



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2023, 30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn

Samhandling mellom private og offentlige aktører i sentrumsområder – En studie av Ski, Vestby og Lillehammer

Interaction between private and public actors in development of city centers – A study of Ski, Vestby and Lillehammer

Thale Sandvig Andresen og Mari Sevaldsen

Master i eiendom

Forord

Denne masteroppgaven er avslutningen på vårt 5-årige studieløp på Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Arbeidet med denne studien har vært lærerik og spennende, og læringskurven har vært bratt. Masteroppgaven representerer 30 studiepoeng, og den ble skrevet våren 2023.

Vi vil først starte med å takke hverandre for godt samarbeid og gode diskusjoner gjennom oppgaven. Vi vil også rette en stor takk til vår veileder, Anders Eika. Han har gitt oss gode tilbakemeldinger og nye perspektiver, og vært svært behjelpelig i arbeidet med masteroppgaven. Takk til førsteamanuensis Erling Dokk Holm for gode innspill da vi skulle velge tema for masteroppgaven. En takk må også rettes til Karina Weiseth for korrekturlesning.

Vi vil også takke våre studievenner for mye moro og minnerike opplevelser gjennom disse fem årene, studietiden hadde ikke vært det samme uten dere. Vi har skapt vennskap for livet.

Ås, mai 2023

Thale Sandvig Andresen & Mari Sevaldsen

Sammendrag

Overordnet tema for denne masteroppgaven er hvordan man kan skape liv i døde bysentrum gjennom eiendomsutvikling. Døde bysentrum er noe mange norske byer sliter med, og dette er noe kommunene ikke er i stand til å snu alene. De er avhengige av å få med seg private aktører, som eiendomsutviklere og eiendomsforvaltere for å realisere planene sine. For at det skal være mulig å få til en helhetlig sentrumsutvikling, er private og offentlige aktører nødt til å samhandle med hverandre. Det er ikke alltid like lett, og det kan være vanskelig å finne en felles arena for samhandling og dialog.

Gjennom denne studien har vi undersøkt hvordan kommunen og de private aktørene samhandler med hverandre for å oppnå en god sentrumsutvikling, mot målet om å skape liv i døde bysentrum. Rapporten til Vestby et al. (2019) viser til at forpliktende, tillitsbasert samarbeid mellom offentlige og private aktører kan være utfordrende. Det har også kommet frem at samhandling er internt er nødvendig for at det skal være mulig å gå til en ekstern samhandling på tvers av privat og offentlig sektor. Studien har benyttet ulike metoder. Det er valgt ut tre case, som sammenlignes for å forsøke å se på likheter og ulikheter i måten de ulike aktørene samhandler på. Gjennom studien er det også benyttet en dokumentundersøkelse for å ha en grunnleggende forståelse av hvordan kommunene selv legger opp til sentrumsutvikling og samhandling. Det er også gjennomført intervjuer med sentrale aktører i de utvalgte casene.

Funnene fra studien indikerer at gode planer, god kommunikasjon helt fra startfasene, tillit og uformelle samtaler er viktig for å få til en god samhandling. Viktigheten av at alle engasjerer seg, og har et ønske om å skape noe i fellesskap ser også ut til å stå helt sentralt for å få til en helhetlig sentrumsutvikling. Det har også vist seg viktig at man utvikler byrom på en slik måte at mennesker ønsker å oppholde seg i sentrum, ikke bare haste seg gjennom. Samtidig gir funnene en indikasjon på at uformelle samtaler mellom de private og offentlige aktørene kan være fordelaktige i utviklingen av ulike prosjekter i sentrum. Bruk av uformelle samtaler viser seg blant annet som en viktig forskjell mellom det etablerte sentrumsområdet og sentrumsområdene under utvikling.

Abstract

The overall theme of this master's thesis is how to create life in dead city centers through property development. Dead city centers are something that many Norwegian cities struggle with, and this is something that the municipal authorities are not able to turn around alone. They are dependent on bringing in private actors, such as property developers and property managers, to realize their plans. In order for it to be possible to bring about a holistic development of the city centre, private and public actors have to interact with each other. It is not always easy, and it can be difficult to find a common arena for interaction and dialogue.

Through this study, we have examined how the municipal authorities and the private actors interact with each other to achieve good city center development, towards the goal of creating life in dead city centres. The report by Vestby et al. (2019) indicate that binding, trust-based cooperation between public and private actors can be challenging. It has also emerged that internal interaction is necessary for it to be possible to go to external interaction across the private-public sector. The study has used various methods. Three cases have been selected, which are compared to try to look at similarities and differences in the way the various actors interact. Throughout the study, a document survey was also used to have a basic understanding of how the municipalities themselves plan for town center development and interaction. Interviews were also conducted with key players in the selected cases.

The findings from the study indicate that good plans, good communication right from the start, trust and informal conversations are important to achieve good interaction. The importance of everyone getting involved, and having a desire to create something together, also seems to be central to bringing about an overall development of the town centre. It has also proven important that urban spaces are developed in such a way that people want to stay in the centre, not just rush through. At the same time, the findings give an indication that informal conversations between the private and public actors can be beneficial in the development of various projects in the city centre.

The findings from the study indicate that good plans, good communication right from the start, trust and informal conversations are important to achieve good interaction. The importance of

everyone getting involved, and having a desire to create something together, also seems to be central to bringing about an overall development of the town centre. It has also proven important that urban spaces are developed in such a way that people want to stay in the centre, not just rush through. At the same time, the findings give an indication that informal conversations between the private and public actors can be beneficial in the development of various projects in the city centre. The use of informal conversations proves to be, among other things, an important difference between the established city center area and the city center areas under development.

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Sammendrag	3
Abstract	4
Innholdsfortegnelse	6
Kapittel 1: Innledning	10
1.1 Bakgrunn.....	10
1.2 Valg av tema.....	12
1.3 Problemstilling.....	13
1.4 Studiens avgrensinger.....	14
1.4 Formål og hensikt.....	14
1.5 Oppgavens videre oppbygning.....	14
Kapittel 2: Teori	15
2.1 Institusjoner.....	15
2.1.1 Aspekter av institusjoner.....	15
2.1.2 Eiendomsrett.....	16
2.2 Regimer.....	18
2.2.1 Reguleringsregimet.....	18
2.2.2 Eiendomsregimet.....	18
2.2.3 Eiendomsforhold og regimene.....	19
2.2.3 Avhengighetsforholdet mellom reguleringsregimet og eiendomsregimet.....	20
2.3 Roller og aktører.....	24
2.4 Forhandlinger.....	26
2.5 Drivkrefter i sentrumsutviklingen.....	27
2.5.1 Marked og byens struktur.....	27
2.5.2 Tomtemarked.....	30
2.5.3 Kjøpesentre.....	32
2.5.4 Gatene.....	32
2.5.5 Samhandling.....	33
Kapittel 3: Metode	37
3.1 Casestudie.....	37
3.2 Dokumentundersøkelse.....	38
3.3 Kvalitative intervju.....	39
3.4 Utvalg.....	40
3.4.1 Kartlegging av informanter og utvalgets størrelse.....	40

3.4.2 Private aktører.....	41
3.4.3 Offentlige aktører.....	43
3.5 Gjennomføring av intervjuer.....	43
3.5.1 Intervju med private aktører.....	43
3.5.2 Intervju med offentlige aktører.....	45
3.6 Bearbeidelse av intervjuer.....	46
3.7 Drøfting av metodevalg.....	46
3.8 Validitet og reliabilitet.....	47
3.8.1 Undersøkelsens validitet.....	47
3.8.2 Undersøkelsens reliabilitet.....	48
3.9 Etske avveininger.....	49
Kapittel 4: Om casene.....	51
4.1 Vestby.....	51
4.1.1 Utviklingsprosjekter i Vestby.....	52
4.2 Ski.....	55
4.2.1 Utviklingsprosjekter i Ski.....	56
4.3 Lillehammer.....	60
4.3.1 Utviklingsprosjekter i Lillehammer.....	61
Kapittel 5: Hovedfunn.....	62
5.1 Delproblemstilling 1 (Funn fra dokumentundersøkelse).....	62
5.2 Delproblemstilling 2.....	68
5.3 Delproblemstilling 3.....	70
Kapittel 6: Drøftelse.....	74
6.1 Delproblemstilling 1.....	74
6.2 Delproblemstilling 2.....	77
6.3 Delproblemstilling 3.....	81
6.4 Hovedproblemstilling.....	85
Kapittel 7: Konklusjon og avsluttende refleksjon.....	89
7.1 Konklusjon.....	89
7.2 Avsluttende refleksjoner.....	91
7.2.1 Refleksjon over eget arbeid.....	91
7.2.2 Videre forskning.....	91
Referanser.....	93

Figurliste:

Figur 1. Samhandling mellom eiendomsrett og plangjennomføring. Hentet fra: Holsen (2020). https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2020-02-02	23
Figur 2. Samspill mellom ulike roller innen privat utvikling. Hentet fra: Adams & Tiesdell (2013). https://doi.org/10.1080/13574809.2013.824367	25
Figur 3. Casens avgrensning, Vestby. Hentet fra: Vestby kommune (2023). https://www.arealplaner.no/vestby3019/arealplaner/181	51
Figur 4. Utvalg av prosjekter i Vestby sentrum. Hentet fra: Vestby kommune (2023) https://storymaps.arcgis.com/stories/aeaa4868a7f34d9e8026cf4d2118546b	53
Figur 5. Illustrasjon av Kulturkvartalet. Kilde: Oxivisuals. Hentet fra: Vestby kommune (2023) https://storymaps.arcgis.com/stories/aeaa4868a7f34d9e8026cf4d2118546b	53
Figur 6. planillustrasjon av Rådhusparken. Hentet fra: Vestby kommune (2023) https://storymaps.arcgis.com/stories/aeaa4868a7f34d9e8026cf4d2118546b	54
Figur 7. Illustrasjon av Wessel park. Kilde: Thon Eiendom. Hentet fra: Vestby kommune (2023) https://storymaps.arcgis.com/stories/aeaa4868a7f34d9e8026cf4d2118546b	55
Figur 8. Casens avgrensning, Ski. Hentet fra: Nordre Follo kommune (2016) https://www.arealplaner.no/nordrefollo3020/arealplaner/247	56
Figur 9. Kartillustrasjon av utvalgte prosjekter i Ski. Kart hentet fra: Norgeskart (2023) https://norgeskart.no/#!?project=seeiendom&zoom=15&lat=6627432.90&lon=265955.84&markerLat=6627627.979064249&markerLon=265896.8968250667&panel=Seeiendom&showSelection=true&p=searchOptionsPanel&layers=1005&sok=Kirkeveien	57
Figur 10. Illustrasjon av aktiviteter på torgene, Ski. Utarbeidet av Urban Power. Hentet fra: Nordre Follo kommune (2023). https://www.nordrefollo.kommune.no/contentassets/4ed9cd6fadca47e1bbeb0c92c747fcfc/informasjonsmote-med-naringslivet---torg-og-gagate-190423.pdf	57
Figur 11. Illustrasjon av Vinklgårdens fasade. Hentet fra: Vinkl AS (2023) https://cdn2.pixerymedia.com/n7/528322658/overview	58
Figur 12. Illustrasjon av utviklingsområdet. Hentet fra: Ski stasjonsby (2023) https://skistasjonsby.no/#bildegalleri	59
Figur 13. Illustrasjon av Ski stasjonsby visjon. Hentet fra Ski stasjonsby (2023) https://skistasjonsby.no/#bildegalleri	59
Figur 14. Casens avgrensning, Lillehammer. Hentet fra: Lillehammer kommune (2020) https://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/4678223.1850.7puwuilpaknuai/Vedlegg+2.7.5+Temakart+nr+5+-+Butikksentersone+S1+-+Bysentrum.pdf	60

- Figur 15. Illustrasjonsbilde av områdeprogram sentrum vest, Lillehammer. Hentet fra: Lillehammer kommune (2023) <https://www.lillehammer.kommune.no/omraadeprogram-sentrum-vest.6360603-447170.html> 61
- Figur 16. Illustrasjon av flerkjernestruktur. Hentet fra: Lillehammer kommune (2020a). <https://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/5114603.1850.bpwzbljqbbil/KPA+-+Bestemmelser+og+retningslinjer+sist+endret+230123.pdf> 63
- Figur 17. Områder med krav om næring i førsteetasje. Hentet fra: Vestby kommune (2017) <https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/4792465.2699.tzwuujubsiiq/Veileder+-+Detaljreguleringer+i+Vestby+sentrum+2017+september.pdf> 67

Kapittel 1: Innledning

I dette kapitlet vil vi ta for oss bakgrunnen for det valgte tema, hvordan vi kom fram til valgt tema, problemstilling og avgrensning, samt studiens formål og hensikt. Til slutt gis det en kort presentasjon av studiens videre oppbygging.

1.1 Bakgrunn

Ved inngangen av 1990-tallet skjedde det en endring i norsk arealbrukspolitikk. I etterkrigstiden, og fram til denne endringen på 90-tallet, var plangjennomføring i stor grad offentlig kontrollert (Holsen, 2020). Myndighetene hadde tydelige styringsambisjoner, og kommunene tok ansvar for å anskaffe byggeklare arealer. Bolig- og næringsområder ble planlagt først, og deretter ble det bygget nødvendig kommunalteknisk infrastruktur. I forkant kjøpte kommunene ofte opp de aktuelle, uregulerte eiendommene. Utbyggingen av disse planene var også offentlig styrt, for eksempel gjennom samarbeid med boligbyggelag (Holsen, 2020). På 1980-tallet skjedde det en endring. Styringsambisjonene ble erstattet av markedsmekanismer som virkemiddel for plangjennomføringen. Stort sett stoppet kommunene å kjøpe uregulerte eiendommer, og boligkooperasjonene måtte konkurrere på lik linje med private markedsaktører om å kjøpe opp utviklingstomter. Dette, sammen med en fortetningspolitikk, har endret både planleggingen og plangjennomføringen. Gjennom fortetting krever slik utbygging som regel en ny reguleringsplan. Det som da skjer er at private utviklere lager egne forslag til detaljreguleringer på egen eiendom, som et nødvendig steg i eiendomsutviklingen. Altså har det skjedd et skifte fra offentlig planlegging og gjennomføring, til privat planlegging og gjennomføring (Holsen, 2020).

Når man snakker om fortetting, kan begrepet brukes om alle typer bygging innenfor et eksisterende avgrenset tettsted (Holsen, 2020). Dersom det kommer en ny bygning uten at denne erstatter en eksisterende bygning, eller en bygning får et påbygg, har det altså skjedd en fortetting. Ved transformasjon må det derimot skje en endring av områdekarakteren. Dette kan skje gjennom endring av bruken, for eksempel fra industri til bolig, og gjennom endring i type bygning, for eksempel fra enebolig til blokkleilighet. Holsen (2020) forklarer videre hvordan transformasjon også stort sett innebærer en økt grad av utnytting, eksempelvis gjennom økte byggehøyder.

Noen typer fortetting og transformasjon vil være avhengig av at man har kontroll over og tiltak på flere eiendommer samtidig. Slike situasjoner finner man for eksempel der sentrumsområder vokser inn i sentrumsnære boligområder, eller der næringsområder med lager- og industriformål omreguleres til sentrumsformål. Fellesnevneren for slike former for transformasjon og fortetting er at det vanligvis skjer gjennom politisk avveining og diskusjon (Holsen, 2020). Videre skapes det potensielt sett høyere arealverdier gjennom overordnede offentlige arealplanvedtak. Som regel vil det bli nødvendig å endre på eiendomsstrukturen for å kunne utløse dette potensialet (Holsen, 2020). Når kommunene ønsker en slik arealpolitikk, er de også avhengig av et samarbeid med de private aktørene som sitter på kapital og kompetanse (Holsen & Børrud, 2020, referert i Holsen, 2020).

Det er mange norske byer og bysentre som har behov for å styrke sin attraksjonskraft for å kunne tilby gode levevilkår og økonomiske rammebetingelser. Dette skal igjen tiltrekke mennesker, arbeidskraft og næringsvirksomhet. Tomme gater, nedlagte butikker, slitne fasader, få møteplasser og mangel på byliv preger deler av sentrum mange steder (Vestby et al. 2019 s. 9). Det er tydelig at det er et stort behov for å fornye og revitalisere norske bysentrum, og få til en positiv utvikling. For at døde bysentrum skal bli levende er det nødvendig å få flere til bo, arbeide, besøke og oppholde seg i sentrum. For at dette skal bli mulig så må nye boliger, arbeidsplasser, handel, utdanningsinstitusjoner, kultur- og fritidstilbud og offentlige tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, og ikke områdene utenfor. Det er viktig med gode byrom, åpne fasader med publikumsrettet virksomhet og trivelige fysiske omgivelser. Dette vil skape liv i gatene og at flere ønsker å bruke stedet (Vestby et al. 2019 s. 9).

Det som ofte gjør det vanskelig å få til et målrettet og langsiktig samarbeid om utviklingen av by- og tettstedssentre, er mangfoldet av aktører og interesser som har ulike behov og hensyn som skal ivaretas. Det er derfor essensielt at kommunen setter seg i førersetet og aktivt bruker sin rolle som samfunnsutvikler og planmyndighet for å tilrettelegge for etablering av ulike former for samarbeid og partnerskap om plan- og strategiarbeid, i tillegg til gjennomføring av konkrete sentrumstiltak (Vestby et al. 2019 s. 9).

For at samhandlingen på tvers av offentlig og privat sektor skal lykkes, er det behov for at de private aktørene klarer å samarbeide seg imellom, og at kommunen klarer å samordne sin sentrumsrettede virksomhet på tvers av fagområder. I tillegg er det viktig at ulike offentlige etater og virksomheter klarer å samarbeide. Bedre samordning av kommunens sentrumsrettede virksomhet, vil også bidra til at kommunen fremstår mer samlet utad, noe som vil styrke grunnlaget for samarbeid med private (Vestby et al. 2019 s. 10).

