved flere anerkjente universiteter i USA, inkludert University of Chicago og University of Miami. Harris blir betraktet som en av de fremste pionerene innenfor urban geografi og byplanlegging, og hans arbeid har hatt en betydelig innflytelse på disse feltene (Harris, 1945).

## Flerkjerne-modellen

I flerkjernemodellen ser Harris på byen som et nettverk av flere sentre eller kjerner med ulike funksjoner som konkurrerer om aktiviteter og ressurser. Disse sentrene kan være forretningsområder, industrielle soner, boligklynger, kulturelle sentre eller andre spesialiserte

områder. Harris mente at disse sentrene kunne vokse og forandre seg uavhengig av hverandre og kunne utvikle seg basert på ulike faktorer som tilgjengelighet, transportnettverk, økonomisk aktivitet og sosiale preferanser.

### Sammenfatning

Bysentrumsteorier er konseptuelle rammer som forsøker å forklare strukturen og utviklingen av byer. Tre sentrale bysentrumsteorier som ble utviklet i første halvdel av 1900-tallet er overfor presentert og under presenteres en sammenstilling av disse tre modellene:

Likheter	Forskjeller
<p><b>Fokus på byens struktur og utvikling</b></p> <p>Alle tre teoriene har som mål å forstå hvordan byer er strukturert og hvordan de utvikler seg over tid. Burgess beskriver en konsentrisk struktur med soner som strekker seg utover fra sentrum, Hoyt fokuserer på sektorer som strekker seg ut fra sentrum, og Harris beskriver flere separate kjerneområder eller sentre i byen.</p>	<p><b>Struktur og form</b></p> <p>Mens Burgess beskriver en konsentrisk struktur med soner som strekker seg utover fra sentrum, beskriver Hoyt en modell med sektorer som strekker seg ut fra sentrum, og Harris beskriver en flerkjernemodell med flere separate kjerneområder eller sentre i byen.</p>
<p><b>Betydningen av økonomiske og sosiale faktorer</b></p> <p>Alle tre teoriene erkjenner betydningen av økonomiske og sosiale faktorer i å forme byens form og funksjon. Burgess understreker betydningen av økonomisk suksess og sosioøkonomiske forhold i å påvirke plasseringen av ulike soner i byen. Hoyt identifiserer korridorer for transport og kommunikasjon som viktige faktorer i plasseringen av sektorer i byen. Harris fremhever betydningen av markedet som en faktor i lokaliseringsbeslutningene til ulike byaktiviteter.</p>	<p><b>Fokus på ulike faktorer</b></p> <p>Selv om alle teoriene tar hensyn til økonomiske og sosiale faktorer, fokuserer de på ulike aspekter av byens utvikling. Burgess legger vekt på den sosiale strukturen og sosioøkonomiske forhold, Hoyt vektlegger transportkorridorer og kommunikasjon, mens Harris vektlegger markedet som en faktor i lokaliseringsbeslutningene til ulike byaktiviteter.</p>

Figur 2. Likheter og forskjeller mellom sentrumsteoriene

Sammenfattende kan det sies at Burgess', Hoyts og Harris' bysentrumsteorier har ulike tilnærminger til å forklare byers struktur og utvikling. Mens Burgess' sone-modell beskriver en konsentrisk struktur med soner som strekker seg utover fra sentrum, fokuserer Hoyts sektormodell på sektorer som strekker seg ut fra sentrum, og Harris' flerkjernemodell beskriver flere separate kjerneområder eller sentre i byen. Alle teoriene anerkjenner betydningen av økonomiske og sosiale faktorer i å forme byens form og funksjon.

Det er viktig å merke seg at bysentrumsteorier er teoretiske konseptuelle rammeverk, og virkeligheten til byers strukturer og utvikling kan variere betydelig avhengig av geografisk kontekst, historisk utvikling, kulturelle og politiske faktorer, og mange andre variabler. Det er også viktig å merke seg at byers utvikling er en dynamisk prosess som kan endre seg over tid, og at ingen enkelt teori kan fullstendig forklare mangfoldet av bystrukturer som finnes rundt om i verden. Likevel har Burgess', Hoyts og Harris' teorier bidratt til å danne grunnlaget for forståelsen av byers strukturer og utvikling, og de kan fortsatt være relevante i dagens byplanlegging og byutvikling. Det er viktig å vurdere ulike teorier og tilnærminger for å få en helhetlig forståelse av byers komplekse natur og bidra til bærekraftig og inkluderende byutvikling.

## 2.4 Byliv

Hva er byliv

Begrepet byliv er sammensatt av to ord, “by” og “liv”. En naturlig definisjon kan skrives om til “livet i byen”. Det er byens befolkning, gjennomreisende, arbeidstakere og tilflyttere som sammen skaper aktivitet og liv. Det er bylivet som skaper grunnlaget for at næringer skal drives, boliger skal fylles og arbeidsplasser skal dekkes.

Byliv er summen av alle aktiviteter som foregår i en by (*Gata tilbake til folket*, Oslo kommune, 2017). I en snevrere betydning omhandler det aktiviteten, bevegelsene og anvendelsen av bygulvet. Rekreasjonstilbud, tjenestetilbud, servicenæringer og boplasser er alle driverne for hvordan mennesker opplever og bruker byen. De fysiske forutsetningene for bylivet dannes som en hovedregel av et samspill mellom aktuell by/kommune og private aktører i en eller annen tilknytning til byen. Kommunen, bestående av både administrasjon og politikere, har den endelige regulerings- og vedtaksmakten og legger i den kapasiteten føringene og fundamentet for hvordan byen utvikles.

Hvordan byliv forstås og tilrettelegges for, er en essensiell del av byutvikling. Ved at prosessen har blitt mer prosjektbasert i nyere tid har det juridiske rammeverket som det prosjekteres innenfor en sentral betydning for bylivet.

Jane Jacobs

Jane Jacobs har hatt en betydelig innflytelse på moderne byplanlegging og design. Jacobs var kjent for sitt kritiske blikk på eksisterende byplanleggingstrender på 1950- og 60-tallet, og

hun utfordret den dominerende tankegangen om byutvikling på den tiden. I denne redegjørelsen vil vi se nærmere på Jacobs perspektiver om byliv, med fokus på hennes syn på mangfold, samhørighet, og betydningen av nabolag i byplanlegging.

### Mangfold og samhørighet

Jacobs hevdet at mangfoldet av mennesker, aktiviteter og funksjoner i byene er avgjørende for å skape et levende og bærekraftig bymiljø (Jacobs, 1961). Hun argumenterte for betydningen av blandet bruk og mangfoldige nabolag der forskjellige typer mennesker kan bo, arbeide og samhandle. Videre mente hun at blandede nabolag bidrar til å skape et sterkt samhørighetsnettverk og sosial kapital, der folk kan kjenne hverandre og ta vare på hverandre (Jacobs, 1961). Dette skaper et levende bymiljø der mennesker kan engasjere seg i sosiale interaksjoner og fellesskap, og dermed bidra til et positivt byliv.

### Betydningen av nabolag

Jacobs argumenterte også for betydningen av nabolag som grunnleggende enheter i byplanlegging. Hun mente at nabolag er viktige enheter der mennesker kan oppleve tilhørighet og identifikasjon, og der de kan engasjere seg i lokalsamfunnet (Jacobs, 1961). Jacobs hevdet at små nabolag med et variert utvalg av funksjoner og aktiviteter bidrar til å skape et levende og trygt bymiljø, der folk kan møtes og samhandle i hverdagen. Hun argumenterte også for behovet for å bevare og styrke eksisterende nabolag, i stedet for å rive dem ned og erstatte dem med monofunksjonelle områder (Jacobs, 1961).

### Betydningen av lokale økonomier

Lokale økonomier spiller en viktig rolle i å skape et levende byliv (Jacobs, 1961) Hun argumenterte for betydningen av små bedrifter og lokale entreprenører som viktig for å skape arbeidsplasser og økonomisk aktivitet i nabolagene. Lokale økonomier, ifølge henne, bidrar til å skape et variert og levende næringsliv, som igjen styrker nabolagets økonomiske bærekraft og sosiale samhørighet.

### Nytt og eksisterende byliv

Jacobs så på byen og bylivet som et komplekst økosystem. (Jacobs, 1961) Det består av alle funksjoner, mennesker og bygninger byen innehar og samspillet som her finner sted. Når et nytt prosjekt skal planlegges og implementeres, må prosjektets påvirkning på eksisterende synergier hensyntas for å opprettholde økosystemets balanse. Hun var opptatt av at utvikling

ikke skulle forringe eksisterende kvaliteter, men heller søke å tilføre nye kvaliteter som styrker det eksisterende grunnlaget.

Videre mente hun at mangfold er essensielt for et yrende byliv. Med mangfold trakk hun frem unik arkitektur, et diversifisert service- og tjenestetilbud og et variert menneskemiks. Ved et stort mangfold følger det naturlig et vidt spekter av preferanser som vil virke styrende for individets bevegelser i byen. Mulighetsrommet for mangfold defineres i stor grad av både lokasjon og byens størrelse.

Jan Gehl

Gehl hevder at byer bør være designet med menneskene i fokus, og at byens fysiske miljø bør oppmuntre til sosial interaksjon og aktivitet. Han understreker betydningen av offentlige rom, som gater og torg, som steder der mennesker kan møtes og samhandle. Gehl argumenterer for at byer bør ha trygge, rene og komfortable offentlige rom som er tilgjengelige for alle, uavhengig av alder, funksjonsevne eller bakgrunn (Gehl, 2010).

Videre hevder Gehl at byer bør oppmuntre til gang- og sykkeltransport for å skape et mer miljøvennlig og helsefremmende bymiljø. Han mener at en blanding av boliger, arbeidsplasser og offentlige tjenester er viktig for å skape et levende og bærekraftig bysamfunn (Gehl, 2013).

Gehl har også utviklet en metode for å evaluere byer og deres offentlige rom, kjent som Gehl-metoden, som fokuserer på å observere og måle bruken av byens gater og offentlige rom, og identifisere hva som fungerer og ikke fungerer (Gehl Architects, 2020).

Gehl-metoden har blitt brukt i mange byer over hele verden for å forbedre bymiljøet og skape mer menneskevennlige byområder.

Byplanleggerens perspektiver om byliv har også blitt sett i sammenheng med bærekraftig byutvikling. Ved å fremme gang- og sykkeltransport, samt skape levende og inkluderende offentlige rom, bidrar Gehls tilnærming til å redusere avhengigheten av biltransport og redusere klimagassutslipp, samtidig som den fremmer helse og trivsel blant befolkningen.

Likevel er det også noen kritiske røster som påpeker utfordringer knyttet til å implementere Gehls ideer i praksis. Noen hevder at hans tilnærming kan være kulturelt og geografisk spesifikk, og at det kan være vanskelig å overføre hans konsepter til ulike bykontekster rundt om i verden (Evans, 2019). Det er også noen som mener at Gehls perspektiver kan være for

idealistiske og at de kan kollidere med økonomiske, politiske og praktiske hensyn i byutviklingsprosjekter (Carmona, 2021).

### Paralleller mellom Jan Gehl og Jane Jacobs

Byliv og menneskelig skala har lenge vært temaer i byplanlegging og design. Jan Gehl og Jane Jacobs er kjente teoretikere som har bidratt til å forme moderne tilnærminger til disse temaene. Gehl og Jacobs har begge satt fokus på å skape levende byer som er tilpasset menneskelige behov. Som en sammenstilling er noen sentrale paralleller mellom Gehls og Jacobs perspektiver om byliv, med vekt på deres felles betoning av menneskelig skala og livskvalitet i byplanlegging, presentert i tabell 1:

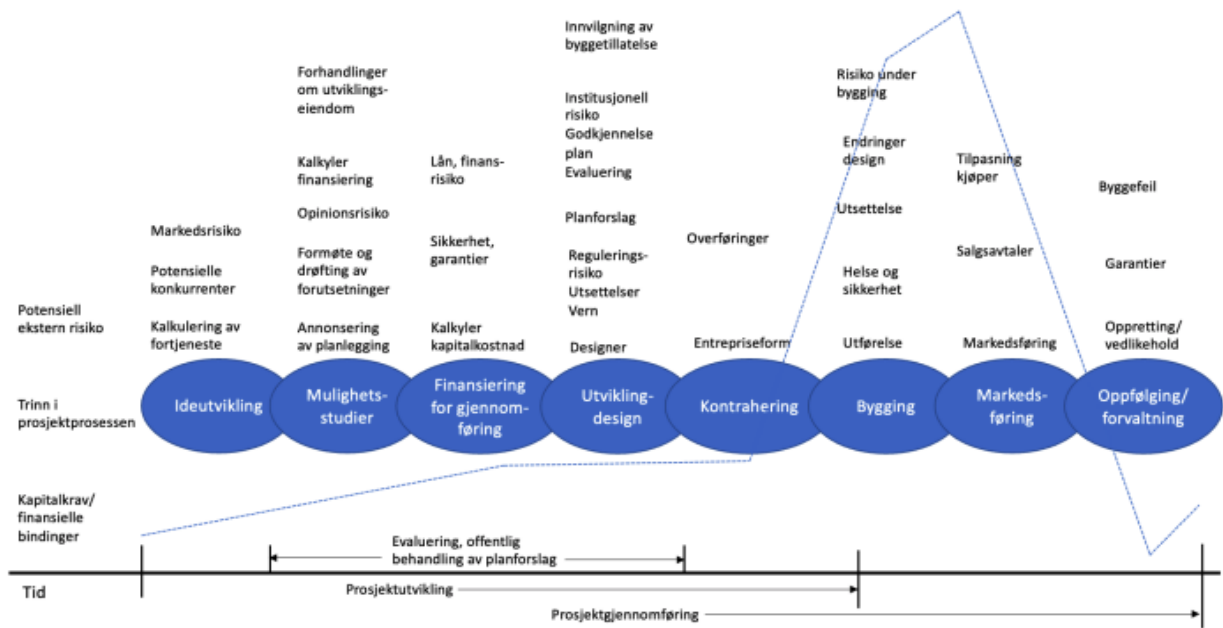
Parallell 1	Parallell 2	Parallell 3
<p><b>Menneskelig skala og bruk av offentlige rom:</b></p> <p>Både Gehl og Jacobs har argumentert for betydningen av menneskelig skala og bruk av offentlige rom i byplanlegging. Gehl har utviklet sin "Gehl-metode" som vektlegger å forstå hvordan mennesker opplever og bruker byrom, og hvordan man kan skape offentlige rom som er inkluderende og inviterende for mennesker (Gehl, 2010). Jacobs fremmet også ideen om å skape gater og nabolag der folk kan overvåke og ta vare på hverandre, noe som bidrar til økt trygghet og sosial samhörighet (Jacobs, 1961). Begge teoretikerne legger altså vekt på betydningen av å skape menneskesentrerte byrom som tar hensyn til folks behov for samhandling, trygghet og fellesskap.</p>	<p><b>Betydningen av mangfold og mangfoldighet:</b></p> <p>Jacobs og Gehl har også vektlagt betydningen av mangfold og mangfoldighet i byene. Jacobs hevdet at mangfoldet av mennesker, aktiviteter og funksjoner i byen er avgjørende for å skape et levende og bærekraftig bymiljø (Jacobs, 1961). Gehl har også understreket viktigheten av mangfold i byplanlegging, inkludert mangfoldet av mennesker, funksjoner og aktiviteter, for å skape levende og mangfoldige byer som er tilpasset forskjellige behov og interesser (Gehl, 2010). Begge teoretikerne har dermed fremhevet viktigheten av å skape varierte og mangfoldige byrom som kan tiltrekke seg og imøtekomme ulike menneskers behov og preferanser.</p>	<p><b>Bærekraftig mobilitet og tilgjengelighet:</b></p> <p>Tredje parallell mellom Gehls og Jacobs perspektiver er betydningen av bærekraftig mobilitet og tilgjengelighet i byer. Gehl har vært en forkjemper for gange og sykling som viktige transportformer i byer, og har argumentert for behovet for å skape trygge og attraktive forhold for fotgjengere og syklistene (Gehl, 2010).</p>

Figur 3. Paralleller mellom Jan Gehl og Jane Jacobs

## 2.5 Eiendomsprosessen

Miles & Schmitz (2013) definerer eiendomsutvikling som en grundig og planmessig prosess med hovedmål å endre en eiendoms funksjon og verdi. Det dreier seg om både utarbeidelse av nye eiendommer og ikke minst ombygging av allerede eksisterende eiendommer for å oppfylle endrede behov. Eiendomsutvikling krever betydelig planlegging da det har stor påvirkning for både samfunnet som sådan og ikke minst for utviklerens økonomi som er avhengig av fortjeneste for å kunne starte et prosjekt og videre fortsette med utvikling av nye prosjekter. Det er med andre ord helt avgjørende å forstå de ulike prosessene i eiendom for å skape suksess. Som Børrud & Røsnes (2016) påpeker i sin bok «Prosjektbasert byutvikling», ligger det en intensjon bak enhver eiendomsutviklingsprosess om å realisere et prosjekt.

Eiendomsprosessen blir gjerne fordelt i ulike faser, fra prosjektidentifisering av et mulig prosjekt til gjennomføring og ferdigstillelse av prosjektet. Første fase som er prosjektidentifisering, skal utvikleren analysere tomten og finne ut om det er marked for å realisere prosjektet, både i forhold til juridiske og tekniske bestemmelser, og ikke minst de økonomiske rammene. Neste fase dreier seg om planlegging og forprosjektering. Her skal utvikler legge ned en grundig plan for hele prosjektet og passe på at alle tillatelser og godkjenninger er på plass. Deretter er det vanlig å gå til byggeprosessen, hvor prosjektet får en ansvarlig entreprenør med nødvendige fagfolk for å gjennomføre prosjektet. Til slutt kommer ferdigstillelsen, hvor utvikler selger eller leier ut den ferdige eiendommen til en sluttbruker. Børrud & Røsnes (2016, s. 188) har skissert den komplekse prosessen i eiendomsutvikling med åttetrinnsmodellen (figur 4). De beskriver eiendomsutvikling som en prosess som pålegger både økonomiske investeringer, planlegging, og ikke minst grundig forståelse for ulike fasene i prosessen.



Figur 4. «Åttetrinnsmodellen» inspirert av Miles et al. (2007, s.7) fra Prosjektbasert byutvikling (Børrud & Røsnes, 2016 s.188)

## Samarbeid kan forme bedre byrom bymiljøer

Carmona har skrevet om temaer som omhandler samarbeid mellom private og offentlige aktører i byutvikling. Han omtaler hvordan samarbeidet kan hjelpe til å forme bedre byrom og bymiljøer. En felles forståelse mellom disse aktørene, basert på åpenhet og tillit, er avgjørende for å lykkes med samarbeid i byutvikling (Carmona, 2003). Videre har Carmona fokus på viktigheten av å hensynta lokale interesser og behov når byområdene skal utvikles. Med dette mente han at innbyggerne og relevante interessenter må bli involvert i utviklingsprosessene, fordi det kunne gi prosjektene bedre resultater og økt tilfredshet.

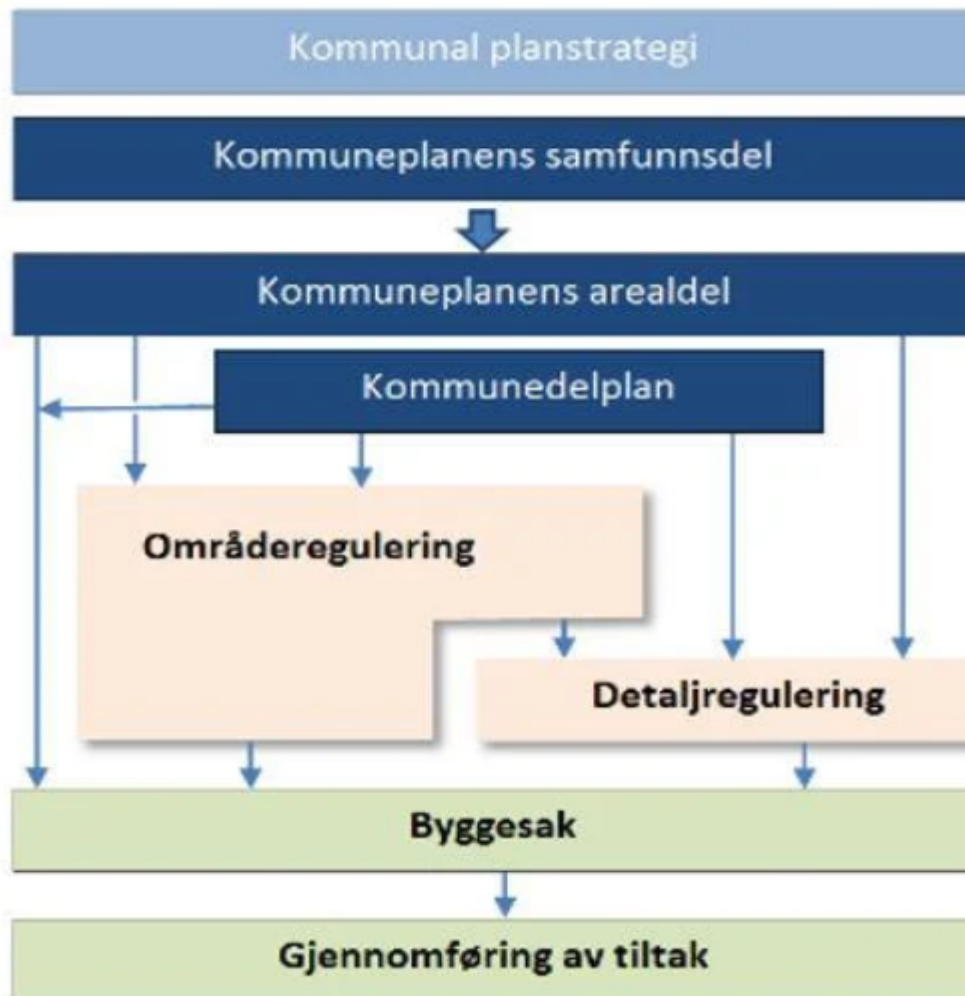
## 2.6 Planhierarki

Inngående kjennskap til hvordan planhierarkiet er bygget opp er en nødvendighet for å kunne drive med eiendomsutvikling. Illustrert i figur.5 ser man det overordnede systemet, og hvor den enkelte plan befinner seg. En kan tenke på hierarkiet som et grovmasket nett som blir "finere og finere" desto lenger ned man kommer. Kommunens planstrategi som første ledd er en overordnet strategisk plan. Planstrategien har som hensikt å redegjøre for kommunens visjon og ønskede utvikling. Kommunens planstrategi danner videre grunnlaget for kommuneplanen. Visjonen som tegnes i planstrategien blir videreført og nærmere utfylt i kommuneplanens samfunnsdel. Her tegnes et mer nyansert og detaljert bilde av nevnte visjon.



Felles for alle planer er at de før endelig vedtak må gjennom offentlig ettersyn og høringsprosesser. Avslutningsvis må planen også gjennom politisk behandling - her avgjør våre folkevalgte hvorvidt planen er noe de, som representanter for kommunens innbyggere, mener ivaretar de interessene og behovene befolkningen innehar.

I de to påfølgende tabellene presenteres henholdsvis planhierarkiet, samt lovbestemmelsene til hver enkelt plan:



Figur 5. Hierarki av kommunal planstrategi. Hentet 06.04.23. Kilde:

[https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder\\_sept\\_2018.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/b1752a6a42f84a88a9595a4061956b43/no/pdfs/reguleringsplanveileder_sept_2018.pdf)

### **Kommunal planstrategi, Pbl. §10.1**

Kommunestyret skal minst én gang i hver valgperiode, og senest innen ett år etter konstituering, utarbeide og vedta en kommunal planstrategi. Planstrategien bør omfatte en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

### **Kommuneplan, Plan og bygningsloven §11-1 første og andre ledd**

Kommunen skal ha en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.

### **Samfunnsdel, Plan og bygningsloven § 11-2**

Kommuneplanens samfunnsdel skal ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for utviklingen i kommunen.

Kommuneplanens samfunnsdel skal være grunnlag for sektorenes planer og virksomhet i kommunen. Den skal gi retningslinjer for hvordan kommunens egne mål og strategier skal gjennomføres i kommunal virksomhet og ved medvirkning fra andre offentlige organer og private.

Kommunedelplaner for temaer eller virksomhetsområder skal ha en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp de fire påfølgende år eller mer.

Handlingsdelen skal revideres årlig.

### **Arealdel, Plan og bygningsloven §11-5**

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område.

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.

Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynsoner for bruk og vern av arealer.

### **Kommunedelplan, Pbl. § 11-1 tredje ledd**

Det kan utarbeides kommunedelplan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder

### **Områderegulering, Pbl. §12-2**

Områderegulering brukes av kommunen der det er krav om slik plan i kommuneplanens arealdel, eller kommunen finner at det er behov for å gi mer detaljerte områdevisse avklaringer av arealbruken.

Områderegulering utarbeides av kommunen.

Kommunen kan likevel overlate til andre myndigheter og private å utarbeide forslag til områderegulering

### **Detaljregulering, Pbl. § 12-3**

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige

Figur 6. Plan og juridisk rammeverk fra Plan- og bygningsloven

### Kommunal planstrategi

Planstrategien er en overordnet strategi for hvordan kommunens arealer skal og bør forvaltes i årene fremover. Den er også lovpålagt endret minimum en gang per valgperiode, som utgjør fire år. Ofte brukes lovnader om forvaltning i valgkampanjer, og følgelig vil en endring av strategi være et naturlig første steg ved ny politisk administrasjon i kommunen. Selv om sittende politisk parti blir gjenvalgt, krever lovverket at en ny kommunal planstrategi skal utarbeides og vedtas senest ett år etter konstituering. Med andre ord pålegges strategien utbedring/endring hvert fjerde år. Dette er et viktig moment da det er denne strategien som videre legger grunnlaget for hvordan kommuneplanen, med samfunns- og arealdel utarbeides.

### Kommuneplan

Den kanskje viktigste og mest styrende planen en kommune har er en kommuneplan. Kommuneplanen styrer all planleggingen i kommunen, og setter også mål for hele kommunen og hvordan den skal utvikles. Det er forventet at FNs bærekraftsmål legges til grunn i planleggingen og det er viktig at denne planen viser hvordan befolkningen skal tilpasse seg de lokalt. En kommuneplan er som nevnt ovenfor delt i to; en samfunnsdel som sier noe om hvordan kommunen skal bruke ressursene sine, altså hvilke mål de har. Den har også en arealdel som sier noe om hva de kan, bør og bygge hvor. Planene lages også i den rekkefølgen, slik at kommunen først kan lage samfunnsplanen, og deretter arealdelen (figur x). En kommuneplan ser tolv år fram i tid, men de valgene som blir gjort, får betydning mye lenger enn det.