1.2 Valg av tema

Vi valgte å skrive om dette temaet fordi vi ønsket å se på hvordan samhandlingen er i byer og tettsteder. Samhandling mellom aktører er nødvendig for å få til en helhetlig sentrumsutvikling, samt å skape eller beholde levende og attraktive bysentrum. I både Ski og Vestby opplever man i dag sentrumsdød. Dette innebærer at det er lav menneskelig aktivitet, med lite funksjonstilbud og handel, og gatene oppleves som kun en gjennomgang for å komme seg fra et sted til et annet. Lillehammer er en veletablert by, og i motsetning til Ski og Vestby så er det et levende og attraktivt sentrum. Selv om Lillehammer sentrum er veletablert, betyr det ikke at den er ferdig utviklet. En by blir aldri ferdig utviklet, og man må kontinuerlig tilpasse byen og tilbudet den gir til de endrede behovene som stadig kommer. Vi synes derfor det var interessant å se på to steder som er under utvikling, og ett som er etablert. Dette er for å se på ulike former for samhandling, se om det er noen likheter eller ulikheter og på hva som fungerer og ikke fungerer.

1.3 Problemstilling

Som nevnt er det helt avgjørende med et godt offentlig-privat samarbeid for å realisere kommunens planer om et levende sentrum. Med utgangspunkt i dette ønsker vi gjennom denne studien å belyse følgende problemstilling:

Hvordan samhandler kommunen og private aktører i eiendomsbransjen for å skape et helhetlig og levende sentrum i sentrumsområder under utvikling sammenliknet med etablerte sentrumsområder?

Med “private aktører i eiendomsbransjen” mener vi her både eiendomsutviklere og eiendomsforvaltere. For å kunne svare på denne problemstillingen, har vi utformet tre delproblemstillinger:

1. *Hvordan legger kommunene i sine planer opp til en helhetlig og gjennomførbar sentrumsutvikling?*
2. *Hvilke faktorer pekes på som viktige påvirkere i sentrumsutviklingen?*
3. *Hvordan opplever aktørene samhandlingen? Synes de at det fungerer eller ikke?*

Delproblemstilling 1 legger et grunnlag for å kunne si noe om hvordan kommunene legger opp til at sine planer skal realiseres, og som derfor sier noe om hvordan de legger føringer for videre samhandling med private aktører. Delproblemstilling 2 tar for seg de viktigste faktorene og utfordringene ved sentrumsutviklingen. Det er viktig å ha en forståelse av disse faktorene, ettersom de også legger føringer for samhandlingen mellom kommuner og private aktører. Delproblemstilling 3 belyser hvordan aktørene i de valgte casene opplever dagens samhandling, og hvilke utfordringer de har knyttet til sentrumsutviklingen. Til sammen vil disse tre delproblemstillingene gi oss en dypere forståelse av hvordan samhandlingen for å få til et helhetlig og levende sentrum i etablerte, og ikke-etablerte sentrumsområder, fungerer i praksis.

1.4 Studiens avgrensinger

Denne masteroppgaven har valgt å konsentrere seg om tre utvalgte caser: Ski, Vestby og Lillehammer. Dette er tre caser som har ulike utgangspunkt som gjør det mulig for oss å svare på problemstillingen vi har utformet. Casene ble valgt ut ifra noen kriterier vi selv har satt, som blir presentert i metodekapittelet. Studiens hovedfokus vil være på offentlig-privat samhandling. Det vil dog nevnes noe om intern samhandling mellom kommuner og andre offentlige etater, men dette går vi ikke i dybden på.

1.4 Formål og hensikt

Hensikten med denne oppgaven er å belyse problematikken rundt samhandling og forhåpentligvis være til hjelp for de det gjelder. Kommunikasjon og samhandling er ikke alltid lett, og man kan fort snakke forbi hverandre. Vårt håp for denne oppgaven er å få frem informasjon og belyse problemstillinger som kanskje ikke har blitt sett på før, og at dette kan utgjøre en forskjell.

1.5 Oppgavens videre oppbygning

Studien består til sammen av syv kapitler. Kapittel 1 har nå tatt for seg studiens bakgrunn og gitt en introduksjon av tematikken. Videre i kapittel 2 gis det en innføring i studiens teoretiske rammeverk. Kapittel 3 gir en gjennomgang av de metodiske valg, før vi i kapittel 4 gir en presentasjon av de valgte casene. I kapittel 5 vil de empiriske funnene bli presentert, og i kapittel 6 vil disse funnene drøftes opp mot den relevante teorien. Avslutningsvis vil kapittel 7 bestå av en konklusjon og refleksjoner vi har gjort oss.

Kapittel 2: Teori

Dette kapitlet har til hensikt å redegjøre for det teoretiske rammeverket for denne studien.

2.1 Institusjoner

Begrepet «institusjoner» kan ha ulike betydninger, og North (1990, s. 3) definerer begrepet slik: «*Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction*». I vår sammenheng omhandler begrepet menneskeskapt spilleregler for samhandling. Dette innebærer rammer, regler eller samfunnsmessige ordninger som gir rammer for mellommenneskelig adferd (Nord, 2008 s. 59). Med andre ord, institusjoner gir spillerne, som i denne sammenheng er aktørene, regler og handlingsmønstre som de må følge når de er en del av institusjonen. Å ha etablerte spilleregler for hvordan man opptrer i samfunnet har som hensikt å gi aktørene en trygghet, og reduserer usikkerhet gjennom de reglene som følger av institusjonen (North, 1990, s. 3). Institusjoner virker på alle aspekter og nivåer i et samfunn, alt fra globalt nivå til mellommenneskelig samhandling. I sentrumsutviklingen er det lagt føringer på hva som er rett og galt gjennom ulike sett med regler, men også gjennom uformelle institusjoner. Dette er noe alle aktører må forholde seg til for å utvikle og vedlikeholde et godt sentrum. Det er derfor viktig å ha den institusjonelle teorien som et grunnlag for å videre forstå gangen i sentrumsutviklingen.

2.1.1 Aspekter av institusjoner

Institusjoner har ifølge Scott (2013, s. 59) kognitive, normative og regulerende elementer og aktiviteter som gir stabile strukturer og mening til mellommenneskelig adferd. Ut ifra et økonomisk perspektiv, vil det regulerende aspektet bli mest vektlagt. Dette aspektet knyttes til de reglene som avgrenser og styrer adferd og handlinger (Sevatdal & Sky, 2018, s. 55). Reglene setter altså grenser for det som er lovlig, fastslår når grensene er brutt og hvilke sanksjoner man blir møtt med når man har brutt disse grensene. Et eksempel på et regulerende aspekt er kommunedelplanen som setter føringer for detaljreguleringsplaner. Utvikling i dag drives hovedsakelig av private eiendomsutviklere. Private aktører kan ikke lage kommuneplaner, men de har mulighet til å komme med innspill og ønsker. De kan dog lage forslag til detaljreguleringsplaner, som

innholdsmessig må følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer jf. Plan- og bygningslovens §12-3, tredje ledd.

Det normative aspektet ved institusjoner skiller mellom normer og verdier. Verdien er et ønske eller noe man foretrekker, normer handler derimot om hva som er den akseptable fremgangsmåten for å oppnå verdien. Innenfor det normative aspektet er man også inne på å oppfatte institusjoner i retning av regler. Forskjellen her blir at man delvis vektlegger at reglene både fastslår begrensninger for sosial adferd, de bygger på verdier og normer (altså oppfatningen av hva som er bra), og oppfatninger av hva som er den akseptable adferden for å oppnå det «bra» eller «gode». Det normative aspektet konstituerer også rolleadferd, altså hvilken standard vi setter for de ulike rollene (Sevatdal & Sky, 2018, s. 56), for eksempel eiendomsutvikler. Med dette menes hvilke standarder vi setter for de ulike rollene, for eksempel hvordan en anstendig eiendomsutvikler bør opptre. Videre kan man også si at ved å ha standardiserte rollemønstre, kan dette være med på å styrke eller verne personen i den rollen, som vil kunne gjøre det enklere å ta avgjørelser som medfører ulemper for andre.

Det kognitive aspektet handler i vår sammenheng om det å vektlegge at institusjonene bygger på regler som former virkelighetsoppfatningen. Slik Sevatdal & Sky (2018) skriver det, så kan den samme «realiteten» oppfattes varierende fra person til person, og at man handler ut ifra den oppfatningen man har av virkeligheten, ikke ut ifra hvordan fakta objektivt sett er. Poenget her er at man ser for seg at det finnes en form for regler for hvordan oppfatningen av virkeligheten blir til. Disse reglene kalles gjerne «konstituerende regler» (Scott, 2013, s. 76). Det innebærer at man skaper kategorier som konkrete og subjektive erfaringer kan innrettes under til en helhet. Disse former rollestandarder slik vi var inne på angående det normative aspektet.

2.1.2 Eiendomsrett

Eiendomsretten består av lover, normer og formelle og uformelle reaksjonsmekanismer. Alt dette er en viktig del av de institusjonelle rammevilkårene. Dette gjelder også institusjonene som gir offentlige myndigheter rettslig grunnlag for å kunne gripe inn i arealbruken, altså offentlig regulering (Nord, 2008 s. 60).

Eiendomsrett er den makt eller kontroll en person har over et objekt i forhold til andre. Makten er “legal”, som vil si at de er akseptert av andre samfunnsmedlemmer og garanterte gjennom samfunnsordningen av samfunnsorgan, vanligvis staten (Sevatdal et al., 2019, s. 16). Sevatdal et al. (2019) har tatt for seg fem ulike perspektiver av eiendomsrett, men i denne oppgaven vil vi bare ta for oss det økonomiske og juridiske perspektivet. Perspektivene åpner opp for to ulike definisjoner av eiendomsrett.

Innholdet i rettene kan være stort eller lite. Det er hva samfunnet legger i eiendomsretten som bestemmer hvor grensen går mot den offentlige reguleringsretten, og det er nettopp her man ser skillet med det økonomiske og juridiske perspektivet. På generelt grunnlag kan vi si at det økonomiske perspektivet legger en videre synsmåte til grunn for definisjonen, sagt på en annen måte: “*kontroll med begrensende resurser*” (Nord, 2008, s. 61). Videre forklarer Nord (2008) at stort sett all legitim kontroll over ressurser blir oppfattet som eiendomsrett, eller ett utslag av eiendomsretten. Det juridiske perspektivet er kanskje den definisjonen folk flest kjenner best til. Her splitter man opp makten, eller kontrollen, i to deler: en del som springer ut av eiendomsretten, og en del som springer ut av samfunnets beslutninger som tildeler eller fratrukker rettigheter (Nord, 2008, s. 61). Dette skjer typisk i forvaltningsorganer, hvor de kan tildele rettigheter over ressurser. Dette er helt klare rettigheter ifølge juridisk perspektiv og språkbruk, men ifølge det økonomiske perspektivet er ikke dette eiendomsretter (Nord, 2008, s. 61).

Eiendomsretter oppstår på ulike måter, og de overføres, beskyttes og endres i henhold til forskjellige regelverk. Det er derfor viktig at man skiller disse rettighetene fra hverandre. Fundamentet for transaksjoner med eiendomsretter, i juridisk forstand, er forhandlinger og avtaleinngåelse. Andre typer rettigheter etableres, endres og opphører gjennom for eksempel vedtak i forvaltningsorganene (Nord, 2008, s. 61).

Å skille mellom det økonomiske og juridiske perspektivet har stor praktisk betydning. Enkelt forklart er årsaken til dette at spillereglene for adferd er forskjellig om en aktør opererer med basis i forvaltningsretten eller i eiendomsretten. Dette skillet blir spesielt viktig i urbane

utbyggingsprosesser, der samhandlingen skjer mellom forvaltningsorganer og politiske organer på den ene siden, og private aktører med basis i eiendomsretten på den andre siden (Nord, 2008, s. 61)

2.2 Regimer

Det finnes ulike former for regimer, men i vår sammenheng vil det først og fremst være vesentlig å ha klart hva spesielt «reguleringsregimet» og «eiendomsregimet» innebærer. Disse to formene for «regimer» spiller en vesentlig rolle innenfor by- og sentrumsutviklingen. «Regime» betyr i vår sammenheng at man kategoriserer aktørene pluss en bestemt gruppe av institusjoner tilknyttet de bestemte aktørene (Sevatdal et al., 2019, s. 28). Grupperingen av institusjoner vil innenfor et regime være de som gir maktbasis, handlingsrett og handlingsmakt til aktørene innenfor regimet.

2.2.1 Reguleringsregimet

Reguleringsregimet består av både formelle og uformelle lover og regler, normer, kultur og tradisjon. Disse utgjør grupperingen av institusjoner innenfor regimet, hvor særlig plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter står sentralt. Aktørene i denne sammenhengen er utførende tjenestemenn, etater og organ som utøver og har makt med hjemmel i blant annet plan- og bygningsloven til å styre arealbruken. Til sammen utgjør disse reguleringsregimet.

Offentlige myndigheter innen reguleringsregimet, har i hovedsak tre virkemidler for å regulere arealbruk: strategisk planlegging, regulativ planlegging og operasjonell planlegging (Van der Krabben & Halleux 2011, referert i Holsen, 2020). Strategisk planlegging omhandler utvikling av politiske målsettinger for arealbruken. Et eksempel på dette er implementeringen av fortetting som arealpolitikk på 90-tallet. Regulativ planlegging omhandler videre å legge føringer for selve arealbruken. I dag skjer dette ved å fastslå hva som er tillatte arealformål, bestemmelser om volum, høyder mv. Den operasjonelle planleggingen innebærer de virkemidlene man har for gjennomføring av vedtatte planer (Holsen, 2020).

2.2.2 Eiendomsregimet

I eiendomsregimet står eiendomsretten som det mest sentrale. Det omfatter de formelle lovverkene rundt eiendomsretten, samt andre retter som utspringer fra eiendomsretten. Det består også av

uformelle regelsystem, normer, kultur og tradisjon. Aktørene i dette regimet er grunneiere, leietakere, bruksrettshavere, panthavere osv. I realiteten er det altså alle som har en rett som kan knyttes til eller springer ut fra eiendomsretten (Sevatdal et al. 2019, s. 29-30).

2.2.3 Eiendomsforhold og regimene

Begrepet «eiendomsforhold» blir brukt nokså løst som utgangspunkt for å karakterisere eiendommene og rettighetsforholdene til fast eiendom, gjerne innenfor et bestemt geografisk område. Sevatdal, et al. (2019) gir begrepet et mer presist innhold, gjennom å definere tre elementer som inngår i begrepet «eiendomsforhold»: «eiendomsstruktur», «eierstruktur» og «rettighetsstruktur».

Med eiendomsstruktur menes egenskaper ved eiendommene. Det kan for eksempel være størrelse, form og antall teiger per eiendom. Man oppfatter med andre ord eiendommen som et fysisk objekt, og det er de egenskapene ved dette fysiske objektet som ligger inn under begrepet eiendomsstruktur (Sevatdal, et al., 2019, s. 1).

Videre forteller Sevatdal et al. (2019) at eierstruktur innebærer på tilsvarende måte de egenskaper som finnes ved eieren av eiendommen. Det kan for eksempel være om det er en fysisk eller juridisk person (altså om det er et menneske eller en organisasjon), kjønn, alder, yrke og bosted.

Rettighetsstruktur omhandler de egenskapene ved den retten eieren har i forhold til eiendommen, altså hvilken type rett eier har. Sevatdal, et al. (2019) presiserer at begrepet eier ikke er dekkende nok for det man egentlig er ute etter i denne sammenhengen. Det påpekes at begrepet «rettshaver» ville være mer dekkende, ettersom det egentlig er denne personen sin rettslige posisjon i forhold til den aktuelle eiendommen det gjelder. Det kan godt være at denne posisjonen består i å være innehaver av en rett, altså at man «eier» en bruksrett, leierett osv. Rettighetsstruktur gjelder altså alle slags rettslige posisjoner som har utgangspunkt i eiendomsretten, og når det er snakk om eier så innebærer det alle slags «personer» som kan ha eller har en rett av slik karakter (Sevatdal, et al., 2019, s. 2).

Eiendomsforhold har en direkte kobling til eiendomsregimet. Aktørene innenfor regimet kan med sine disposisjoner være med på å endre de eksisterende eiendomsforholdene, gjennom for eksempel kontraktsretten (avtalerett). Koblingen mellom reguleringsregimet og eiendomsforhold er ikke like direkte, og kan derfor være vanskeligere å identifisere. Aktørene innenfor reguleringsregimet tar avgjørelser om arealbruken, som kan legge sterke føringer for aktiviteten i eiendomsregimet. For eksempel gir en vedtatt arealplan automatisk ekspropriasjonsrett, som direkte ville medført en endring i eiendomsforholdene. Et annet eksempel er at en reguleringsplan kan gi grunneier rett til å fradele eiendom og selge tomter uten at det krever konsesjonsbehandling. I det store bilde kan man si at avgjørelser i reguleringsregimet gir føringer for arealbruken, og dermed for verdien av ulike utnyttingsmåter og -retter. Det igjen vil legge føringer for transaksjoner med retter (Sevatdal et al., 2019, s. 34).

2.2.3 Avhengighetsforholdet mellom reguleringsregimet og eiendomsregimet

Regulerings- og eiendomsregimet er avhengige av hverandre (Holsen, 2020). Offentlig regulering kan danne det juridiske grunnlaget slik at kontrakter og avtaler kan inngås. Motsatt kan overdragelse av eiendom eller samarbeid mellom flere grunneiere, danne grunnlag for initiering av prosjektrettet planlegging, samt sikre at prosjekter gjennomføres og dermed at planer blir realisert (Børrud & Røsnes, 2016, s. 347).

Man må også huske på at de to regimene kan motvirke hverandre, som «konkurrerende» styringsformer i den betydning at de kan erstatte hverandre. Eksempelvis kan reguleringer benyttes for å redusere eller fjerne markedsinsentiver for gjennomføring av utviklingsprosjekter. Motsatt kan initiativ til utvikling av eiendom utløse fordeler og interesser for samfunnet som setter de vanlige måtene å regulere på ut av spill (Børrud & Røsnes, 2016, s. 347). Selv om det ene regimet i enkelte situasjoner kan erstatte det andre, betyr det likevel ikke at de opphører å eksistere.

Det er planmyndighetene som har reguleringsmyndighet, og denne myndigheten kan ikke oppeves eller overdras til utenforstående aktører. Den kan likevel ha varierende innhold, og

utøves på to måter. Plansystemet definerer hvilket mandat planmyndigheten har til å planlegge og hvilke rettigheter utenforstående myndigheter har til å medvirke i forsøk på å styre byutviklingen. I hovedsak forbindes reguleringsmyndigheten med et sett av lovfestede regler som sier noe om hva som skal eller kan reguleres, samt i hvilken sammenheng planmyndighetene har hjemmel til å legge ned forbud, påbud eller tillatelser som samfunnet må forholde seg til (Børrud & Røsnes, 2016, s. 349).

Holsen (2020) understreker:

«Politiske planvedtak om fortetting og transformasjon er konkrete ønsker om byutvikling, nasjonalt og lokalt, som en respons på mer overordnede endringsprosesser i samfunnet, herunder også muligheter for kommersiell eiendomsutvikling, vurderinger av kulturminnehensyn, mer ideologisk pregede vurderinger av ønskede boformer, mv. For å gjennomføre fortettings- og transformasjonsplaner er norske myndigheter avhengig av samarbeid med eiendomsutviklere med kapital og kompetanse (Holsen & Børrud 2020).»

Her blir avhengighetsforholdet mellom kommuner og private aktører tydeliggjort. For at de private utviklerne skal ha insentiv for å gjennomføre slike planer, er det også viktig at planene gir et grunnlag for verdiøkning.

Plansystemer kan ha ulik utforming og ha forskjellige egenskaper relatert til gjennomføringen. Muñoz Gielen og Tasan-Kok (2010, referert i Holsen, 2020) skiller mellom planledende eller utviklingsledende plansystemer. De planledede systemene legger avgjørende vekt på juridisk bindende arealplaner. De utviklingsledende systemene legger avgjørende vekt på frittstående utviklingsprosjekter og forhandlinger mellom offentlige myndigheter og de private utviklerne. Uavhengig av utforming, kan myndighetene velge om de har en aktiv eller passiv holdning til selve plangjennomføringen (Louw 2008; Gielen et al. 2017, referert i Holsen, 2020), selv om de lener seg på private aktører for gjennomføringen. En aktiv holdning innebærer at kommunene benytter seg av virkemidler innen eiendomsregimet, for eksempel ekspropriasjon eller erverv av eiendom ved frivillig salg, med hensikt i å utvikle eiendommene selv eller gjennom videresalg til aktuelle utviklere (Holsen, 2020). En mer passiv holdning vil innebære at kommunen vedtar juridisk

bindende arealplaner (Louw, 2008; Gjelen et al., 2017, referert i Holsen, 2020), for deretter å vente på at markedsaktørene skal løse resten.

Det kan være mulig å finne både passive og aktive offentlige holdninger innen både de planledende og utviklingsledende plansystemene (Van de Krabben & Jacobs, 2013, referert i Holsen, 2020). Den aktive holdningen er imidlertid assosiert med planlede systemer. Kommunenes mulighet for en aktiv og planledet holdning øker hvis utbyggingsområdene er eid av offentlige myndigheter (Holsen, 2020).

Man kan se for seg to ulike situasjoner: Ved offentlig eierskap til arealene og offentlig plangjennomføring, vil det som regel være tilstrekkelig å utarbeide arealplaner (Holsen, 2020). Med andre ord vil det være tilstrekkelig å forholde seg til reguleringsregimet for å iverksette de politiske beslutningene om endret arealbruk. Vi befinner oss nå i første kvadrant i figur 1 nedenfor. Hvis vi beveger oss over til andre kvadrant i figur 1 har vi en situasjon hvor fortetting skjer på offentlig eide arealer, men gjennomføringen skjer i privat regi. Da kan myndighetene regulere gjennomføringen gjennom en kombinasjon av eiendoms- og reguleringsregimet (Holsen, 2020). Dette vil i praksis innebære at kommunen først vedtar arealbruksplan for de aktuelle arealene, og deretter sikrer at planen realiseres gjennom kontraktsbestemmelser i salgsavtalen med de private aktørene. Den andre situasjonen er der arealene i utgangspunktet er privat eid, men at myndighetene står for plangjennomføringen. Da har vi bevegde oss over til tredje kvadrant i figur 1. I slike situasjoner vedtas det også først en arealbruksplan, og deretter en transaksjon av eiendomsretten.

		Plangjennomføring	
		Offentlig	Privat
Eiendomsrett	Offentlig	1	2
	Privat	3	4

Figur 1. Samhandling mellom eiendomsrett og plangjennomføring. Hentet fra: Holsen (2020)

Felles for disse situasjonene er at reguleringsregimets virkemidler styrer bruken av virkemidler i eiendomsregimet (Holsen, 2020). Forskjellen blir at ved sistnevnte situasjon, må myndighetene her erverve grunn til oppjustert pris. I en situasjon hvor både eiendomsretten og plangjennomføringen skjer ved privat eierskap og regi, altså fjerde kvadrant i figur 1, vil man fortsatt være avhengig av at det vedtas en arealbruksplan. Likevel, så lenge eiendomsretten er privat, vil det i en slik situasjon ikke skje en plangjennomføring, med mindre eierinteressene anser det som lønnsomt (Holsen, 2020). I slike situasjoner vil virkemidler innenfor eiendomsregimet i stor grad kunne styre bruken av virkemidler innen reguleringsregimet.

Holsen (2020) hevder at det norske planleggingssystemet er passivt, og i større grad utviklingsledet enn det som var tenkt da lovgivningen ble utformet. Han understreker at det i dag ikke skjer bytransformasjon i Norge med mindre de private eiendomsutviklerne anser det lønnsomt, og slik sett bør privat eiendomsutvikling og offentlig arealplanlegging ikke sees på som motstridende. Videre utdyper Holsen (2020) at privat eiendomsutvikling er det viktigste virkemidlet for gjennomføring av reguleringsvedtak, og de private utviklerne tar initiativ til, og utarbeider, det mest vesentlige av detaljreguleringsplanene. I realiteten benyttes virkemidlene i eiendomsregimet i begrenset grad. Når virkemiddelbruken i hovedsak skjer innen reguleringsregimet, innebærer dette en passiv plangjennomføring (Van der Krabben & Jacobs, 2013; Hartman & Spit, 2015,

referert i Holsen, 2020). I praksis befinner vi oss altså i fjerde kvadrant i figur 1, med privat eiendomsrett til utviklingsarealer, og med privat plangjennomføring (Holsen, 2020).

For å endre på denne situasjonen slik at man fremmer en aktiv arealpolitikk for plangjennomføring og byutvikling, understreker Holsen (2020) at det vil være nødvendig å ta i bruk virkemidler innen eiendomsregimet, og kombinere disse med de virkemidlene man har innen reguleringsregimet. Ettersom hovedandelen av utviklingsarealer allerede er privat eid, kan man ifølge Holsen (2020) tenke seg to ulike retninger, sett at man ønsker seg vekk fra en passiv og utviklingsledet situasjon. På en side kan offentlige myndigheter aktivt erverve utviklingseiendom og bygge opp offentlige tomtebanker for senere salg til private utviklere. Man vil da bevege seg fra fjerde til andre kvadrant i figur 1. Man benytter seg i dette tilfelle av en kombinasjon av økonomiske virkemidler i eiendomsregimet, og regulative virkemidler innen reguleringsregimet (Holsen, 2020). På den andre siden kan man alternativt inngå avtaler om offentlig-privat samarbeid. Også ved slike samarbeidsavtaler, benyttes en kombinasjon av økonomiske, avtalebaserte virkemidler innen eiendomsregimet og virkemidler innen reguleringsregimet. Myndighetene forplikter seg da til å leie tilbake eiendom, i stedet for å erverve eiendommen selv (Holsen, 2020).

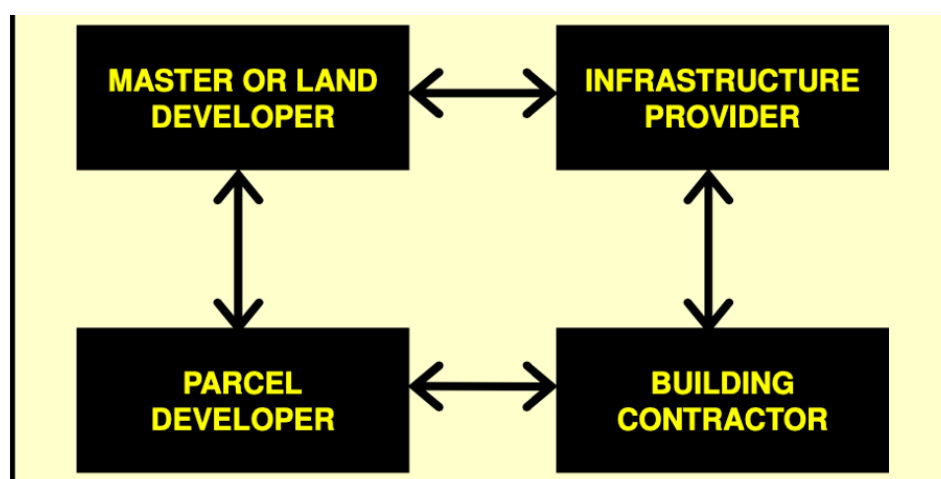
2.3 Roller og aktører

Det å skille mellom aktører og roller i utviklingsprosessen er svært viktig (Adams & Tiesdell 2013 s.7). En aktør er enkelt forklart en person, gruppe eller institusjon som spiller en aktiv rolle på et bestemt område. Det kan i vår sammenheng være private utviklere, eiendomsforvaltere, offentlige organ og etater. Aktører er altså på en generell basis de navngitte individene og organisasjonene som for eksempel spesifikke utviklingsselskaper, finansinstitusjoner eller lokale myndigheter (Adams & Tiesdell 2013, s. 7). Rollene aktørene spiller, som eksempelvis er grunneier, investor, regulator eller utvikler, er derfor naturlige.

Aktørene kan også spille flere roller samtidig i en utviklingsprosess, noe som kan føre til konflikt mellom de ulike aktørene. Kommunen spiller for eksempel typisk tre roller: tjenesteproducent, forvaltningsmyndighet og aktør. Når kommunen er «aktør» her, mener vi innenfor utvikling av

lokalsamfunnet. Det finnes for eksempel mange tilfeller hvor kommunen aktivt deltar i utviklingen av et område. Hvilken rolle kommunen da skal ha, kan bero på en rekke forhold som om kommunen er grunneier, hvor aktiv de ønsker å være, i hvilken grad kommunen er villige til å ta risiko mv. Da er det enda viktigere at kommunens rolle som plan- og bygningsmyndighet og utbygger holdes strengt atskilt. Uklarheter om kommunens forskjellige roller kan gi grunnlag for påstand om myndighetsmisbruk, inhabilitet og forskjellsbehandling, og det er en risiko for at det også faktisk skjer (Ness & Øyasæter, 2018, s. 101).

Figur 2 nedenfor, viser også hvordan private utviklere kan ha flere roller innenfor ett og samme prosjekt. “Master or land developer” handler om den rollen som en utvikler typisk har i forbindelse med de overordnede eiendomsforholdene. Det kan for eksempel handle om hvordan en utvikler lager en overordnet prosjektplan, og deretter erverver en stor eiendom og deler den inn i mindre parseller. Den som deretter har ansvaret for utviklingen av de mindre parsellene, får derav rollen som “parcel developer”. Rollen som “infrastructure provider” omhandler som begrepet tilsier, at man er ansvarlig for teknisk infrastruktur, som veier, vann- og avløpsrør, for hele utviklingsområdet. “Building contractor”, eller byggentreprenøren, står ansvarlig for utviklingen av selve byggene (Adams & Tiesdell, 2013, s. 5). Adams & Tiesdell (2013) understreker at disse rollene ikke nødvendigvis spilles av fire forskjellige aktører, men at de kan kombineres i ulike variasjoner.



Figur 2. Samspill mellom ulike roller innen privat utvikling. Hentet fra: Adams & Tiesdell (2013).

2.4 Forhandlinger

Forhandlinger står sentralt i utviklingen av et utbyggingsområde. Det vil kunne foregå forhandlinger mellom private aktører, mellom offentlige myndigheter og de private, og mellom ulike offentlige myndigheter. Eksempler på forhandlingssituasjoner i utbygging og fortetting av sentrumsområder kan være kjøp og salg av arealer, endring av rettighetsforhold mv. Forhandlingsteori kan være med på å gi forståelse om hvordan aktørene handler og opptrer under disse prosessene.

Begrepet «forhandlinger» er det vi vil legge hovedfokuset på, men det er viktig å ha klart for seg at det er et klart skille mellom forhandlinger og mekling. Forhandlinger er en prosess hvor to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles løsning (Rognes, 2020, s. 13). Mekling omhandler derimot at det er en nøytral tredjepart, en mekler, som forsøker å få i stand et forlik eller en avtale mellom de involverte partene. Man kan altså forklare mekling som en assistert forhandling (Rognes, 2020, s. 98). Forhandlinger er et viktig virkemiddel innen eiendomsfaget og byutvikling. Det er gjerne mange interesser og aktører, som må enes for å få til en god eiendomsutforming og plangjennomføring.

Det foregår forhandlinger både innenfor eiendomsregimet og reguleringsregimet, men forhandlingens karakter vil variere ut fra i hvilken situasjon man befinner seg i (Sevatdal et al., 2019, s. 111). Rognes (2001, referert i Nord, 2008, s. 71) hevder at utgangspunktet for forhandling ikke er konflikt og ulike interesser, men heller de felles interessene, da dette definerer avhengighetsforholdet partene imellom. Som vi har vært inne på, er det et klart avhengighetsforhold mellom eiendomsregimet og reguleringsregimet, og i sentrumsutviklingen ser man at jo større grad av felles interesser og avhengighet mellom partene, jo større vil viljen til å forhandle være (Nord, 2008, s. 71).

Forhandlinger innenfor den fysiske planleggingen er ikke noe nytt, men fokuset på forhandlinger i lokale planprosesser kom først på 1980-tallet. Forhandlinger innen norsk arealplanlegging preges i dag av regulativ konfliktløsning, hvor det tas utgangspunkt i plan- og bygningsloven, forskrifter

mv. (Sevatdal et al., 2019, s. 118). Kommunal planlegging mangler en forhandlingsarena for å løse blant annet problematikken knyttet til fortetting i byer og tettsteder. Man mangler en strukturert praksis og metoder for slike forhandlinger (Sevatdal et al., 2019, s. 119). Planlegging basert på tanker om forhandlingsplanlegging står i stor kontrast til den tradisjonelle planleggingen. Det er blant annet en frivillig prosess hvor partene diskuterer seg fram til en avtale i fellesskap. Følgelig kan en slik metode fort stoppe opp, dersom en av partene har bedre alternativer. Ifølge Rognes (1991, referert i Sevatdal et al., 2019, s.119) vil dette innebære at berørte parter skal ha mulighet til å medvirke i planprosessen, og at flere ulike interesser skal ivaretas. En regulerings sak vil som oftest innebære mange aktører med ulike interesser og forhandlingsposisjoner. Slike forhandlings situasjoner er komplekse, og de foregår innenfor institusjonelle rammevilkår som styres av lover og regler (Sevatdal et al., 2019, s. 119). Det er for eksempel vanlig at kommunen og private utbyggere inngår utbyggingsavtaler, som er en form for avtaleinngåelse bygd på forhandlinger.

Private utbyggere arbeider på en slik måte at forhandlinger er et viktig virkemiddel. Disse aktørene møter planleggere som ikke har forhandlinger som en vanlig del av jobben. Sevatdal et al. (2019) påpeker at det er klare tegn på at manglende forhandlingsinnstilling og en for autoritativ stil hos planleggere, kan skape problemer i planleggingen, spesielt ved vedtak og gjennomføring (Jensen, 1986, referert i Sevatdal et al., 2019, s. 119).

2.5 Drivkrefter i sentrumsutviklingen

For å kunne si noe om hvordan offentlige og private aktører samhandler for å skape levende bysentrum, må man også ha klart for seg hvilke faktorer som bidrar til å skape et levende sentrum. Hva er det som skaper byvekst og som trekker folk til sentrum? Dette delkapitlet har som mål å redegjøre for drivkreftene i sentrumsutviklingen.

2.5.1 Marked og byens struktur

Børrud & Røsnes (2016) forutsetter at man må ha en eller annen form for marked for å skape byvekst. Sterkt forenklet kan man si at formålet med nesten all vare- og tjenesteproduksjon er å

distribuerer for salg eller bytte. For å distribuere varer og tjenester, må man ha marked for omsetning. Dersom det produseres og omsettes mer enn etterspørselen innenfor det markedsområdet hvor produksjonen skjer, vil det oppstå et overskudd som kan gi grunnlag for vekst med både naturlig befolkningsvekst og tilflytting. Da vil byggevirksomheten kunne øke og føre til byutvidelse (Børrud & Røsnes, 2016, s. 55). Denne framstillingen gir en forståelse av markedets betydning for byens økonomiske og demografiske utvikling. I den forstand er det enkelt å se sammenhengen mellom produksjon og distribusjon gjennom markedet på den ene siden, og byens vekst eller tilbakegang på den andre siden (Børrud & Røsnes, 2016, s. 55).

I vekstsituasjoner kan planleggingsmyndighetene tilrettelegge for å realisere og imøtekomme veksten. Når man står i nedgangstider, blir det imidlertid mer krevende. Planmyndighetene kan forsøke å komme med forebyggende tiltak for å styrke byens konkurransekraft slik at man unngår å havne i en nedtur. Eksempler på hvordan dette kan skje er ved å oppgradere infrastrukturen. Hensikten med slike forebyggende tiltak er å skape mer attraktive steder for lokalisering av ny virksomhet, så vel som å styrke den eksisterende virksomheten i byen, som vil gjøre det mer attraktivt for befolkningen å oppholde seg i disse byrommene. I praksis betyr dette at byen må være i stand til å utvikle løsninger som markedsaktørene igjen kan omsette til tiltak som kan snu eller motvirke en negativ utvikling. Planmyndighetenes muligheter til å påvirke, er altså bestemt av hva den klarer å utløse av markedsgenerert virksomhet. Planleggingens suksess eller mangler er avhengig av om den søker å styre henholdsvis «med» eller «mot» de markedsinstitusjonene som planleggingen er avhengig av for å realisere sine mål (Mayer, 2000. Garvin, 2002. Referert i Børrud & Røsnes, 2016, s. 56).