Med andre ord, en kommuneplan legger grunnlaget for hvordan en kommune ønsker å ha det i fremtiden. Den inneholder temaer som er viktige for de lokalt i kommunen, og er viktig for innbyggerne fordi den legger rammene for alle tjenester som kommunen vil tilby de neste 12-årene. For eksempel hvordan kommunen jobber for barnas fremtid når det gjelder skole og utdanning, eller hvordan de eldre vil ha det på sykehjem. Hvordan kommunen jobber for å øke digitaliseringen for å gjøre befolkningens hverdag enklere og bedre. Hvilke fritidsaktiviteter og kulturtilbud kommunen kan tilby, og hvordan skaffe nye arbeidsplasser, innbyggere, studenter og besøkende til kommunen.

Den viktigste ressursen en kommune har, er alle innbyggerne som bor i kommunen og de som har nær tilknytning til kommunen. Det er derfor viktig at innbyggerne får muligheten til å

være med på innspill/medvirkning i de ulike planene. Engasjerte innbyggere og godt samarbeid mellom kommune og private utviklere er viktig og sunt for kommunens utvikling.

### Samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel er kanskje kommunens viktigste plan som sier noe om hvordan en kommune skal utvikles, både som samfunn og som organisasjon. Samfunnsdelen vil legge føringer og sette de viktigste målene om hvordan kommunen skal utvikle seg i årene som kommer. Mange samfunnsdel har føringer som god helse og god livskvalitet for innbyggerne, men også skape vekst, verdiskapning og utvikle attraktive byer samtidig som klima- og miljø blir ivaretatt.

### Arealdel

Kommuneplanens arealdel er et svært viktig plandokument for kommunen. I arealdelen vedtas det hvor det skal bygges, hvordan det skal bygges, hvordan det planlegges for å bruke arealressursene i fremtiden, og ikke minst skal det fremgå hvilke hensyn eller områder som skal ivaretas. Arealdelen inneholder plankart, bestemmelser og planbeskrivelser, hvor de to førstnevnte er juridisk bindende dokumenter i arealdelen.

For reguleringsplaner vil de viktigste føringene foreligge i kommuneplanens arealdel, og i noen tilfeller vil bestemmelsene i arealdelen danne direkte og et omfattende nok grunnlag for rammesøknader og igangsettelsestillatelser.

### Kommunedelplan

En kommunedelplan er en offentlig initiert plan som tar for seg en bestemt del av kommunen. Det totale arealet som utgjør en kommune har ofte store variasjoner som for eksempel eksisterende bygningsmasser, befolkningstetthet og grunnforhold. En kommunedelplan er et virkemiddel kommunen har for å sørge for realisering av sin visjon og for å sikre en sammenhengende utvikling. Med sin plassering i planhierarkiet, vil den i stor utstrekning bygges på eksisterende kommuneplan, men ofte ha flere bestemmelser, detaljer og avklaringer enn i kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplaner kan fungere som et incentiv for utvikling gjennom å klargjøre områdene den inkluderer for utvikling. Motsatt kan den også begrense mulighetsrommet for utvikling ved å forby eller forminske en gitt type utvikling. Praksisen for anvendelse av kommunedelplaner varierer mellom kommunene, men ofte finner en denne type plan i

områder som er attraktive for utviklere, typisk sentralt i kommunene. Ved å inneholde flere spesifikke avklaringer gir den et mer presist bilde av mulighetsrommet for utvikling.

### Områderegulering

Felles for alle ovennevnte planer er at de er utarbeidet av og for kommunen for å regulere utviklingen i tiden fremover. I de tilfellene en privat aktør går rett til byggesak fra kommuneplanens arealdel, vil det forekomme nødvendige avklaringer i en rammesøknad.

En områderegulering er første plan i hierarkiet som åpner for muligheten til privat utarbeidelse. En områderegulering tar som utgangspunkt for seg flere tomter og kan også ha flere grunneiere som faller inn under samme plan. Hensikten med en områderegulering kan være et kommunalt ønske om helhetlig utvikling av aktuelt område, behov for flere avklaringer tilknyttet området enn det som fremgår i kommuneplanen eller mangelfulle/problematiske eksisterende reguleringer i området som overskrides av ny områderegulering.

I kommuneplanen/kommunedelplanen redegjøres det for hvilke tiltak og områder/tomter som krever en reguleringsplan i form av enten en område- eller detaljregulering før det kan oppføres nye bygg eller anlegg. Ved å være øverste og første plan som kan utføres av private initiativtakere, vil også innholdet kunne utfordre det eksisterende rammeverket som finnes i kommuneplan og/eller i kommunedelplan. En privat aktør forholder seg til kommersielle faktorer som er avgjørende for prosjektutformingen. Da en områderegulering også kan inkludere flere tomter og grunneiere kreves det en felles vilje og et ønske om å dra i samme retning under utarbeidelsen av reguleringen. Det kan være en krevende øvelse, og er hensyn kommunen bør vurdere før det fremmes krav om regulering av denne varianten.

### Detaljregulering

Detaljregulering er en spesifisert reguleringsplan som hovedregel knyttet til et mindre geografisk område og anvendes for å sikre kommuneplanens visjon og hensikt, ned på detaljnivå. Detaljregulering er den andre av de to reguleringsplanene som kan initieres og utarbeides av private aktører. Kravet om en detaljregulering defineres i kommuneplan og/eller områderegulering, og er den mest finmaskede planen i hierarkiet. Som alle planer kreves det en harmoni mellom kommuneplan og detaljregulering.

Dersom en aktør utarbeider en detaljregulering for et område, er det som en hovedregel i forbindelse med et fremtidig utviklingsprosjekt. Etter at planen har vært ute til offentlig høringsrunde og avslutningsvis blir vedtatt av politikere, vil den være den mest presise planen

for å senere utarbeide en rammesøknad og igangsettelsestillatelse. Grunnet dens detaljorienterte natur kan det også argumenteres for at det er den mest rigide planen i hierarkiet.

## 2.7 Oppsummering teori

Eiendomsutvikling som prosess har presentert en teoretisk innsikt i hvordan de mange fasene utspiller seg, og pekt ut noen idelle former og føringer for hvordan ivareta og sørge for god byutvikling. Perspektivene knyttet til planstyrt eller prosjektstyrt utvikling gir et videre grunnlag for å diskutere de to casestudiene forhold til perspektivene.

For bylivsteorien er det lagt stor vekt på ideene og visjonene til Jan Gehl og Jane Jacobs, og elementer fra deres redegjørelser som blir trukket frem som essensielle for å fasilitere og generere byliv. Paralleller og forskjeller disse imellom gir god innsikt i hvordan synergier og dynamikker i byene virker sammen og definerer samspillet mellom byen og dens innbyggere. Momenter herfra vil senere i oppgaven bli satt opp mot plangrunnlag og prosjektering i både casestudiene og generelt. Dette for å si noe om hvorvidt disse parameterne har gjort seg gjeldende både i overordnet plan og ved endelig resultat.

Ved å anvende by- og sentrumsteori har redegjøres det for forskjellige perspektiver på hva som utgjør bysentrumet. Den konsentriske sonemodellen, sektormodellen, flerkjernemodellen og CPT-teorien illustrerer fire definisjoner for hvordan byen er bygget opp med hvert sitt perspektiv. Modellene utgjør også en kronologisk rekkefølge, og viser en utvikling i bytenkningen i den forstand at byer opplever kontinuerlig utvikling.

De ulike sonene gir også, fra et teoretisk ståsted, ulike forutsetninger for utvikling både knyttet til formål og økonomi. Ved at problemstillingen definerer sentrum som forskningsområde, er det spesielt sone 1 som gjør seg gjeldende da denne sonen utgjør det tradisjonelle bysentrumet. Allikevel har det vært sentralt for oppgaven å også belyse sonene utenfor også, da byliv i sentrum i stor grad påvirkes av hvordan alle byens beboere anvender og oppholder seg i sentrumskjernen.

### 3. Metode

For å besvare oppgavens problemstilling "Hvordan skape liv i døende bysentrum gjennom eiendomsutvikling" har det under arbeidet blitt samlet inn data og definert en forskningsmetode, i henhold til forskningsstrategi. I dette kapitlet vil det redegjøres for metodene som er benyttet, hvordan datainnsamlingen er gjennomført og studiens oppbygging. Valg av metode og framgangsmåte er sentrale verktøy for endelig resultat og for hvordan oppgaven skal forstås.

*“Metode er den håndverksmessige siden av vitenskapelig virksomhet, eller mer presist læren om de verktøy som kan benyttes for å innsamle informasjon.”* (Halvorsen 1989, s. 15)

#### 3.1 Kvalitativ metode

Metode kan deles opp i to hovedkategorier; kvalitativ og kvantitativ. Denne studien er bygget på den kvalitative metoden gjennom litteraturstudie, dokumentanalyse og semistrukturerte intervjuer. Kvalitative data foreligger gjerne i form av tekst, til forskjell fra kvantitative data som ofte er tall eller andre mengdetermer (Grønmo, S, 2023). Kvalitativ metode er mer detalj- og skildringsorientert, og søker å beskrive hvordan virkeligheten ser ut. Det gir en mer inngående kunnskap om situasjonen i en større grad enn kvantitativ metode.

Intervjuer, diskusjoner/samtaler, litteraturstudier og casestudier er alle eksempler på kvalitative metoder som er benyttet for datainnsamling og gir en dypere innsikt enn optelling av hendelser. Valg av metode avhenger i stor grad av problemstillingen og hva formålet med studien er. Det kan også skilles mellom de kvalitative metodene. Ved litteraturstudie/dokumentanalyse er dataen som hovedregel allment tilgjengelig, og opparbeidet i forbindelse med et prosjekt, oppdrag eller som en ren fagartikkel. Ved intervju avdekkes dataen på initiativ fra forskeren, altså at forsker ønsker å utfyllende informasjon og søker informasjonen gjennom intervju med objekt.

Masteroppgaven har til hensikt å redegjøre for, og å finne ut av, forhold og strategier som ivaretar, regenerer eller skaper byliv i sentrum og hvordan de påvirkes av samarbeidet. Oppgaven tar sikte på å redegjøre for både private og offentlige planer og strategier, og i hvilken utstrekning bylivet prioriteres og tilrettelegges for. Formålet med den kvalitative metoden er å supplere tilgjengelige planer og strategier med innspill fra aktuell aktør. For det private vil slike dokumenter kunne være utviklerens overordnede selskapsstrategi, utarbeidet

planinitiativ eller prosjektspesifikk beskrivelse på nettside. For offentlige aktører vil spesielt kommuneplan og kommunedelplaner/områdereguleringer være eksempler på dokumenter som skal/bør inneholde informasjon om bylivssatsning.

### **3.2 Forskningsstrategi**

Valg av metode er en prekær del av oppgavens forskningsstrategi. Det har blitt foretatt et bevisst valg knyttet til en sammensatt bruk av kvalitativ metode gjennom supplert dokumentanalyse med semistrukturerte dybdeintervjuer.

Strategien har vært å dele opp oppgavens hovedtema og problemstilling. Eiendomsutvikling er en tidkrevende prosess, og består av mange ledd av beslutninger, planer og arbeid før en kan se og anvende resultatet av den. Ved å fokusere på samarbeidet mellom det offentlige og det private har vi ønsket å avdekke forhold i denne dynamikken som er avgjørende for resultatet og i utstrekning, bylivet. Plangrunnlaget som er analysert ligger allerede offentlig tilgjengelig, og sier ikke nødvendigvis noe om opphavet til bestemmelser eller formål med reguleringsarbeidet. Nettopp derfor er det blitt gjennomført supplerende intervjuer for å styrke innsikten knyttet til de bakenforliggende forholdene.

Intervjuene er som nevnt semistrukturerte og definert med hensyn på teori og tre overordnede forskningsspørsmål. Intervjuguiden er formulert slik at hvert av spørsmålene har til hensikt å avdekke momenter innenfor de tre forskningsspørsmålene. Det er gjennomført to dybdeintervjuer med de private initiativtakerne og ansvarlige prosjekterende i de to casestudiene. Da masteroppgaven også søker å redegjøre for de offentlige føringene og forholdene som ligger til grunn for eiendomsutvikling, er det også gjennomført intervjuer med fagpersoner i begge kommunene. Det har her vært hensikten å avdekke forhold både mellom de offentlige instansene og også deres videre relasjon til utviklerne.

Formålet med intervjuene har vært å avdekke forhold i planer og strategier, og i hvilken utstrekning en har klart å etterleve disse gjennom prosjekteringen. Prosjektene fremsto fra utsiden som gjennomførte og som tjente flere funksjoner som bolig, næring og handel. Det trigget interesse ved at vi fra utsiden anså flere bylivskriterier som vel ivaretatt. Da vi evaluerte det dithen at begge casestudiene tilbydde klare bylivskvaliteter ønsket vi å se nærmere på hvordan disse forholdt seg til overordnet plan.



### **3.3 Litteraturstudie**

Litteraturstudien er i hovedsak tilknyttet teori-kapittelet, hvor flere teorier og studier er blitt presentert. Hvordan skape liv i døende bysentrum tar for seg tre sentrale aspekter ved byutvikling som det er viktig med en tydelig redegjørelse av. Teoridelen av oppgaven anvender relevant og oppdatert teori knyttet til både byliv, eiendomsutvikling som prosess og skildring av hva et sentrum er og hvordan det skal/bør utvikles.

Det har vært hensiktsmessig å foreta en studie av materiale og litteratur som knytter seg til oppgavens tematikk. Både for å få et mer nyansert bilde av hva som finnes av forskning på feltet fra tidligere, men også for å kunne anvende andre forskeres funn i vår oppgave. I så måte ønsker vi med vår studie å komplementere den forskningen som allerede eksisterer i dag. Litteraturen har blitt gjennomgått, studert og satt i system. I tillegg til å komplementere eksisterende forskning ønsker vi med vår studie å tilføre ny og oppdatert kunnskap og informasjon innenfor feltet byliv og sentrumsforskning, ved å gå dypere inn på samarbeidet mellom private og offentlige aktører som utslagsgivende for byliv i sentrum.

### **3.4 Dokumentanalyse**

Som litteraturstudien har dokumentanalyse utgjort en viktig del av grunnlaget for oppgaven. Gjennom dokumentanalysen har vi undersøkt kommunale planer i flere format og med ulik plassering i hierarkiet. Fra den private siden har strategidokumenter og andre relevante styringsdokumenter vært gjennomgått. Det inkluderer blant annet offentlig tilgjengelige dokumenter fra aktørens nettside. Da oppgaven er case-spesifikk har det i størst grad omhandlet dokumenter knyttet til aktuell case, men også overordnede strategidokumenter for selskapet som helhet har vært gjennomgått.

Felles for både private og offentlige dokumenter har vært fokuset på å isolere og trekke ut de elementene som omhandler byliv og byutvikling. Forholdene sees i lys av teoridelen og hvilke momenter som blir trukket frem som essensielle for stimulering av byliv. Spesielt knyttet til offentlige planer har delene av disse som omhandler sentrum blitt nøye gjennomgått.

Av offentlige dokumenter har en basis vært at planene er juridisk bindende; altså kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringer og detaljreguleringer. Veiledere og andre dokumenter som anvendes i den endelige utforming av det juridiske

rammeverket har i liten grad blitt analysert. Denne avgrensningen har blitt foretatt da oppgaven tar for seg samspillet mellom det offentlige og det private.

### 3.5 Intervju

For å supplere dokumentanalysen er det foretatt semistrukturerte intervjuer med både private og offentlige aktører. Intervjuobjektene har direkte og indirekte tilknytning til caseoppgavene; *Wesselkvartalet* i Asker og *Verket* i Moss. Etter avklaring med intervjuobjektene vil de ikke navngis, men refereres til i deres kapasitet i aktuell organisasjon. Dette som et grep for å sikre anonymitet. Intervjuobjektene er også inneforstått med at personer som leser denne oppgaven med kjennskap til kommune og prosjekt allikevel vil kunne forstå hvem de er av kontekst.

Valget av intervjuform er tatt med et ønske om å få objektets refleksjoner knyttet til byliv- og sentrumsproblematikk. I forkant av samtlige intervjuer er det sendt over en overordnet intervjuguide med spørsmål som knyttes opp mot de tre forskningsspørsmålene, og anvendt denne som styrende for intervjuene. Intervjuguiden presenteres i sin helhet i vedlegg 1.

Transkribering av intervjuer:

Intervjuene har ikke blitt transkribert. Hensikten med intervjuene har vært å supplere funn fra plangrunnlaget. Da oppgaven skal se på samarbeidet og samspillet mellom aktørene som utslagsgivende for å stimulere byliv, har intervjuene bidratt med verdifull innsikt. Hvordan samarbeid oppleves er ofte subjektive vurderinger, og innspill fra involverte aktører har vært nødvendig for å få innsikt i samarbeidet. Kommunale satsingsområder, visjoner for fremtiden og vurderinger knyttet til sentrumsutfordringer har også gitt verdifull innsikt i kommunenes utgangspunkt og prioriteringer i møte med eiendomsutviklere.

Intervjuenes semi-strukturerte form innebærer også at intervjuene i stor utstrekning er å anse som samtaler/diskusjoner heller enn rene spørsmål og svar. Dette gjør at vi sjelden har et spesifikt svar til hvert spørsmål, men heller flere refleksjoner som både svarer ut, men også går utover spørsmålet i seg selv. Det har vært et bevisst valg å gå bredt ut under arbeidet med intervjuene, og ikke alle har blitt anvendt i like stor grad. Dog er det viktig å presisere at innsikten intervjuene har gitt oss har vært essensiell da det har bidratt til å forbedre helhetsforståelsen i kommunene og prosjektene vi har studert.

Intervjuobjektene:

Avdelingsleder Plan, byggesak og geodata, Moss kommune.

Intervjuobjektet har bakgrunn som arkitekt og har jobbet i kommunen i flere år. I dag har vedkommende en mer administrativ rolle i kommunen med ansvar for byggesak, geodata og planadministrasjon. Vedkommende har bidratt med verdifull innsikt knyttet til disponeringer i kommunen og hvordan arbeidet, spesielt i byggesak, forløper.

Med sin lange erfaring er vedkommende også godt kjent med hvordan kommunen har arbeidet tidligere, samt veksten i administrasjonen som følge av den økende viljen til å drive eiendomsutvikling i Moss.

Planutvalget, arbeid med ny sentrumsplan, Moss kommune.

I 2015 ble det for første gang vedtatt en kommunedelplan i Moss for sentrum, kalt sentrumsplanen. Denne hadde til hensikt å regulere sentrum i byen med en visjon om yrende byliv gjennom aktive byrom, handelstilbud, arbeidsplasser og boligetablering. Moss kommune holder på med en ny sentrumsplan som skal favne enda bredere.

Gjennom sin stilling i kommunen har intervjuobjektet ledet denne prosessen. Innledende var kommunens hensikt en revisjon av mindre skala, men etterhvert som arbeidet forløp har det vist seg å være mer omfattende. Prosessen løper parallelt med flere andre planer, som alle skal sammenfattes for å gi sitt bidrag til den overordnede sentrumsplanen. Intervjuobjektet har bakgrunn som By- og regionplanlegger, og har bidratt med verdifull innsikt knyttet til kommunens satsingsområder og utfordringer knyttet til et revitalisert sentrum. Den nye kommuneplanen skal etter planen legges ut for førstegangsbehandling og høring fjerde kvartal 2023. Dette avhenger dog til en viss grad av regionale og nasjonale planer for infrastruktur knyttet til jernbane og valg av ny trasé for riksvei.

Høegh Eiendom - Moss

Prosjektleder Høegh Eiendom for område Moss. Har drevet eiendomsutvikling i Moss i over et tiår, og drevet prosjektutvikling også utover Verket-området. Gjennom sin rolle har vedkommende aktivt jobbet med og mot kommunen, helt fra Høeghs akkvisisjon av tomten tilbake i 2005. Området var i sin tid utelukkende regulert til tungindustri, og har som sådan vært gjennom en fullstendig transformasjonsprosess til nå å inkludere bolig-, næring- og kulturformål.

Prosjektet har vært en spydspiss for utviklingen i regionen, gjennom å gi et område et helt nytt liv og formål. Ved å være involvert i prosjektet helt fra begynnelsen, har vedkommende verdifull kunnskap knyttet til strategiske valg og arbeidsmetode gjennom hele prosjektets livsløp (som forøvrig ikke ferdigstilles før estimert 2045).

Prosjekt- og prosjekteringsleder, Civil Management AS - Asker

Har bakgrunn som sivilingeniør bygg med spesialisering i prosjektledelse. Jobbet som prosjektleder hos både kommunale og private utbyggere, og er per i dag prosjekt- og prosjekteringsleder i Civil Management AS, som er et prosjektlederfirma som utvikler og styrer prosjekter innen bygg, eiendom og anleggssektoren. Han ble satt inn som prosjektleder i Wesselkvaratalsprosjektet i Asker, hvor han arbeidet tett med gårdseier, arkitekt, uteromsarealene og innredningen av næringsarealene. Har hatt flere interessenter på befaring og kjenner godt til hva arkitekt har tenkt i Wesselprosjektet.

Kommuneplansjef, Asker kommune

Utdannet arkitekt fra NTH, og målet med studiet var å bli en byplanlegger. Han har hatt ansvar for planleggingen i Asker i flere tiår, spesielt med fokus på stedsutvikling. Intervjuobjektet har også hatt ansvaret som prosjektleder, jobbet tett med reguleringer og byggesak. Intervjuobjektet sitter i dag som plansjef i kommunen. I år har han jobbet hele 40 år i kommunen, og hatt en fremtredende rolle i mye av det som har foregått av utvikling i kommunen gjennom disse 40-årene.

Intervjuguide:

Intervjuguiden er utarbeidet todelt; ett sett med spørsmål til private aktører og ett annet til kommunalt ansatte og ligger ved som Vedlegg 1. Tilnæringsmåten har vært vurdert og avgjort etter interne diskusjoner og sparring med veileder. Denne fremgangsmåten har blitt valgt både fordi de to aktørene utgjør to forskjellige perspektiver. Det er også tillagt vekt at uttalelser på vegne av et privat selskap ikke nødvendigvis er like sensitivt som for en kommune. Formålet har vært å styrke grunnlaget for å kunne besvare masteroppgavens tre forskningsspørsmål. Forskningsspørsmålene er utarbeidet som tre “delmål” som utgjør vårt perspektiv og grunnlag for å svare på masteroppgavens overordnede problemstilling: “Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?”.

### **3.6 Drøftelse og oppsummering av metode**

I metodekapittelet er det redegjort for “veien mot målet”. Her fokuseres det på hvordan det strategisk har blitt arbeidet med å innhente essensiell informasjon innenfor de tematiske avgrensningene for å svare på masteroppgavens problemstilling. Hvordan datasettet i oppgaven er bygget opp og redegjort for en essensiell del av hvordan studien skal forstås og videre presenteres.

I hovedsak anvendes tre kilder for datainnsamling: litteraturstudie, dokumentanalyse og semistrukturerte intervjuer. Videre er to prosjekter valgt ut, som på hver sin måte i utgangspunktet har blitt vurdert til å tilføre sine respektive kommune kvaliteter som stimulerer til byliv i sentrum/sentrumsområder. Innledende har vi anvendt litteraturstudien for å redegjøre for teorier og momenter knyttet til byliv. Sentrale momenter fra teorien vil videre bli satt i sammenheng med løsninger og praksis, ved å vurdere i hvilken utstrekning de er blitt hensyntatt i casestudiene og i generell praksis i kommunene. Det teoretiske grunnlaget har også blitt sett i sammenheng med planene vi har gjennomgått. Plangrunnlaget utgjør forutsetningene for prosjektutformingen og er dermed av interesse ved å gjøre seg gjeldende i den endelige utfoldelsen.

De private intervjuobjektene har blitt forespurt i forbindelse med deres rolle og kapasitet i det aktuelle prosjektet. Det ble ansett som både hensiktsmessig og nødvendig med flere avklaringer knyttet til det prosessuelle og visjonsmessige tankesettet aktørene har hatt under prosjekteringen. Prosjektets endelige utforming og juridiske rammeverk kan forstås gjennom aktuell reguleringsplan, men hvordan og hvorfor rammeverket har blitt til krever nærmere redegjørelse. I sine stillinger som prosjektledere i de respektive casene har de en rolle hvor slike vurderinger blir foretatt løpende.

Intervjuobjektet fra *Verket*-casen i Moss har jobbet med og for dette prosjektet i mange år, mens i *Wesselkvartalet* kun i den avsluttende delen (siste 2-3 årene). Det er sånn sett to ganske forskjellige kapasiteter, men begge har ledet hele eller deler av prosjektet gjennom ferdigstilling. Som definert i teorikapittelet er eiendomsutvikling en prosess som går over flere år. Da prosjektene eller deler av prosjektene i sin tid stod ferdig, ligger det en lang arbeidsinnsats bak. Felles for de to er at begge har en prosjekterende rolle, og hatt tette dialoger med kommunene i forbindelse med utførelsen. Det har blitt opplevd som svært informativt å få innblikk i flere deler av eiendomsutviklingsløpet, da det har styrket den totale forståelsen av de bakomliggende faktorene.

## **4. Analyse og funn**

Kapittelet utgjør oppgavens empiriske fundament og viser hvordan innsamling og opparbeidelse av empirien har foregått gjennom casestudier av to prosjekter i Moss og i Asker. Empirien er opparbeidet med et kvalitativt forskningsdesign, og består av en dokumentanalyse og semistrukturerte intervjuer. Fremgangsmåten er todelt; ved å undersøke eksisterende plangrunnlag presenteres rammeverket for eiendomsutviklingen. Plangrunnlaget er offentlig tilgjengelig og sier ikke nødvendigvis noe om samarbeid og samspill. For å avdekke praksis, samarbeid og samspill har kommunen, og eiendomsutviklere som har vært involvert i de respektive casestudiene, blitt intervjuet. Det er nettopp samarbeidet og samspillet aktørene imellom som utgjør oppgavens perspektiv på “Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?”.

Kommuneplanen som en overordnet strategisk plan for kommunen utgjør ofte forutsetninger for videre formål og bestemmelser i reguleringsplaner. Som en basis for samarbeid og plan, er hensikten med analysen å illustrere hvordan kommunen og utbygger sammen har ivaretatt, innarbeidet eller neglisjert de visjonene knyttet til byliv og byutvikling som finnes i overordnet strategisk plangrunnlag. Hensikten er å undersøke underliggende forhold og praksis i de to kommunene for å isolere optimaliserende forhold av samarbeidet for bylivssatsinger og prioriteringer. Funn av nevnte forhold vil drøftes og diskuteres nærmere i kapittel fem og seks.

Strukturen i kapittelet består av en enkeltvis gjennomgang av hver by og deres prosjekt, med en avslutningsvis sammenstilling for å redegjøre for forskjeller og likheter og i hvilken utstrekning prosjektene har bidratt til å revitalisere sentrum og byen. For å sørge for en forståelig struktur anvendes de samme delkapitlene knyttet til begge kommunene og de spesifikke prosjektene vi har valgt. Delkapitlene innledes av en beskrivelse av kommunen etterfulgt av en beskrivelse av prosjektet/casen. Videre utredes plangrunnlaget, hvordan dette har blitt utarbeidet og praktisert gjennom eiendomsutviklingsprosessen som helhet.