Hvordan markedet spiller inn som drivkraft i byutviklingen, baserer seg mye på byens fysiske struktur. Markedsaktørene studerer nettopp de økonomiske mulighetene for lokalisering av næringsvirksomhet, eller utvikling av eiendom (Børrud & Røsnes, 2016, s. 57). I den sammenheng knyttes markedet som drivkraft til egenskapene ved bystrukturen ut ifra funksjonelle kriterier. Det forutsetter at bestemte egenskaper ved strukturen vil kunne påvirke de markedsrelaterte byfunksjonene. Med byfunksjoner menes den virksomheten bygninger med tilhørende uteareal skal huse, for eksempel forretning, kontor, skole, bolig, mv. Når det gjelder sentralitet og

tilgjengelighet, er byfunksjonens lokalisering med på å påvirke hvor hyppig vi bruker disse byfunksjonene. Sentralitet innebærer i denne sammenheng hvordan byfunksjonen klarer å tiltrekke seg økonomiske aktiviteter, styringsfunksjoner og administrasjon. Tilgjengelighet innebærer hvor lett man kommer seg til et sted, eller hvor lett man klarer å organisere transport fra ett område til et bestemt sted. Attraktiv lokalisering vil føre til økonomiske fordeler for markedsrelatert virksomhet, som vil være av større betydning for konkurrerende virksomheter enn for monopolisert virksomhet (Børrud & Røsnes, 2016, s. 58).

Kundepotensialet på stedet i form av kjøpekraft og transporttilgjengelighet for potensielle kundebesøk, er medbestemmende faktorer for hva som måtte være en sentral og tilgjengelig lokalisering. Handel har vært og er til en viss grad fremdeles en sentrumsvirksomhet i alle byer, uavhengig av størrelse (Børrud & Røsnes, 2016, s. 58). Tradisjonelt har byens transportnett gjerne forankring i de sentrale delene som knytter den sammen med omlandet. Samtidig ser man at i disse knutepunktene er gjennomstrømningen av mennesker større enn innenfor nære konkurrerende lokaliseringer. Når man i senere tid har utbedret infrastrukturen, og lagt til rette for mer bilbasert transport, kan det likevel redusere viktigheten av sentralitet når nye næringer skal etablere seg. Man ser utfallet av dette i praksis blant annet gjennom etableringen av byeksterne kjøpesentre og handelsparker. En konsekvens blir da at bysentrum mister sin betydning som besøksattraksjon, og man får da en endring i bylivet (Børrud & Røsnes, 2016, s. 58). Man ser også at sentrums konkurransekraft har blitt svekket de siste årene på grunn av økt netthandel (Vestby, 2017, s. 47).

Bilbasert handel er en trussel for sentrum, og det er derfor viktig med utbygging av god infrastruktur som legger opp til at det er mulig å komme seg rundt i sentrum uten bil (Vestby et al., 2019, s. 135). Et funn i rapporten til Vestby et al. (2019) viser at det nødvendigvis ikke er netthandel som ødelegger for sentrumshandel, men at det er kjøpesentrene utenfor sentrum. På kjøpesentrene er det ofte gratis parkering, lengre åpningstider mv., og dette trekker til seg kunder (Vestby et al. 2019, s. 135). Dette understrekes også i rapporten «Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service» av Tennøy et al. (2014). Når arealpolitikken legger til rette for økt bilbruk gjennom utvikling av transportsystemene vil dette bidra til at bilen blir det enkleste transportmidlet, særlig dersom dette skjer i kombinasjon med

byspredning. Da vil eksterne kjøpesentre bli svært konkurransedyktige. For å unngå dette, blir det derfor viktig at transportsystemene utvikles på en måte som styrker kollektivtilbudet, og at det i større grad legges opp til å gå og sykle. Dersom disse transportmidlene blir enklere og mer effektive enn bilen, blir sentrum også mer konkurransedyktig, ettersom sentrum vanligvis er det mest tilgjengelige området innenfor en by og region uten bil (Tennøy et al., 2014, s. 6).

Bystrukturen, nærmere bestemt sentrumsstrukturen, må derfor kunne fremstilles som en ressurs for aktørenes verdiskapning, og således kunne skape enten positive eller negative egenskaper ved bymiljøet. Ifølge Webster (2010, s. 81, Referert i Børrud & Røsnes, 2016, s. 60) er det nærheten, i funksjonell forstand tilgjengeligheten til ressurser, som er avgjørende for hva som er en attraktiv lokalitet for alle, ikke bare for markedsaktørene. Det kan for eksempel være fysiske miljøgoder som naturområder eller områder uten negative miljøbelastninger.

2.5.2 Tomtemarked

Grunnarealet i en by er fordelt på eksisterende eiendommer, og utgjør den primære arenaen for byens totemarked. Ved bruk og igangsettelse av tiltak på en eiendom, kan dette påvirke nabotomtens bruk og utnyttelse, og omvendt. Fast eiendom kan inneha egenskaper som avgjør hvordan eiendommen kan brukes, utnyttes og utvikles. Disse egenskapene spiller inn på tomtens verdi og hva den kan omsettes for Dette er en drivkraft i byutviklingen (Børrud & Røsnes, 2016, s. 75).

Et marked for kjøp og salg av byggegrunn, vil innebære at det oppstår konkurranse om lokaliteter. Variasjoner i arealverdiene ble i utgangspunktet relatert til kostnader for å veie opp for transportavstand fra det aktuelle arealet og til sentrum, ifølge Alonso (1964, Referert i Børrud & Røsnes, 2016, s. 75). Utfallet blir altså at kostnaden for arealgoder vil samvariere med hva virksomheter eller byfunksjoner er villige til å betale for bruken av arealene. Verdien og prisdannelsen på arealgodene vil også kunne påvirkes av byens størrelse. Indirekte kan størrelsen på byen og rollen byen har til omland, og ellers i landet, påvirke hvilke byfunksjoner eller virksomheter som har behov for arealer (Børrud & Røsnes, 2016, s. 75). Sentralstedsteorien til

Christaller (1966, Referert i Børrud & Røsnes, 2016) bygger på en slik sammenheng mellom sentrale funksjoner og mål for funksjonenes bruk på den ene siden, og mengden av mulige kunder/brukere som de betjener på det aktuelle stedet på den andre siden. Denne sammenhengen gir et holdepunkt for å kunne si noe om hvilken rolle byene inntar i forhold til sitt omland, eksempelvis om funksjonene har en regional/nasjonal rekkevidde, eller om de kun opererer som lokale sentre for nærmeste omland (s. 76). De større byene som har spesialiserte funksjoner av nasjonal eller global rekkevidde, vil typisk få en sentrumsutvikling preget av høy arealutnyttelse og et større mangfold av funksjoner enn i de mindre byene. Den fysiske utstrekningen og arealbrukstettheten i et sentrum vil variere med byens størrelse, samt dens interne struktur, omland og rolle i større romlig sammenheng (Børrud & Røsnes, 2016, s. 76). Det er nettopp i sentrum at det er høyest konkurranse om å skaffe tomter og gulvareal, og prisen er dermed også høyere enn utenfor sentrum. Byfunksjoner som bolig, vareproduksjon og annen virksomhet hvor tapet er større enn det de gagnar ved å etablere seg i sentrum, etableres derfor utenfor sentrumskjernen, ettersom muligheten til å betale de høye arealprisene er mindre (Børrud & Røsnes, 2016, s. 76).

Kunders, eller brukeres, betalingsevne og -villighet avhengig av avstand fra sentrum, viser i teorien en fallende rate for ulike typer virksomheter jo lenger unna man går fra sentrum. Utenfor en viss avstand blir det altså ikke attraktivt for sentrumsorientert virksomhet å etablere seg, og utenfor der igjen finner man heller ikke vesentlige innslag av kommersiell virksomhet, men heller kanskje bare boliger. Helt i ytterkretsen av byen vil man se at landbruk er den eneste mulige form for økonomisk virksomhet (Børrud & Røsnes, 2016, s. 76).

2.5.3 Kjøpesentre

Tennøy et al. (2014) forklarer hvordan kjøpesentre generelt er en konkurransefaktor for sentrum. Kjøpesentre er ofte det enkleste alternativet for handel som skal etablere seg, ettersom det gjerne er én instans som driver senteret, som er mer tilpassningsdyktig til leietakers behov. I tillegg kan kjøpesentrene styre hvilken miks av butikker som er der, og de kan definere felles åpnings- og stengtider (Tennøy et al., 2014, s. 9). Denne profesjonelle måten å organisere seg på, finner man sjeldent i samme grad i sentrum (i bygatene utenfor kjøpesentrene i sentrum). Sentrum preges gjerne av at det er mange ulike gårdeiere som eier én bygård, og som gjerne ikke driver med eiendomsutvikling og –forvaltning på et profesjonelt nivå. Dette gjør det vanskeligere for potensielle leietakere som ønsker å etablere seg i sentrum å gjøre rede på når de attraktive lokalene er ledige, samt at det er vanskeligere å finne en kontaktperson for de aktuelle lokalene. Gårdeierne har nødvendigvis ikke en organisert samhandling dem imellom. Den enkelte gårdeier kan heller ikke påvirke hvilke ulike butikker som etablerer seg i de øvrige bygårdene, noe som kan påvirke i hvilken grad man får et variert funksjonstilbud (Tennøy et al., 2014, s. 9).

2.5.4 Gatene

Pløger (2017) hevder at gaten er stedet for den performative urbanismen. Med dette menes den kvalitet som utvikles gjennom sosiale utvekslinger i den flerfunksjonelle gaten. Ulik bruk, tilfeldige relasjoner og møter og hendelser i gaten er performative krefter som gjør at byrommene oppleves som steder «hvor det alltid skjer noe» (Pløger, 2017). Den attraktive gaten og den performative urbanismen skapes av tilstedeværelsen av mangfold, og utvekslinger mellom mennesker, både fremmede og kjente. Gode bylivskvaliteter skapes av en aktiv gate med samhandlinger og en kombinasjon av ulike funksjoner og sosio-romlige kvaliteter (Pløger, 2017).

For å skape en attraktiv gate som legger grunnlag for en performativ urbanisme, peker Pløger (2017) særlig på fire faktorer. For det første kreves det overlappinger, hvor gatene har et mangfold av funksjoner som støtter og utfyller hverandre. Pløger (2017) understreker at det ikke bare skal være en handlegate av kjeder innen klær, dagligvarer eller fast-food. For det andre må det være mulighet innen relativt kort avstand for å skape relasjoner til andre. For det tredje er det viktigere for en gate å ha uformelle møtesteder og temporære rom, framfor å ha en ensidig vekt på handel

med en rekke kjedebutikker. Attraktive gater kjennetegnes av at folk ønsker å oppholde seg i dem, ikke bare bevege seg gjennom. Den siste faktoren som Pløger (2017) vektlegger er atmosfære. Folk blir tiltrukket, stimulert av og utvikles gjennom atmosfærer. Dersom atmosfæren er negativ, oppleves gaten som utrygg, mens en positiv atmosfære i gaten skaper trygghet.

2.5.5 Samhandling

Hvordan private og offentlige aktører samhandler har mye å si for sentrumsutviklingen. En hovedutfordring for et målrettet og langsiktig samarbeid om utviklingen av by- og tettstedssentre, er mangfoldet av aktører og interesser som har ulike behov og hensyn som skal ivaretas. For å få til en helhetlig sentrumsutvikling er man nødt til å få «alle med på laget» i større grad, slik at de drar i samme retning med prosjekter og tiltak (Vestby et al., 2019, s. 9).

Vestby et al. (2019) sier i sin rapport at:

«kommunen bør bestrebe seg på aktivt å bruke sin rolle som samfunnsutvikler og planmyndighet, til å tilrettelegge for etablering av ulike former for samarbeid og partnerskap om plan- og strategiarbeid, og om gjennomføring av konkrete sentrumstiltak» (s. 9).

Kommunen er nødt til å sette seg i førersetet og ta ansvar, hvis de ikke gjør det blir det vanskelig å få til helhetlig utvikling. Selv om kommunens fremtidige rolle i sentrumsutvikling kan endres, vil kommunen alltid være en hovedaktør gjennom det overordnede ansvar de blant annet har over by- og tettstedutvikling, samfunns- og arealplanlegging, utbygging av infrastruktur mv. (Vestby et al., 2019, s. 9). Vestby et al. (2019) legger frem i sin rapport at det er en økende interesse blant gårdeiere, sentrums- og næringsforeninger, organisasjoner, innbyggere m.fl. for et tydeligere eierskap til utvikling av sentrum (Vestby et al., 2019, s. 9-10).

Kommunen vil alltid være en stabil aktør, og det samme gjelder ofte gårdeiere. De har ofte et langsiktig perspektiv på utviklingen av eiendommen, og de bestemmer hvem som skal være leietakere (Vestby et al., 2019, s. 10). Vestby et al. (2019) poengterer at en fragmentert

gårdeierstruktur, med mange små og ofte til dels uprofesjonelle eiere, er en betydelig utfordring for å lykkes med så vel et velfungerende og målrettet gårdeiersamarbeid som et samarbeid mellom gårdeiere og kommunen. Rapporten legger videre til grunn at det er mange gårdeiere som har ikke har noen tradisjon for å samarbeide seg imellom, og at de er i en konkurransesituasjon om å tiltrekke seg leietakere. Et annet problem er at gårdeiere og leietakere ikke ønsker å bidra til en felles utvikling av sentrum, men nyter godt av andres innsats og ressurser (Vestby et al. 2019, s. 10). Ifølge Norsk Sentrumsutvikling AS (referert i Vestby et al., 2019, s. 10), oppnår en frivillig basert sentrumsforening i hovedsak bare en oppslutning på inntil maksimalt 70 prosent av næringsaktørene i området.

Et viktig funn i rapporten til Tennøy et al. (2014) er at kommunen må ta hovedansvaret for prosess, fremdrift og kontinuitet i sentrumsutviklingen. Kommunens administrasjon har de beste forutsetningene for å kunne samle alle aktører og tråder, se sentrumsutviklingen i sammenheng med annen utvikling i kommunen, samt å kunne drive kontinuerlige prosesser gjennom mange år (s. 52). Rapporten fant også at det er viktig med et samarbeid på tvers av aktørene, og at samarbeidet foregår på ulike måter og arenaer (Tennøy et al., 2014. s. 54). Det er altså til fordel om man har en felles dialogarena, hvor ulike aktører kan diskutere, planlegge og gjennomføre prosjekter, og at de har en kontinuerlig dialog om rammer, roller og ansvar (Tennøy et al., 2014, s. 55).

For å kunne lykkes med samarbeid på tvers av offentlig og privat sektor, er det samtidig et behov for at de private aktørene klarer å samarbeide seg imellom, at kommunen klarer å samordne sin sentrumsrettede virksomhet på tvers av fagområder, og at ulike offentlige etater og virksomheter klarer å samarbeide. Bedre samordning av kommunenes sentrumsrettede virksomhet, vil også bidra til at kommunen fremstår mer samlet utad, noe som vil styrke grunnlaget for samarbeid med private (Vestby et al. 2019, s.10).

Samarbeid om sentrumsutvikling som er forankret i kommunale planer er en styrke. Det er ulike typer planer som er aktuelle, men det som flest viser til er en kombinasjon av overordnet forankring

i kommuneplanen og mer spesifikke planer som sentrumsplan eller en områdeplan for transformasjon og utvikling i en del av sentrum (Vestby et al. 2019 s. 26). Ved at kommunene har en slik forankring gjør det det mer meningsfylt for både private og offentlige aktører å bidra. Det å inngå i en større helhet er motiverende, og det åpner mer opp for samarbeid på tvers av offentlig og privat sektor. Det bidrar også til større forutsigbarhet fordi det følger en forpliktelse med vedtatte planer. Private aktører vet da i større grad hva de kan forvente av kommunen, og kan bruke dette som grunnlag for å forplikte seg til spesifikke partnerskap og samarbeidsavtaler (Vestby et al. 2019 s. 26).

En helhetlig sentrumsplan som inneholder langsiktige mål og strategier for arbeidet er ofte til stor nytte for sentrumsutviklingen. Vestby et al. (2019) spesifiserer videre at:

«For å sikre at private aktører får et eierskap til planen, bør kommunen utvikle den gjennom et tett og forpliktende samarbeid med gårdeiere, næringsdrivende, sentrums- og næringsforeninger o.l. Et viktig siktemål med samarbeidet er å koble sammen ulike fagområder og interesser, og samordne drifts- og utviklingstiltak i offentlig og privat regi» (s. 26).

Her presiseres viktigheten av å ha en felles arena for dialog mellom de offentlige og private aktørene.

Det har de siste årene blitt etablert veldig mange ulike samarbeidskonstellasjoner mellom offentlige og private aktører i norske byer og tettsteder. Dette har vist seg å være en helt nødvendig forutsetning for å klare å skape levende og livskraftige sentrumsområder. Verken de private eller offentlige klarer det alene, og de er helt avhengig av hverandres ressurser som supplerer og komplementerer hverandre (Vestby et al. 2019 s. 27). Kommunenes målsettinger om å skape bysentrum som ivaretar miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftdimensjoner er vanskelig å realisere hvis man ikke spiller på lag med og legger til rette for næringslivet. Dette kan være handelsbedrifter, service, reiseliv eller kulturliv mv. Verdiskapning og økonomisk bærekraft bør gis større oppmerksomhet for at det skal bli levende og pulserende byliv til ulike tidspunkt på døgnet og på ulike dager eller årstider (Vestby et al. 2019 s. 27).

For å kunne lykkes med offentlig – privat samarbeid om by og tettstedsutvikling forutsetter det at kommunen aktiverer sin samfunnsutviklerrolle, henholdsvis at kommunen må ut av forvaltnings- og myndighetsrollen og mer inn i samfunnsutviklerrollen. Samarbeidet med private aktører i næringsliv, blant innbyggere og sivilsamfunn fordrer en ny rolleforståelse og større likeverd, når samarbeidet får preg av såkalt samskapning (Vestby et al. 2019 s. 36). Samskapning som mer likeverdig prosess er ikke problemfritt, sentrumsutvikling er preget av sammensatte utfordringer. Innbyggere har ikke kompetanse til å se hva som er gode faglige løsninger, eller at de kjenner til alternative løsninger. I mange tilfeller krever sammensatte utfordringer faglig dyktighet, både for å se hva som er gode enkelttiltak, men også fordi man har et overordnet blikk og ser derfor ting i sammenheng (Vestby et al. 2019 s. 36).

Rapporten til Vestby et al. (2019) viser at eiendomsutviklere flere steder opplever at kommunen har blitt mye flinkere til å se nødvendigheten og verdien av samarbeid med private aktører. Dette bidrar positivt til de privates interesse for investering og deltakelse i sentrumsutvikling. Det samme gjelder når kommunene etablerer en praksis der private aktører enkelt kan komme inn til uformelle, ikke-byråkratiske samtaler. Der kan de drøfte løsninger og muligheter på et tidlig tidspunkt. En smidigere rolleutøvelse gir smidigere utviklingsprosesser (Vestby et al. (2019) s. 37).

Kapittel 3: Metode

En metode er en fremgangsmåte, et middel for å løse problemer og komme frem til ny kunnskap (Aubert, 1985 s. 196, referert i Dalland, 2020 s. 53). Ved valg av metode er det viktig at man tar utgangspunkt i studiens formål, og ut ifra det velger framgangsmåter som på best mulig måte kan belyse problemstillingen. Denne studien skal forsøke å belyse hvordan ulike aktører samhandler med hverandre for å skape et levende bysentrum. For å finne ut av dette er vi interesserte i å komme i kontakt med et utvalg av aktørene for å finne ut av hvordan de jobber med, og forholder seg til, dette temaet. På bakgrunn av vårt tema og problemstilling, så vi det mest hensiktsmessig å benytte oss av kvalitative forskningsmetoder. Kvalitativ metode åpner mer opp for en fleksibel gjennomføring, fordi man kan justere og videreutvikle planer og forskningsspørsmål underveis, etter hvert som man samler inn data og analyserer disse (Thagaard, 2018, s. 27-28).

I denne studien har vi valgt casestudie som overordnet forskningsdesign. For at en casestudie skal bli tilstrekkelig belyst, er det vanlig å benytte seg av andre kvalitative metoder. Vårt datagrunnlag er derfor kvalitative intervjuer med ulike aktører innenfor sentrumsutviklingen i de valgte casene, samt dokumentundersøkelser av arealplaner og kommunale strategier for utvikling av de valgte caseområdene.

Videre i dette kapittelet vil det gjøres rede for de ulike metodene vi har brukt. Vi vil også diskutere studiens validitet og reliabilitet, samt gjøre noen etiske betraktninger av studiens utforming.

3.1 Casestudie

Casestudier er en god metode å bruke når man ikke har noen kontroll over eller kan påvirke adferden til de involverte (Yin, 2018, s. 2). En casestudie innebærer at man har avgrenset oppmerksomhet mot den aktuelle enheten som skal undersøkes, over kortere eller lengre tid gjennom detaljert og omfattende datainnsamling (Johannessen et al., 2016, s. 80). Ettersom problemstillingen søker å sammenligne samhandling i sentrumsområder som er etablert i ulik skala, vil flercasestudie være mest hensiktsmessig. En flercasestudie innebærer at man ser på flere caser samtidig (Johannessen et al., 2016, s. 204). Ettersom studien dreier seg om

sentrumsutvikling, er det naturlig at casene er hentet fra ulike sentrumsområder i ulike byer og/eller kommuner. Da vi skulle definere hva som var sentrum, og dermed våre caser, tar vi utgangspunkt i hva kommunene definerer som sine sentrumsområder i kommuneplanene sine.

For å få til en god sammenligning av casene, er det viktig at de er så like som mulig, med unntak av det man skal undersøke. I vårt tilfelle vil det være vesentlig at casene er ulike når det kommer til hvor «etablerte» de er. Kriteriene vi la til grunn er:

1. Innbyggertall: så likt innbyggertall som mulig i byen/tettstedet til casene
2. Størrelse: casene skal ha så lik størrelse i areal som mulig
3. Nærhet til togstasjon: alle casene skal ha en togstasjon
4. Kjøpesenter: casene skal ha kjøpesenter, eller det skal være nærhet til kjøpesenter.

Caseutvalget består av sentrumsområdene i Vestby, Ski og Lillehammer. Disse byene/tettstedenes innbyggertall og sentrums arealer er relativt like. Alle casene har en togstasjon i umiddelbar nærhet, og byene/tettstedene har et kjøpesenter.

3.2 Dokumentundersøkelse

Dokumentundersøkelse er en undersøkelse av innholdet i dokumenter som er relevante for forskningen. Dokumentundersøkelse gir stabil data, og det kan derfor lagres og undersøkes flere ganger (Yin, 2018, s. 114). Dokumenter kan være kilder til forskningen eller objekt for forskningen, samt at de kan være hovedkilder eller tilleggsdata (Johannessen et al., 2016, s. 98). I samfunnsvitenskapelig forskning brukes dokumentundersøkelser gjerne i kombinasjon med andre metoder. I denne studien benyttes det arealplaner og reguleringsplaner. Disse dokumentene, som er vedtatt av politiske organer, er offentlige tilgjengelige, og de er av relevans da de legger føringer for endringer og fremtidig arealbruk i caseområdene. Dokumentene setter altså rammer for videre utvikling av sentrumsområdene, og gir oss dermed viktig informasjon om områdene vi studerer. Dokumentene gir oss også informasjon om hva slags utvikling som er planlagt i våre caseområder.

Ettersom problemstillingen legger opp til sammenligning, har det vært nyttig å se på disse dokumentene for å kartlegge likheter og ulikheter i planer og strategier de ulike kommunene har for sentrumsområdene. Dette gir oss også et bedre grunnlag og forståelse i intervjuene. Valgte dokumenter må vurderes etter den konteksten de er skrevet i, ettersom de ble samlet inn og brukt med en annen hensikt enn hva vi har. Det kan derfor oppstå misforhold mellom den informasjonen vi kan benytte, og det vi ønsker å benytte den til. Det er altså viktig at gransker kildene, slik at vi bruker de på en reflektert og informert måte for å i størst mulig grad kan trekke holdbare konklusjoner (Johannessen et al., 2016, s. 100-101).

3.3 Kvalitative intervju

Intervjuer blir regnet som en av de viktigste metodene for å innhente data i casestudier (Yin, 2018, s. 118). Intervjuer er en kvalitativ metode som er egner seg godt når det er flere temaer som skal diskuteres (Johannessen et al., 2021, s. 143). Kvalitativt intervju forsøker å forstå verden sett fra intervjupersonens side. Målet med samtalen er ikke bare å utveksle synspunkter om teamet i vår masteroppgave, men også å skape mening og forståelse som igjen fører til kunnskap (Dalland, 2020, s. 68).

Under kvalitative intervjuer er det viktig med et godt samspill mellom intervjuer og informant. For at det skal være et godt samspill er det viktig med empati og respekt. Det er derfor viktig å tenke gjennom alle de etiske sidene ved interjuvet. (Dalland, 2020 s. 66). Det finnes ulike måter å gjennomføre intervjuer på. For å få best mulig flyt i samtalen, og mest mulig informasjon fra informantene, valgte vi å gjennomføre semi-strukturerte intervjuer. Dette er en mer uformell måte å intervju informant på. Semi-strukturerte intervjuer innebærer at man har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt, mens spørsmål, temaer og rekkefølge kan variere (Johannessen et al., 2016, s. 146).

Vi tok utgangspunkt i ulike intervjuguider som var tilpasset de ulike rollene våre informanter har. Intervjuguidene var strukturert på en lik måte, med noen innledende spørsmål, en hoveddel, og en avslutning. Hoveddelen består av spørsmål som gjorde at informanten kunne gå mer i dybden med

sine svar, og at vi kunne stille oppfølgingsspørsmål. Ved de avsluttende spørsmålene fikk informantene mulighet til å reflektere rundt hvordan samhandlingen kan bli bedre, og oppsummere eller legge til punkter som ikke kom fram under hoveddelen. Spørsmålene er nøytrale, slik at vi unngår ledende spørsmål som kan styre svarene til informantene. Bruken av semi-strukturerte intervjuer ga oss muligheten til å stille oppfølgingsspørsmål når informantene ga oss informasjon vi ikke hadde planlagt å spørre om i intervjuguiden.

3.4 Utvalg

For å best mulig kunne besvare vår problemstilling, var det viktig å tenke nøye gjennom hvilke informanter vi ønsket å rekruttere. I dette delkapitlet skal vi gjøre rede for rekrutteringen av informanter, og de vurderinger som ble gjort i den forbindelse.

3.4.1 Kartlegging av informanter og utvalgets størrelse

Ettersom dette er en avgrenset studie med et relativt lite utvalg, er det viktig at utvalget er hensiktsmessig i forhold til problemstillingen som skal undersøkes. Vi har derfor benyttet oss av det som omtales som strategisk utvalg i metodeteorien. Det innebærer at vi først måtte kartlegge de målgruppene som måtte delta slik at vi fikk samlet inn nødvendig data, for deretter å velge ut personer fra de aktuelle målgruppene (Johannessen et al., 2016, s. 115).

Målgruppene vi kom fram til at burde delta, var private aktører i eiendomsbransjen, herunder eiendomsutviklere og eiendomsforvaltere, samt offentlige aktører, herunder kommunalt ansatte som har sentrale roller innenfor sentrumsutviklingen i de valgte casene. Vi hadde i utgangspunktet et ønske om å også intervju private grunneiere som ikke driver profesjonelt med utvikling eller forvaltning, men kom fort fram til at det ikke var tilstrekkelig utvalg informanter innenfor denne gruppen i de valgte caseområdene. Når disse gruppene var valgt, måtte vi videre velge ut mulige informanter fra de aktuelle målgruppene.

Når det kommer til utvalgets størrelse, har det i hovedsak vært noe begrenset på grunn av studiens begrensede tid. I utgangspunktet ønsket vi å intervju minst fire informanter fra hver case, altså 12 informanter totalt. Det har imidlertid ikke latt seg gjøre på grunn av begrenset med tid, og det har vært noen vanskeligheter med å finne informanter som var villige til å stille til intervju. Som nevnt, ønsket vi også å intervju private grunneiere som ikke driver profesjonelt med utvikling eller forvaltning, men det lot seg ikke gjøre, noe som også har påvirket utvalgets størrelse. Utvalgets størrelse har derfor blitt begrenset til 9 informanter, hvor 4 tilhører Vestby, 3 tilhører Ski (Nordre Follo), og 2 tilhører Lillehammer. Informantene er anonymisert. Tabellen nedenfor viser en oversikt over informantene.

Tabell 1. Oversikt over informanter.

Vestby	Ski	Lillehammer
Privat aktør A	Privat aktør C	Privat aktør D
Privat aktør B		
Offentlig aktør 1	Offentlig aktør 3	Offentlig aktør 5
Offentlig aktør 2	Offentlig aktør 4	

3.4.2 Private aktører

Som nevnt, har vi i denne studien valgt å kun se på private aktører som de som driver på med eiendomsutvikling og forvaltning på et profesjonelt plan. For å besvare problemstillingen vår på best mulig måte, kom vi fram til at det var hensiktsmessig å rekruttere informanter som jobber med eiendomsutvikling eller eiendomsforvaltning på privat hold. Ettersom dette er en casestudie av spesifikke bysentrum, var det også viktig at de informantene vi rekrutterte hadde direkte tilknytning til caseområdene. For denne gruppen informanter innebærer dette at de er, eller har vært, involverte i utbyggingsprosjekter fra tidligfase, eller at de forvalter sentrale eiendommer i de valgte sentrumsområdene. Noen av informantene spiller også flere roller, altså at de fungerte som både utviklere og forvaltere av prosjektene sine. Dette var et bevisst valg fra vår side, ettersom det kunne gi oss et mer helhetlig inntrykk av hvordan de private aktørene samhandler med kommunen fra oppstarten i et prosjekt, og helt til prosjektet er ferdigstilt og skal forvaltes.

Ved rekruttering av disse informantene var noe basert på det som kalles tilgjengelighetsutvalg. Tilgjengelighetsutvalg er en form for strategisk utvalg, ettersom deltakerne representerer egenskaper som er relevante for vår problemstilling ved at de jobber med eiendomsutvikling og -forvaltning, mens fremgangsmåten for å velge ut spesifikke deltakere er basert på at de er tilgjengelige for forskeren (Thagaard, 2018, s. 56). For oss innebar det at vi kartla hvilke aktører som hadde prosjekter i de utvalgte casene. Deretter tok vi kontakt via e-post hvor vi presenterte prosjektet, og spurte om de ønsket å stille til intervju.

Ved bruk av tilgjengelighetsutvalg kan det oppstå utfordringer. Først og fremst kan det føre til en skjevhet i utvalget, som kan føre til at man går glipp av informasjon. Det andre er at deltakere som er positive til å stille opp, kan i større grad enn andre deltakere føler at de mestrer arbeidet sitt og har derfor ikke noe imot forskerens innsyn (Thagaard, 2018, s. 57). I vårt prosjekt var alle informantene positive til å delta. Det var dog noen vi kontaktet som ikke ønsket å stille til intervju, men da videresendte de oss til personer som var positive til å stille til intervju. Det kan tenkes at erfaringene fra studien ville blitt annerledes dersom informantene ikke var like positive til intervju, og vi må derfor være bevisste på hvilken betydning en slik skjevhet kan ha for utfallet av studien (Thagaard, 2018, s. 57).

Gjennom de første intervjuene ble vi også tipset av informantene til å ta kontakt med andre potensielle informanter. Dette omtales som «snøballmetoden» i metodeteorien (Johannessen et al., 2016, s. 117). Denne metoden innebærer at informantene rekrutteres ved at forskeren forhører seg om personer som kan mye om det aktuelle temaet, og som forskeren burde komme i kontakt med. Disse personene kan igjen vise til andre informanter som kan være aktuelle å rekruttere til intervju. Det var flere av de private aktørene som tipset oss om hvem fra den aktuelle kommunen vi kunne ta kontakt med. Det må her påpekes at vi også kjente til noen av informantene fra før, noe som kan ha hatt betydning for studiens utfall. Dette vil vi reflektere rundt i delkapitlet om etiske avveininger.

3.4.3 Offentlige aktører

Blant denne målgruppen var det noe enklere å kartlegge potensielle informanter. Også her tok vi utgangspunkt i tilgjengelighetsutvalg, ut ifra hvilke ansatte i de ulike kommunene som har sentrale roller innenfor sentrumsutviklingen. Vi tok også kontakt via e-post, og de fleste vi kontaktet var raske til å respondere og stilte seg positivt til et intervju. Det var dog noen av de vi kontaktet som brukte lang tid på å svare, eller som ikke svarte i det hele tatt. Det gjorde at noen av intervjuene ble holdt senere enn antatt, ettersom vi da måtte gjennom en ny runde med kartlegging av potensielle informanter og ta kontakt med disse. Andre informanter vi hadde intervjuet var også behjelpelige med å gi oss navn på personer i deres kommune som vi kunne kontakte. Også de offentlige aktørene vi var i kontakt med ga oss informasjon om hvilke private aktører det kunne vært aktuelt å kontakte. Altså ble snøballmetoden også benyttet for å komme i kontakt med de offentlige aktørene.

3.5 Gjennomføring av intervjuer

3.5.1 Intervju med private aktører

I prosessen med å skape et levende bysentrum, er vi interesserte i å undersøke hvordan private aktører opplever hvordan samhandling med de offentlige aktørene fungerer i praksis, og på hvilken måte de mener det kunne blitt bedre. Ved å bruke intervju som metode kan vi få god innsikt i deres egne erfaringer, syn og refleksjoner rundt dette tema.

Ved gjennomføring av intervjuene ønsket vi i utgangspunktet å gjennomføre alle intervjuene fysisk. Dette er for å skape mer tillit, samt at det åpner for bedre kommunikasjon. Det var likevel av praktiske årsaker, både for oss og informantene, at vi ble nødt til å utføre noen av intervjuene digitalt over Teams. Dette kan ha vært med på å skape noen barrierer, ettersom aspekter som kroppsspråk vil bli vanskeligere å oppfatte og tolke. Det kan også ha ført til at informantene ikke opplever like stor grad av tillit, som kan føre til at de ikke har delt like mye informasjon som de ellers ville gjort ved et fysisk møte. Det ble derfor viktig at vi var bevisste på vårt eget kroppsspråk, og også at vi pratet tydelig slik at de hørte det vi sa. Vi valgte også å starte med noen innledende spørsmål, ettersom det i metodelitteraturen understrekes hvor viktig det er å skape tillit og trygge rammer i intervjusituasjonen. Det er da lurt å stille enkle faktaspørsmål, som for eksempel

arbeidsstilling og hvor lenge de har jobbet i bransjen (Johannessen et al., 2016, s.148). Det var kanskje spesielt viktig ved gjennomføringen av de digitale intervjuene. Vi opplevde at noen av disse spørsmålene ble overflødige og litt dumme å stille, ettersom vi kjente til noen av personene fra før, eller at informasjonen allerede var utvekslet i forkant av intervjuene. Det var likevel en fin måte for oss å få samtalen i gang, ettersom de fleste informantene gikk mer i dybden allerede på disse spørsmålene.

Intervjuene med de private aktørene forløp som samtaler, som ga rom for oppfølgingsspørsmål. Vi hadde som nevnt en viss struktur i intervjuguiden, for å sikre at vi fikk sammenlignbare svar. Selv om spørsmålene ble gjennomført i samme rekkefølge i alle intervjuene, var gangen i intervjuene ganske forskjellig. Det er flere grunner til dette, blant annet at informantene vektla spørsmålene forskjellig. Noen av informantene fokuserte for eksempel kun på sin egen samhandling med kommunen i sine prosjekter. Andre informanter hadde innsikt i hvordan ulike private aktører samhandlet med kommunen, noe som ga oss et mer helhetlig bilde på hvordan de private aktørene innenfor et sentrumsområde samhandlet med den aktuelle kommunen. Det var også stor forskjell i hvor mye informantene utdypet spørsmålene. Noen svarte veldig kort og presist på det vi spurte om, mens andre utdypet mye og trakk inn ulike perspektiver som vi ikke hadde tenkt så mye på. Informasjonen vi fikk ut av intervjuene ble dermed noe ulik, til tross for at vi stilte like spørsmål, men vi mener likevel at vi har fått rikelig med relevante data for å drøfte problemstillingen vår.