### **4.1 Moss kommune**

#### **4.1.1 Beskrivelse av Moss**

Moss kommune var i 2019 blant finalistene i kåringen “årets mest attraktive by” og vant samme år prisen for “årets sentrum”. I sistnevnte kåring var Moss og Tønsberg de endelige

finalistene, og som premiss for prisen ble det lagt vekt på kommunens møte med transformasjonen som har berodd på omstillingen fra tidligere industriby. Det er *Norsk Sentrumsutvikling* som står bak kåringen (Dagsavisen, 2019).

Utdrag fra juryens begrunnelse:

*“Gjennom et solid offentlig-privat samarbeid og bred tverrpolitisk enighet har imidlertid bykommunen valgt å takle utfordringene gjennom å intensivere arbeidet med å skape et kompakt og bærekraftig bysentrum. Strategisk planlegging og investeringsvilje både hos private aktører og hos kommunen, har allerede gitt resultater i form av nye boliger, nye næringsetableringer, nye servicetilbud og forretningskonsepter, samt en rekke nye rekreasjons-/opplevelsesområder, arrangementer og fellesopplevelser.”*

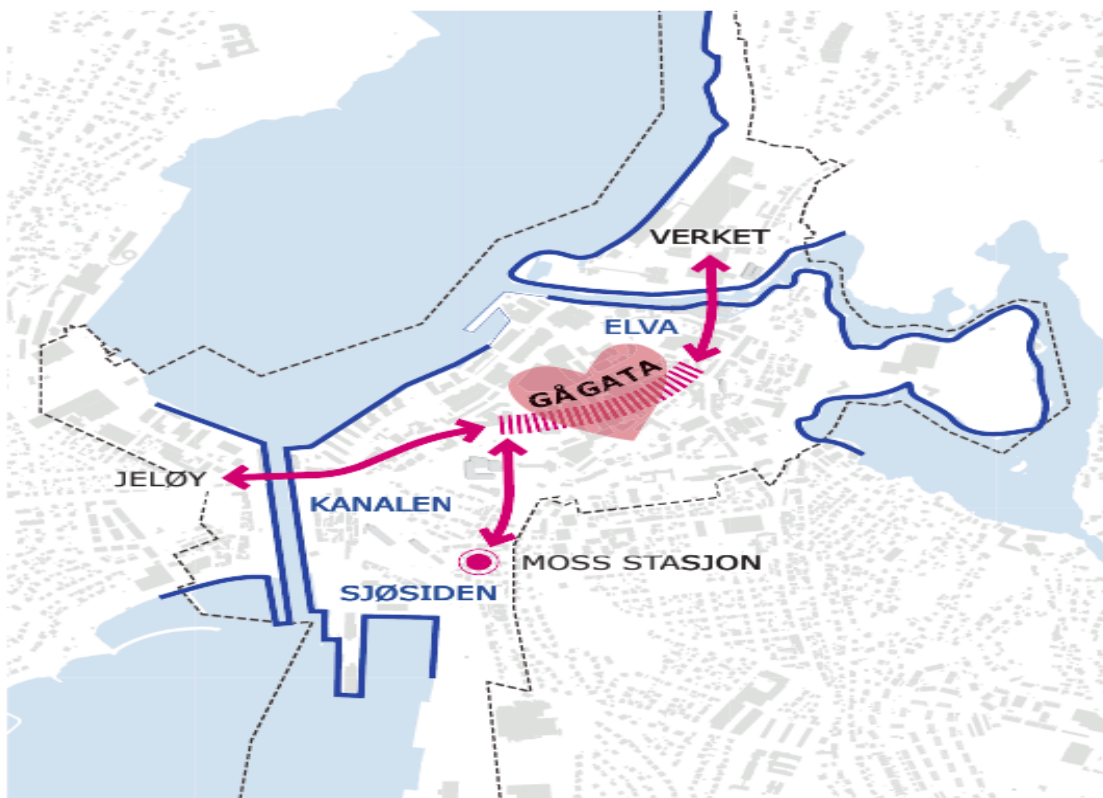
*“Tidligere industribygg har fått nytt innhold, og dette gir bysentrum en egenart som er forbilledlig for andre byer og tettsteder som blir stilt overfor store omstillingsutfordringer. Moss har også lagt et solid fundament for videre sentrumsutvikling gjennom sterke overordnede planer med tydelige føringer og ønsket retning for byutviklingen. Dette gir høy grad av forutsigbarhet for videre utvikling samtidig som utviklingspotensialet tydeliggjøres. Planene har ikke minst tatt tak i utfordringene knyttet til å binde de ulike områdene i byen tettere sammen gjennom etablering av gode forbindelseslinjer.”*

Dagsavisen, 2019. Hentet 10.04.23 fra:

<https://www.dagsavisen.no/moss/nyheter/2019/09/25/moss-karet-til-arets-sentrum-i-norge/>

Moss kommune ligger i Viken fylke, med en sentral beliggenhet mellom Oslo og svenskegrensen, og er et samferdselspunkt med firefelts motorvei, dobbeltsporet jernbane, fergeforbindelse over Oslofjorden og havn. Innbyggertallet er på omtrent 51 000, med en vekst i befolkningen i siste kvartal av 2022 på 200 personer (SSB, 17.02.2023) . Det er ventet en prosent befolkningsvekst per år, og de fleste vil bosette seg i eller nært sentrum (Kommuneplanens samfunnsdel «Moss mot 2030», s. 6). Som en forholdsvis stor og sentral by stilles det krav til å ivareta og videreutvikle bokkvaliteter, rekreasjonstilbud og møteplasser, samtidig tilrettelegge for utvikling av et levende og moderne bysentrum med urbane kvaliteter. Moss er en by i rask endring og det er store muligheter for å skape akkurat dette, spesielt i de tidligere industriområdene som er nedlagt de siste årene.

Kommuneplanens samfunnsdel klassifiserer tre nivåer av sentrumsstrukturer; regions- og kommunesenter, områdesenter og lokalsenter. Hvorav henholdsvis Moss sentrum utgjør region- og kommunesenter, Kambo og Halmstad som områdesenter og Vang og Larkollen som lokalsenter (Kommuneplanens samfunnsdel «Moss mot 2030», s. 19). Det tillegges ingen forklaring på definisjonen, men det kan forstås ved å se på størrelse, både av areal og befolkning samsvarer med Harris' flerkjernemodell for bystruktur. Region- og kommunesenter er mest aktuelt for masteroppgaven, og avgrensningen av dette i Moss vises i påfølgende illustrasjon:



Figur 7. Verket, Jeløy og Sjøsiden blir viktige innsatsområder i utviklingen av Moss sentrum. Hentet fra sentrumsplanen, kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026.

En sentral del av omstillingsprosessen juryen henviser til i ovennevnte kåring kan knyttes til Høeghs utvikling på *Verket*. Da en av Moss' hjørnesteinsbedrifter, Peterson, la ned sin virksomhet ble *Verket* innlemmet i en ny sentrumssatsning - *sentrumsplanen* som videre ble vedtatt i 2015. Planen hadde til formål å stake ut kursen for videre utvikling i sentrumsområdene i kommunen, og inkluderte et større område som presenteres i figur 7. Moss' sin strategi og tilnærming til videreutvikling blir trukket frem som et eksempel til etterfølgelse for andre kommuner som skal inn i eller gjennom en omstillingsprosess. Det



utgjør et interessant utgangspunkt for den videre drøftelsen både av prosjektet *Verket* og sentrumsutviklingen i kommunen.

#### 4.1.2 En beskrivelse av utviklingsprosjektet for *Verket*

*“På tomten til gamle Moss Jernverk, er vi i Høegh Eiendom i full gang med å utvikle en ny og levende bydel, som passende nok har fått navnet Verket. Den nye bydelen blir en attraktiv forlengelse av dagens sentrum i Moss med boliger, handel og næringsvirksomhet, og ikke minst et pulserende liv! Allerede i dag har over 200 leiligheter blitt ferdigstilt og over 700 personer jobber på området. ” Og ikke minst har vi handel, servering og byens kuleste kulturscene.”*

Utdrag fra Verkets nettside. (<https://www.verketmoss.no/> - Hentet 01.04.2023)

Høegh har stått bak et av de desidert største utviklingsprosjektene i Moss kommune. Prosjektet har transformert et tidligere industriområde til hotell-, nærings-, kultur- og boligformål. Området er historisk viktig for Moss kommune da det huser opprinnelsen av den første og den største historiske næringsetableringen i kommunen. Høegh har arbeidet langsiktig og strategisk for de resultatene vi ser og fortsetter å se i dag. Tomten ble kjøpt tilbake i 2005, og da på en livstids leiekontrakt til papirfabrikken som hadde sin virksomhet på denne tomten på det tidspunktet. Det første Høegh-prosjekterte bygget stod ikke klar på tomten før i 2018, altså 13 år etter akkvisisjonen. Prosjektets totale kostnadsramme og alle involverte aktører kan fortsatt ikke redegjøres for, da prosjektet i sin helhet ikke vil være ferdigstilt før tidligst 2040.

En viktig driver for Høeghs satsning har vært etableringen av den nye Follobanen. Forretningsideen var knyttet opp mot at en betydelig redusert reisetid til kommuner og tettsteder sør for Oslo, herunder Moss, ville øke byens attraktivitet. Det fører med seg større etterspørsel, som igjen generer høyere boligpriser. Ved å få styrket de økonomiske kreftene tilknyttet eiendomsutvikling, styrkes også forutsetningene for å heve prosjektets kvalitetsmessige ambisjoner. Det kommer til syne for eksempel gjennom at flere av boligenehetene i enkelte byggetrinn er arkitekttegnet og utforming og estetikk er tillagt stor vekt.

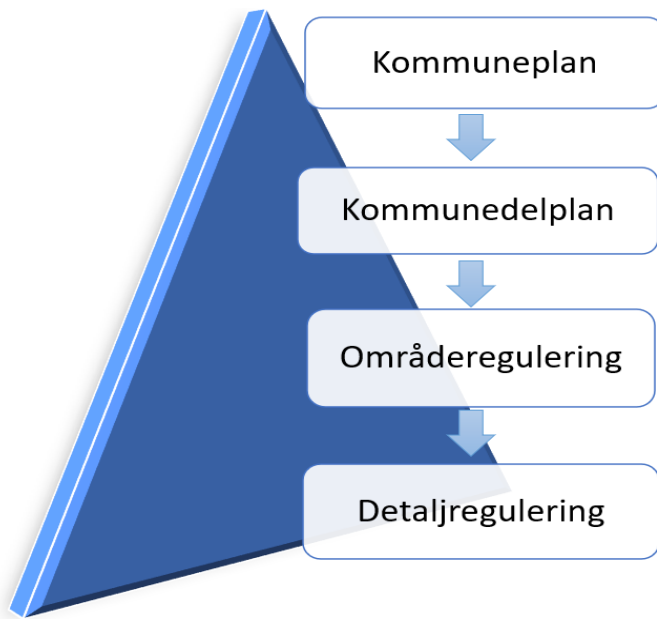
Verket er en nyetablert bydel nord for sentrumskjernen i Moss. Kommunen ønsket utvikling i sentrum, og som et grep for å stimulere dette startet arbeidet med en kommunedelplan,

sentrumsplanen, i 2012. Høegh involverte seg tidlig i prosessen knyttet til utarbeidelsen av den nye sentrumsreguleringen og Verket ble det nye satsningsområdet i planen. Beileilig nok la også fabrikken ned sin virksomhet dette året, og da sentrumsplanen ble vedtatt i 2015 var allerede grunnarbeidet for videre utvikling til stede.

Verket knytter seg til sentrumskjernen i sør og er forbundet med resten av sentrum ved en gangbro over Mosseelva til bydel Møllerbyen. Området har som nevnt historisk vært et industriområde, og Høegh har jobbet med å transformere området til bolig og næring i flere år. Verkets funksjoner og plassering kan knyttes opp mot Burgess', Hoyts og Harris' byteori hvor området historisk har befunnet seg i sone 2. Sone 2 inneholder lett industri, med liten til ingen boligkapasitet. Det kan videre argumenteres for at transformasjonen av dette området har bidratt til å flytte Verket fra Sone 2 til Sone 1, som omtales som sentrumskjernen. I takt med at Moss by vokser, har også det historiske og tradisjonelle sentrumet i byen utvidet seg, og Verket er i så måte en del av denne utvidelsen. Dog er det verdt å bemerke at området fortsatt ikke kan klassifiseres som midt i sentrumskjernen, men i større grad enn hva som var tilfellet tidligere.

Høegh har hatt og har fortsatt et langsiktig perspektiv på sin virksomhet, illustrert ved at de har planer for Verket helt frem til 2045. En kan videre diskutere 40-års perspektiv som langsiktig i et byutviklingsperspektiv, men som utvikler vil en kunne argumentere for dette. Høegh ønsker å forlate Moss som en bedre by enn hva den var da de etablerte seg i byen, og det skal gjenspeiles i deres arbeid.

### 4.1.3 Plangrunnlaget for Verket



Figur 8. Planhierarki for prosjektet Verket i Moss. Egen illustrasjon.

I dette delkapittelet følger en nærmere redegjørelse av det planmessige grunnlaget som Høegh har jobbet og prosjektert etter, samt selv utarbeidet. Sammenhengene mellom planene vil illustreres i en hierarkisk oppstilling og suppleres av intervjuene som er gjennomført med både Høegh og kommunen.

Planhierarkiet som eksisterer for hele og deler av Verket-området er illustrert innledende. Gitt prosjektets størrelse og omfang, er plangrunnlaget svært omfattende hvor alle tilgjengelige plantyper er anvendt og virker sammen. Både kommunedelplan og områderegulering ble vedtatt med et halvt års mellomrom i 2015, henholdsvis 15 juni og 14 desember. Intuitivt ser en at planene har blitt utarbeidet parallelt. Kommunen har hjemmel og mulighet til å kontrahere private aktører til å utarbeide områdereguleringer på deres vegne, og avsatte dette mandatet til Høegh mens kommunen selv utarbeidet sentrumsplanen, forklarer prosjektlederen.

Sett i lys av det parallelle planarbeidet har de to planene flere av de samme bestemmelsene for Verket. Følgelig vil områdereguleringen vektlegges tyngst. Dette begrunnet med oppgavens vinkling knyttet til samarbeidet mellom utbygger og kommune. Ved at områdereguleringen er utarbeidet av Høegh på vegne av kommunen, vurderes det dithen at

den har en større relevans enn eventuelle innspill til kommunedelplanen. Sentrale unike momenter fra kommunedelplanen vil fortsatt gjennomgås og redegjøres for.

### Kommuneplan

Kommuneplanen Moss 2030 ble vedtatt av kommunestyret 23. mars 2021 sak 27/21. Den omfatter både en samfunns- og arealdel, som sammen utgjør møtepunktet mellom henholdsvis visjon og disponert areal for oppnåelse av visjonen. Det generelle hovedskille mellom kommuneplanens to deler er også nettopp dette; samfunnsdelen er å anse kommunens uttrykk for ønsket utvikling, mens arealdelen er det juridisk bindende grunnlaget som gir utviklerne flere nødvendige holdepunkter for hvordan eiendomsutviklingen som sådan skal gjennomføres.

### Kommuneplanens samfunnsdel

Fellesnemnda har vedtatt at Parisavtalen og FNs bærekraftsmål skal ligge til grunn for planarbeidet for kommuneplanen som helhet (Moss kommuneplanens samfunnsdel, s. 5). Bærekraft i denne forstanden favner bredt, også utover hva som opprinnelig forbindes med uttrykket, miljø og klima. Sosial bærekraft er også en sentral del av bærekraftsmålene, og herunder finnes de bylivsmessige satsningene. Moss' kommuneplan er i så måte intet unntak, og har anvendt dette som rammeverk for planarbeidet.

Nedleggelse av industribedriftene har ført til utfordringer hvor flere arbeidsplasser har blitt borte og veksten i befolkningen har blitt større enn arbeidsplassveksten, noe som har ført til en økende andel utpendling. Kommuneplanens samfunnsdel viser viktigheten av å tilrettelegge for næringslivet og for at det etableres flere lokale arbeidsplasser. Videre fremkommer det at «Moss sentrum skal utvikles til et levende og attraktiv senter for opplevelser, kultur, handel og service» (Kommuneplanens samfunnsdel «Moss mot 2030», s. 19). Befolknings- og arbeidsplassvekst er faktorer som spesielt er viktig for forsterkningen av sentrum.

For Moss er byutviklingen et fellesprosjekt og det var viktig med en medvirkningsprosess fra innbyggerne. Ifølge kommuneplanens samfunnsdel «Moss mot 2030» skal mange innbyggere ha deltatt i medvirkningsprosessen og skapt stort engasjement.

Kommuneplanens samfunnsdel illustrerer kommunens visjonsmessige satsningsområder i følgende diagram:



Figur 9. Kommunens visjoner (Kilde: kommuneplan Moss, samfunnsdel, s. 8)

Flere av aspektene er sentrale også i teorikapittelet, både hva gjelder byutvikling, kompakt by og byliv. Videre kan det med dette slås fast at flere av de nødvendige forutsetningene for bylivet i sentrum er vurdert. Det fremkommer også i denne delen hvordan kommunen planlegger å arbeide for høyest mulig oppslutning rundt samtlige prioriteringer. Hvorvidt prioriteringene og arbeidsmetodikken anvendes i praksis er derimot en helt annen situasjon. Hvilke arealer og arenaer som skal anvendes og disponeres til de forskjellige formålene defineres nærmere i kommuneplanens arealdel som er utarbeidet med basis i samfunnsdelen.

#### Kommuneplanens arealdel

Av oppgavens begrensning ansees det som lite hensiktsmessig å presentere plankartet for arealdelen som omfatter hele kommunens disponible areal. Det er i hovedsak Moss sentrum og de planmessige forholdene som gjelder her som har relevans. Bestemmelser og formål definert i arealdelen vil trekkes ut, for å vurdere i hvilken utstrekning de har gjort seg gjeldende nedover i planhierarkiet og ved endelig prosjektering og ferdigstillelse av delprosjektene.

Bestemmelsene som trekkes ut vil være knyttet til kommunens bevisste valg av arealdisponering til ulike formål som handel, næring og bolig. Arealdisponeringen legger grunnlaget for utviklere i den forstand at gitt utvikling styres mot aktuelle formål. Planer for uteoppholdsarealer vil også bli redegjort for, da disse sammen med ovennevnte tilsammen utgjør den fundamentale basisen for byliv basert på teorien. Kommunens forhold til utforming, både for estetikk, byforming og landskapstilpasning, vil også vektlegges. For opplevde bykvaliteter er det estetiske aspektet også sentralt for trivsel og gjenspeiles i teori.

Bestemmelse	Kommentar
<p><b>1.2 Forholdet mellom kommuneplan og eldre kommunedelplaner</b> <i>Følgende kommunedelplaner skal fortsatt gjelde foran kommuneplan: - Kommunedelplan for sentrum, vedtatt 2015, med unntak av bestemmelse om kvartalslekeplass, støy og til hensynssone faresone skred.</i></p>	<p>Bestemmelsen i seg selv gir ingen direkte føringer hva gjelder byliv og sentrumsutvikling, men den sier at forhold redegjort for i sentrumsplanen vil gå foran. Med andre ord vil bestemmelser som omhandler nevnte forhold i sentrumsplanen ha prioritet.</p>
<p><b>06.1 Generelt for handel</b> <i>Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates kun i Moss sentrum, avgrenset av sentrumsformålet i kommunedelplan for sentrum. Utenfor Moss sentrum kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet. Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.</i></p>	<p>Bestemmelsen vil være styrende for lokalisering av større handelsforretninger. Handel og tilgjengelighet er momenter som blir trukket frem som avgjørende for å generere byliv og som et incentiv for befolkningen til å anvende sentrum. Bestemmelsen stipulerer dog ikke endelige størrelser, og vurderingen knyttet til "mer enn lokalt behov" blir skjønnsmessig.</p>
<p><b>7 Lokalisering av arbeidsplasser (PBL § 11-9, punkt 5)</b> <i>Arbeidsplasser og virksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, og gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i områdesentrene når de skal dekke et lokalt behov. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.</i></p>	<p>Bestemmelsen bidrar til en tydelig fordeling av arbeidskapasiteten, og prioriterte områder hvor de ønsker flere arbeidsplasser. ABC-prinsippet beror på et hierarkisk forhold mellom lokasjoner, tilgjengelige fasiliteter og arbeidsplasser som harmonerer med dette.</p>
<p><b>10 Lekeplasser og uteoppholdsarealer (PBL § 11-9, punkt 5)</b> <i>Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges.</i></p> <p><b>10.1 Minste uteoppholdsareal</b> <i>Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold. Inntil 10 m2 kan beregnes på terrasse eller annet privat uteareal. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på minst 500 kvm daa pr. 50 boenheter. Maksimal avstand til bolig skal ikke overstige 200 meter.</i></p> <p><b>10.2 Fellesområder til lek og opphold</b> <i>Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. De skal som hovedregel lokaliseres på terreng, men kan lokaliseres på takflater i sentrumsområder, samt i områder med bebyggelse med blandet formål dersom det kan ivaretas god tilgjengelighet fra omgivende veier og plasser.</i></p>	<p>MUA-krav utgjør en viktig del av arealene befolkningen ferdes i, på og rundt. Uteoppholdsarealene skaper arenaer for samvær mellom naboer, besøkende og generelt menneskene som ferdes i byen. Det stilles særlige krav til lekearealer og utformingen av dem, både hva gjelder størrelse og funksjonalitet.</p>

<p><b>14 Estetikk, byforming og landskapstpasning (PBL § 11 -9, punkt 6)</b> Kommunen legger Estetikkeileder for Moss sentrum og estetikkeileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.</p> <p><b>14.1 Bebyggelse</b> Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.</p> <p><b>14.3 Estetisk redegjørelse</b> Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belyningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.</p>	<p>Det er utarbeidet egne estetikkeileder både på kommunalt og regionalt nivå som kommunen legger til grunn for vurderingene. Estetikk og opplevde kvaliteter er i vid forstand en subjektiv vurdering, og mennesker har forskjellige formeninger om hva som oppfattes som estetisk vakkert. Gjennomgående legger kapittel 14 opp til en skjønnsmessig vurdering av ethvert utviklingsprosjekt. Ved å implementere dette som en bestemmelse i kommuneplanen, ref 14.3, tvinges også utviklere til å involvere kompetente aktører som kan presentere veloverveide prosjektskisser.</p>
<p><b>19.1 Bebyggelse og anlegg</b> Ved regulering skal arealformål spesifiseres ut ifra beliggenhet og omgivelser, forøvrig gjelder arealformål i eksisterende reguleringer. Det skal vurderes høy tetthet, basert på stedets særpreget, og områdene skal utvikles med høy kvalitet. Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene. Netverket av uterom og grønnsstrukturer skal være variert og sammenhengende, og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.</p>	<p>I kapittel 19 spesifiseres arealformålene som er gjengitt over ytterligere. Bestemmelsen tar for seg sammenhengen med de enkeltstående bestemmelsene for lokasjon, formål og estetikk. Uten at parkeringsbestemmelsene er nærmere gjennomgått, gir siste setning et innblikk av hvilke fasader kommunen ikke ønsker.</p>
<p><b>24.4 Avvik fra anbefalingene i rød og gul sone (Bestemmelsesområde - sentrumsområde iht T-1442/16)</b>Avvikssonene knytter seg til områdene Halmstad og Kommunedelplan for Moss sentrum. I avvikssonen kan bebyggelse med støvfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Alle boenheter med rom til støvfølsomt bruksformål, med vindu mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Vinduer i soverom på støyutsatt side, som samtidig er soleksponert, skal ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling skal vurderes. Det skal tilbys bruksmessige egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 3 i T-1442/16. Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/16.</p>	<p>Bestemmelsen åpner opp for unntak for utvikling i hensynssoner sett at disse områdene er en del av kommunedelplanen. I seg selv har bestemmelsen ingen direkte virkning på byliv, men den styrker eventuelle intensjoner i kommunedelplanen ved å tillate avvik fra kommuneplanen. Dette mulighetsrommet gir utbyggere mulighet til å utvikle i støypregede områder. Verket området har blant annet en jernbanetrase tvers gjennom området, og uten enten dispensasjon eller unntak som dette ville ikke nødvendigvis deler av utbyggingen kunne blitt gjennomført.</p>

Tabell 1: Bestemmelser og beskrivelse for kommuneplanens arealdel i Moss (kilde: Arealplan.no)

## Kommunedelplan, Sentrumsplanen

Planens formål:

*Moss sentrum skal styrkes som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av arbeidsplasser, boliger, handel og service, kultur og opplevelser. Byens kontakt med vann og sjø skal forsterkes og byens historiske og kulturmessige identitet skal vektlegges.*

(Sentrumsplan bestemmelser, S. 3)

I Moss kommune er det utarbeidet en sentrumsplan som en strategisk kommunedelplan som skal legge overordnede rammer og føringer for sentrumsutviklingen på kort og lang sikt. I arbeidet er det satt en tidshorisont på 50 år for utviklingen av Moss sentrum. Hovedformålet for sentrumsplanen er å styrke sentrum som regionens kommersielle og kulturelle tyngdepunkt, med et bredt og variert tilbud av boliger, handel, arbeidsplasser, kultur og opplevelser (Sentrumsplanen, kommunedelplan for Moss sentrum 2015-2026).

Sentrumsplanen går foran kommuneplanens arealdel jf kommuneplanens arealdel bestemmelse 1.2. Det betyr at ved konflikt/presisering så skal sentrumsplanen følges, hvor eneste unntak er bestemmelsen vedrørende krav om etablering av kvartalslekeplass. I 2019 ble ønsket om en revidering av gjeldende sentrumsplan fremmet. 13 desember 2022 fikk den sitt planprogram vedtatt, med sikte på en ferdigstillelse og endelig vedtak andre halvdel av 2023 eller første halvdel i 2024. Under intervju med ansvarlig for arbeidet med revisjonen, ble det opplyst at sistnevnte frist fremsto mest sannsynlig, da arbeidet har vist seg mer omfattende enn først antatt og forholdet til NTP i forbindelse med trase for riksvei.

Videre vil definerende og unike bestemmelser for byliv redegjøres for. Som nevnt i innledningen av delkapittelet, finnes det flere paralleller mellom vedtatt sentrumsplan og vedtatt områderegulering Verket. For all utvikling i sentrum utover Verket-området, er sentrumsplanen fortsatt veldig aktuell. Det vurderes følgelig hensiktsmessig å presisere viktige detaljer fra denne. Oppgaven handler om byliv i sentrum og ikke byliv på Verket. Planarbeidet legger derfor et viktig fundament for sentrumsutviklingen.