Det må også nevnes at en av informantene ønsket å delta, men ikke hadde tid til å gjennomføre intervjuet. Informanten tilbød seg å svare på spørsmålene våre skriftlig, og å følge opp svarene over en telefonsamtale dersom det var nødvendig. Det gjorde at svarene fra denne informanten ble noe kortfattet, men vi mener det uansett er til hjelp i vårt datagrunnlag. En annen av informantene tok seg også tid til å svare mer utfyllende på spørsmålene skriftlig etter at vi hadde et mer uformelt møte.

3.5.2 Intervju med offentlige aktører

Hensikten med å intervju nøkkelpersoner i kommunene for de valgte casene, er å få en forståelse av hvordan de opplever samhandlingen med de private aktørene for å få til en god sentrumsutvikling. Vi ønsket også her å få innsikt i deres erfaringer, syn og vurderinger, og å se om det er noen vesentlige likheter eller forskjeller i deres oppfatning sammenlignet med de private aktørene.

I forkant av intervjuene holdt vi et testintervju, eller pilotintervju, med en informant som jobber i kommunen til en av casene. Dette er anbefalt gjennom metodeteorien, og gjorde at vi ble mer trygg på vår rolle som intervjuer (Johannessen et al., 2016, s. 153). Det skal påpekes her at informasjon vi fikk fra testintervjuet ikke ble brukt i denne oppgaven.

Også ved gjennomføringen av disse intervjuene ble noen holdt digitalt, og noen ble avholdt fysisk. Da vi kontaktet en av informantene, hadde informanten videresendt e-posten til sine kollegaer, hvor flere av de ønsket å delta. Intervjuene med disse informantene ble derfor gjennomført samtidig, som en form for gruppesamtale. Samtalen besto av to informanter, så det er noe avvikende fra metodeteorien som sier at en slik gruppesamtale bør holdes med 6-12 deltakere (Johannessen et al., 2016, s. 144). En slik måte å holde intervju på kan være krevende, og det er viktig at vi som intervjuer håndterer en løsere struktur og får diskusjonen til å flyte mellom informantene, samtidig som at samtalen holder seg til tema (Johannessen et al., 2016, s. 145). Vi opplevde at det var god flyt i samtalen, og at det ikke var nødvendig for oss å styre samtalen i noen større grad her enn ved de andre intervjuene. Informantene var ofte enige med hverandre, men de hadde også egne synspunkter og bygde videre på det den andre sa. De var også flinke til å gi hverandre ordet. Vi opplevde at en slik måte å holde intervju på ga oss et godt datagrunnlag til videre diskusjon.

På lik linje som ved intervju av de private aktørene, opplevde vi også her at det var varierende hvor mye hver informant hadde å utdype, og hva de la vekt på da de svarte på spørsmålene. Flere av informantene viste til kommunenes arealplaner og snakket ut ifra de, og viste til konkrete

eksempler i planene. Dette gjorde at vi både fikk en bedre forståelse av arealplanene med tanke på dokumentundersøkelsen, samt at vi også fikk et godt og helhetlig datagrunnlag til å diskutere problemstillingen.

3.6 Bearbeidelse av intervjuer

Gjennom metodeteorien er det anbefalt å dokumentere intervjuene. Det vanligste er å gjøre lydopptak, lyd- og bildeopptak eller notater (Johannessen et al., 2016, s. 153). Ved våre intervjuer ønsket vi å bruke diktafon, noe alle informantene samtykket til. Det gjorde at vi kunne være mer til stede under selve intervjuet, noe som ga en god flyt siden vi ikke måtte stoppe opp for å notere ned alt informanten sa. Å bruke diktafon har også vært en fordel, ettersom vi da har mulighet til å gjengi helt presist hva informantene har sagt, noe som reduserer muligheten for en feiltolkning av det de har ment. Det var også en fordel at vi var to som gjennomførte intervjuene sammen, ettersom den ene kunne notere og den andre kunne styre intervjuet.

Etter intervjuene har vi transkribert opptakene fortløpende. Vi valgte da å transkribere på bokmål, men vi har latt ordstillingen være slik informantene formulerer seg. Denne måten å transkribere fra dialekt til bokmål kalles å normalisere transkripsjoner (Tjora, 2017, s. 172). Denne måten å transkribere på kan også være med på å anonymisere personene. Vi har også lagt inn pauser, latter og pek der informantene for eksempel har pekt til en spesifikk del på et kart. Dette er gjort for at vi lettere kan huske kontekst, og om utsagnene var ment humoristisk osv. Å ha transkribert intervjuene vil gjøre det lettere for oss å finne igjen hvilke informanter som har sagt hva, og å sammenlikne svarene deres.

3.7 Drøfting av metodevalg

I utgangspunktet hadde vi en problemstilling som eksplisitt ville ta for seg hvordan grunneierstruktur påvirker sentrumsutviklingen. Da var utgangspunktet for valg av case at sentrumsområdene skulle ha ulik grad av fragmentering, og vi landet på to caser som hadde fragmentert grunneierstruktur og to caser som vi anså som ikke-fragmenterte. Etter hvert som vi gjennomførte de første intervjuene, fant vi imidlertid ut at informantene hadde lite å si når det kom

til spørsmål som direkte omhandlet problemstillingen. Det viste seg også noe krevende å finne teoretisk grunnlag som kunne støtte opp, eller motsi, den dataen vi samlet inn gjennom de første intervjuene. Vi ble derfor nødt til å justere på vår problemstilling, slik at vi i hovedsak heller fokuserer på samhandlingen mellom aktørene i sentrumsutviklingen. Grunneierstruktur vil likevel være noe relevant for studien. På bakgrunn av endringer på problemstillingen, valgte vi å legge fra oss den ene casen, slik at vi nå kun har tre caser. Dette har også vist seg som mer overkommelig med tanke på tidsbegrensningen man har i en masteroppgave.

3.8 Validitet og reliabilitet

3.8.1 Undersøkelsens validitet

I forskningen er validitet knyttet til hvorvidt de tolkningene man gjør av data er gyldige. Tjora (2017) forklarer det slik:

«Gyldighet handler om en logisk sammenheng mellom prosjektets utforming og funn, og de spørsmål man søker svar på» (s. 231).

Altså må man sikre at svarene man finner, er svar på det man faktisk undersøker. Her er man inne på det som omtales som *intern validitet*.

For å øke sannsynligheten for at en studie skal frembringe gyldige og troverdige resultater, altså sikre intern validitet, kan man benytte to teknikker som er beskrevet av Lincoln og Guba (1985, referert i Johannessen et al., 2016, s. 230): vedvarende observasjon og metodetriangulering. Vedvarende observasjon innebærer at man må ha nok tid til å bli godt nok kjent med felten, slik at man kan bygge opp tillit og å kunne skille mellom det som er relevant og ikke relevant for studien. Dette vil være krevende for vår studie, ettersom arbeidet kun går over et semester (januar-mai). Det vil altså ikke være mulig for oss å bruke denne teknikken for å sikre validiteten i denne studien. Med metodetriangulering menes at man bruker ulike metoder i studien (Johannessen et al., 2016, s. 230). Vi har forsøkt å benytte oss av metodetriangulering gjennom intervjuer og dokumentanalyse for å gi en mer helhetlig forståelse av de ulike prosessene i samhandling ved sentrumsutvikling. Dokumentanalysen gir oss god innsikt i forhold som potensielt ikke kom fram gjennom intervjuene. På samme måte gir intervjuene en dypere forståelse av betraktninger som ble gjort ved vedtakelse av planene, og som nødvendigvis ikke kommer fram i dokumentene. Bruk

av diktafon har også vært med på å styrke studiens validitet, og ved bruk av sitater fra informantene har vi sendt utsagnet til vedkommende informant for godkjenning. Vi har forsøkt å være tydelige på de faglige rammene for undersøkelsen, samt det teoretiske grunnlaget for våre tolkninger. Gjennom metodekapitlet har vi redegjort for metodene vi har brukt i denne studien, og begrunnet hvorfor det har vært hensiktsmessig med de valgte metodene ut ifra problemstillingen.

Innenfor validitet har man også det som kalles *ekstern validitet*. Dette innebærer hvorvidt et resultat fra forskningsprosjektet kan overføres til liknende fenomener (Johannessen et al., 2016, s. 231). Den eksterne validiteten i denne studien vil knytte seg til om funnene fra de tre casene også kan være gjeldende i andre sentrumsområder. Overførbarheten vil være noe begrenset, ettersom det bare har blitt undersøkt tre spesifikke sentrumsområder. Funnene begrenser seg til de tre undersøkte casene, og man kan ikke med sikkerhet si at det kan overføres til andre sentrumsområder. Studien kan likevel bidra til å belyse hvordan ulik samhandling mellom aktørene i sentrumsutviklingen *kan* påvirke sentrumsutvikling. Den eksterne validiteten kan også styrkes noe ved at informantene i de ulike caseområdene ofte satt med like erfaringer.

3.8.2 Undersøkelsens reliabilitet

I forskning dreier reliabilitet seg om hvorvidt funnene er pålitelig, hvor målet er å minimere feil og partiskhet (Yin, 2018, s. 46). Ifølge Tjora (2017) kan en teste påliteligheten ved å stille spørsmål om resultatene ville blitt de samme dersom en annen forsker gjorde samme undersøkelse (s. 238). Det kan likevel være flere forhold som kan påvirke reliabiliteten, og innenfor kvalitativ forskning vil det ofte være vanskelig å gjenskape samme studie. Først og fremst fordi man ikke bruker strukturerte datainnsamlingsteknikker. For det andre vil observasjonene og de dataene vi får fra informantene være avhengige av kontekst og hvordan informantene tolker spørsmålene. For det tredje er det forskeren selv som er instrument i forskningen, og dermed vil det være mulig å tolke data på ulike måter dersom noen andre skal gjenskape forskningen (Johannessen et al., 2016, s. 229-230). For å styrke reliabiliteten så godt som mulig har vi brukt samme intervjuguide for alle informantene som tilhører samme gruppe aktører. Det kan likevel være faktorer som har spilt inn i deres tolkning av spørsmålene, for eksempel ulik utdanningsbakgrunn og arbeidsoppgaver. Ettersom vi gjennomførte semi-strukturerte intervjuer vil oppbygging og gjennomføring av

intervjuene også kunne variere. Noen av informantene var ikke lengre involvert i sentrumsutviklingen for vedkommende caser, og det er derfor noen år siden de faktisk var involverte. Informantenes hukommelse kan derfor også ha virket inn på reliabiliteten. Det må også påpekes at funnene er basert på informantenes egne opplevelser og tolkninger, noe som gjør at det ikke er representativt for alle aktører i caseområdene.

Ved tolkning av vår innsamlede data er det viktig å undersøke denne tolkningen og hva som påvirker den. Ved å gjøre en refleksjon rundt våre tolkninger vil både studiens troverdighet øke, samt at leseren får mulighet til å få et innblikk i «forskerverdenen» (Tjora, 2017, s. 251). Altså er det viktig å være bevisst på at forskningen kan farges av forskeren.

3.9 Ethiske avveininger

Etikk er et sentralt moment i forskning. O’Connell-Davidson & Layder (1994, s. 55, referert i Dowling, 2016, s. 30) definerer etikk i forskningen slik:

«the conduct of researchers and their responsibilities and obligation to those involved in the research, including sponsors, the general public and most importantly, the subjects of the research». (s.10)

Ettersom en stor del av vårt datagrunnlag er hentet inn gjennom intervju med opptak, har det vært nødvendig å sende inn et meldeskjema til Sikt – Kunnskapssektorens tjenesteleverandør, slik at vi har godkjenning til å behandle slik data. Informantene har blitt informert om dette i forkant av intervjuene, samt informert om at deltakelse er helt frivillig og de kan når som helst trekke tilbake samtykket, eller la være å svare på spørsmål om de måtte ønske det. Dette ble også gjentatt muntlig ved oppstart av intervjuene. Det har også blitt kommunisert til informantene hva som er studiens formål, slik at informantene kan gi et informert samtykke. For å forsikre oss om at informantene er innforståtte med dette, har vi bedt de om å underskrive informasjonsskrivet de fikk tilsendt, eller gi et skriftlig samtykke via e-post, hvor de bekreftet at de hadde lest og godkjent informasjonsskrivet de fikk tilsendt.

Som nevnt tidligere i metodekapitlet, hadde vi kjennskap til noen av informantene før vi begynte intervjuprosessen. Det at vi kjenner til bakgrunnen deres, hva de arbeider med, og at vi har bestemte inntrykk av disse informantene kan ha påvirket intervjusituasjonen. En fordel ved dette er at vi raskt kommer til kjernen. Ulempen er at samtalene kan bære preg av at vi kjenner hverandre fra før, noe vi ble særlig bevisst på da vi transkriberte intervjuene. Dette kommer til uttrykk i måten vi følger opp svarene til informantene på, og at vi ikke stiller konkrete oppfølgingsspørsmål fordi vi tror vi skjønner hva de mener. Det kan gjøre at vi tillegger dem meninger de ikke har uttrykt, men også at vi potensielt mister verdifulle refleksjoner og perspektiver. Vi prøver derfor å være tydelig på hva informantene har sagt, og hva som er våre tolkninger.

All data er anonymisert, og oppbevares forskriftsmessig. Ved endt masterarbeid slettes dataen, slik at vi sikrer konfidensialitet. Dette har også informantene blitt informert om og godkjent. For å anonymisere informantene har vi valgt å referere til de ulike informantene med rolle og en bokstav. For eksempel: utvikler A, utvikler B, kommunalt ansatt A, osv. Det kan selvfølgelig være at noen av informantene vil kjenne igjen sine utsagn, eller at personer som er nære de vil kunne kjenne de igjen, men vi har forsøkt på best mulig måte å unngå bruk av variabler som kjønn og alder når vi refererer til informantene. Informantene er likevel innforståtte med at en slik situasjon kan oppstå.

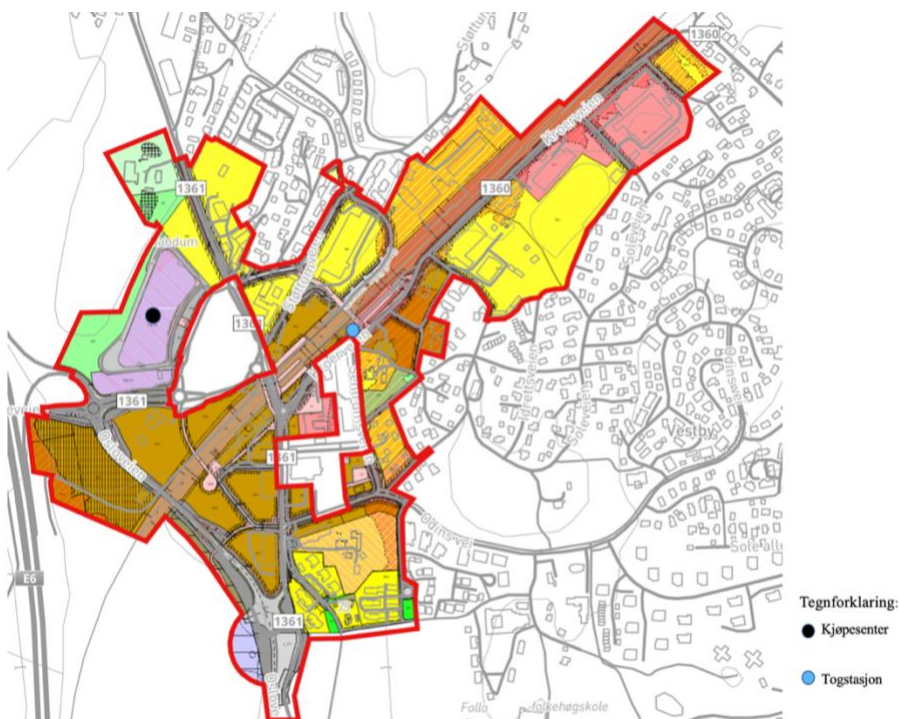
Kapittel 4: Om casene

I dette kapitlet vil vi presentere de valgte casene, for å gi et innblikk og forståelse for hvorfor vi valgte akkurat disse casene.

4.1 Vestby

Vestby er en kommune i Follo i Viken fylke, og ligger 38 km fra Oslo. Kommunen ligger ved Oslofjorden, og grenser til Ås, Frogn, Moss, Indre Østfold og Våler. Vestby (tettsted) er administrasjonssentrum for kommunen, og de fleste innbyggerne er bosatt i Vestby og Son. Vestby kommune har et innbyggertall på 19 089 per 4. kvartal i 2022 (SSB, 2022c).

Som nevnt baserer casens geografiske avgrensning seg på hva kommunen definerer som sentrum. I tilfellet med Vestby, blir casens avgrensning basert på områdereguleringen “Vestby sentrum”, som ble vedtatt i 2016. Figur 3 viser avgrensningen, samt plasseringen av togstasjonen og kjøpesenter, jf. kriteriene vi la til grunn i metodekapitlet. Det må nevnes at de hvite feltene i sentrum er ferdig utviklet, og det er derfor de ikke lenger er en del av selve områdereguleringen.



Figur 3. Casens avgrensning, Vestby. Hentet fra: Vestby kommune (2023).

Kommunen ble opprettet i 1837, og rådhuset ble lagt til Vestby (tettsted). Det var først da jernbanen ble bygd i 1879 at kommunen fikk anlagt mølle, bank, kjøpmannsgårder og skole. Siden den gang har det skjedd en del utvikling i Vestby. I dag er det få boliger i sentrumsområdet, og de fleste innbyggerne bor i boligfelt utenfor sentrum. Det er planlagt en kraftig utvikling av sentrumsområdet, hvor de er i gang med boligutbygging, men også utbygging av andre funksjoner. Flere eksisterende bygg i sentrum vil rives, for at man skal bygge boliger der. Dette er i tråd med regjeringens anmodning om å bygge boliger nært offentlige kommunikasjonsmidler (Vestby, 2020). Kommunens visjon er at:

«Vestby skal være en kommune med gode bo- og oppvekstmiljøer i nært samspill med natur og naturopplevelser. Kommunen skal legge til rette for variert næringsliv basert på bærekraftige prinsipper»
(Vestby kommune, 2019a, s. 5).