## Bestemmelser Sentrumsplan

### 1.1 Plankrav

Krav til detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstav a, b, k, l og m, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted for området inngår i en reguleringsplan.

Unntak fra krav om reguleringsplan

Kommunen kan gi unntak fra krav om reguleringsplan for nybygg, tilbygg eller påbygg mindre enn 1000 m<sup>2</sup> BRA, og som ikke er i strid med sentrumsplanens mål, arealbruk, tomteutnyttelse og høyder.

### 1.6 Estetikk og landskap

Bebyggelse og anlegg

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse. Søknader om byggetillatelse skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belyningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende bør det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving kontra istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle fasademessige tiltak og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Bystruktur

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet. Gjenbygging av gateløp er ikke tillatt, og overbygninger skal unngås.

### 1.8 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende nabobebyggelse og tilhørende gater/byrom skal være utgangspunkt for vurdering av volum, material- og fargebruk på ny bebyggelse. I historiske bymiljø, og randsonen til disse, - bør områdets karakter og skala være premissgivende for utforming av nye bygninger og anlegg.

### 2.1 Generelle bestemmelser til byggeområder

Krav til publikumsrettet virksomhet

I sentrumskjernen bør det tilstrebes aktivt fasadeliv med publikumsrettet virksomhet i førsteetasjer, herunder forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting. Det er et mål at publikumsrettet virksomhet etableres i følgende gater:

#### Kategori 2

Målsetting om 80-100 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger:

- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Møllergata
- Kongens gate (delvis)
- Torggata
- Dronningens gate
- Prinsens gate
- Ibsens gate
- Th. Petersons gate
- Storgata (delvis)
- Rådhusgata (delvis)
- Kirkegata (delvis)
- Jeløgata

#### Kategori 3

Målsetting om 50 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger:

- Heinrich Gerners gate (delvis)
- Gudes gate
- Gate mellom Torggata og Prinsens gate
- Prinsens gate
- Storgata (delvis)
- Skoggata

#### Kategori 4

Målsetting om 25 % aktivt fasadeliv i førsteetasje på nye bygninger. Alternativt kan minimum 50 % av bygningens bruksareal i førsteetasje tilrettelegges for næringsvirksomhet.

- Storgata (delvis)
- Ny adkomst til Verket
- Sundstredet
- Kirkegata (delvis)
- Fleichers gate
- Kongens gate (nordre del)
- Wulfsbergs gate
- Gregers gate
- Svæbakken
- Kronprinsens gate
- Holtelekka
- Vogst gate (Rv 19)

### 6.5 Krav om felles planlegging, H810

Krav til kvartalsvis reguleringsplan, H810\_1-6

I kvartalene markert S2, s 10, S21, S28, S29, S32 skal det foreligge samlet reguleringsplan før gjennomføring av tiltak. Mindre byggetiltak, som ikke faller inn under kravet om reguleringsplan, kan gjennomføres dersom tiltaket ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling av området. Verket, H810\_7

Innenfor hensynssone H810\_6 skal det utarbeides samlet områdereguleringsplan. Områdereguleringen skal minimum sikre følgende forhold:

- et flerfunksjonelt byområde med boliger, arbeidsplasser, kultur og rekreasjon.
- Identitet og særpreget med utgangspunkt i områdets industrihistorie arealer for offentlige byrom og parker, herunder på Rabben og langs sjøen.
- ny veiforbindelse og gang- og sykkelveibroer over Mosseelva
- sammenhengende park med gangforbindelse langs Mosseelvas nordre bredde
- en offentlig sjøpromenade fra Mosseelva til Sandbukta
- avklare muligheten for etablering av gang- og sykkelvei på jernbanetraseen.
- god kollektivbetjening og et effektivt nettverk for gående og syklende
- videreutvikle sentrumsaksen som en integrert del av området en etappevis utvikling etter prinsippet om å bygge byen «innenfra og ut».

Tabell 2: Bestemmelser for sentrumsplanen i Moss (kilde: Arealplan.no)

### Områderegulering Verket:

Områderegulering Verket presiserer arealformål, utnyttelsesgrader i gitte delområder og ellers hvordan Verket er planlagt videreutviklet. Under videre redegjørelse vil pågående og ferdigstilt utvikling utgjøre basisen av føringene som utredes. Både gitt det lange utviklingsperspektivet, og nordlige områders avstand fra sentrum. Det følger også av bestemmelsene at alle delområder utenom Bk\_1B har krav om detaljregulering. Følgelig vil ytterlige relevante detaljer om denne utviklingen først komme når en slik reguleringsplan foreligger.

Områdereguleringen har også fellesbestemmelser som vil være gjeldende for hele området, og disse vil nærmere redegjøres for. Områdene som enten er unntatt krav om detaljregulering eller hvor en slik detaljregulering foreligger vil derimot inkluderes. Disse delområdene er også de nærmest sentrum, da Høeghs strategi har vært å først etablere en tilhørighet til eksisterende sentrum i følge Høeghs prosjektleder. En nærmere redegjørelse for aktuelle områder vil følge under.

Bestemmelser	Beskrivelse
<p>3.2 Rekkefølgekrav</p> <p><b>I område Bk_1B gjelder følgende rekkefølgekrav</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Elvepromenade G3/Vg1 skal være opparbeidet i samme lengde som tilhørende byggetrinn for det gis brukstillatelse for nye bygg i område Bk_1B01.</li> <li>· Gatetun Vgt1-Vgt3 skal senest være ferdig opparbeidet for det er gitt brukstillatelse for 70 % av samlet utbyggingsvolum for BK_1B.</li> <li>· Torg G2/VT og øvre gangbro skal senest være ferdig opparbeidet for det er gitt brukstillatelse for 50 % av samlet utbyggingsvolum for BK_1B.</li> <li>· Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal uteoppholdsarealer, inkludert nærlekeplass og kvartalslekeplasser, være opparbeidet i samsvar med krav til uteoppholdsarealer/lekearealer og godkjent utomhusplan.</li> </ul>	<p>Som eneste delområde unntatt krav om detaljregulering, legger områdereguleringen klarere føringer for hvordan utbyggingen skal forløpe. Samtlige punkter knytter seg til forhold som omhandler uteoppholdsarealer i form av opparbeidelse av elvepromenaden, gatetun, offentlig tilgjengelige torg og lekeplasser i forhåndsdefinert skalering. Føringene er kostbare for utbygger i den forstand at de ikke gir noen direkte avkastning, og utløsning av krav inntreffer etter et forutsatt salgsvolum.</p>
<p>3.3 Universell utforming</p> <p><b>Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og/eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.</b></p>	<p>Bestemmelsen sørger for inkludering av alle som anvender/vil anvende området. Føringer knyttet til universell utforming er derimot ingen unik kvalitet, og settes som et krav av flere kommuner. Områderegulering Verket er i så måte intet unntak, og bestemmelsen for universell utforming gjelder nærmere bestemt alle konstruksjoner som er publikumsrettet.</p>

<p>3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser</p> <p><i>I områdene Bk_1A, Bk_1B, Bk_1C, Bk_2A, Bk_2B, Bk_2C, Bk_3A, Bk_3B er det krav til minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter. Kwartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 daa. Kwartalslekeplass kan etableres innenfor felt GP, «Rabben».</i></p> <p><i>Leke og oppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensning. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke inngå i beregning av uteoppholdsareal. Felles uterom skal ha en utforming som gir mulighet for både opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Lekeplasser inngår i beregningen av felles uteoppholdsareal.</i></p> <p><i>Minimum 50% av uteoppholdsareal på terreng skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer.</i></p> <p>3.13 Estetikk</p> <p><i>Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende og bygde omgivelser.</i></p>	<p>3.7 Kulturmiljø</p> <p><i>Mosseelvas historiske betydning for byens tilblivelse og byvekst skal framheves og synliggjøres. Ny bebyggelse skal henvendes til elverommet, og skal i samspill med eksisterende bebyggelse i Møllebyen utgjøre en tosidig og romlig avgrensning.</i></p> <p><i>Følgende bestående industri- og bygningselementer med kulturhistorisk verdi skal ved nybygg/påbygg integreres i en ny utbyggingsløsning.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· «Salen» (id: 145738245-2) der fasader mot syd og vest samt takform skal bevares eller tilbakeføres.</li> <li>· «Administrasjonsbygget og Verkstedbygget» (id: 145738547, 145738563, 145738555) der fasader skal bevares eller tilbakeføres.</li> </ul> <p><i>I første etasje kan det gjennomføres fasadeendringer tilpasset en ny bruk.</i></p> <p><i>Endringer i fasade legges fram for antikvarisk myndighet. I områder som grenser inn til arbeiderboligene i Verkskata (Bk_2C og B_3C) skal skala og overgang mot arbeiderboligene vektlegges. Det skal innpasses åpninger/gløtt mot sundet.</i></p> <p><i>Spor og eller elementer av industrihistorien skal integreres i nye utbyggingsløsninger.</i></p> <p><i>Kamyrkoker, «Kokern», representerer et kulturminne fra nyere tids industrihistorie som skal bevares. Det tillates nødvendige sikringstiltak samt tiltak som sikrer tilgjengeligheten for brukere. Tiltakene skal legges fram for antikvarisk myndighet.</i></p>
--	--

Tabell 3. Bestemmelser og beskrivelse for områderegulering Verket (Kilde: Arealplan.no)

Områdereguleringen er i utgangspunktet en strategisk plan for hele Verket, som skal gi en oversikt over tiltenkte arealformål uten spesifikke og byggbare føringer. Unntaket er Bk\_1b hvor kravspek er detaljert nok til å utgjøre en prosjekterende plan. Høegh opplyser at kommunen åpnet for muligheten for dette, da Bk\_1b utgjør området nærmest eksisterende sentrum, og var det området som skulle utvikles først. Det er også i tråd med sentrumsplanens bestemmelse for byutvikling, hvor byen skal utvikles innenfra-og-ut, altså skal det mest sentrumsnære utvikles først.

Med samme retorikk ble det lagt krav om regulering for resterende deler av tomten, da utviklingen her lå langt frem i tid. Å allerede i 2015 innarbeide nok detaljer for et så stort område virket mot sin hensikt, da dette ville medført mindre fleksibilitet og ikke nødvendigvis ta hensyn til eventuelle føringer og utvikling i årene fremover. Da området har en kort utviklingshistorie kunne en ikke med sikkerhet si noe om hvordan prosjektet ville mottas, da det er lite til ingen historisk empiri å belage seg på.

Utover dette har alle områder krav om detaljregulering. Det følger derimot noen felleskriterier for alle delområder, som har til hensikt å ivareta den helhetlige utviklingen. Flere av disse er strategiske og knyttes til byliv ved å si noe om historisk bevaring, kulturelle innslag, flere offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer og krav om vurdering av estetikk i alle utbyggingsprosesser. Samtlige momenter finnes igjen i teori om byliv og sentrumsutvikling, som essensielle drivere for å generere byliv.

#### *Detaljregulering Verket:*

Detaljregulering *Verket* er første reguleringsplan av denne typen på *Verket*-området som inneholder hotell, bolig, næring og handelsetablering. For tidligere utvikling på *Verket* har tilstrekkelige detaljer om disse formålene vært lagt direkte i områdereguleringen. Det er flere interessante momenter hva gjelder fasilitering for byliv og innhold, og knytter seg blant annet til estetikk og utforming, uteoppholdsarealer og lekeplasser og kravet om en fullstendig utomhusplan. Ved å nøye detaljere slike krav og legge de inn i detaljreguleringen, sikres også grunnlaget for at disse momentene etableres i tilstrekkelig utstrekning. Samtlige er sentrale bylivsdrivere og ivaretas i detalj i plan. Under presenteres noen utvalgte bestemmelser for disse forholdene, og en fullstendig redegjørelse av bestemmelsene er vedlagt i referanselisten:

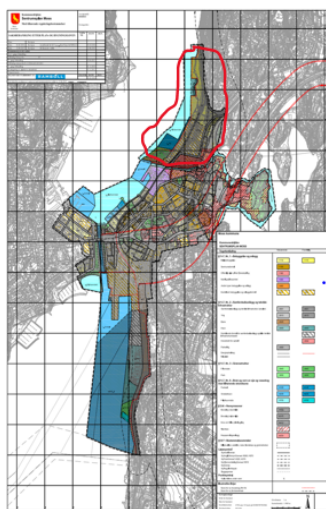
Bestemmelse	Beskrivelse
<p>3.1 Utforming  <b><i>Planområdet skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, parkarealer samt gater og gatetun. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.</i></b></p> <p><b><i>Søknader om byggetillatelse innenfor planen skal dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og en faglig begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting.</i></b></p>	<p>Detaljreguleringen stiller tydelige krav til helhetlig utvikling og hvordan de oppførte byggene skal komplementere hverandre. Gitt de varierte strukturer, er det hensiktsmessig å gi en overordnet føring om forhold dem imellom.</p>
<p>3.2 Utomhusplan  <b><i>Ved søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 som skal godkjennes av kommunen.</i></b></p>	<p>Det følger av fullstendig bestemmelse flere krav til hva utomhusplanen skal inkludere. Hensikten med å inkludere bestemmelsen er at utomhusplanen er av stor betydning for byrommene, som igjen er essensielt hvor bruk og opphold på tomten.</p>

<p>3.10 Kulturminner  <b><i>Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservator varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr.50, (Kulturminneloven) § 8. Ved funn av kulturhistorisk materiale i sjøen som kan være vernet eller fredet skal arbeidene stanses og Norsk Maritimt Museum varsles.</i></b></p>	<p>Bestemmelsen sier noe om kulturminner som måtte finnes på tomten og hvordan disse skal ivaretas, erstattes eller generelt endres. Det historiske momentet som gjør seg gjeldende på store deler av Verket er vurdert og hensyntatt helt ned til endelig detaljregulering.</p>
<p>4.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser  <b><i>Det skal opparbeides minimum 15 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. boenhet. For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter begrenset oppad til 200 m<sup>2</sup> pr. byggeområde, og skal lokaliseres på bakkenivå i umiddelbar nærhet av boligene. Lekearealene gis best mulig beliggenhet i forhold til sol. De skal anlegges med bymessig og høy kvalitet på materialer og utforming og inneholde flere forskjellige lekeinnretninger. Arealene skal særlig tilpasses barn i aldersgruppa 2-6 år.</i></b></p>	<p>Bestemmelsen er nedfelt helt fra øverste plan i hierarkiet; kommuneplanen. Det settes som en forutsetning at ingen senere plan kan overskrive eller endre bestemmelsen knyttet til uteoppholdsareal og lekeplasser. Bestemmelsen er følgelig inkludert i alle planer fra topp til bunn i hierarkiet, som kommer til syne i denne detaljreguleringen.</p>
<p>4.7 Estetikk og boligkvalitet  <b><i>Byggverk skal gis en tidmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende og bygde omgivelser.</i></b></p> <p><b><i>Det skal legges spesiell vekt på materialbruk og utforming av byggetiltak i felt Bk_2A for å tilpasse disse til bygg M6. Balkonger tillates utkraget inntil 1 m over formålsgrense med fri høyde mer enn 5 m over terreng. Balkonger tillates utkraget inntil 1 m over byggegrense mot gårdsrom.</i></b></p> <p><b><i>Det tillates ikke boliger ensidig henvendt mot nord eller nordøst. Ensidige leiligheter skal ikke overstige 30% av totalt antall leiligheter. Boligene skal ha varierende størrelse.</i></b></p> <p><b><i>Det skal være varierende boligstørrelser innenfor hvert felt (Bk1A/Bk2A)</i></b></p> <p><b><i>Det tillates ikke boenheter mindre enn 30 kvm BRA, eksklusiv bod. Antall ettroms leiligheter skal ikke utgjøre mer enn 25% av antall boliger.</i></b></p>	<p>Dog flere momenter som knyttes til flere spesifikke delområder, viser omfanget av bestemmelsen hvor omfattende estetikk og bokvalitet er og har vært for både Høegh og kommunen. Den stiller nyanserte krav til estetikk, og også hvordan leilighetsmiksen skal varieres og tilpasses mangfold. Som det går nærmere inn på under diskusjon, er dette essensielle forutsetninger for å skape, ivareta eller regenerere byliv for området.</p>

Tabell 4: Bestemmelser og beskrivelse for detaljregulering Verket (Kilde: Arealplan.no)

## Plankart





Plankart sentrumsplanen i Moss



Plankart Områderegulering Verket



Plankart detaljregulering Verket

Figur 10. Plankart for plangrunnlaget (Verket, Moss) og plassering i forhold til hverandre

#### 4.1.4 Eiendomsutviklingsprosessen *Verket*

Parallelt med kommunens arbeid med sentrumsplanen, jobbet Høegh Eiendom med områdereguleringen av *Verket*. “Høegh arbeidet med kommunen om å få *Verket* inkludert i den nye sentrumsplanen” - forteller prosjektlederen. Ved innlemmelse i denne planens sørget det for at Verket skulle utvikles etter sentrumsformål, og ikke som et enkeltstående lokalsentrum i tilknytning til det definerte kommunesenteret. *Verket* ble innlemmet som den nye sentrumsplanens satsingsområde, heter det videre i intervjuet. Med dette var et essensielt plangrunnlag lagt, og konsensus mellom kommune og utbygger i hvordan de så på utviklingen av *Verket*-tomten.

*Verket* er ikke ferdigstilt og Høegh sikter mot endelig ferdigstillelse i 2045. Arealet området består av er stort - og flere delområder er fortsatt flere år unna faktisk prosjektering og ferdigstillelse. Som nevnt innledende vil de områdene som i dag er ferdigstilt og under prosjektering, utgjøre det fundamentet anvendelsen av casestudien vil bero på. Utviklingen inkluderer mange forskjellige formål, med en hovedvekt på boliger i form av leiligheter. Det er også store innslag av næring, både i form av handel og kontorer, samt kulturelle innslag. Mot slutten av mai åpner også Hotell Riviera, som setter en ny hotellstandard i kommunen, og vil være tilgjengelig for alle med store uteoppholdsarealer i form av park og bystrand. Uten at oppgaven går nærmere inn på distinksjonen eiendomsutvikling/byutvikling, har den fullstendige transformasjonen av dette gamle industrifeltet utvilsomt påvirket utviklingen av

Moss kommune som helhet. Dette har ført med seg både spennende muligheter, men også flere kompliserende forhold - disse forholdene finner sjeldent sted alene!

### **Intervju med Høegh Eiendom:**

I *vedlegg 1* finnes intervjuguiden som har blitt anvendt som et styringsverktøy under intervjuene. Som tidligere redegjort for har det vært en hensikt i og med å gjennomføre semi-strukturerte intervjuer, hvor det har vært ønskelig å høre både kommune og utbyggere forholdsvis fritt fortelle om sine bylivsprioriteringer og satsinger. Hensikten med intervjuene har vært å sørge for nødvendig belegg for å kunne svare på oppgavens tre definerte forskningsspørsmål som er presentert under introduksjonen. Strukturen som følger bygger på hvordan Høegh har arbeidet knyttet til forskningsspørsmålene som er av relevans for deres virksomhet. Da oppgavens hovedtematikk tar for seg samarbeidet mellom aktørene i eiendomsutviklingsprosessen med plangrunnlag som hovedfundament, vil erfaringer fra utbygger side som knyttes til dette forholdet være spesielt interessant.

Utviklingshistorien til området er forholdsvis kort, da området historisk nesten utelukkende har vært forbeholdt industri. Da Høegh satte i gang med prosjekteringen om å fullstendig transformere området til en miks av både næring, bolig, kulturelle innsalg og å skape sosiale arenaer i form av uteoppholdsarealer, måtte de nødvendigvis ha en klar og tydelig formening om hva området faktisk skulle være. Godt illustrert ved at området inkluderte over 80 000kvm med bebyggelse i tilknytning til industrien. I dag står kun 30% av disse konstruksjonene igjen på tomten, forteller Høegh.

Videre trekker prosjektleder i Høegh frem hvordan alle publikumsrettede hjørner ble prosjektert for og med utadrettet virksomhet, for å sikre at både beboere og andre som ferdes i området skulle oppleve nye *Verket* som tilgjengelig og imøtekommende. Den utadvendte virksomheten kan i dag oppleves som restauranter og andre serveringssteder, som anvendes hyppig av både beboere og andre. Dette medførte også en markedsmessig risiko, da det på tidspunktet for prosjektering og inkludering i plan var svært mange vinduer med gråpapir i den etablerte sentrumskjernen, forteller Høegh.

Utviklingen har foregått fra sør mot nord - og det er i den sørlige delen av området at forbindelsen med eksisterende sentrum finner sted. Denne forbindelsen og aksene den skaper, har vært veldig sentral for Høegh. Det ble etablert en "bybro" i ordets rette forstand, over Mosseelva og mellom de to bydelene. Det første en møter ved denne passasjen er en stor park

og med henvisning til tidligere industri og historie ved et kunstinnslag midt i parken med en visuell likhet med logoen til Peterson som i mange år var en hjørnestensbedrift i Moss.



Figur 11. Bilder fra Verket, fra venstre: Bybro/kobling, Verket og sentrum, park med kunstinnslag og lekeplass (Egne bilder).

Som avklart i plan er også alle publikumsrettede førsteetasjer etablert med utadrettet virksomhet i form av både detaljhandel, serveringssteder og tjenestetilbud som frisør og annen service. Som redegjørelsen kommer nærmere tilbake til, har dette både vært et krav og et ønske fra kommunen og utbygger, men i hvilken utstrekning har vært et diskutert punkt.

Høegh har også gjennomført analyser av omkringliggende prosjekter, utviklinger og bebyggelse. Erfaringer og tilbakemeldinger i flere av disse prosjektene har gitt verdifull innsikt, både knyttet til gjennomførelse og samarbeid, men også styrket lokal kjennskap slik at det kunne dannes en formening om kommunens og nabolagets behov. I forhold til eksisterende bysentrum, har det vært en bevisst strategi at Verket ikke skal erstatte, men supplere, sentrum med sitt bidrag. Akser og koblinger har vært jobbet aktivt med helt fra starten av for å sikre området tilgjengelighet og fremkommelighet.

Forholdet til estetikk og utforming har også vært et viktig moment helt fra tidligfase prosjektering. Ved å etablere en helt ny bydel, har nødvendigvis også mulighetsrommet vært stort. Kommersielt er estetikk, utforming og detaljfokus utvilsomt en katalysator for etterspørsel. På den andre siden vil også kostnadene øke i takt med materialvalg, antall timer



fakturert for arkitektkonsultasjon og andre nødvendige tilpasninger. I et område med lite til ingen referanseramme for hvordan dette vil svare til markedet, er slike prioriteringer også forbundet med risiko. Det er i så måte en tøff satsing fra Høegh, men det har så langt i prosjektet betalt seg da flere boliger satt rekorder for pris per kvadratmeter i Moss (finansavisen, 2019).

Av andre viktige etableringer for byliv er blant annet opparbeidelse av en stor ny bystrand lokalisert i forkant av et ambisiøst hotellprosjekt. Høegh omtaler utbyggingen av hotellet som “best case et nullspill”, og illustrerer igjen satsingen som utvikleren har lagt ned i området. Direkte anses hotellet som et nullsumsspill, men i utstrekning vil det kunne bidra til verdiskapning for de resterende delene av tomten. Uten at oppgaven skal gå nærmere inn på prosjektøkonomi, vil etablering av møteplasser i denne størrelsesordenen utvilsomt kunne være en viktig bidragsfaktor for å generere byliv i og for bydelen.



Figur 12. Opparbeidelse av bystrand, hotellet, Verket brygge med etablert park/lekearealer i forkant (Egne bilder).

Bildene lagt inn over er også den delen av utbygd areal i dag som faller inn under den eneste detaljreguleringen, som tar for seg bolig og næringsutvikling, som foreligger i området per april 2023. Videre vil det følge ytterligere to detaljreguleringer lenger nord på tomten, men de er under arbeid og vil i så måte ikke ha noen juridisk eller definerende posisjon i forhold til nåværende utviklet areal på tomten.

Med det omfattende plangrunnlaget som ligger til grunn for utviklingen, har det vært en komplisert øvelse å ivareta alle planers integritet gjennom planhierarkiet. Høegh har også opplevd utfordringer knyttet til detaljer som avgjøres i plan og som ikke har noen betydelig påvirkning for hverken kommunen eller Høeghs visjon med prosjektet. Som eksempler trekkes krav knyttet til avstand mellom VA-rørsystemer i forbindelse med byggegrenser, hvor kommunens veiledere har oppgitt 4meter på hver side som en forskriftsmessig standard. Høegh hadde egne fagfolk knyttet til denne vurderingen, og avstanden måtte begrenses til 3 meter på hver side for å kunne gjennomføre som prosjektert. Dette ble vurdert som en forholdsvis ukomplisert og forsvarlig tilpasning, men ble møtt med motstand.

Gjennomgående har det også vært komplisert å ivareta kommuneplanens bestemmelser knyttet til uteoppholdsarealer i form av nær- og kvartalslekeplasser som en standard knyttet til utbyggingsvolum og som er videreført i områderegulering *Verket*. Det vises videre når en ser på dispensasjoner fra nevnte krav for områdereguleringen, hvor hele tre av totalt sju gitte dispensasjoner knyttes til nevnte krav.

Samarbeidet med kommunen har vært omfattende og komplisert, mener Høegh. Det forklares videre at prosjektets omfang er så omfattende at det til tider har vært overveldende for kommunen og henger sammen med både prosjektets formål og arealmessige størrelse. Da Høegh satte i gang med utviklingsprosessen av *Verket* tilbake i 2012, var det en langt mindre administrasjon enn hva det er i dag. Høegh forteller videre at de har opplevd byggesaksavdelingen som ryddig å forholde seg til under prosjekteringen.

Det vises videre til at detaljreguleringene ikke i fullt ut følger vedtatt områderegulering, men at kommunen etter skjønn har supplert momenter fra både kommuneplan og kommunedelplan der de har funnet det hensiktsmessig. Ved å ha inntil tre styrende og juridisk bindende planer for gitte områder *før* detaljregulering, vil kommunen også ha mandat til å foreta den type vurderinger når sistnevnte plan skal utarbeides og avslutningsvis vedtas. Høegh har opplevd denne praksisen som uoversiktlig for endelig plan, og at det har gitt flere utfordringer under prosjektering og utførelse.

#### 4.1.5 Moss kommunes visjon- og planmessige tilnærming til utvikling

Intervju Moss kommune:

*“Alle tiltak i Moss kommune utover angitt størrelse i eksisterende plan skal løses gjennom reguleringsplan”*

- Utdrag fra intervju, Moss kommune

Gjennomgående er sitatet veldig aktuelt og går igjen etter å ha studert planforhold og -grunnlag i tilknytning til Verket-utbyggingen i kommunen. Som et utgangspunkt for den videre diskusjonen er det ved en slik tilnærming viktig med et detaljert og omfattende plangrunnlag.