4.1.1 Utviklingsprosjekter i Vestby

For å gi et innblikk i hvilke prosjekter som er både tenkt, og under utbygging i Vestby, vil vi følgelig gi en kort presentasjon av tre prosjekter: Kulturkvartalet, Rådhusparken og Wessel park. Figur 4 viser hvor disse prosjektene er i forhold til hverandre. De øvrige nålene viser hvor andre sentrumsprosjekter skal utvikles.



Figur 4. Utvalg av prosjekter i Vestby sentrum. Hentet fra: Vestby kommune (2023)

Kulturkvartalet



Figur 5. Illustrasjon av Kulturkvartalet. Kilde: Oxivisuals. Hentet fra: Vestby kommune (2023)

Kulturkvartalet blir beskrevet som Vestbys nye stortue, og kommunen beskriver det som et signalbygg som er estetisk og arkitektonisk. Bygget skal fungere som et inkluderende samlingspunkt i kommunen. Plasseringen på bygget vil være der Vestby bibliotek lå tidligere, det er også kjent som det gamle «Rimibygget» (Vestby kommune, 2023). Prosjektets framdrift er delt inn i 7 faser, og er i dag i fase 7. Prosjektet har planlagt åpning mai 2023, og prosjektet ligger godt an til å bli ferdigstilt til det (Vestby kommune, 2023).

Rådhusparken



Figur 6. planillustrasjon av Rådhusparken. Hentet fra: Vestby kommune (2023)

Rådhusparken er tenkt som en grønn lunge i Vestby sentrum, og parken reguleres sammen med kulturkvartalet. Parkens plassering er vist i figur 4. Den er tenkt til det som i dag er Rådhusgata. Visjonen er at det skal være et samspill mellom park og kulturhus, og at dette vil gi mange muligheter for servering, rekreasjon, konsert og andre aktiviteter (Vestby kommune, 2023). Illustrasjonen ovenfor (figur 6) viser hvordan parkens utforming er tenkt.

Wessel park



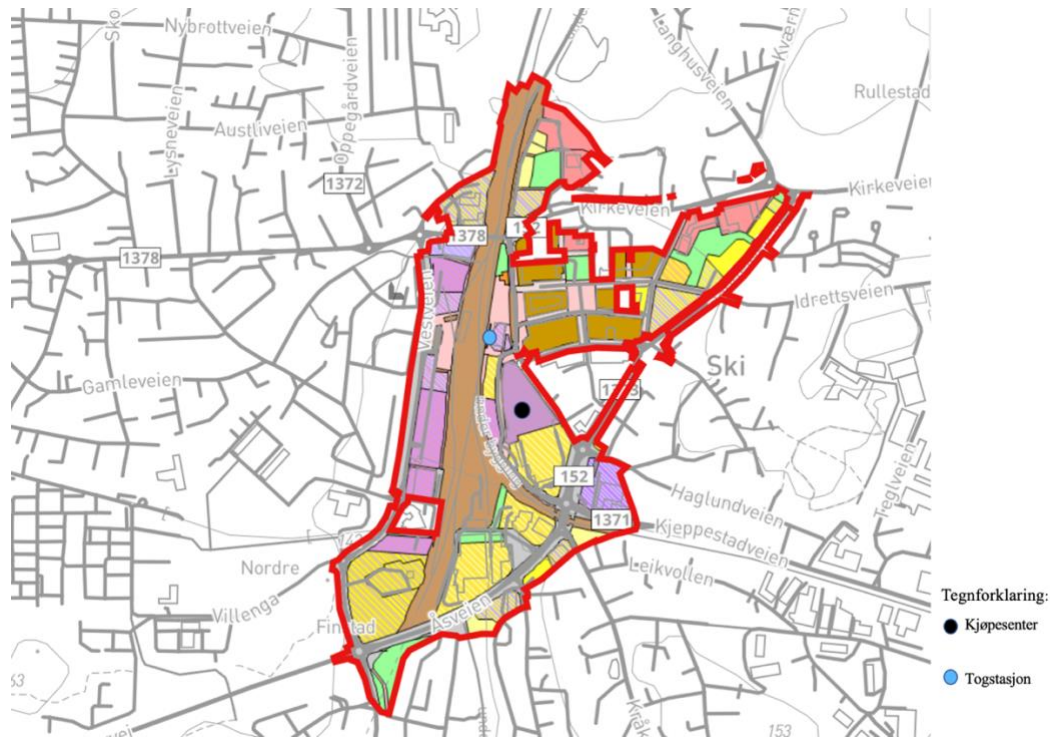
Figur 7. Illustrasjon av Wessel park. Kilde: Thon Eiendom. Hentet fra: Vestby kommune (2023)

Wessel park er i dag ferdigstilt i sentrum, og består av både boliger og en aktiv førsteetasje. Utbyggerens visjon var å skape gode, trygge og grønne, bilfrie fellesrom. Prosjektet har som mål å skape attraktive private områder for beboerne og inkluderende sosiale møteplasser (Vestby kommune, 2023).

4.2 Ski

Ski ligger i Nordre Follo kommune i Viken, og grenser til Oslo og Oppegård i nord, Enebakk i øst, Hobøl og Ås i sør. Ski fikk bystatus i 2004. Byen er en stasjonsby og administrasjonssenteret i Nordre Follo kommune. Ski er regionens viktigste handels- og servicesenter (Thorsnæs & Askheim, 2022), og har 20 836 innbyggere (SSB, 2022b).

Casens geografiske avgrensning følger av områdereguleringen “Ski sentrum”, som trådte i kraft i 2016. Figur 8 viser avgrensningen, samt plasseringen av kjøpesenter og togstasjon.

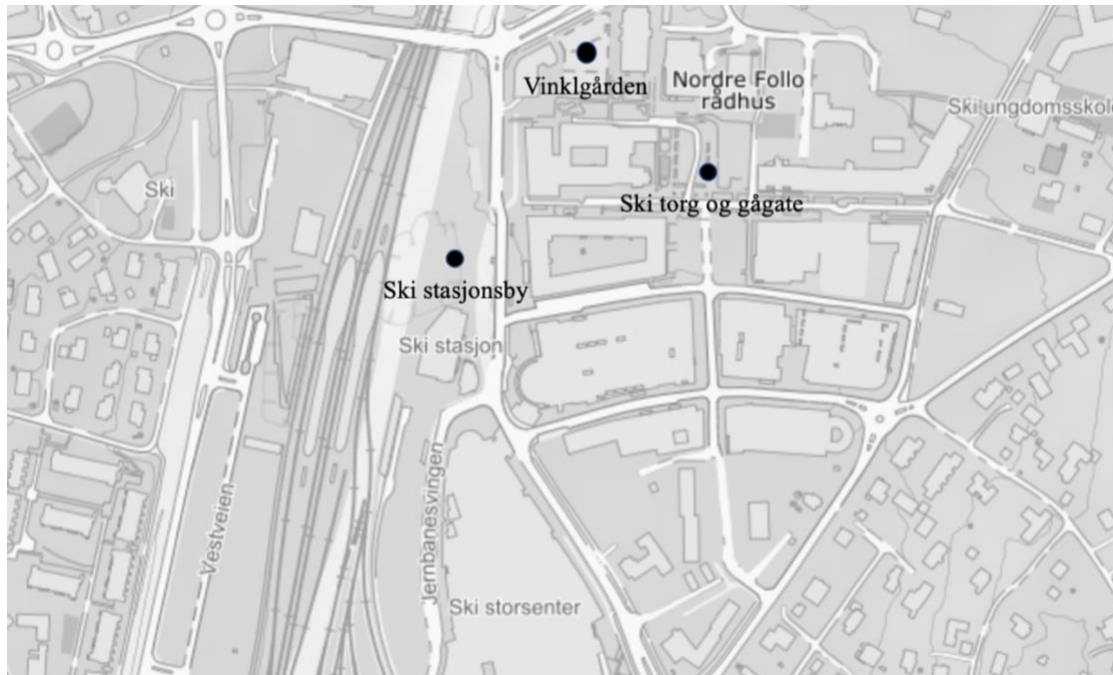


Figur 8. Casens avgrensning, Ski. Hentet fra: Nordre Follo kommune (2016)

Ski storsenter stod ferdig i 1995 (Ski storsenter, u.å.), og siden den gang kan det virke som at sentrert er hovedattraksjonen i sentrum. Det er nå planlagt en kraftig utvikling over en periode på 15-20 år. Nordre Follo kommune skriver på sine sider at både offentlige og private utbyggere skal bidra, og de har som visjon at Ski sentrum skal være en levende by, også mens de ulike utbyggingene pågår (Nordre Follo kommune, 2022). Ski Sentrum Utvikling og Stor-Oslo Eiendom har blant annet et ønske om å revitalisere sentrum, og skal utvikle 7000 kvadratmeter med bolig, butikker og byrom. (Widing, 2018).

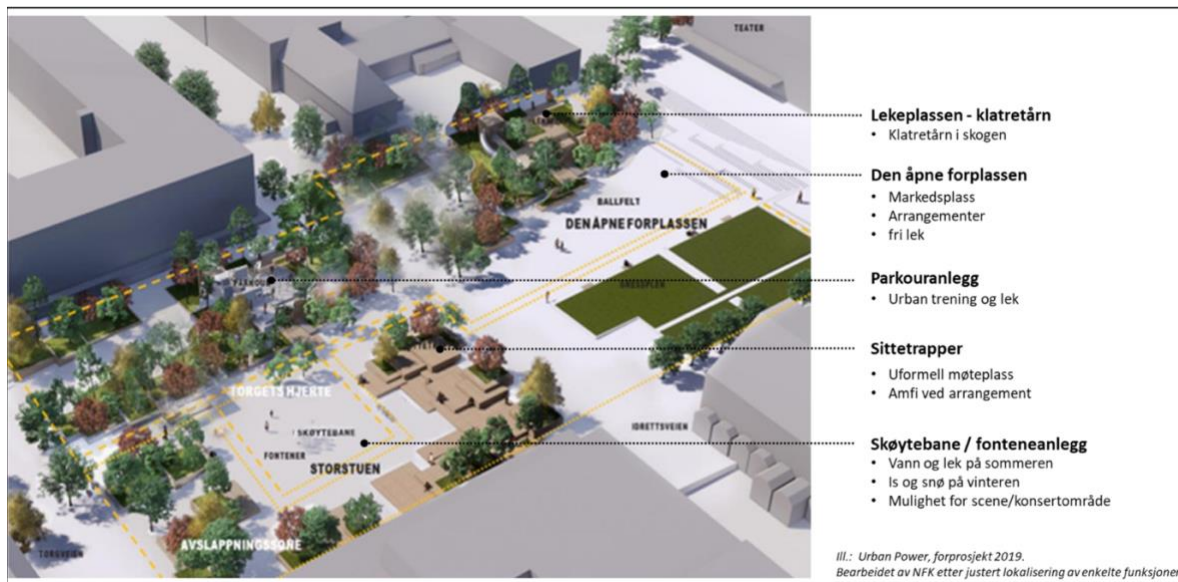
4.2.1 Utviklingsprosjekter i Ski

For å gi et innblikk i hvilke prosjekter som er både tenkt, og under utbygging i Ski, vil vi følgelig gi en kort presentasjon av tre prosjekter: Ski torg og gågate, Vinklgården og Ski stasjonsby. Figur 9 illustrerer hvor de tre prosjektene befinner seg.



Figur 9. Kartillustrasjon av utvalgte prosjekter i Ski. Kart hentet fra: Norgeskart (2023)

Ski torg og gågate



Figur 10. Illustrasjon av aktiviteter på torgene, Ski. Utarbeidet av Urban Power. Hentet fra: Nordre Follo kommune (2023)

Deler av dagens øvre torg og parkeringsplassen på nedre torg skal gjennom en transformasjon for å skape en møteplass med et frodig byliv (Nordre Follo kommune, 2023). Kommunen skriver at utviklingen baserer seg på områdereguleringen, samt innbyggernes tilbakemeldinger og ønsker som ble innsamlet gjennom byutviklingsprosjektet Skiliv i 2017. Kommunen har samarbeidet med arkitektfirmaet Urban Power for å utarbeide forprosjektet for torget (Nordre Follo kommune, 2023). Prosjektets byggestart er planlagt til januar 2024, og det er estimert at prosjektet ferdigstilles i 2026 (Nordre Follo kommune, 2023).

Vinklgården



Figur 11. Illustrasjon av Vinklgårdens fasade. Hentet fra: Vinkl AS (2023)

Vinklgården er ett av flere prosjekter som skal skje i Ski sentrum, det er planlagt 44 leiligheter fordelt på to bygninger (Vinkl AS, u.å.), og 8 næringslokaler (Vinklgården, u.å.). Prosjektet utbygges av lokale utviklere, og de har stått for flere boligprosjekter i Ski sentrum. I dette utbyggingsprosjektet har utviklerne lagt vekt på sentralitet, og de ønsker at resultatet skal være preget av høy arkitektonisk kvalitet.

Ski stasjonsby



Figur 12. Illustrasjon av utviklingsområdet. Hentet fra: Ski stasjonsby (2023)

I forbindelse med den nye Follo banen fikk Ski et nytt stasjonsområde og det stod ferdig i august 2022. Bane NOR har også videre planer om å utvikle eiendommene som de eier rundt stasjonen. Målet deres er å skape et attraktivt område rundt stasjonen, med folkeliv i gatene. De ønsker blant annet å bygge et hotell, flere boliger og et antall kontorarbeidsplasser (Bane NOR, u.å.). Figur 12 viser en oversiktsillustrasjon av det planlagte utviklingsområdet, mens figur 13 viser prosjektets visjon.

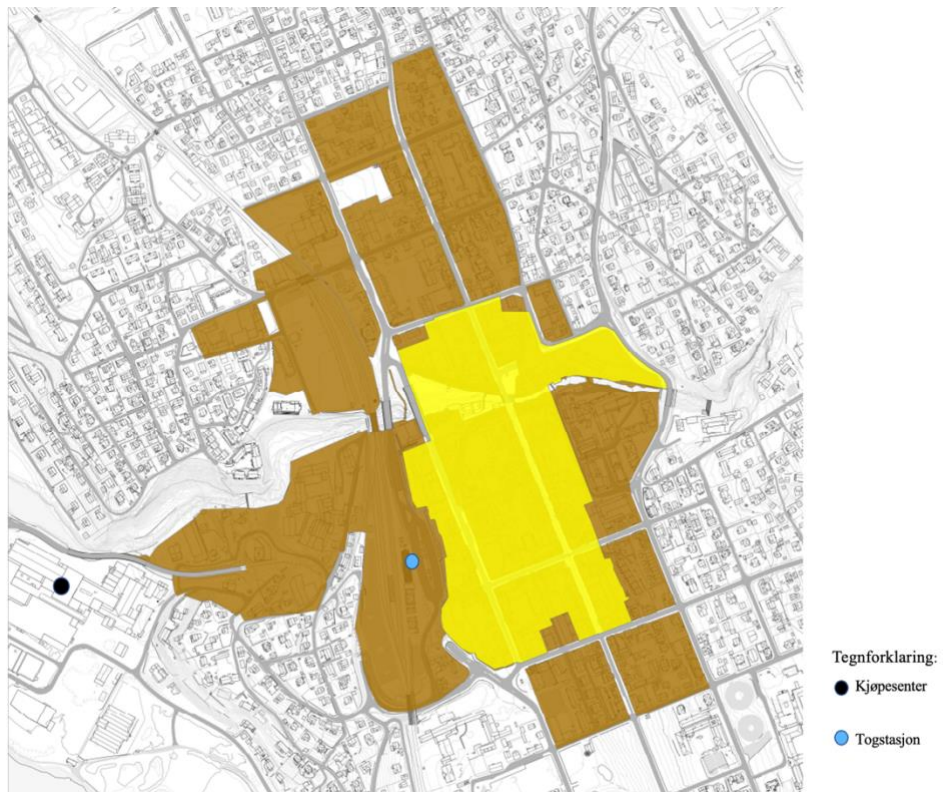


Figur 13. Illustrasjon av Ski stasjonsby visjon. Hentet fra Ski stasjonsby (2023)

4.3 Lillehammer

Lillehammer er en by og kommune i Gudbrandsdalen i Innlandet, ved nordenden av Mjøsa. Lillehammer er et administrasjonssted, innbyggertallet er 28 560 per 4.kvartal 2022 (SSB, 2022a). Lillehammer er regionsenter for Gudbrandsdalen og et viktig innpendlingsområde for arbeid og service. Det pendler 5 917 personer inn i kommunen for jobb (SSB, 2022a).

Casens geografiske avgrensning baserer seg på byplanen til Lillehammer kommune, hvor de definerer hva som er sentrum. Avgrensningen er vist i figur 14, hvor man også kan se plassering av togstasjon og kjøpesenter.



Figur 14. Casens avgrensning, Lillehammer. Hentet fra: Lillehammer kommune (2020)

Lillehammer er til forskjell fra Ski og Vestby, en godt etablert by med rikelig byliv. De har en anerkjent gågate, og et storsenter som ligger litt utenfor sentrum. Storgata, som er byens gågate, har blitt kalt landets lengste småbygate, med toetasjes trehus som er fra slutten av 1800-tallet (Svendsen, 2022) Lillehammer har mye historie, og blant annet ble OL arrangert her i 1994. Dette

bærer byen preg av. I dag er Lillehammer blant et av landets største reiselivssteder (Svendsen, 2022).

4.3.1 Utviklingsprosjekter i Lillehammer

Ettersom Lillehammer er en godt etablert by, er det ikke like stort fokus på store utviklingsprosjekter. Kommunen ser likevel at det er behov for å vedlikeholde og utvikle sentrum. For å gi et innblikk i hovedtrekkene ved utviklingen i Lillehammer sentrum, vil vi følgelig presentere: Områdeprogram for sentrum vest.