Da Moss kommune vant prisen for årets sentrum, var dette i stor grad knyttet til kommunens arbeid med å møte og tilrettelegge for omstillingsprosessen fra å være en industriby til å bli et viktig knutepunkt langs østfoldbanen med både et rikt tilbud av arbeidsplasser og en voksende populasjon. Et av de første grepene kommunen foretok, var å sette i gang arbeidet med en kommunedelplan, *sentrumsplanen*. Hensikten var å tilrettelegge for utvikling i sentrum, og å gjøre forholdene for hvordan denne prosessen skulle foregå mer oversiktlig for utviklere.

Moss kommune utarbeidet en sentrumsplan som en strategisk kommunedelplan som skal legge overordnede rammer og føringer for sentrumsutviklingen på kort og lang sikt. I arbeidet er det satt en tidshorison på 50 år for utviklingen av Moss sentrum. Kommunedelplanens formål er å legge til rette for enhetlig utvikling av sentrum i tiden fremover, og skal virke styrende og oversiktlig for utviklere i kommunen. Den er derimot ikke en prosjekterende og i seg selv regulerende plan, i den forstand at den krever supplering i form av områderegulering og/eller detaljregulering som er definert i bestemmelse 1.1 *Plankrav*.

En revidert versjon av sentrumsplanen er under arbeid, hvor det er lagt inn en mulighet for å regulere næringsarealer direkte i planen, slik at dette kan unndras kravet om reguleringsplan som i utgangspunktet er gjeldende for hele sentrumsplanen. Hovedtanken bak dette grepet er å stimulere og skape et incentiv til å utvikle næring, slik at dette kan tilføres sentrum i et raskere tempo enn hva dagens plan åpner for. I utgangspunktet ser kommunen for seg arbeidsintensive næringsvirksomheter, som også harmonerer med teori i form av sentrumsmodellene, som plasserer nevnte arbeidsplasser i Sone 1.

En annen viktig funksjon kommende og eksisterende sentrumsplan tjener er overskrivelsen av eldre reguleringsplaner datert før ny PBL fra 2008, forteller ansvarlig fagperson for ny sentrumsplan. Det opplyses videre at flere av de eldre foreliggende reguleringsplanene har virket hemmende for sentrumsutviklingen, ved at de ikke nødvendigvis ivaretar intensjoner i nye kommuneplaner og gjør utviklingssituasjonen uoversiktlig.

Kommunen forteller videre at Moss sentrum tidligere hadde flere “småkonger” i form av mange og mindre eiendomsbesittere i sentrum. Et grep kommunen tok var i så måte å innføre krav om kvartalsregulering i form av en områderegulering, og tvang med dette de mange og mindre grunneierne til å samarbeide om en enhetlig utviklingsplan for kvartalet. Grepet finnes i bestemmelse i eksisterende sentrumsplan og gjengitt i tabell 2. Det ble ikke en uforbeholden suksess, noe også Høegh påpekte. Slike samarbeid skal og bør forekomme organisk ved felles interesse for utvikling blant grunneierne, heller en tvang fra kommunen, mente Høegh.

Situasjonen har derimot endret seg de senere årene, og sentrumsplanen skal være selve nøkkelen til sammenhengende og enhetlig utvikling i sentrum, heller enn de oppstykkede kvartalsreguleringene. Ved kravet om reguleringsplan for majoriteten av prosjekter i sentrum, sikrer også kommunen en arena hvor bestemmelser knyttet til byliv og sentrumsutvikling kan implementeres. Slik vil kommunen også ha mandat til å sørge for at prosjektene som kommer, alltid har en tydelig visjon og profil for de definerte kommunesatsingene.

## **4.2 Asker kommune**

### **4.2.1 Beskrivelse av Asker**

Asker er en tidligere kommune i Akershus som fra og med 2020 ble slått sammen med kommunene Røyken og Hurum til nye Asker kommune i Viken fylke. Asker er Norges åttende største kommune, ligger midt mellom Oslo og Drammen, og blir regnet som en del av Osloregionen. Det er kun 23 km til Oslo sentrum. Per fjerde kvartal av 2022 hadde Asker et befolkningstall på 97 784 (SSB, 2023, 24. mars). Nettoinnflyttingen i 2022 var på 1 567 personer med en vekst i befolkningen i siste kvartal på 195 personer. Det er forventet en befolkningsvekst på 13 % til 2050, da vil innbyggertallet ligge på 112 483.

Befolkningstettheten i 2022 var på 264 innbyggere per kvadratkilometer, noe som gjør at over 94 % av befolkningen bor i tettsted (SSB, 24.03.2023). SSB definerer et tettsted som et sted

der det bor minst 200 personer og der det (med noen unntak) ikke er mer enn 50 meter unna husene.

Asker er kjent for sitt rike utvalg av servicetilbud, inkludert et moderne handelssentrum med spennende arkitektur og hyggelige butikker. Asker sentrum har også et livlig kunst- og kulturliv, med Asker kulturhus som en av de største attraksjonene. Kulturhuset tilbyr et stort teater- og konsertsal, kino, galleri og bibliotek. Det finnes også flere sports- og fritidsaktiviteter i nærheten av sentrum, inkludert Askerhallen, Risenga svømmehall og Asker Tennisklubb. Like nord for sentrum, finner man det idylliske Semsvannet, med gode bade- og fiskemuligheter og fine turveier både for fotturer, sykling og skiturer. Asker golfklubb er også et flott anlegg som ligger i vakre omgivelser og er vel verdt et besøk hvis man spiller golf.

Asker har fem tettsteder som er Asker sentrum, Heggedal, Holmen, Vollen og Dikemark, definert som henholdsvis kommunesenter og lokalsentre, og forutsettes utviklet slik at de kan betjene større deler av kommunen. Det er førstnevnte sentrumsområde som blir mest relevant da oppgavens formål er aktiviteten i bysentrum, i tillegg ligger caseprosjektet, Wesselkvartalet, i kommunesenteret. Sentrumet har en umiddelbar nærhet til togstasjonen og offentlig kommunikasjon, noe som gjør det enkelt å reise til og fra Asker og andre steder i regionen. På kommuneplankartet er kommunesenteret og lokalsentrene (stiplet, brun linje) avgrenset som sentrumsformål, med blandet formål som åpner for blant annet handel, servering, kontor og bolig. Innenfor de definerte sentrumsområdene skal det legges vekt på urbane kvaliteter og gatearkitektur, utadvendte fasader i 1.etasje. Innenfor sentrumsområdene stilles det særlig krav til uteoppholdsareal og parkering.

#### 4.2.2 Beskrivelse av utviklingsprosjektet *Wesselkvartalet*

*Wesselkvartalet* er en ny og modernisert del av Asker sentrum som består av 52 høykvalitetsleiligheter, fem restauranter, fire butikker og 2 000 kvadratmeter kontorlokaler i andre etasje. Prosjektet inkluderer også et parkeringsanlegg med 250 p-plasser. Prosjektet er plassert i det som blir definert som sone 1 (bysentrum) av Ernest Burgess, som ble presentert i teorikapitlet. I tillegg til de ærverdige trebygningene som vender mot togstasjonen, har prosjektet også et grønt og sosialt tun som kalles Apotekerhagen. Dette området har blitt en åpen og urban møteplass for både beboere og innbyggere i Asker. Noen av næringslokalene har utgang mot tunet, mens andre ligger i gater og smug mellom byggene, og bidrar til å binde *Wesselkvartalet* sammen med de eksisterende aksene i Asker sentrum.

Wesselkvartalet ble tidligere i år tildelt DOGA-merket 2023. I juryens uttalelse trekkes blant annet følgende frem:

*«Et fortettingsprosjekt med buede, middelhavsinspirerte former har gitt et løft til Asker sentrum.*

*Vi er fascinert av hvordan teglfasadene i Wesselkvartalet er tilpasset trehusbebyggelsen og de omkringliggende bygårdene nær jernbanestasjonen.*

*Vignæs+Kosberg++ Arkitekter fortjener også honnør fordi de har åpnet opp kvartalet for besøkende og reisende på en sympatisk måte.*

*Wesselkvartalet består av boliger og næringslokaler som oser av kvalitet og er tilpasset stedet på forbilledlig vis. Prosjektet tildeles derfor DOGA-merket for design og arkitektur.*

*Vi ønsker å fremheve det intelligente samspillet med nabobygningene og valg av materialer med lang levetid. Det vitner om god bærekraftstenkning!»*

Videre er Wesselkvartalet også blitt utdelt av Norsk murforum og Norske arkitekters landsforbund for murverksprisen 2021, for fremragende arkitektur i tegl. I juryens begrunnelse står det blant annet:

*“Wesselkvartalet viderefører det organiske formspråket. Det nye anlegget har karakteristisk og originalt uttrykk med en tydelig identitet og knytter seg til eksisterende bebyggelse ved bruk av tegl.”*





Figur 13. Wesselkvartalet midt i Asker sentrum. (Kilde: <https://www.wesselkvartalet.no/>)

**Fakta:**

**Sted:** Asker

**Prosjekttype:** Leilighetsbygg med næringsarealer

**Bruttoareal:** 21 000 kvadratmeter

**Byggherre:** Wesselkvartalet AS

**Byggherrerepresentant:** Andersen & Baumann / Civil Management

**Totalentreprenør:** SV Betong

**Kontraktsumme eks.mva.:** ca. 340 millioner kroner (uten energikostnader)

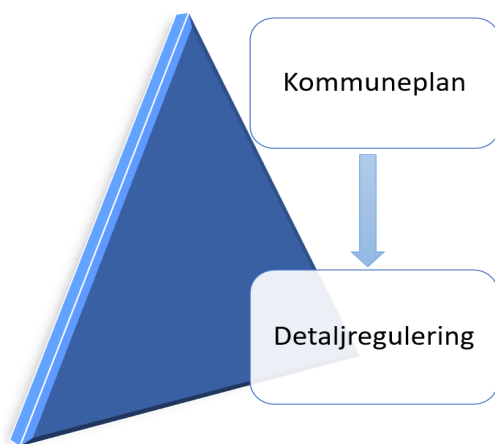
**Arkitekt:** Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter

**LARK:** Gullik Gulliksen Landskapsarkitekter

Faktaboks (kilde: <https://www.bygg.no/wesselkvartalet/1466873/>)

### 4.2.3 Plangrunnlag for Wesselkvartalet

Figur 14 illustrerer at plangrunnlaget utbygger av Wesselkvartalet har forholdt seg til under prosjektgjennomføringen. Den nåværende kommuneplanens arealdel ble vedtatt 14.11.2017, men det jobbes med ny arealdel som skal vedtas i løpet av sommeren 2023, som skal erstatte de gjeldende forskjellige arealdelene for de tidligere kommunene Røyken, Hurum og Asker. Den nye arealdelen skal altså gjelde for den nye Asker kommune. Detaljreguleringen for Wesselkvartalet ble vedtatt 15.10.2004. Fra sistnevnte plan har byggherre gått videre til rammesøknad og avslutningsvis IG og brukstillatelse.



Figur 14. Planhierarki for Wesselkvartalsprosjektet i Asker. Egen illustrasjon.

#### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplan for Asker 2020-2032 Samfunnsdelen ble vedtatt av Asker kommunestyre 9.juni 2020. Bærekraft er et viktig moment som blir trukket frem i kommuneplanen og den nye visjonen er «Asker skal sammen skape et nærmere, mer aktivt og bærekraftig samfunn med respekt, raushet og nysgjerrighet». Kommuneplanen har lagt til grunn FNs bærekraftsmål for utarbeidelsen av planen og for første gang har kommunen fått et felles globalt rammeverk for arbeidet med samfunnsutvikling på kommunenivå i Norge.

Bærekraftsmålene består av 17 hovedmål, og gjennom politiske prosesser har Asker kommune foreløpig valgt å løfte fram seks av prioriterte mål for videreutviklingen av Asker. De seks prioriterte målene er; God helse, God utdanning, Innovasjon, digitalisering og næringsutvikling, Handling mot klimaendringene, Bærekraftige byer og samfunn, og Samarbeid for å nå målene (Kommuneplan for Asker 2020-2032 Samfunnsdelen).

#### Kommuneplanens arealdel



Mens kommuneplanens samfunnsdel viser visjonen, hva kommunen ønsker å få til og hvorfor, er hensikten med arealdelen å vise hvor kommunen skal få det til. Tabell 5 inneholder bestemmelser fra kommuneplanens arealdel som er vesentlige for byliv og sentrumsutvikling.

Bestemmelse	Beskrivelse
<p><b>1.1 Krav om reguleringsplan (pbl. § 11-9, nr. 1) Tredje ledd.</b></p> <p><i>«Asker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder, der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling (kommunesenter, lokalsenter og nærsenter), bebyggelses-struktur, teknisk infrastruktur (vei, VA, energiløsninger, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.»</i></p>	<p>Asker kommune har vært opptatt av helhetlig planlegging, spesielt i sentrumsområder. Forutsetningen er at gårdeiere i sentrum gjennomfører mulighetsstudier og masterplaner, som sier noe om hvordan de har tenkt å utvikle de første etasjene</p> <p>De første etasjene er svært viktige med tanke på varelevering, sykkelavklaring, spisesteder, utearealer, møteplasser osv. Alle disse faktorene inngår i en masterplan, og det er derfor viktig å ha denne på plass, før det arbeides med detaljplan for de enkelte eiendommene. Dette handler om den helhetlige utviklingen i et område med flere aktuelle gårdeiere som skal jobbe på de samme stedene med et fellesmål om å dra utviklingen i positiv retning.</p>
<p><b>4.2. Forholdet til eldre reguleringsplaner (pbl. § 1-5)</b></p> <p><i>«Så fremt det ikke er motstrid med kommuneplanen, vil reguleringsplaner, herunder tomtegrenser/delegrenser mv. gjelde som vist på plankartet, og være utfyllende i forhold til kommuneplanen, jfr: pbl. § 1-5.»</i></p>	<p>Reguleringen «Wessalgården, Apotekerhagen» er en eldre reguleringsplan da den ble vedtatt før 2008. Det foreligger imidlertid ingen bestemmelser i reguleringsplanen som er i strid med kommuneplanen.</p>
<p><b>5.2. Hensynssone – viktig kulturmiljø (pbl. § 11-8, bokstav c og § 11-9, nr. 7)</b></p> <p><i>«I områder med viktige kulturmiljøer, skal det tas spesielle hensyn til kulturlandskapet, spor etter tradisjonell landbruksdrift, registrerte kulturminner og kulturmiljø. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres.»</i></p>	<p>Denne bestemmelsen er svært viktig for å bevare kulturen som er kommunens identitet. Dette har vært viktig for utviklingen av kommunen. Et eksempel er Wessalgården midt i sentrum, som i 1996 ble regulert til bevaring og flyttet på for å tilrettelegge sentrumsbebyggelse rundt gården.</p>

<p><b>12. Næringsområder og kjøpesentre (pbl. § 11-9, nr. 5 og nr. 8)</b></p> <p><i>«Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i Asker sentrum / lokalsentre/ nærsentre, jf vedlegg 3 – Sentrenes innhold og funksjon. Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m2 BRA tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og Holmen. Utenfor sentrene (Asker sentrum / lokalsentre/nærsentre) tillates forretninger med plasskrevende varer innenfor angitte områder i kommunedelplan for Holmen – Slependsen, vedtatt 29.1.2013, innenfor næringsområde Drengsrudbekken, jf. reguleringsplan for Drengsrudbekken, vedtatt 28.9.2010, samt innenfor gbnr: 67/16, Svingningen gartneri i Vollen. Størrelse på de samlede handelsarealene skal fastsettes ved regulering, tilpasset tettstedets størrelse, funksjon og handelsomfang.»</i></p>	<p>Som det fremkommer av bestemmelsen tar Asker kommune en aktiv rolle og posisjon knyttet til vurderingen av hvor ulike næringsformål skal etableres i kommunen. Det er krav til funksjon, innhold, beliggenhet og ikke minst størrelse på arealene ved etablering av næringsformål.</p> <p>Sentrumsstrukturen som er etablert for hele kommunen, er juridisk bindende i arealdelen med sentrumsformål. Det er kun i sentrene det er sentrumsformål, men det gjelder også for de små nærsentrene. Detaljhandelen skal kun etableres i disse områdene. Bakgrunnen for dette er at det skal være liv i sentrene. For å fortsette med utviklingen av sentrumslivet, skal detaljhandel unngås andre steder.</p>
<p><b>16.1. Estetiske (pbl. § 11-9, nr. 6) krav til bebyggelse og anlegg</b></p> <p><i>«Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av nye tiltak samt endringer av eksisterende tiltak stilles det krav til estetisk utforming. Bebyggelse og anlegg skal;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>utformes i samspill med landskap, terreng, vegetasjon, kultur- og naturmiljø, biologisk mangfold og blågrønnstruktur.</i></li> <li>- <i>ha plassering, form, volum, skala og material- og fargevalg tilpasset omgivelsene og kulturminner.</i></li> <li>- <i>fremme gode gate og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapsbilde.</i></li> </ul> <p><i>Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.»</i></p>	<p>For Asker kommune har det vært viktig å etterleve områdets identitet og samtidig med fokus på estetisk utforming, som skal samspille områdene med dens kultur og landskap.</p> <p>Det er viktig å tenke på arkitekturen, ta vare på de gamle kulturminnene og tregårdene, ha tegl gjennomgående i Asker sentrum, og samtidig skape mer variasjon og mangfold i form av arkitektur i sentrum.</p>
<p><b>Bruk og utforming av uteareal i sentrumsområder (pbl. § 11-9, nr. 5)</b></p> <p><i>«For møblering og etablering av uteserveringssteder og andre tiltak knyttet til uteaktiviteter i sentrumsområder; vises til 'Retningslinjer for bruk og utforming av uteareal i Asker kommunes sentrumsområder', datert 12.6.2012.»</i></p>	
<p><b>19. Leke-, aktivitet- og uteoppholdsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)</b></p> <p><i>1 a) «Ved planlegging og utbygging av nye boliger innenfor områder avsatt til sentrumsformål skal det avsettes minimum 30 m2 uteoppholdsareal per boenhet.»</i></p>	<p>Med føringer om minimum størrelse på uteoppholdsareal tilgjengeliggjøres rom for uteoppholdsarealer i områder avsatt til sentrumsformål. Uansett hvor høyt det bygges, er kravene om uteoppholdsareal per boenhet fortsatt det samme, ifølge kommunen.</p>

Tabell 5. Bestemmelser og beskrivelse for kommuneplanens arealdel i Moss (kilde: Arealplan.no)

## Nye arealdel - Sommer 2023

Asker kommunes nye arealdel skal vedtas i løpet av sommeren 2023. Ett av hovedgrepene i arealdelen er å videreutvikle tettstedene for å sikre en bærekraftig utvikling og for å verne naturområdene. For å få til dette har kommunen lagt til grunn FNs bærekraftsmål for all utvikling i kommunen. De fem sentrale temaer i kommuneplanens arealdel er følgende:

- Stedsutvikling
- Boligbygging
- Næringsutvikling
- Natur og kultur
- Transport

### Stedsutvikling

I Asker finnes det 10 større tettsteder. Når tettstedene skal videreutvikles, skal kommunen ta utgangspunkt i stedets unike historie og styrke den lokale identiteten. Det må skapes gode møteplasser og levende lokal- og nærsentre. Ved å legge arbeidsplassen, barnehagen, butikken og andre tjenester nær hverandre, og nært der folk bor, blir det kortere reisevei og bedre bruk av den infrastrukturen det allerede finnes. Dette er økonomisk og miljømessig fornuftig, fordi infrastrukturen er dyrt og en mindre spredt utbygging reduserer klimafotavtrykket

### Boligbygging

Asker kommune ønsker et variert og godt boligtilbud, og det kommer frem at kommunen i dag har for få leiligheter og rimelige boliger, noe som gjør at mange ikke kommer seg inn på boligmarkedet eller får byttet til en egnet bolig. Kommunen ønsker derfor å prioritere bygging av leiligheter og rekkehus i årene fremover. Med flere leiligheter tilgjengelig, vil flere store boliger bli frigjort til barnefamilier, samtidig vil det skape mer variasjon i boligtilbudet ved å satse på nye sosiale boformer.

### Næringsutvikling

Det er viktig å sette av arealer for næringsutvikling der folk bor, både for å sikre et arbeidstilbud til alle innbyggere og for å redusere reisebehovet. Det er også vesentlig å legge til rette for riktig plassering av ulike næringer, fordi det kan bidra til god stedsutvikling. For eksempel skal handel, service og arbeidsplasser med mange ansatte legges til tettstedene,

mens arealkrevende næring trekkes ut fra sentrumsområder. Det må også legges til rette for aktive næringsklynger og nye grønne næringer for fremtiden.

#### Natur og kultur

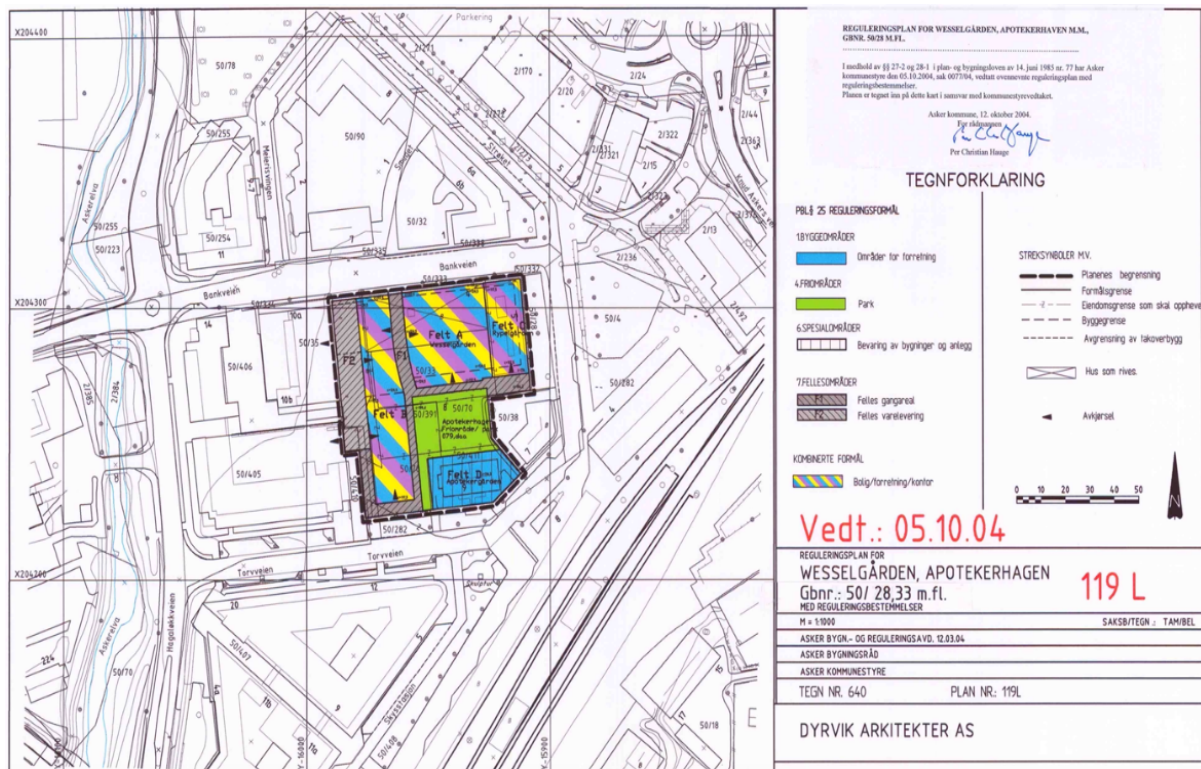
Asker er en kommune med sammengående skogsområdet, kulturlandskap og historiske miljøer, og en flott kystlinje. Å bygge tettere i og nær sentrum fører til at man verner om matjord, natur og kulturverdier.

#### Transport

Innbyggere i Asker kjører mye bil. Statistikk fra SSB for 2022 viser at 30 064 personer pendlet ut av kommunen (SSB, 07.05.2023). Kommunen ønsker at flere skal velge å gå, sykle og reise kollektivt, der det er mulig. For å få til det, må det bygges tettere og i sentrum, utnytte og forbedre det eksisterende kollektivtilbudet, og bygge mer gang- og sykkelvei.

#### Reguleringsplan

Det foreligger en eldre reguleringsplan for “Wesselgården, Apotekerhagen” (Figur 15), GBNR 50/28, 23 M.FL plan datert 12.03.04, som ble vedtatt av Asker kommunestyre 05.10.2004 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 27-2 og 28-1. Området er regulert til byggeområder for boliger, forretninger og kontorer i sentrumsbebyggelse. Friområder for park, spesialområder for bevaring - verneverdig bebyggelse, og fellesområder som felles fotgjengerareal og fellesavkjørsel/varelevering. Dette gjelder området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelsene som gjelder for hele planområdet.



Figur 15. Plankart for reguleringsplan “Wesselhården, Apotekerhagen”. Hentet 17.04.2023, kilde: <https://www.arealplaner.no/asker3025/arealplaner/65>

## Bestemmelser

I reguleringsplanen for «Wesselhården, Apotekerhagen» følger 7 bestemmelser. Av disse bestemmelsene er det pekt ut momenter som er vesentlige for sentrumsutviklingen, som kan være viktige faktorer for påvirkningen av sentrumslivet. Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en bymessig komplettering av kvartalet mellom Bankveien og Torrvveien. Basert på de utbyggingsprinsippene som benyttes i sentrum, legges til rette for at Apotekerhagen skal fremstå som en grønn park, med gress, busker og trær, og spesielt tilrettelagt for barns lek. Videre legge til rette for at Smuget blir ført videre fra Bankveien og videre inn til Apotekerhagen, og sikre den bevaringsverdige Apotekergården.

**Utomhusplan og MUA - § 3**

Reguleringen krever at utomhusplan for hele planområdet skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Det skal være godkjent av bygningsområdet og utarbeidet i henhold til kommunenes vedtatte retningslinjer. Anlegget, inklusive friområdet, skal være ferdig gjennomført før brukstillatelse. Det er videre krav om minimum 10 kvadratmeter uteoppholdsareal (MUA) til privat eller felles bruk per boligenhet.

**Første etasjene (Forretning) - § 4**

Området felt A, felt B og felt C kan bebygges med bolig, forretning, og kontorbebyggelse. Reguleringsplanen legger føringer om at første etasje skal i sin helhet benyttes til forretningsformål, med aktive og utadvendte fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus-/fotgjengerarealer. bevertningssted er tillat innen formålsbetegnelsen forretning. Videre skal det være fri fotgjengerpassasje på gateplan mellom Busserullen og Apotekerhagen, i forlengelsen av gårdsrommet sør for sentrumsgården. Reguleringen tillater også med hotell på felt B.

**Flate tak og takterrasse - § 4**

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal etableres egne felles takterrasser for boliger og egne takterrasser for andre brukere av bebyggelsen. Takterrasser skal utstyres med lagerrom for utemøbler etc. Slike lagerrom kan plasseres på takterrasse utenfor toppetasjens veggiv.

Alle boliger skal enten ha egen balkong/terrasse, og/eller tilgang til felles takterrasse. Boligene skal ha inngang fra felles fotgjengerareal som ligger mot Apotekerhagen.

Det skal legges vesentlig vekt på arkitektonisk tilpasning til den øvrige nyere sentrumsbebyggelsen (Stasjonskvartalene, Vinkelgården, Agrogårdene). Tegl skal derfor inngå som et viktig fasademateriale. Innenfor et helhetlig arkitektonisk konsept skal det tilstrebes en letthet i det arkitektoniske uttrykk. Teglen bør derfor benyttes i kombinasjon med andre materialer og i ulike, gjerne lyse kulører.

**Friområde - § 5**

Området Apotekerhagen skal nyttes til offentlig park. Parken skal tilrettelegges for barns lek. Minimum 330 m<sup>2</sup> av parken skal være tilsådd med plen, og det skal tilrettelegges for trebeplantning.

Belegg og murer skal bestå av natursteinmaterialer. Armaturer, møbler, lekeapparater skal tilpasses tilsvarende i sentrum for øvrig, i materialbruk og farger.

**Spesialområde for bevaring - verneverdig bebyggelse (Apotekergården) - § 6**

Apotekergården er bevaringsverdig. Gården skal nyttes til forretning, bevertningssted og kontor. Annen virksomhet kan tillates der det etter bygningsrådets skjønn er forenlig med hensynet til bygningens historiske, arkitektoniske og miljømessige verdi.

Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

**Felles fotgjengerareal (F1) og felles avkjørsel/varelevering (F2) - § 7**

Del av område F1, mellom felt A og felt B, skal opparbeidet som en forlengelse av Smuget i Agrokvartalet, med tilsvarende bruk av belegningsmaterialer, møblering, belysning og gatevarme.

Deler av området F2, mellom Sentrumsgården og Wesselgården, kan benyttes til torgsalg. Det kan legges tak over denne del av område F2, jfr. Plankartets avgrensning, så sant dette ikke er til hinder for varetransport.

Tabell 6: Bestemmelser fra reguleringsplan "Wesselgården, Apotekerhagen" (Kilde: Arealplan.no)

#### 4.2.4 Eiendomsutviklingsprosessen for *Wesselkvartalet*

Wesselkvartalet ligger i nærheten av det mest sentrale knutepunktet i kommunen, nemlig jernbanestasjonen og det kan gjerne sies at Asker er et knutepunkt i seg selv. Prosjektleder som ble hentet inn fra Civil Management AS i Wesselkvartalsprosjektet, mente at selv om knutepunktet var en forutsetning for prosjektet, var det minst viktig med en god arkitektur og utforming for å ivareta byutvikling.

*«I god arkitektur vektlegger vi gjerne at det skal være gode uteområder, gode lysforhold, miljø, mangfold, aktiviteter, bruke plassene mellom byggene og ikke minst kultur. I Wesselkvartalet har aksene bidratt til alle disse aspektene»*

- Sitat prosjektleder Wesselkvartalet

Asker kommune har stilt tydelige krav til prosjektet, som for eksempel hvor mange meter anlagt plen prosjektarealet skal inneholde, hvor mange meter det skal settes av til benker og hvor mye areal skal være park. Ifølge prosjektleder var det et slags spleiselag mellom kommunen og utbyggeren. Det var regulert i planen på forhånd, men det var også en løpende dialog med kommunen angående ting som valg av materialer, type beplantning og lignende løpende vurderinger.

Det var videre et krav fra kommunen at privatisering måtte unngås. Tydelige grep som illustrerer dette er fremhevingen av apotekergården og det store fokuset på tilpasning og utbedring av eksisterende aksestrukturer gjennom og i tilknytning til *Wesselkvartalet*. Det var noen akser der fra tidligere, men de var ikke så definerte. Vignæs & Kosberg som var arkitekter i dette prosjektet, har tilpasset volumet med omkringliggende byggehøyder og det følger en rettlinjert form mot gatene, byggene har en mykere og bølgete fasade mot sentrum av blokken, og fokuset har ikke minst vært å maksimere sollys og utsikt, samtidig gi et stort utvalg av leilighetstyper. Som prosjektleder påpeker, er ikke dette prosjektet profittmaksimert da de fort kunne fått flere kvadratmeter og langt bedre økonomi hvis de hadde bygget et «firkantet kloss» istedenfor. Men hensikten med prosjektet har vært å ha stor vekt på kvalitet i fasader og i innvendige løsninger.

#### Dispensasjoner

Det er foretatt totalt 4 dispensasjonssaker knyttet til dette prosjektet. Dispensasjonene gjelder dispensasjon fra §§ 4-2 – 4-5 i reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan, vedr.

bebyggelsens høyde, form, volum og åpning mellom bygningene. Over bakkenivå skulle endringene bli marginale både når det gjelder volum og høyde. Økning av gesimshøyde var knyttet til høyde på heissjakt og var et resultat knyttet til detaljprosjekteringen.

Det ble også søkt om dispensasjon fra § 3.6 vedr. antall garasje- og biloppstillingsplasser. P-kjeller på Wesselkvartalet skulle bli en attraktiv p-kjeller også for omkringliggende bebyggelse, som ville redusere den øvrige overflateparkeringen i området og blant annet muliggjøre utadrettet forretningsdrift. For å dekke behovet på Wesselkvartalet og andre omkringliggende bebyggelse, ble 5,7 % HC-plasser som utgjør en overskridelse av maks tillatt biloppstillingsplasser med 6,9%.

Samlet sett mente kommunen at disse endringene førte til større fordeler enn ulemper og hensynene bak bestemmelsene anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Bebyggelsen er utformet med tanke på best mulig solforhold for samtlige arealer og samtidig sikret gode overdekkede arealer for å muliggjøre utadrettet handel på bakkeplan som er essensielt for å fortsette å utvikle sentrum og skape liv i sentrumsgatene. Sistnevnte dispensasjon legger til rette for utadvendte førsteetasjer også for nabotomtene, da parkeringsplassene på første etasjer blir frigjort ved at behovet blir dekket i *Wesselkvartalet*.

Asker kommune har vært sterkt involvert i utviklingen av *Wesselkvartalet*, og prosjektlederen forteller at kommunen ble koblet inn i prosjektet ofte. Kommunen var til stede, både mannskapsmessig, kulturmessig og ikke minst teknisk. Det har altså vært bra dialog og ikke minst eierskap blant det offentlige, spesielt når det gjaldt uteområdene, ifølge prosjektlederen.

#### 4.2.5 Asker kommunes visjon- og planmessige tilnærming til utvikling

Intervju Asker kommune

Siste halvdel av 1980 var det handelslekkasje og det var stor mistriksel i sentrum. Kommunen initierte et ad hoc-utvalg, et politisk sammensatt utvalg som skulle jobbe med en konkret utredningsoppgave i en avgrenset periode. Ad hoc-utvalget ønsket å lage en helhetlig plan, en *visjon*, hvor det ble lagt frem flere tiltak for å bringe liv tilbake til sentrumsgatene. Tiltakene var å jobbe om et konsentrert sentrum med økte utbyggingsrammer, arkitektonisk helhet og få tegl/Askerpaleten i sentrumsbebyggelsen. Det ble viktig å etablere boliger som skapte liv døgnet rundt, skape attraktive utearealer med utvidet gågatenett, ny kollektivterminal og få Askerelva inn i sentrum.



Kommunen var heldig med timingen for den visjonen som ble laget da entreprisekostnadene gikk nedover med jappetiden. Kommunen fikk på plass flere utearealer og på midten av 90-tallet forelå den overordnede planen. Dette skapte også interesse blant eiendomsutviklerne, ved at forutsetningene for utvikling i sentrum ble tydeligere definert.

Plansjefen løftet frem flere momenter som viser at Asker kommune har tatt sterkt initiativ for sentrumsutviklingen i Asker. Blant annet tidlig på 90-tallet gikk kommunen og banket på hos alle gårdeierne i sentrum, hvor det var mange forskjellige gårdeiere på den tiden. De ønsket å prosjektere universell utforming inntil hver eneste butikk i sentrum, noe som også gårdeierne var med på og dette løftet sentrumsgatene.

Et annet moment er når det var snakk om å legge den nye flyplassen på Hurum, som åpnet muligheter for å gjøre noe med jernbanen. Kommunen inviterte til en stor arkitektkonkurranse for sentrum. 2/3 av dem foreslo å legge lokk over hele jernbaneområdet for å bygge by over. Kommunen var ikke fornøyd med forslaget fordi de mente det var viktig at de som reiste til og gjennom Asker kunne se landskapet og det yrende bylivet som foregikk i Asker sentrum. For kommunen var jernbanen det aller viktigste kommunikasjonsvirkemidlet i fremtiden, og det var derfor viktig å utvikle den på en hensiktsmessig måte.

Asker kommune har vært meget opptatt av akser, og at det har vært et viktig grep også i Wesselkvartalet vises tydelig i reguleringsplanens utforming. Det var viktig å videreføre aksene fra torget og gjennom *Wesselkvartalet*. Akser omhandler sikt, identitet, forståelse og byplan, mente plansjefen.

Tandberg Eiendom, som er en av de største utviklerne i Asker, kom inn og kjøpte flere tomter i sentrum og hvor de første etasjene ble utadvendte for å skape liv i sentrumsgatene slik som kommunen ønsket. Tandberg fjernet bank- og meglervirksomhet fra de første etasjene og erstattet dem med uteservering, noe det umiddelbart førte til liv på gaten. De første etasjene er en vesentlig faktor for livet i sentrumsgatene, spesielt hjørnene i første etasje som gjerne skaper liv i to gater. Dette var Tandberg Eiendom veldig opptatt av, sier plansjefen. I tillegg er det viktig å bevare og bruke kunst og kultur som skaper elementer, som igjen kan skape aktivitet.

For kommunen har det vært viktig å tenke på arkitekturen, de gamle tregårdene skulle tas vare på, og teglen som går igjen i store deler av kvartalsbebyggelsen. Asker kommune vant i 2007 Bymiljøprisen utdelt av miljødepartementet. Motto for tildelingen var «Uten handel dør sentrum». Dette er som å vinne Norgesmesterskap for byutvikling, sier plansjefen.



**Asker sentrum tildeles Bymiljøprisen 2007**

**Motto for tildelingen:**

**"Uten handel dør sentrum"**

*Figur 16. Bildet viser Asker kommune som mottar «Bymiljøprisen 2007» (Kilde: oversendt presentasjon fra Asker kommune).*

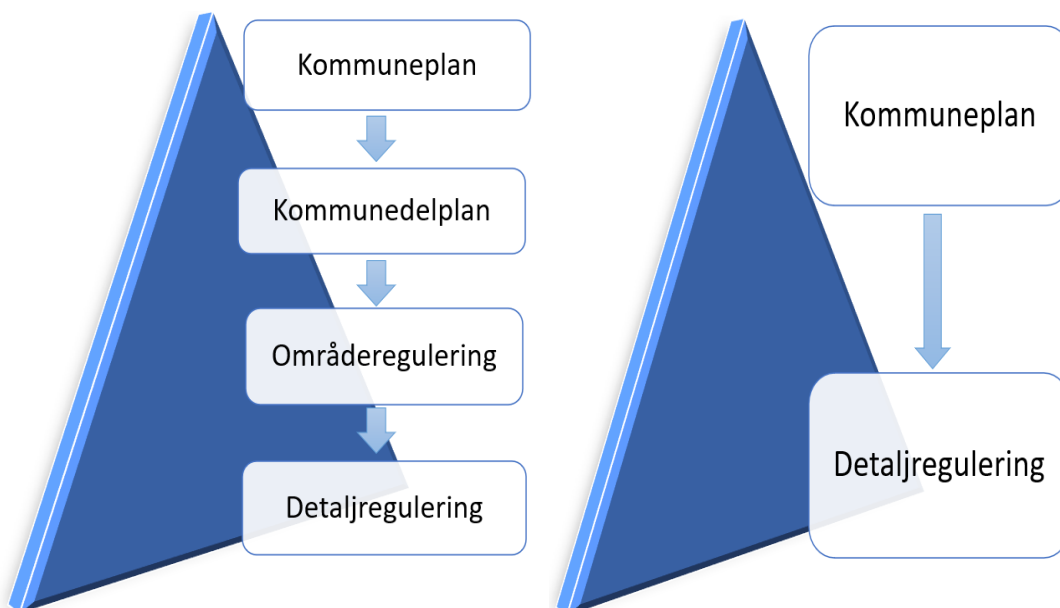
Kommunen har blitt inspirert av Gehl, hvor de blant annet har tatt med kommuneansatte til Gehl-arkitekter i København for å høre forelesninger om midlertidige tiltak. Berlin blir brukt som et godt eksempel, hvor de blant annet hadde fått et kunstgress over en del av en parkeringsplass som et midlertidig tiltak, gjort det til en lekeplass og barn og unge flokket til plassen som igjen skapte liv og aktivitet. Det samme gjorde Asker kommune på torget i sentrum. Det var et kunstgress som ikke kunne brukes til fotballbane lenger, som ble altså brukt på torget med tilgang til benker og andre sitteplasser. Dette tiltaket var svært vellykket, og har inspirert kommunen til å fortsette med slike midlertidige tiltak.

Forutsetningen for byutvikling har noen universelle fellestrekk som er like aktuelle uansett hvor i verden en befinner seg. Videre listet plansjefen opp området som knutepunkt, at det skal være et sted folk reiser til for å bli eller reise videre, og det må være et handelssted. Det er ved disse etableringshandelene byen utvikler seg. Stedene har blitt steder som man ikke bare reiser til for å handle, men det er blitt steder som man også reiser til for å bli kjent. Det er blitt til møteplasser hvor folk møtes for å oppholde seg. Møteplasser kan være et torg, en plass, en benk, en kafe, men ikke minst skole. Sistnevnte blir trukket frem av plansjefen som en meget viktig faktor for å skape den aktive møteplassen i sentrum.

Plansjefen fremhever at det aller viktigste med stedsutvikling er en god visjon. Du må vite hva du vil og i samarbeid med aktørene finne ut om hva dere ønsker å gjøre for å få til dette, og samtidig holde kontinuiteten. Det kan komme nye saksbehandlere, politikere som skiftes ut og da kan man miste grepet. Derfor er det altså viktig å holde fast på visjonen, forteller plansjefen.

Reguleringsplan er et viktig verktøy og lages for å ha en viss styring. Kommunen styrer altså gjennom reguleringsplanen, men du kan ikke begynne med en reguleringsplan før du har funnet ut hva du vil, fastslår plansjefen. Reguleringsplan er ikke et riktig sted å starte, men det er heller noe man utarbeider etter at visjonen er på plass. Det bør foreligge grundige mulighetsstudier, en tydelig visjon for prosjektet og en overordnet masterplan som kan ta for seg f.eks. intensjon for de første etasjene. Den bør være helhetlig slik at de forskjellige gårdeierne som påvirkes enes om planen, før arbeidet med regulering igangsettes. Det er med andre ord ikke tilstrekkelig at den ene gårdeieren har en detaljplan for sin eiendom. De første etasjene er svært viktige med tanke på varelevering, sykkelavklaring, spisesteder, utearealer, møteplasser osv. Alle disse faktorene inngår i en masterplan, og det er derfor viktig å ha denne på plass, før det arbeides med detaljplan for de enkelte eiendommene. Dette handler om den helhetlige utviklingen i et område med flere aktuelle gårdeiere som skal jobbe på de samme stedene med et fellesmål om å dra utviklingen i positiv retning.

### 4.3 Sammenfatning



*Sammenstilling av figurene 8 og 14 viser planhierarkiet for prosjektene Verket i Moss(t.v.) og Wessel i Asker (t.h.).*

Det finnes flere forskjeller på de to prosjektene, og de respektive rammeverkene som foreligger i de to prosjektene. Det er innledende viktig å understreke sentrale forskjeller, da de gir ulike premisser for hvordan eiendomsutviklingen har foregått. Geografi er enhver kommune prisgitt, og gir både individuelle muligheter og utfordringer. Det har vært et bevisst valg å se nærmere på prosjekter i to ulike kommuner for å opparbeide innsikt knyttet til oppgavens problemstilling med forskjellige utgangspunkt.

Asker og Moss er to kommuner i vekst med henholdsvis 98 og 51 tusen innbyggere. Begge kommunene ligger i Viken og har en sentral beliggenhet. Prosjektene som er analysert, henholdsvis *Wesselkvartalet* i Asker og *Verket* i Moss, ligger begge i sentrum i sine respektive kommuner. *Wesselkvartalet* ligger svært sentralt ved siden av jernbanestasjonen, mens *Verket* ligger litt lenger unna med i et tidligere industriområde som i dag er en del av sentrum. Transformasjonen av området har bidratt til å flytte verket fra sone 2 til sone 1, som omtales som sentrumskjernen i sentrumsmodellene som er redegjort for i kap 2.

For *Verket*-prosjektet har plangrunnlaget som vist i figur 8 vært svært omfattende, og alle tilgjengelige plantyper er anvendt og virker sammen. Både kommunedelplan og områderegulering ble vedtatt med et halvt års mellomrom i 2015. Kommunen har hjemmel og mulighet til å kontrahere private aktører til å utarbeide områdereguleringer på deres vegne, avsatte dette mandatet til Høegh Eiendom i dette tilfellet mens kommunen selv utarbeidet sentrumsplanen. For *Wesselkvartal* derimot var det andre forutsetninger, hvor plangrunnlaget (figur 14) kun består av kommuneplan og reguleringsplan vedtatt i 2004. Fra sistnevnte plan har byggherre gått videre til rammesøknad og avslutningsvis IG og brukstillatelse.

Det er viktig å presisere at det er forskjellig praksis i de to kommunene. En grunn kan være størrelsen på prosjektet; *Verket*-prosjektet er av større omfang med planlagt utvikling frem til 2045. Mens *Wesselkvartalet* i Asker er størrelsesmessig et betydelig mindre prosjekt. Dette kan være en vesentlig faktor for at Moss kommune har krevd omfattende planer for utviklingen av *Verket*-området. I tillegg har *Verket* som nevnt vært et industriområde som i senere tid er blitt en del av Moss sentrum. Med størrelsen prosjektet utgjør, er det naturlig med et langsiktig perspektiv som i dette tilfellet er rundt 40 år. Det er derfor naturlig at det krever mer arbeid, flere planer og ikke minst vil det ta mer tid for å utføre slike omfattende prosjekter. *Wesselkvartalet*, i motsetning til *Verket*, omfatter kun et kvartal i Asker sentrum.

Samtidig er *Wesselkvartalet* med sin beliggenhet midt i Asker sentrum allerede er underlagt definerte sentrumsformål, i motsetning til *Verket*.

## 5. Diskusjon

I dette kapittelet vil masteroppgavens problemstilling "Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling" drøftes og diskuteres med utgangspunkt i anvendt teori, gjennomgått plangrunnlag og funn fra casestudiene. Eiendomsutvikling er en omfattende prosess og består av flere ledd av beslutninger og ofte lange tidshorisonter vist av Børrud & Røsnes (2016, s. 188). Utgangspunktet for diskusjonen vil knyttes til hvordan samarbeidet mellom utbyggere (det private) og kommunen (det offentlige) påvirker bylivet i sentrum. Som tidligere nevnt er det ofte et skille mellom visjon og intensjon mellom aktørene. Hvordan kan forhold som er optimaliserende for byen ivaretas og hvor begge parter kan være fornøyde med endelig utfall?

Hensikten er å isolere motstridene visjoner og intensjoner, for å evaluere hvordan situasjonen kan løses med henvisning til oppgavens empiri. Som en innledende begrensning er det viktig å presisere at grunnlaget det diskuteres ut i fra ikke nødvendigvis er gjeldende for alle situasjoner. Målsetningen er heller å vise til trender og tendenser, ved å presentere grep som har virket optimaliserende i empirien ved de respektive prosjektene *Verket* og *Wesselkvartalet*. En sentral distinksjon for oppgavens formål er ikke å evaluere de respektive casestudiene innflytelse på byliv i sentrum. Det er heller å anvende kunnskapen og erfaringen opparbeidet om nevnte innflytelse til å vise hvordan det strategisk har blitt arbeidet.

Strukturen i diskusjonen vil bero på de tre forskningsspørsmålene som er utarbeidet som tre styringsverktøy for hvordan masteroppgavens overordnede problemstilling skal besvares.

- *Forskningsspørsmål 1* er rettet mot eiendomsutviklers intensjon med utvikling, og i hvilken utstrekning byliv prioriteres som et verdiskapende moment som tilfredsstillende intensjonen.
- *Forskningsspørsmål 2* er rettet mot kommunens ønske om byliv i sentrum, og hvilke grep og muligheter kommunen har til å påvirke og ivareta bylivsinteresser gjennom prosjekteringen.

- *Forskningsspørsmål 3* er rettet mot samspillet og samarbeidet mellom aktørene. Her vil momenter fra de to andre spørsmålene settes sammen, for å redegjøre for praksis og hvordan eventuelle utfordringer knyttet til motstridende interesser har blitt løst.

## 5.1 Forskningsspørsmål 1

### *Hvordan tilrettelegger/planlegger eiendomsutviklere for byliv?*

Private eiendomsutviklere er initiativtakere og pågangsdrevne for en stor del av all eiendomsutvikling som. Uten at videre diskusjon i stor utstrekning vil ta for seg prosjektøkonomi som en nødvendig forutsetning for utvikling, er det allikevel en vedtatt sannhet at all utvikling er avhengig av et økonomisk bærekraftig resultat. Kunnskap om mekanismer som virker oppsluttende og verdiskapende for utviklingen er en viktig forutsetning for suksess.

### *Bydelsutvikling vs kvartalsutvikling og bylivskriterier*

Innledende er det essensielt å si noe om prosjekters og kommuners respektive utgangspunkt. Det understrekes at både private utvikleres og kommuners praksis varierer stort, og at det henger sammen med utgangspunktet man arbeider ut ifra. Når bylivssatsing skal implementeres i prosjekt, er de utenforliggende forholdene av stor betydning for hvordan en kan skape, revitalisere eller ivareta byliv.

Jane Jacobs betrakter byen og sentrum som et økosystem som er sammensatt av funksjoner og menneskenes bruk av disse som sentralt for by- og bylivsforståelsen (Jacobs, 1961). For å trekke dette perspektivet videre, skapes og utvikles forskjellige økosystemer i ulike tempo. Hvor økosystemet befinner seg i utviklingsfasen er viktig å ta i betraktning for at det skal videreutvikles optimalt. Tilbake til byen som et økosystem er også lokaliseringen til utviklingsprosjektet i byen av interesse for hvilke formål som skal tjenes. Burgess, Hoyt og Harris har alle sine respektive funksjons- og tilbudsbeskrivelse i sammenheng med lokalisering i byen. Både markeds- og mobilitetsmessige forutsetninger springer ut ifra hvor prosjektets lokalisering i byen.

Et utviklet økosystem, i henhold til Jacobs byutviklingsperspektiv, har allerede flere eksisterende funksjoner som fungerer sammen og danner synergier. Når det skal utvikles i slike områder er med andre ord flere av forholdene og forutsetningene gitt. Prosjektet må i

stor grad tilpasses det eksisterende økosystemet for å kunne tilfredsstillende eksisterende behov. Forholdet illustrerer også en sentral forskjell mellom kvartalsutvikling og bydelsutvikling. Kvartalsutvikling krever en grundigere forståelse av sine eksisterende omgivelser i motsetning til bydelsutvikling, hvor utvikleren selv er ansvarlig for å utvikle store deler av sine nærmeste omgivelser. Forholdet kan knyttes direkte til oppgavens casestudier, hvor *Verket* og *Wesselkvartalet* reflekterer henholdsvis bydelsutvikling og kvartalsutvikling.

De fysiske forutsetningene for realiseringen av det politiske ønsket om kompakt by, og hvordan disse forutsetningene fasiliteres, er en annen sentral forskjell mellom de to utviklingsutgangspunktene. Overordnet implementeres ønsket om den kompakte byen ved å prioritere vekst i form av å forsterke og ekspandere eksisterende bysentrum, heller enn byspredning som svekker bysentrum. Slik sett vil etablering av en ny bydel i utgangspunktet være i strid med prinsippene om “kompakt by”.

Alternativet ville i så tilfelle heller vært å prioritere fortetting og forsterkning av det etablerte næringscenteret i byen. Som tidligere nevnt er det derimot slik at sentrum ekspanderer i takt med befolkningsvekst og behovsdringer og er nærmere redegjort under sentrumsteorien i kapittel 2. Dersom det ikke er tilgjengelige arealer for utvikling i det etablerte bysentrumet, og byen har behov for nye og forsterkede funksjoner, er en ekspansjon av eksisterende sentrum en løsning. Med den nye bydelens nærhet til eksisterende bykjerne, vil utviklingen av *Verket* slik sett også kunne vurderes som en ekspansjon av bykjernen heller enn byspredning, og slik sett være i tråd med prinsippene om kompakt by.

En viktig årsak til fokuset og ønsket om den kompakte byen omhandler bærekraft. Politisk trekkes blant annet redusering av bilbruk frem som et moment for å gjøre byen mer bærekraftig. Dette er momenter som i stor grad kan tas høyde for under utviklingen av en ny bydel, ved å prioritere infrastruktur og gode koblinger til det eksisterende bysentrumet. Det kan i utstrekning argumenteres for at slike hensyn lettere kan prioriteres når det utvikles en ny bydel. Så lenge koblinger til eksisterende funksjoner ivaretas, er en ny bydel ikke like låst av eksisterende strukturer, da samtlige slike strukturer opparbeides i samme utviklingsløp. Slik kan enklere viktige momenter knyttet til den kompakte byen etableres og med en langt større fleksibilitet enn å etablere i et eksisterende bysentrum.

Alle ovennevnte hensyn er essensielle forutsetninger for å kunne skape, revitalisere eller ivareta byliv under eiendomsutviklingsprosessen. Basert på hvilken sone og i hvilken fase tomten befinner seg i og dens tilknytning til eksisterende byfunksjoner, skapes det forskjellige utgangspunkt for utvikling. Som forklart i teorikapittelet ekspanderer sentrum i byen kontinuerlig i takt med befolkningsvekst og behovsendringer. Sone 2, som befinner seg i utkanten og rundt etablert næringscenter, er i henhold til teori den sonen som er under størst endring og utvikling.

Moss kommune og *Verket*-prosjektet er et eksempel på bydelsutvikling ved å fullstendig transformere et industriområde etablert i Burgess' sone 2. *Verket* skal transformeres til et område med en variert funksjonsblanding av både bolig, næring, kultur og service- og tjenestetilbud. Området kobles videre på eksisterende næringscenter og blir med det en del av sone 1, og illustrerer hvordan sentrum og næringscenteret i byen ekspanderer.

Høegh har hatt en klar og tydelig visjon gjennom eiendomsutviklingsprosessen. Sitatet som er presentert i kapittel 4.1.2 fra Høeghs nettsider vitner om en intensjon om å tilfredsstillere flere essensielle aspekter ved byliv. Frem til endelig resultat foreligger er derimot en visjon kun en ide om ønsket sluttresultat. Ved å inkludere formuleringer som "pulserende byliv" og "levende bydel", forplikter Høegh seg til å prioritere nettopp disse parameterne. Det er naturlig nok et samspill med befolkningen og andre som oppholder seg på området for å bli en realitet, men Høegh viser at de mener alvor med visjonen.

Høegh har også utarbeidet en overordnet handlingsplan for hvordan visjonen skal gjennomføres i praksis. Prosjektleder omtalte planen som en "masterplan" som bygget opp under tre sentrale moment definert i påfølgende sitat:

*"Vår masterplan utgjøres av et tre-fasers element; Hva er Verket for Moss by, hva skal Verket være for nærmiljøet og hva skal Verket være for Verket?"*

- Sitat prosjektleder Høegh, *Verket* (2023)

Når en ny bydel etableres er formål, tilknytning og rolle i forhold til eksisterende funksjoner av stor betydning. Høegh har arbeidet målrettet med å opparbeide kunnskap om og kjennskap til Moss kommune, og som et resultat av dette, en grundig forståelse av områdets historiske og fremtidige betydning for befolkningen og kommunen som helhet. Etterhvert som



delområder av tomten har blitt ferdigstilt kan Høegh også vise til salgsrekorder for pris per kvadratmeter i kommunen (finansavisen, 2019). Det gir en indikasjon på at Høegh så langt har lykket med å skape et attraktivt område. Masterplanen fungerer også som et styringsverktøy for å fasilitere forutsetningene om den kompakte byen. Fokuset på etablering av bybro og eksisterende infrastruktur og akser er eksempler på hvordan hensyn knyttet til kompakt by er ivaretatt.

*Wesselkvartalet* er et eksempel på kvartalsutvikling, og befinner seg midt i den eksisterende sentrumskjernen i Asker kommune. Flere sentrale funksjoner og tjenester eksisterer allerede i umiddelbar nærhet av prosjektet. Utførelsen illustrerer at utvikleren har vært i dette forholdet bevisst, med et stort fokus på å forsterke eksisterende infrastruktur og komplementere omkringliggende funksjoner. Ved å ta hensyn til utenforliggende forhold og synergier, har prosjektet opplevd en verdiskapning og kan vise til rekord for pris per kvadratmeter i Asker for bolig (bygg.no, 2021).

Utvikleren av *Wesselkvartalet* kontraherte Vignæs & Kosberg arkitekter for å utforme og designe prosjektet. Prosjektet ble godt tatt imot av byen og dens befolkning, og prosjektet ble tildelt DOGA-merket i 2023. Utmerkelsen gis til prosjekter som har anvendt design og arkitektur som bevisste virkemidler for verdiskapning, og viser videre til utdrag fra nettsiden:

*“DOGA-merket er Norges viktigste anerkjennelse til virksomheter og utøvere som bruker design og arkitektur til å skape verdi for miljø, samfunn og økonomi.”*

Sitat fra DOGAs nettside, <https://doga.no/aktiviteter/dogas-priser/doga-merket-design-arkitektur/>

*«Et fortettingsprosjekt med buede, middelhavsinspirerte former har gitt et løft til Asker sentrum»*. Utdraget er en del av juryens begrunnelse for utdelingen av DOGA-merket. Samtidig som det er tilført området en unik arkitektur, er prosjektet også tilpasset og ivaretagende av omkringliggende konstruksjoner. Det illustreres blant annet gjennom den omfattende teglfasaden som er tungt representert i de fleste strukturer i Asker sentrum. *Wesselkvartalet*s høyde er også harmoniserende med omkringliggende byggehøyder og det følger en rettlinjet form mot gatene, hvor byggene har en myk og bølgende fasade mot sentrum. Slike tilpasninger viser tilbake til utviklers intensjon og visjon for prosjektet. Selv om arealdelen og reguleringsplanen gir noen klare forutsetninger og begrensninger for både utforming og formål, har utvikleren også gått langt utover foreliggende krav i prosjektet.

Prosjektets målsetting har vært å forsterke Asker sentrum gjennom å skape møteplasser, liv i sentrumsgatene og ikke minst tilføre lokale arbeidsplasser. Disse faktorene er helt vesentlige for å skape liv i byen, og tilfredsstillende gjennom dette flere av de teoretiske forutsetningene for byliv definert i kapittel 2. Både plansjefen i Asker og prosjektleder anvendte begrepet “24-timers byen” som et mål for aktivitet i sentrum. Byen og spesifikt prosjektet skulle ha aktivitet gjennom hele døgnet og dette er tiltenkt oppnådd gjennom å etablere butikker, handel- og service, som generer aktivitet på dagtid og boliger som gjør at beboere kommer tilbake til kvartalet på kveldstid.

Med korte avstander til flere viktige funksjoner ivaretar dette sentrale forutsetninger som tilfredsstillende ønsket og visjonen om den kompakte byen. Den kompakte byen er som nevnt et viktig aspekt for bærekraftsmodellen i Norge. Utvikleren av Wesselkvartalet har dermed påtatt seg et svært viktig samfunnsansvar ved å ivareta bærekraftige interesser gjennom å styrke den etablerte bykjernen.

Eiendomsutviklerens motivasjon, intensjon og visjon for utvikling er alle viktige forhold for at bylivsdrivere skal prioriteres i prosjektet. Ved at slike tiltak ofte kan knyttes til tiltak som ikke er direkte profitterende for utvikleren, må det også være av eiendomsutviklerens egeninteresse å ivareta eller tilføre klare bylivsmessige kvaliteter.

Området og kommunen det utvikles i må også forstås, slik at funksjonstilbudet og tilpasninger gjøres på et omfattende og gjennomtenkt grunnlag. Bylivsskapende tiltak er ikke nødvendigvis bare den teoretiske forståelsen av hva som skaper byliv, men er også svært avhengig av forståelsen av området og byen det prosjekteres i.

## 5.2 Forskningsspørsmål 2

*Hvilke muligheter har det offentlige til å påvirke byliv/sentrumsutvikling?*

Kommuneplanen er første ledd i planhierarkiet hvor kommunen tydeliggjør sine visjoner og intensjoner for byutviklingen. I kommuneplanens samfunnsdel kan kommunen redegjøre for visjoner for pågående og fremtidig utvikling. Her presenteres ofte en status av nåværende situasjon, samt hvordan kommunen ønsker å imøtekomme og løse aktuelle samfunnsutfordringer som måtte foreligge. Samfunnsdelen danner grunnlaget for hvordan

arealdelen utformes, da denne gir juridisk bindende føringer for hvordan kommunens areal skal disponeres i henhold til målsettinger og visjoner fra samfunnsdelen. Selv om arealplanen er en juridisk bindende og slik sett styrende plan, er det fortsatt ofte av en såpass overordnet natur og mangler ofte tilstrekkelig med detaljer til å være direkte byggbar. Det er også begrenset med tilgang for private aktører til å påvirke kommuneplanens endelige utforming.

I de to casestudiene er det også et viktig skille, ved at eksisterende kommuneplan for Asker, kun har en fullstendig samfunnsdel for kommunens som helhet, mens Arealdelen er spesifikk for de tre tidligere kommunene Asker, Hurum og Røyken som i dag utgjør Asker kommune.

## Planstyrt vs prosjektstyrt byutvikling

### *Planstyrt utvikling*

I kommuneplanens arealdel definerer kommunen områder som krever ytterligere detaljer gjennom reguleringsplan i form av områderegulering eller detaljregulering. Det finnes ingen mal på hvilke områder som oftest har slike bestemmelser, men det er ofte knyttet til prioriterte vekstområder. Ved å legge inn krav om ytterligere plangrunnlag sikrer kommunen mandat og mulighet til å ta en tydeligere rolle under prosjektarbeidet, og kommer særlig til syne når plangrunnlaget for *Verket* i Moss gjennomgås.

### *Prosjektstyrt utvikling*

Kommunen har anledning til å regulere og fastsette mer spesifikke detaljer i kommuneplanen for de områdene de måtte ønske. En ser ofte at bestemmelser i arealdelen er områdespesifikke, og det definerte kommunesentrum og andre lokal- og nærsentra er ofte slike aktuelle områder. Sentrumsutvikling er ofte satsningsområder og ved å detaljere ytterligere, stimuleres det også til utvikling ved å styrke forutsigbarheten for de som ønsker å bygge i sentrum. Forutsigbarheten kommer ved at de områdespesifikke detaljene klarere tydeliggjør kommunens forventninger og krav, og ved at det vil kreve mindre grunnarbeid for utarbeidelse av reguleringsplan og mekling med kommunen.

Ideen bygger på at det er utviklingens visjon som veier tyngst, heller enn opparbeidet og eksisterende plangrunnlag. Aktuelle krav må selvsagt tilfredsstilles, men gitt kommuneplanens overordnede natur vil det være større rom for skjønnsmessige vurderinger og tilpasninger gjennom nye og mer nyanserte planer. Utviklingsperspektivet samsvarer med

forløpet som gjennomgås i forbindelse med *Wesselkvartalet* i Asker, hvor utvikleren har gått rett fra kommuneplan til reguleringsplan og prosjektering.

Moss kommune fremstår som svært opptatt av en planstyrt utvikling heller enn den mer prosjektbaserte innstillingen. Som et viktig grep har kommunen utarbeidet en sentrumsplan i form av en kommunedelplan, som på mange måter tjener den samme funksjonen som en mer detaljorientert arealdel kunne og ville gjort. Denne planen var også en sentral del av grunnen til at Moss kommune vant prisen for “årets sentrum” tilbake i 2019. Den presiserte og tydeliggjorde mulighetsrommet for utvikling i sentrum, samt tok for seg overgangen Moss sto overfor i forbindelse med nedleggelsen og utviklingen av det store industrifeltet *Verket*. Den er i så måte også et første steg mot å bli en kombinasjon av de to utviklingsperspektivene.

Kommunedelplanen i seg selv er derimot ikke direkte regulerende, og mulighetene for å kunne bygge direkte fra denne er minimale; godt illustrert ved at Høegh parallelt med utarbeidelsen av sentrumsplanen utarbeidet områderegulering *Verket*. Dermed ble *Verket* på mange måter dobbelt regulert, ved at området også er en sentral del og et satsingspunkt i sentrumsplanen. I 2019 ble det fattet vedtak om at eksisterende sentrumsplan skal revideres, og i 2022 ble planprogrammet for denne revisjonen vedtatt. En del av sistnevnte vedtak var at den nye sentrumsplanen kunne åpne for å regulere arbeidsintensive næringsformål direkte. Dette incentivet til aktører som ønsker å utvikle næring i sentrum illustrerer kommunens sterke nåværende og fremtidige ønske om å styrke sentrumsnæringen. Da den reviderte sentrumsplanen ikke er vedtatt, vites det fortsatt ikke i eksakt hvilken utstrekning dette eventuelt implementeres.

Sentrumsplanen tjener også det formål å overskrive eldre reguleringsplaner, og i særstilling de reguleringsplanene som er utarbeidet og hjemlet i utdatert Plan- og bygningslov fra før 2008. Dette med belegg i at kommunen ønsker en helhetlig og sammenhengende utvikling for byen og for sentrum. Det er et tydelig grep foretatt med en intensjon om å gjøre utvikling i sentrum enklere, mer oversiktlig og helhetlig for både kommunen og utviklere.

Asker kommune fremstår i motsetning til Moss som mer opptatt av prosjektet enn plangrunnlaget det springer ut ifra. Det er svært viktig for kommunen med grundige mulighetsstudier og en tydelig visjon for prosjektet som skal redegjøre for hvordan visjonen skal realiseres. Som et utgangspunkt bør den si noe om hvordan utfordringene i forhold til

varelevering, sykkelavklaring, parkering, spisesteder, utearealer, møteplasser osv. skal integreres og løses. Med forskjellige gårdeiere i sentrum handler dette i stor grad om å ivareta helhetlig byutvikling, hvor man skal få alle interessenter til å jobbe mot et felles mål om å løfte sentrumsutviklingen i kommunen ved å skape møteplasser og liv i sentrumsgatene.

Kommunesjefen fortalte at hele formannskapet i kommunen dro på studietur til København. Her hentet de inspirasjon fra forelesninger av Gehl-arkitekter og begynte aktivt å teste ut temporære tiltak som grep for å skape liv i sentrum. Det vises til et eksempel fra noen år siden da kommunen kjøpte et utslitt kunstgress fra et idrettslag, da det ikke lenger var egnet til bruk som fotballbane og installerte det på Torget i sentrum. Ungene storkoste seg og det skapte mye liv. Det spesifikke midlertidige tiltaket ble de inspirert av i Berlin, og det viser viktigheten av å ta lærdom og erfaringer fra andre som har lykket med å skape liv i sentrum. Ifølge plansjefen finnes det noen grunnleggende og universelle forutsetninger for byutvikling uavhengig av hvor i verden en befinner seg.

Teoretiske grunnlag for byliv og inspirasjon fra aktører som har lykket med å skape byliv er verdifulle erfaringer. Det teoretiske grunnlaget bidrar til en presisering og et tankesett enhver utvikler og kommune skal og bør ta stilling til under planlegging og prosjektering av utviklingsprosjekter. Ved en nærmere gjennomgang av kommunenes tilnærming til byutvikling og byliv, kan flere sentrale aspekter forankres i relevant teori.

Fra bylivsteori og ideologien i kompakt by finnes det flere momenter som støtter opp under viktigheten av den helhetlige byutviklingstanken. I teorikapittelet ble tre paralleller mellom Gehls og Jacobs trukket frem. Det kan argumenteres for at samtlige paralleller bedre ivaretas ved en klar og tydelig overordnet plan for byutvikling med byliv i fokus.

*Parallell 1 Menneskelig skala og bruk av offentlige rom* forutsetter en klar visjon for hvordan uteoppholdsarealer og andre offentlige rom i private prosjekt programmeres. Ved en planstyrt utvikling vil slike forhold kunne implementeres i planunderlaget, og utviklere er dermed tvunget til å følge den linjen som kommunen fastsetter. Gehl-metoden ble i sin tid utviklet nettopp for å kartlegge og forstå hvordan mennesker opplever og bruker byrom og hvordan offentlige rom som er inviterende og inkluderende kan skapes.

I Verket-prosjektet er flere av disse momentene ivaretatt på en god måte. Verket fokuserte på utadrettet virksomhet på alle prosjektets publikumsrettede hjørner, nettopp for å være

inkluderende og inviterende for kommunens befolkning. Det første en møter når en krysser Mosseelva er en stor park, med lekearealer og et kunstinnslag med klare referanser til områdets rike industrihistorie. Dette hensyntar den menneskelige skalaen, ved å appellere til den lokale mossingen for de med lokale tilknytninger, og ved å gi førstegangsbesøkere enn historisk appel.

Den menneskelige skalaen og bruk av offentlige rom er i stor utstrekning vurdert og tilfredsstilt også i *Wesselkvartalet* i Asker. Bygningsmassen består blant annet av tegl, som er en gjenganger i mye bebyggelse i kommunesenteret. Rett i forkant og som en del av prosjekttomten ligger den gamle Apotekergården, og tjener som en viktig stedsmarkør på tomten. Kommuneplansjefen i Asker kunne fortelle at denne ved prosjektstart ble flyttet for å gjøres enda mer fremtredene. Det var et bevisst grep for å styrke lokal tilhørighet, og helt i tråd med Gehls og Jacobs menneskelige skala.

Med sin sentrale beliggenhet er også *Wesselkvartalet* et møte- og knutepunkt for alle som oppholder seg i Asker sentrum. Veinettet og uteoppholdsarealene er nøye gjennomtenkt og opparbeidet, og prosjektleder kunne fortelle at kommunen og utbygger sammen var svært opptatt av hvordan området kunne åpnes opp. Dette for å danne nye og forsterke synergier med sin sentrale beliggenhet i direkte forbindelse med både kulturhuset, trekanten kjøpesenter, torget og stasjonsområdet. Den gjennomførte visjonen kan i høyeste grad sees i sammenheng med bruk av det offentlige rom, som trekkes frem av Gehl og Jacobs som avgjørende for bylivet.

*Parallell 2 Betydningen av mangfold og mangfoldighet* i byene blir trukket frem som viktige forutsetninger for et yrende byliv. Mangfold i form av en variert befolkning og mangfoldighet ved en rik funksjonsmiks av tjenester, service, bolig og annen næring. Slike forhold er vesentlig vanskeligere å implementere i plan. Spesielt knyttet til variasjon i befolkningen; det finnes ingen juridiske rammeverk som har hjemmel for å kunne bestemme dette.

Mangfoldighet er derimot noe som til en viss grad kan implementeres i plan. Det kan stilles krav om både funksjonsmiks i både planprogram og i planutformingen. Dersom den nye sentrumsplanen i Moss åpner for å regulere noe næring direkte i plan illustrerer dette en annen måte å stimulere ønsket utvikling; ved å gi incentiver til private aktører slik at ønskede formål utvikles mer effektivt. I utstrekning kan også krav om mangfoldighet i plan indirekte

gi rikere befolkningsmangfold; ved å oppnå mangfoldighet av tilbud og tjenester, ivaretas flere folkegrupper behov og gjør området mer attraktivt for et større mangfold av mennesker.

*Parallell 3 Bærekraftig mobilitet og tilgjengelighet* knyttes i hovedsak til bevegelse og bruk av byen og i denne oppgavens perspektiv; sentrum. Mobilitet og tilgjengelighet omhandler i utstrekning, veinett, kollektivtilbud og gang- og sykkelfelt. Som en fellesnevner for disse er at det ofte er areal under kommunens forvaltning og finnes i utkanten av selve prosjektområdet. Følgelig blir det en nødvendighet at slike arealer omfattes i en eller annen form for offentlig regulering.

En klar og tydelig helhetlig plan for forvaltning av slike arealer vil med dette være fordelaktig for å sikre at nødvendige hensyn ivaretas. Som et godt eksempel på hvordan dette har blitt løst kunne kommuneplansjef i Asker fortelle at det for utviklingstomter av en gitt størrelse kreves en masterplan for både veinett, uteoppholdsarealer og første-etasjer. Disse forutsetningene er direkte knyttet til bærekraftig mobilitet og tilgjengelighet.

Videre ønsker kommunen å redusere bilbruken og legge til rette for at flere velger å gå, sykle og reise med offentlig transport. Tiltaket blir støttet av Gehl (2010) sine teorier som understreker viktigheten av å skape trygge og attraktive offentlige rom og oppfordrer til å gi plass til fotgjengere og syklister i byen. Gehl mente hvor lenge mennesker oppholdt seg i byen, hadde stor innvirkning på bylivet.

*“Overalt, hvor mennesker færdes i huse, i byer, i rekreative områder osv., er det et gjennomgående træk, at mennesker og menneskelig aktivitet tiltrækker andre mennesker.”*  
(Gehl, 1971, s. 21)

I Moss og på *Verket* er den tidlige prioriteringen av bybroa trekkes frem som et godt eksempel på hvordan mobilitet og tilgjengelighet har blitt ivaretatt. Når man kommer fra byen er dette en av kun to passasjer til det nye *Verket*, og opparbeidelsen av denne var viktig for Høegh for å sikre tilgjengelighet. *Verket* etableres som en ny bydel i Moss, og det medfører naturlig nok at mobilitet og tilgjengelighet må prioriteres og tas høyde for tidlig i prosessen.

Moss kommune kunne også fortelle at det arbeides med en felles mobilitetsplan for hele Moss sentrum. Denne planen vil også ha sin innvirkning på ny sentrumsplan når den blir vedtatt.

Det viser en bevisst innstilling knyttet til disse bylivsdriverne fra både utvikleren og kommunen.

Litt tilbake til den innledende innstillingen til planstyrt og prosjektstyrt utvikling er det en vedtatt sannhet at byutvikling siden 1980-årene har blitt mer prosjektbasert (Børrud og Røsnes, 2016). Belegget for det kan sees i sammenheng med at det er langt flere privatfinansierte utviklingsprosjekter. Private aktører har fått større innflytelse for å påvirke eksisterende plangrunnlag gjennom mulighet og mandat til å utforme både områdereguleringer og detaljreguleringer. Det stiller igjen krav til det offentlige gjennom involvering og en tettere oppfølging av prosjektene som utvikles i kommunen. Dette for å sørge for at nødvendige forhold som styrker kommunens attraktivitet ivaretas.

Eiendomsutvikling som profesjon har med årene utviklet seg mye, og fått styrket kompetanse. Det er også i de private aktørenes interesse at flere av bylivsdriverne og kommunen som helhet forvaltes på en måte som ivaretar disse kvalitetene. Til syvende og sist er det, som nevnt i forrige delkapittel, befolkningen i kommunen og andre som anvender prosjektets arealer som er avgjørende for prosjektets oppslutning og suksess.

Kommunens etablerte plangrunnlag er første instans for å sikre en helhetlig utvikling av byen. Det juridiske rammeverket danner grunnlaget for all fremtidig og pågående utvikling. Kontinuitet og helhetlighet er essensielt for både kommune og eiendomsutviklere, ved at det tidlig etableres forventninger og krav knyttet til både utformelse, uteoppholdsarealer og estetikk som alle er sentrale bylivsdrivere. For å kunne skape gode arenaer, og ivareta, skape eller regenerere byliv i sentrum, er nettopp en langsiktig, kontinuerlig og helhetlig plan for eiendomsutvikling en nødvendighet.

### 5.3 Forskningsspørsmål 3

*Hvordan er samspillet mellom kommune og utviklere for byliv og sentrumsutvikling?*

Samspillet og samarbeidet mellom private aktører og offentlig forvaltning foregår på en rekke arenaer gjennom eiendomsutviklingsprosessen. Kommunenes tilnærming til utvikling er en sentral del av hvordan samarbeidet oppleves og fungerer. Planstyrt og prosjektstyrt utvikling



er to forskjellige perspektiver og innstillinger knyttet til utviklingen, og begge har sine fordeler og ulemper.

Alle involverte aktører har en egeninteresse i det aktuelle utviklingsobjektet og det er ikke uvanlig at disse interessene kan gå på akkord med hverandre. Dersom en slik situasjon oppstår handler det om å finne løsninger og kompromisser som aktørene kan enes om for å kunne fortsette utviklingsprosessen. Som et utgangspunkt er ingen av aktørene tjent med forsinkelser eller i ytterste konsekvens; stopp og at prosjektet blir lagt på is. Dersom det er for lang avstand mellom aktørene til at et kompromiss er oppnåelig, ender det med stans.

For å unngå stans og for å kunne opprettholde momentum og sikre fremdrift er en tydelig dialog og klare retningslinjer en nødvendighet. Fra kommunenes side handler det om å ha et eksisterende og grundig plangrunnlag. Det sørger for at eiendomsutvikleren er trygg på sine disponeringer i form av begrensninger og mulighetsrom.

#### Utfordrende arealkrav

Arealkrav i plan er et viktig virkemiddel for å sikre allmenne interesser gjennom prosjektutviklingen. Kravene kan blant annet gi føringer for hvordan utviklere skal forvalte deler av sine arealer og inkluderer også offentlig infrastruktur og rom som parker, gatetun, veinett, lekeplasser. Eiendomsutviklerens mulighetsrom begrenses i takt med hvor detaljerte og rigide arealkravene utformes. All den tid arealkrav er en nødvendighet for å sikre essensielle allmenne interesser, må en balanse og forholdsmessighet mellom prosjekt, lokasjon og krav etterstretes. I samarbeidet og samspillet mellom det offentlige og det private er nettopp forholdet mellom mulighetsrom og rigide og begrensende krav et moment som kan skape friksjon.

I Moss kommune stilles det rigide og absolutte arealkrav til uteoppholdsarealer i form av kvartals-, lokal- og nærlekeplasser. Bestemmelsen, som defineres i arealdelen og forutsettes nedfelt i alle etterfølgende planer, finnes i tabell 1. Den ser på opparbeidelsen av lekearealer som et endelig forhold knyttet til antall prosjekterte boliger på tomten. Den tar derimot ikke nødvendigvis høyde for prosjektets tiltenkte målgruppe eller variert utvikling i form av både næring og bolig. Bestemmelsen kan med dette enkelt bli oppfattet som uforholdsmessig, gitt prosjektets omfang og visjon.

Barn og unge har ingen tydelig stemme i byutviklingsdebatten, og forhold som gagnar denne gruppen må følgelig sikres og ivaretas av de involverte aktørene. Slike bestemmelser og arealkrav baseres ofte på nasjonale retningslinjer og krav for hvordan barn og unge skal ivaretas i plan. Uten at masteroppgaven i stor utstrekning har studert og implementert nasjonale og regionale veiledere, gis kommunene allikevel et mulighetsrom til hvordan nevnte bestemmelser i form av arealkrav skal integreres i plan.

At arealkravet har vært en utfordring for *Verket* illustreres ved at tre av totalt syv dispensasjoner fra områdereguleringen knyttes til dette forholdet. Selv om godkjente dispensasjoner viser at kommunen er villig til å tilpasse kravet, er dispensasjonspraksis både en tidskrevende og usikker prosess. Den må blant annet sees gjennom og godkjennes av relevante myndigheter, og er i flere tilfeller ikke nødvendigvis i kommunens mandat å kunne gi alene. Det vil også være et irritasjonsmoment for utvikleren, ved at fremdriften forsinkes og at det gir mindre fleksibilitet og forutsigbarhet.

En annen vurdering er lekeplasser som hovedfunksjon for uteoppholdsareal. Lekeplasser er tilpasset en spesifikk målgruppe, og har ofte ikke fleksibilitet ved flere bruksområder. Låste funksjoner på større deler av uteoppholdsarealene svekker mulighetsrommet, ved at den resterende delen av befolkningen, ungdom, voksne og eldre, ikke har noen glede av disse arealene. Dette strider også mot flere teoretiske forutsetninger for byliv, ved blant annet å begrense mangfold og mangfoldighet, temporære aktiviteter og bruken av offentlige rom. Både Gehl og Jacobs argumenterer for viktigheten av disse aspektene for å skape og ivareta byliv ved byutviklingen.

At arealer avsatt til lek for barn er en viktig funksjon er det ingen tvil om, da det sikrer at interesser til både barn og foreldre blir ivaretatt og er et sentralt aspekt ved sosial bærekraft. Det er derimot ikke nødvendigvis slik at lekeplasser er den eneste og best egnede arenaen for lek. Asker kommune tok blant annet et grep da de opplevde et etablert torg som døende og lite anvendt av befolkningen. Ved å kjøpe en gammel kunstgressmatte og installere denne på deler av torget fikk det lite frekventerte torget et helt nytt formål og oppslutning. Barn flokket til for lek, mens ungdom, voksne og eldre tok i bruk benker på og rundt det revitaliserte torget. Torget gikk med dette fra å være lite frekventert til å bli et samlingspunkt for langt flere målgrupper.

Grepet illustrerer hvordan fleksibilitet ved tilføring av flere bruksområder kan være med å revitalisere byrommene. Det er dermed ikke sagt at låste funksjoner i uteoppholdsarealer trenger å være noe utelukkende negativt for bruken av byrommene. Tvert imot gir låste funksjoner både forutsigbarhet og trygghet, gjennom å være spesielt godt tilpasset den tiltenkte målgruppen.

#### Områdets omfang og tidsperspektiv

Som presisert har områdets omfang en betydelig påvirkning på dynamikken og samarbeidet mellom offentlige og private aktører. I etablerte sentrumsområdene er ofte flere forutsetninger allerede gitte og definerte, og man må med dette ta de nødvendige hensyn i forhold til prosjektets påvirkning på omkringliggende infrastruktur og bebyggelse. Spesielt for Verket i Moss er denne situasjonen noe mer omfattende og komplisert ved at hele området skal planlegges og utvikles som en fullstendig transformasjon av områdets eksisterende funksjoner og strukturer.

Ved at Høegh er eiere av hele det aktuelle området har de et viktig samfunnsansvar ved utviklingen av Verket for både i dag og fremtiden. Det kan videre argumenteres for at utviklingen representerer det mest intrikate utviklingsprosjektet som har blitt gjennomført i Moss i nyere tid. Prosjektets omfang setter kommunens ønske om helhetlig utvikling på prøve, da det for første gang ble åpnet for bolig- og næringsutvikling i 2015. Sentrumsplanen som åpnet for denne utviklingen la tydelige føringer for hvordan utviklingen skulle foregå og la opp til et omfattende plangrunnlag for den videre prosjekteringen. Spesielt knyttet dette seg til bestemmelsen om at ethvert enkelt delområde utover felt Bk\_1B, måtte gjennom en detaljreguleringsprosess før utbygging kunne igangsettes.

Med en prosjektramme på opp mot 40 år, er det naturlig at det skal og bør tas løpende vurderinger på hvordan utformingen på utbyggingen skal forløpe. Dette med belegg i å sikre fleksibilitet gjennom ytterligere kommunal påvirkning ved senere prosjektering. Et annet viktig grep var å sørge for at utvikleren (Høegh) skulle ha kontinuitet og forutsigbarhet for deres pågående utvikling gjennom at ytterligere tiltak skulle løses i ny plan. Det samsvarer godt med både Moss kommunes og Høeghs uttalelser om visjon og intensjon for utvikling.

Paradoksalt nok har derimot opparbeidelsen av det omfattende plangrunnlaget fremstått som utfordrende og uoversiktlig, forteller Høegh. Blant annet pekes det på at kommunen selektivt har valgt ut de momentene fra planhierarkiet som de selv anser som viktige og med det undergravd blant annet vedtatt områderegulering og eksisterende sentrumsplan. Medaljens bakside ved et omfattende plangrunnlag er nettopp forholdsmessigheten mellom planene, og selv om det gir et omfattende juridisk rammeverk kan det følgelig svekke forutsigbarhet og kontinuitet ved å tilsidesette underliggende plans intensjoner og derav skade deres integritet.

Tidsperspektiv og hvor investert utvikleren er i byen og området er også av stor betydning for samarbeidet. I Asker ble grunnlaget for dagens utvikling lagt gjennom en reguleringsplan som ble vedtatt i 2004 - og det tok ytterligere 14 år før selve byggeprosessen satte i gang. Den direkte årsaken til dette har oppgaven dessverre ikke data til å si noe spesifikt om, men Tandberg Eiendoms oppkjøp av 50% av prosjektet i 2015 var tydelig med på å akselerere prosessen. At utvikleren har en lokal tilhørighet har også vært et viktig aspekt, da det i utstrekning også skaper forutsetninger og intensjon om å ivareta byen og området prosjektet er en del av. Selv om Høegh ikke har en direkte lokal tilhørighet, gjør prosjektets lange tidsperspektiv at forhold som påvirker byen skal og bør ivaretas under utviklingen. Høegh er avhengig av positiv oppslutning rundt deres prosjekt, for at videre utbyggelse skal kunne ha forutsetninger for å bli en suksess.

Oppsummerende er det flere forhold som i stor grad påvirker rammene for offentlig og privat samarbeid. Med lange tidsperspektiv som sørger for en investert eiendomsutvikler, og lokal tilhørighet, som sikrer eiendomsutviklers egeninteresse av å ivareta bylivsmessige kvaliteter, skapes gode forutsetninger for et konstruktivt og fruktbart samarbeid til byens beste.

Gjennomgående kan vi med stor sikkerhet slå fast at dette har vært viktige momenter for kvalitetene de to caseprosjektene tilfører sine respektive kommuner. Selv om forutsetningene for utvikling har vært forskjellige, gitt både omfang og lokasjon i forhold til sentrum, har egeninteressen av å ivareta byens eksisterende kvaliteter, samt fokuset om å tilføre noe nytt, unikt og komplementerende vært gjennomgående og tydelig i begge prosjektene.

## 6. Konklusjon

### *Hvordan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling?*

Oppgavens tre forskningsspørsmål som diskuteres i foregående kapittel, undersøker hvordan både kommunen og private utviklere jobber med å fremme byliv. Samarbeidet mellom offentlige og private skaper det fysiske og strukturelle fundamentet for byliv. Masteroppgaven har kommet frem til fem funn for hvordan byliv kan skapes, ivaretas eller regenereres og som er vesentlige ved samarbeid og samspill: *lokal tilhørighet, omfang og tidsperspektiv, helhetlig byutvikling, motivasjon, estetikk og utforming.*

*Lokal tilhørighet* har gjennomgående vist seg som en sentral faktor for god byutvikling, og herunder også sentrumsutvikling. Ved at eiendomsutvikleren har lokal tilhørighet følger det en egeninteresse ved å ivareta forhold som gagnar byen som helhet og ikke bare eget prosjekt. Sammenfallende interesser gir igjen mindre friksjon under samarbeid og forhandling med kommunen, hvis oppgaven er å ivareta allmenne interesser. Lokal tilhørighet gir videre utvikleren en kjennskap om eksisterende synergier i byen og perspektiver utenforstående utviklere ikke nødvendigvis har forutsetninger for å inneha.

Jane Jacobs betraktninger om byen som et økosystem danner et teoretisk grunnlag som understreker viktigheten av den lokale tilhørigheten. Inngående forståelse av eksisterende funksjoner og synergier, og en eksisterende tilhørighet til økosystemet, danner grunnlag for optimal og endelig utvikling.

Undersøkt praksis i forbindelse med de to prosjektene, *Verket* og *Wesselkvartalet*, understreker verdien av lokal tilhørighet. Selv om Høegh ikke har en direkte lokal tilhørighet, har de vært en del av eiendomsmarkedet i Moss i nærmere 20 år og skal etter alle solemerker være engasjert i byen i minst 20 år til. Gårdeier i *Wesselkvartalet* er en lokal familie og har eid sentrumskvartalet i flere år, og solgte i 2015 50% av eiendommen og prosjektet til Tandberg Eiendom som lenge har vært en sentral aktør i Asker. De nevnte utviklerne har begge hatt et ønske om å tilføre området kvaliteter gjennom å fokusere på estetikk, skape arbeidsplasser og etablere møteplasser gjennom byrom og infrastruktur for å skape liv i sentrumsgatene.

I henseende til samarbeid og samhandling mellom kommune og utvikler har den lokale tilhørigheten sørget for at utvikler ved flere anledninger har gått utover minimumskrav nedfelt i plan og bestemmelser. Og områdene som er utviklet i *Wesselkvartalet*, og er under utvikling på *Verket*, er begge gode eksempler på hvordan lokal tilhørighet har vært med på å henholdsvis ivareta og skape byliv.

*Omfang og tidsperspektiv* er vesentlige momenter for prosjekteringen og samspillet. Tidsperspektivet vil avhenge av prosjektets omfang og størrelse, og ikke minst plassering i forhold til sentrum. Avhengig av prosjektets størrelse, vil prosjektet være bundet til flere planer som utvikleren skal hensynta under prosjekteringen. Er det et større område, vil det også være mer omfattende planer og prosesser knyttet til området. Eiendomsutvikling, herunder byutvikling, består av en rekke omfattende prosesser som ofte kan påregnes med et langtidsperspektiv, vist av Børrud & Røsnes (2016, s. 188).

*Verket* og *Wesselkvartalet* med sine ulike forutsetninger, har utviklerne i disse prosjektene vært omfanget bevisst og tidsperspektivene har vært lange. Det har vært til hjelp for å forstå kommunenes ulike planarbeid som er praktisert i de respektive kommunene. *Verket* i Moss tar for seg det gamle industriområdet, og dermed en hel bydel hvor det har vært planlagt utvikling med ca. 40-års perspektiv. *Wesselkvartalet* tar for seg et sentrumskvartal, midt i Asker sentrum hvor det allerede er underlagt definerte sentrumsformål og størrelsesmessig er betydelig mindre prosjekt.

*Motivasjon* er en selvsagt forutsetning for alt samarbeid og samhandling uavhengig av arena. For utbygger er motivasjonen helt vesentlig når det gjelder å samarbeide med kommunen og andre interessenter i utviklingsprosjekter. Motivasjonen er vesentlig fordi den kan drive innsatsen, skape entusiasme, øke viljen til å samarbeide, styrke tillit og ikke minst gi bedre resultater. En motivert utvikler, vil lettere kunne løfte inspirasjonen og skape et positivt samarbeidsmiljø, og dermed øke sjansen for et suksessfullt prosjekt. Dette blir støttet av Carmona (2003), som mener at en felles forståelse mellom offentlige og private aktører, basert på åpenhet og tillit, er avgjørende for å lykkes med samarbeid i byutvikling.

Masteroppgavens to casestudier indikerer to utviklere som har hatt stor motivasjon til å gjennomføre sine prosjekter også utover de rent økonomiske målsettingene som driver all privat eiendomsutvikling. Spesielt med henvisning til *Verket* i Moss, hvor utbygger tross

omfattende plangrunnlag, krav og prosesser, har jobbet målrettet og motivert for å lande sine visjoner og målsettinger.

*Helhetlig byutvikling* er like mye en idé og visjon som det er et unikt funn. Med å presentere dette som et funn vektlegges hvordan kommunen og utvikleren evaluerer prosjektets bidrag og formål; isolert eller som en del av en større helhet. Helhetlig byutvikling gir større mangfold og mangfoldighet, gjennom å sikre ivaretagelsen og komplementering av eksisterende funksjonalitet. Det er tung teoretisk forankring for at disse momentene er essensielle for å skape, ivareta eller regenerere byliv. Blant annet har Gehl (2010) understreket viktigheten av mangfold i byplanlegging. For å skape levende og mangfoldige byer, må mangfoldet av mennesker, funksjoner og aktiviteter avdekkes, ifølge han.

Første anledning og instans for å oppnå visjonen om helhetlig utvikling finner sted i kommunal planstrategi etterfulgt av det juridiske rammeverket i vedtatt kommuneplan og påfølgende planarbeid. Ifølge Børrud & Røsnes (2016) vil en klar og tydelig overordnet plan gi bedre forutsetninger for for å ivareta den helhetlige byutviklingen.

Et viktig aspekt ved helhetlig byutvikling omhandler kontinuitet. Asker kommune har vært i en gunstig situasjon for å ivareta kontinuiteten ved at nåværende plansjef har hatt en fremtredende rolle i administrasjon i nærmere 40 år. Han var blant annet med å utarbeide den overordnede strategien for hvordan bylivet i Asker skulle skapes og ivaretas. Moss har andre forutsetninger for kontinuitet, men har vært svært opptatt og bevisst verdien og kvaliteten ved helhetlig byutvikling. Sentrumsplanen og avgjørelsen om å revidere og forbedre denne, kan trekkes frem for å illustrere kommunens vilje og ønske om å ivareta den helhetlige byutviklingen.

*Estetikk og utforming* spiller en sentral rolle ved utvikling av eiendomsprosjekter da det kan påvirke verdien, appellere til flere målgrupper og for å styrke eiendommens verdi. En velutformet og visuelt tiltalende eiendom kan tiltrekke seg potensielle kjøpere eller leietakere, men trekkes i teori også frem som en viktig bylivsskapende kvalitet. Det viser seg at estetikk ikke kun påvirker den enkelte eiendommen, men også omkringliggende eiendommer og kvartalet og bydelen generelt.

Estetikk og utforming har vært et vesentlig moment helt fra tidligfaseprosjektering i begge prosjektene, og at kommunen også har vært opptatt av dette kommer tydelig frem i plan. Selv om estetikk kan oppleves som en subjektiv vurdering, har begge prosjektene tilført sine respektive områder store og sentrale bylivskvaliteter gjennom en nøye gjennomtenkt utforming og tilpasning. Prioriteringen har også vist seg å gi utslag i salgspriser, da begge prosjektene kan vise til salgsrekorder per kvadratmeter i sine respektive kommuner.

Utforming av de første etasjene i sentrum med formål forretning, er et grep kommune og utviklere kan gjøre som både skaper flere arbeidsplasser, men ikke minst til liv i sentrumsgatene. Blant annet Gehl (2013) anså arbeidsplasser som en vesentlig faktor for å skape et levende og bærekraftig samfunn. Ved å skape lokale arbeidsplasser, reduseres også utpendlingen som viser seg å være en utfordring blant annet Asker kommune har, med 30 064 personer som pendlet ut av kommunen i 2022 ifølge SSB. I tillegg til å skape arbeidsplasser, har man også skapt forutsetningene for byliv i sentrumsgatene ved å utforme første etasjene til forretningsformål. *Verket* og *Wesselkvartalet* har prioritert publikumsrettet utadrettet virksomhet i sine første etasjer, dog fremsettes også dette som et krav i kommuneplaner og reguleringsplaner.

Av presenterte funn er det en tydelig sammenheng mellom utviklerens og kommunens inngående intensjon med prosjektet og det endelige resultatet av eiendomsutviklingen. Samarbeidet mellom det offentlige (kommunen) og det private (eiendomsutvikleren) har en betydelig påvirkning på endelig resultat. Kontinuitet, forutsigbarhet og helhetlig utvikling er alle knyttet til offentlige forhold som bør prioriteres av kommunene. For den private siden er inngående intensjon og målsetting, en klar formening om området det skal utvikles i, og en egeninteresse som sammenfaller med byens vist seg som viktige momenter for et godt samarbeid og for å levere et resultat som bidrar til byliv og aktivitet i sentrum. For sistnevnte forhold trekkes lokal tilhørighet frem som en fordel, men å ville utvikle til det beste for byen er aldri betinget i lokal tilhørighet. Samtidig har det vist seg at eiendomsutvikling som legger ekstra innsats i estetikk og utforming, har generert gode inntjeningsmuligheter samtidig som det kan spille en viktig rolle for å skape, ivareta eller regenerere liv i døde bysentrum.



## Referanseliste

Abercrombie, P. (1943). A plan for the city and county of London. His Majesty's Stationery Office.

American Planning Association. (n.d.). Homer Hoyt. Hentet fra <https://www.planning.org/faicp/faicp/our-faicus/172994>

Arealplaner. (2023, 15. april). Detaljregulering Verket. Hentet fra <https://www.arealplaner.no/3002/arealplaner/278>

Arealplaner. (2023, 10. april). Områderegulering Verket. Hentet fra <https://www.arealplaner.no/3002/arealplaner/252>

Burgess, E. W. (1925). The growth of the city: An introduction to a research project. I R. E. Park, E. W. Burgess, & R. D. McKenzie (Red.), The city (s. 47-62). University of Chicago Press.

Bygg.no. (2021, 11. mai). Wesselkvartalet. Hentet fra <https://www.bygg.no/wesselkvartalet/1466873!/>

Børrud, E. & Røsnes, A. E. (2016). Prosjektbasert Byutvikling – Mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging. Bergen: Fagbokforlaget.

Calthorpe, P. (1993). The next American metropolis: Ecology, community, and the American dream. Princeton Architectural Press.

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T., & Oc, T. (2021, 3. etd). Public places Urban Spaces – The dimensions of urban design. Elsevier.

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T., & Oc, T. (2010, 2. etd). Public Spaces Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. Routledge.

Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2003 1. etd). Urban Spaces-Public Places: The Dimensions of Urban Design. Architectural Press.

Changing Cities: A Course in Urban Studies. (n.d.). Homer Hoyt. Hentet fra <https://www.e-education.psu.edu/geog128/node/657>

Chauncy Harris. (2021, 26. juli). I Wikipedia. Hentet fra

[https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy\\_Harris](https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy_Harris)

Chauncy Harris - The Geographical Review. (2004, juli). The American Geographical Society. Hentet fra <https://www.americangeo.org/wp-content/uploads/2017/07/Harris.pdf>

Cheng, J., & Sultana, S. (2020). Compact city and walkability: An investigation of residential satisfaction and place attachment. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 13(3), 256-275.

Christaller, W. (1933). *Die Zentralen Orte in Süddeutschland*. Oversatt til engelsk av Baskin, C. W. (1966). *Central Places in Southern Germany*. Prentice-Hall, Inc.

Dagsavisen. (2019). Moss kåret til årets sentrum i Norge. Hentet fra

<https://www.dagsavisen.no/moss/nyheter/2019/09/25/moss-karet-til-arets-sentrum-i-norge/>

DOGA. (n.d.). Sympatisk fortetting viser vei i Asker. Hentet fra

<https://doga.no/wesselkvartalet>

Finansavisen. (2019, 29. november). Satte prisrekord i Moss med toppleilighet. Hentet fra

[https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2019/11/29/7477711/satte-prisrekord-i-moss-med-toppleilighet?zeph\\_r\\_sso\\_ott=5vJaza](https://www.finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2019/11/29/7477711/satte-prisrekord-i-moss-med-toppleilighet?zeph_r_sso_ott=5vJaza)

Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. Basic Books.

Frank, L. D., Sallis, J. F., & Saelens, B. E. (2010). Active transportation and physical activity: opportunities for collaboration on transportation and public health research. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 44(4), 237-246.

Frank, L. D., Stone Jr, B., & Bachman, W. (2004). Linking land use with household vehicle emissions in the central Puget Sound: Methodological framework and findings.

*Transportation Research Part D: Transport and Environment*, 9(2), 139-148.

Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Island Press.

Grønmo, S. (2023). Kvalitativ metode. I Store norske leksikon. Hentet 29. mars 2023 fra

[https://snl.no/kvalitativ\\_metode](https://snl.no/kvalitativ_metode)

- Hagen, O. H., Øksenholt, K. V., & Tennøy, A. (2017). Kunnskap og virkemidler for byutvikling og fortetting. Hentet fra Transportøkonomisk institutt: <https://www.toi.no/getfile.php?mmfileid=46871>
- Halvorsen, K. (1989). Å forske på samfunnet (2. utg.). Bedriftsøkonomens forlag.
- Handy, S., Cao, X., & Mokhtarian, P. (2005). The causal influence of neighborhood design on physical activity within the neighborhood: Evidence from Northern California. *Journal of Planning Education and Research*, 24(4), 383-397.
- Harris, C. D. (1943). The Market as a Factor in the Localization of Urban Activities. *Annals of the Association of American Geographers*, 33(4), 314-348.
- Hess, P. (2012). Urban transport planning in a changing world: The challenge of non-motorized transport.
- Hoyt, H. (1939). The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. *Economic Geography*, 15(2), 99-111.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Jenks, M., & Jones, C. (2010). *Dimensions of the sustainable city*. Springer.
- Klima- og miljødepartementet. (2020, 14. september). Kompakt by. Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/tema/klima-og-miljo/byer-og-tettsteder/kompakt-by/id2675968/>
- Kommunefakta – Moss. (2023). Statistisk sentralbyrå. Hentet fra <https://www.ssb.no/kommunefakta/moss>
- Langston, C. (2015). Urban design, chaos, and colonial power in Zanzibar. I A. V. A.
- Moss kommune. (u.å.). Byutvikling. Hentet 17.02.2023 fra <https://www.moss.kommune.no/alle-tjenester/politikk-og-samfunn/kommuneliv/byutvikling/>
- Nasjonal transportplan 2022-2033. (2022). Hentet fra <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-transportplan-2022-2033/id2831978/>
- Neuman, M., & Hull, A. (2009). The future of urban form? The impact of California's proposition 13. *Urban Studies*, 46(11), 2339-2358.

Ness, S., & Anne Siiri, Ø. (2018). Eiendomsutvikling – fra planlegging til ferdigstillelse. Universitetsforlaget.

Newman, P., & Kenworthy, J. (1999). Sustainability and cities: Overcoming automobile dependence. Island Press.

OECD. (2012). Compact City Policies: A Comparative Assessment. OECD Publishing.

Oslo kommune. (2017, 5. mai). Gata tilbake til folket. Hentet fra <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/gata-tilbake-til-folket#gref>

Sassen, S. (2014). Expulsions: Brutality and complexity in the global economy. Harvard University Press.

Sentrumsplanen. (2015-2026). Kommuneplan for Moss sentrum. Hentet fra [https://www.moss.kommune.no/\\_f/p1/ie0469210-be45-4c0f-98df-ac028a2e2b42/vedlegg\\_vedtatt-sentrumsplan-hovedhefte\\_mindre.pdf](https://www.moss.kommune.no/_f/p1/ie0469210-be45-4c0f-98df-ac028a2e2b42/vedlegg_vedtatt-sentrumsplan-hovedhefte_mindre.pdf)

Wikipedia. (n.d.). Homer Hoyt. Hentet fra [https://en.wikipedia.org/wiki/Homer\\_Hoyt](https://en.wikipedia.org/wiki/Homer_Hoyt)

Wikipedia. (n.d.). Chauncy Harris. Hentet fra [https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy\\_Harris](https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy_Harris)

Årvoll, G. (2009). Byplanleggingens historie. Universitetsforlaget.

## Vedlegg

### Vedlegg 1

#### Spørsmål til private utviklere:

##### Introduksjon: Om selskapet (definerer relevans til oppgaven):

1. Kan du fortelle litt om deg selv og selskapet, og hva er din rolle i selskapet?
2. Kan du si noe om byutvikling (spesielt sentrumsutvikling)?
  - Hvordan vil du definere “en kompakt by”?
  - Hvordan jobber dere med sentrumsutvikling og hva har dere gjort de siste årene?
3. Hva er selskapets fremste målsetting ved prosjektutvikling og prosjektvalg? (økonomi, samfunnsbidrag, merverdi) utdyp/spesifiser spørsmål

##### Prosess (forholdet til kommunale planer og veiledere, byutvikling):

4. Ved tidligfaseprosjektering, i hvilken utstrekning tas kommuneplanens samfunnsdel høyde for?
  - I utstrekning; når det settes i gang med reguleringsarbeid, anvendes samfunnsdelen eller blir hvert prosjekt individuelt gjennomgått sammen med kommunen?
5. Byutvikling vs prosjektutvikling: Når prosjekter vurderes, jobbes det aktivt med å se prosjektets innflytelse på sine omgivelser?

Dersom en eier flere eiendommer i kommunen:

6. Annen tilnærming grunnet markedsposisjon, utvikles nye prosjekter for å skape synergier med selskapets andre eiendommer eller med byen som helhet?
7. Grunneierstrukturer: Hvordan har dere håndtert grunneierstrukturer i forhold til kommuneplanen, og hvordan har dette påvirket byutviklingen?
8. Hvordan er samarbeidet deres med andre utbyggere? Store vs. mindre store utbyggere.

##### Samhandling/beslutningsgrunnlag (samarbeid, medvirkning og byliv):

9. Hvordan opplever dere samarbeidet med det offentlige? - (Planavdeling, byggesaksavdeling, BYM, byantikvar, statsforvalter, fylkeskommunen etc)
10. Hva som utvikles; opplever dere annet fokus knyttet til f.eks boligutvikling kontra næringsutvikling?
11. Forts. Er det andre hensyn som vurderes avhengig av utviklingsformål? I utstrekning; Prioriteres byliv høyere ved boligutvikling kontra næringsutvikling? *(basert på en generell oppfatning om at kvadratmeter bolig er mer verdt enn kvadratmeter næring, videre mer til "overs" økonomisk til å prioritere mindre lønnsomme opparbeidelser; les blågrønne strukturer, kulturtilbud og andre bylivsdrivere)*
12. Utforming og fasader: Det er i senere tid kommet flere tydeligere stemmer frem knyttet til bygningers estetikk, hvordan vurderes slike hensyn?
13. Forts. Opplever dere estetiske kvaliteter som essensielt for byliv og i videreført betydning byutvikling?
14. Hvordan vurderes annen utvikling i kommunen? Er det et samarbeid på tvers av selskapene for at en sammen oppnår best mulig resultat for byen?
15. Forts. Er et potensielt samarbeid initiert av kommunen eller privat?

### **Spørsmål til kommune:**

#### **Introduksjon:**

1. Kan du fortelle litt om deg selv, din stilling og rolle i kommunen?
2. Kan du fortelle kort om kommunens prioriterte satsningsområder? Geografisk/sosialt.
3. Kan du si noe om byutvikling (spesielt om sentrumsutvikling)?
  - Hvordan vil du definere "en kompakt by"?
  - Hvordan jobber dere med sentrumsutvikling og hva har dere gjort de siste årene?

#### **Prosess:**

4. Hvor rigide er de grensene som tegnes i kommuneplanens samfunnsdel?
5. Hvilke tanker og vurderinger knyttet til byliv og byutvikling ble lagt til grunn ved utarbeidelsen av nåværende kommuneplan? *(Noe vanskelig for en person å svare på, ikke selvsagt at vedkommende bidro i denne prosessen)*

6. Hvordan vurderes prosjekter som tydelig tilfører kommunen ønskede kvaliteter, men som er utenfor eksisterende regulering/plan?
7. Grensesnittet mellom tiltak etter pbl som krever regulering kontra kunne gå rett til byggesak basert på detaljert kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering/sentrums regulering?

**Samhandling/beslutningsgrunnlag (samarbeid/medvirkning/byliv)**

8. For tomter og områder med flere grunneiere; hvilken stilling tar kommunen ift samarbeid mellom de forskjellige aktørene om noen stilling i det hele tatt?
9. Sees de mange pågående prosjektene i en viss sammenheng, eller vurderes de individuelt ut fra de områdene de befinner seg i?
10. Medvirkning blir trukket frem under utarbeidelsen av kommuneplanens samfunnsdel, hvordan har denne prosessen blitt gjennomført og implementert i endelig utformelse? (hvilke aktører ble involvert etc) (Asker kommune, s. 12)

**Eiendomsutvikling:**

Fortsettelse fra forrige;

11. Hvordan opplever dere at private utbyggere håndterer arbeidet med byutvikling/sentrumsutvikling?
12. Har dere opplevd noen konflikter knyttet til grunneierstrukturer, eventuelt hva var problemstillingen?
13. Hvordan er samarbeidet deres med private utbyggere? Store vs. mindre store utbyggere.







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

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
Norway