Områdeprogram for sentrum vest



Figur 15. Illustrasjonsbilde av områdeprogram sentrum vest, Lillehammer. Hentet fra: Lillehammer kommune (2023)

Sentrum vest består av delområdene rundt skystasjonen, Lurhaugen, Mesnadalen og Sorgendal. Her skal det skje en byomforming. Dette ble bestemt nylig, da områdeprogrammet ble vedtatt i mars 2023. Områdene skal utvikles gjennom en helhetlig tilnærming som sikrer et tett, multifunksjonelt byvev med høy bykvalitet. Områdeprogrammet er en strategisk helhetlig plan for langsiktig utvikling (Lillehammer kommune, 2023).

Kapittel 5: Hovedfunn

I dette kapitlet vil funnene fra dokumentundersøkelsen og intervjuene presenteres. Funnene danner grunnlaget for videre drøfting av studiens problemstilling:

Hvordan samhandler kommunen og private aktører i eiendomsbransjen for å skape et helhetlig og levende sentrum i sentrumsområder under utvikling sammenliknet med etablerte sentrumsområder?

Ved presentasjon av studiens hovedfunn, har vi sortert disse ut ifra delproblemstillingene:

1. *Hvordan legger kommunene i sine planer opp til en helhetlig og gjennomførbar sentrumsutvikling?*
2. *Hvilke faktorer pekes på som viktige påvirkere i sentrumsutviklingen?*
3. *Hvordan opplever aktørene samhandlingen? Synes de at det fungerer eller ikke?*

Delproblemstilling 1 vil i hovedsak belyses gjennom funnene i dokumentanalysen. Delproblemstilling 2 og 3 vil også gjennomgås hver for seg, med utgangspunkt i funnene fra intervjuene.

5.1 Delproblemstilling 1 (Funn fra dokumentundersøkelse)

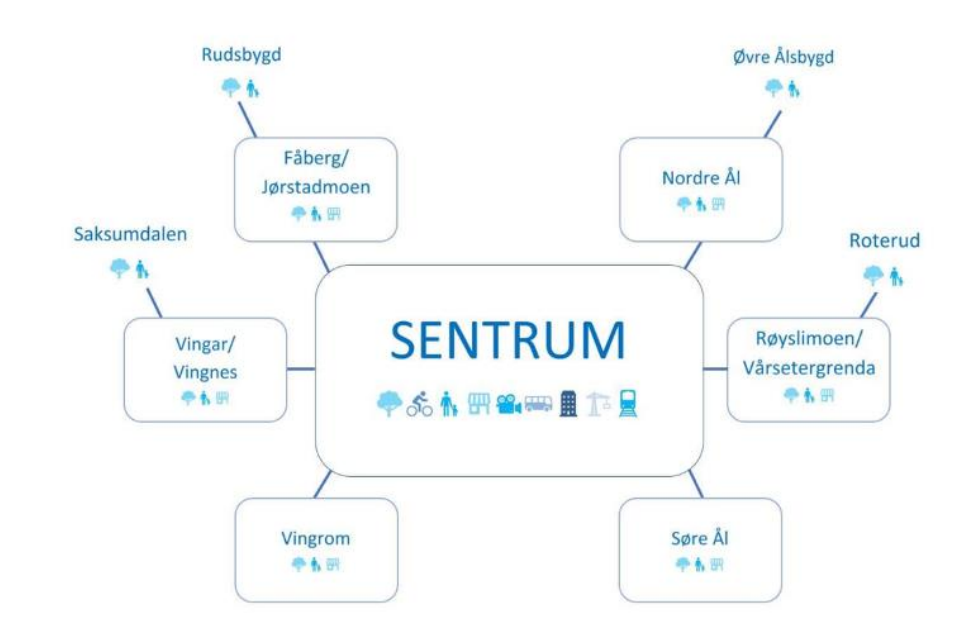
Hvordan legger kommunene i sine planer opp til en helhetlig og gjennomførbar sentrumsutvikling?

I dette delkapitlet presenteres de empiriske funnene fra dokumentundersøkelsen. Hensikten med dette er å danne et grunnlag for kommunenes visjon i sentrumsutviklingen, som setter føringer for hvordan de private og offentlige aktørene samhandler. Funnene fra hver case vil bli presentert separat. Det vil legges særlig vekt på disse momentene: hvordan kommunene ønsker å posisjonere seg i regionen, strategier for fortetting og utvikling, og byfunksjoner og bystrukturen.

Funn i Lillehammer sin kommuneplan og strategi:

Lillehammer kommune vedtok sin gjeldende kommuneplan, samt kommunedelplan (heretter omtalt som byplanen), i 2020. Det er kommuneplanens arealdel og byplanen som ligger til grunn for dokumentanalysen.

Innen by- og tettstedsutvikling satser Lillehammer kommune på at utvikling og nyetablering skal forsterke «flerkjernestrukturen». Med dette menes at byens sentrum skal være hovedkjernen, med bydelene og grendene rundt (se illustrasjon i figur 16). Med en slik utforming ønsker kommunen at sentrum skal betjene både kommunens og regionens befolkning. Sentrum skal derfor videreutvikles med gode møteplasser og byrom, sosiokulturelle tilbud, og med flerfunksjoner av bolig, handel, arbeidsplasser og aktivitetsmuligheter i en urban struktur (Lillehammer kommune, 2020a, s. 10).



Figur 16. Illustrasjon av flerkjernestruktur. Hentet fra: Lillehammer kommune (2020a).

Byplanens hovedgrep er en fortetting og transformasjon ved byvekst innenfra, i tråd med nasjonale og regionale forventninger til planarbeid. De bruker uttrykket «Lillehammer-skala» for å beskrive hvordan byveksten skal skje. Med dette menes at fortettingen skal ta hensyn til Lillehammers egenart og identitet, ved at utbyggingsprosjekter skal tilpasses eksisterende struktur. Identiteten skal være lesbar i byens struktur og form (Lillehammer kommune, 2020b, s. 14).

Byplanen tar også for seg en mulighetsstudie for transformasjon av ulike områder i sentrum. Blant annet ønsker kommunen at enkelte av områdene skal ha høy utnyttingsgrad med byggehøyder på 4-6 etasjer, men de er også åpne for å vurdere høyere punkthus. Kommunen presiserer viktigheten av sosial infrastruktur, og at næring bør bestå av publikumsrettet og/eller arbeidsplassintensiv virksomhet. Samtidig vil de sikre de grøntområdene som allerede eksisterer. Kommunen tar også sikte på å videreutvikle skystasjonen til å bli et sterkt kollektivknutepunkt med høy grad av fortetting. Det presiseres at videreutvikling rundt skystasjonen må skje i tett dialog med Bane NOR, Opplandstrafikk og representanter for ekspressbusser og drosjenæringen. Det er også satt av et spesifikt område i Mesnadalen, en del av sentrum, hvor man kan etablere alternative bygge- og boformer definert som en eksperimentell sone, eller et byøkologisk forsøksområde. Hensikten er at transformasjonsområdene skal transformeres til en tett, flerfunksjonell bystruktur med blanding av kontor, forretning, tjenesteyting og bolig (Lillehammer kommune, 2020b, s. 16-17).

Lillehammer kommune skriver i sin plan at Lillehammer by kjennetegnes av et levende sentrum med handel, service og opplevelser, og er deres viktigste fortrinn når det gjelder attraktivitet for beboere og besøkende (Lillehammer kommune, 2020a, s. 12). De ønsker derfor å føre en arealpolitikk som er utformet slik at den støtter og styrker byens posisjon i regionen. Kommunen har likevel utfordringer knyttet til næringslivet, når det kommer til handel, utvikling og etablering av nye arbeidsplasser. Flere offentlige arbeidsplasser har blitt, eller står i fare for å flyttes ut av sentrum, og også kommunen. Handelen er spredt ut over et større område uten særlig klyngedannelse. Dette er faktorer kommunen påpeker at kan svekke byens og sentrums attraktivitet. De satser derfor på ABC-prinsippet når det kommer til handels-, nærings- og arbeidsplassutvikling. Dette innebærer at virksomheter som har mange ansatte, eller trekker mange besøkende, skal lokaliseres i sentrum, med god tilgang til kollektivtransport. Virksomheter med få

ansatte og besøkende, gjerne arealkrevende virksomheter, ønskes lokalisert i mer «bilbaserte områder» lenger fra sentrum, men nært hovedveinettet (Lillehammer kommune, 2020b, s. 34-35).

Funn i Ski (Nordre Follo) sin kommuneplan og strategi:

Nordre Follo kommune vedtok sin kommuneplan, samt arealdel for Ski, i 2019. Det er disse dokumentene som ligger til grunn for funnene i dokumentundersøkelsen. Nordre Follo vedtok den 3.mai 2023 en ny versjon av kommuneplanens arealdel. Planen med tilhørende planbeskrivelse ble først lagt ut 12.mai. Etter en gjennomgang av den nye planen, har vi sett at funnene fra planen fra 2019 er videreført i den nye. Begge arealplanene blir derfor brukt i undersøkelsen.

Når det gjelder infrastruktur, satser kommunen på økt tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gange. De legger opp til at bolig, arbeidsplasser og sosial infrastruktur skal være i gang- og sykkelavstand til sentrale kollektivknutepunkter (Nordre Follo kommune, 2019a, s. 4).

På næringsfronten inngår Ski i Stor-Oslo som arbeidsmarkedsregion. De presiserer viktigheten av at regionen framstår som attraktiv for verdiskapende virksomheter, ettersom det gir grunnlag for både inntekt og sysselsetting (Nordre Follo kommune, 2019, s. 11). Kommunen legger til grunn ABC-prinsippet for næringslokalisering, som et tiltak for å trekke næringer med mange ansatte og store kundegrupper til sentrum.

Kommunen satser på å utvikle Ski som en regional by, med arbeidsplassintensive virksomheter. De har prioriterte utbyggingsområder innenfor en radius på ti minutters gange fra Ski stasjon. For å få til en slik utvikling påpekes det i planen at det krever både store investeringer, men særlig også et godt samarbeid mellom private og offentlige aktører. De presiserer at aktørene må stå samlet med stor vilje til å holde fast ved målet (Nordre Follo kommune, 2019a, s. 18). Kommunen legger «innenfra og ut»-prinsippet til grunn i utbyggingsstrategien. Kommunen legger flere offentlige tjenester i sentrum, som bibliotek, videregående skole og barnehager. De påpeker at det

sterkeste virkemidlet kommunen har for å tilrettelegge for et godt byliv er nettopp å legge sine tjenester sentralt (Nordre Follo kommune, 2019a, s. 18).

Innenfor de prioriterte utbyggingsområdene er det lagt opp til videre regulering hvor det legges vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon med høy kvalitet og miljøvennlige utbyggingsprosesser, jf. planbestemmelsens § 27 bokstav a (Nordre Follo kommune 2019 s. 35).

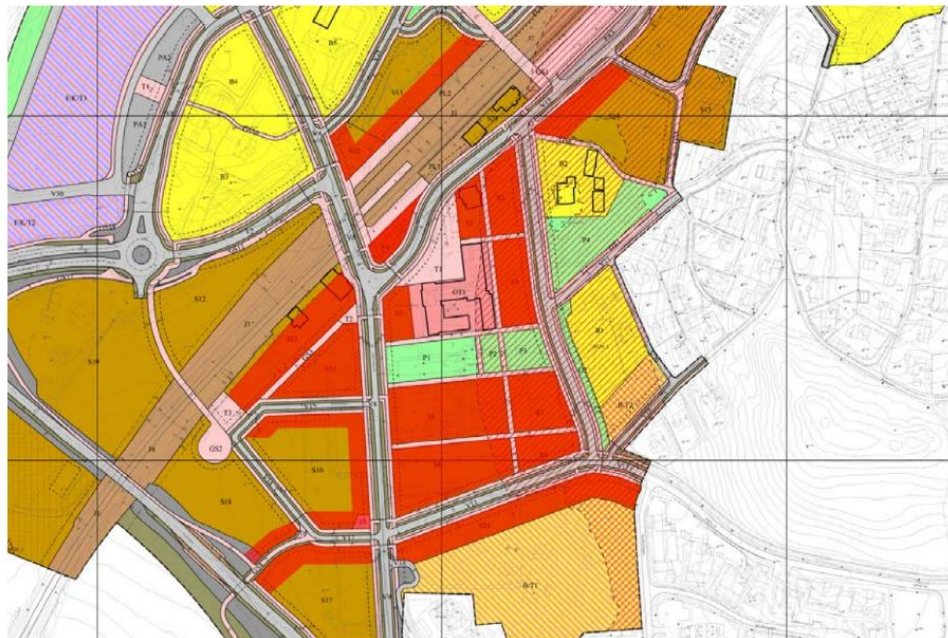
Funn i Vestby sin kommuneplan og strategi:

Vestby kommune vedtok sin kommuneplan i 2019. De har også en områderegulering for sentrum som ble vedtatt i 2016. Det er disse dokumentene som ligger til grunn for funnene i dokumentundersøkelsen.

Vestby kommune legger også opp til en «innenfra og ut» utbygging av sentrum. De har presisert i sine planer at det skal skje en 3-trinns etappeinndeling av utbyggingen, hvor de starter med den innerste sentrumskjernen. Det er vedtatt i planen at det ikke skal startes opp arbeid med detaljregulering for etappe 2 og 3 før det foreligger godkjente detaljreguleringer for minimum 40% av formålsområdene i foregående etapper, jf. planbestemmelsens § 1 (Vestby kommune, 2019, s. 55).

Kommunen satser også på plassering av kommunale tjenester i sentrum, for å skape en utvikling av et attraktivt og bærekraftig sentrum med tilgjengelighet for alle. De søker å oppnå minst mulig biltransport. Også her er det fokus på rett virksomhet på rett sted. Vestby kommune ønsker at Vestby skal utvikles med togstasjonen som midtpunkt, og at byen skal være en lokal stasjonsby (Vestby kommune, 2019, s. 14).

Kommuneplanen stiller ingen detaljert næringsplan for sentrum. Kommunen stiller likevel krav til en aktiv førsteetasje i deler av sentrum. Disse områdene er vist med rødt i figuren nedenfor (figur 17).



Figur 17. Områder med krav om næring i førsteetasje. Hentet fra: Vestby kommune (2017)

Områderegulering av Vestby sentrum følges opp med detaljregulering og bygging av infrastruktur, slik at både private utbyggere og kommunen kan komme i gang med utbyggingen. De sikter på at mye skal skje i løpet av planperioden, og når de prioriterer en etappebasert utvikling sikres en attraktiv og fungerende sentrumskerne uansett hvordan framdriften blir (Vestby kommune, 2019, s. 18).

Vestby er også en del av det regionale samarbeidet sammen med nabokommunene. De trekker blant annet fram et politisk og faglig samarbeid med Follorådet. Hensikten er i tråd med overordnet strategi om å gi Folloregionen en sterkere posisjon utad på regionale utviklingsområder. Det er også inngått avtale om næringsutvikling mellom Vestby kommune, Follorådet, Campus Ås, fylkeskommunen og Ås kommune (Vestby kommune, 2019, s. 7).

5.2 Delproblemstilling 2

Hvilke faktorer pekes på som viktige påvirkere i sentrumsutviklingen?

Faktorene som påvirker sentrumsutviklingen, er mange og komplekse. Gjennom intervjuene har informantene pekt på hva de opplever som de viktigste drivkreftene for deres arbeid med sentrumsutviklingen. Gjennomgående i alle intervjuene er det særlig tre faktorer som peker seg ut som viktige for informantene. Disse er: økonomiske drivkrefter, konkurransekraft og politiske føringer. Disse tre momentene vil særlig vektlegges i dette delkapitlet. Informantene understreker også viktigheten av god samhandling, og dette momentet presenteres i delproblemstilling 3.

Økonomiske drivkrefter

Økonomiske drivkrefter er blant informantene en viktig og overordnet faktor for hvordan sentrumsutviklingen foregår. Økonomiske drivkrefter er en ekstern faktor, og det påvirker utviklingen i form av byggekostnader, usikkert boligmarked mv. Blant de offentlige aktørene er det gjennomgående viktig at kommunene har gode finansieringsmodeller og prosesser i forkant av selve planen. Den ene offentlig aktøren, peker også særlig på at de eksterne økonomiske drivkreftene i samfunnet er viktig. Når man får for høye byggekostnader og høye renter, blir resultatet at utviklerne avventer utbyggingen. Det understrekes at det hovedsakelig skjer fordi situasjonen blir for usikker for utbyggerne. Dette blir også pekt på av de private aktørene. De ser viktigheten av å ha gode planer og prosesser i forkant av planer, men et viktig aspekt for dem blir det kommersielle. Det vil bli vanskelig for de private aktørene å skulle utvikle prosjekter der de er usikre på om det vil være lønnsomt for dem. Som forvalter, påpeker også en annen informant at man må tenke langsiktig og søke etter leietakere som har gode planer og økonomisk robusthet til å gjennomføre planene sine. Å være økonomisk og organisatorisk godt rigget, altså å ha god finansiering og et team med rett kunnskap, er viktig for å kunne gjennomføre løpende vedlikehold og utvikling av eiendommer. Ressurser og kunnskap for å kunne jobbe med markedet blir også viktig. Dette gjør at man kan finne riktig lokale til de ulike leietakerne, noe som bidrar til lønnsomhetsaspektet for de private aktørene, særlig innen eiendomsforvaltning.

Konkurranseskraft

Konkurranseskraft er også en viktig faktor som påvirker sentrumsutviklingen. I Ski utnevnes nærheten til Oslo som noe som kan skape problemer for utviklingen i Ski. De offentlige aktørene her påpeker at når Oslo blir så nært, på grunn av Follobanen, vil det skape konkurranse om å få arbeidsplasser, næringer og ikke minst menneskene. Gjennom intervjuene kommer det også fram at særlig Ski er preget av konkurranse på regionalt plan. Det er mye konkurranse mellom de regionale byene rundt Oslo om midler fra fylkeskommunen og staten. Sentrum konkurrerer også med kjøpesentre. Selv om både Ski og Vestby har kjøpesentrene sine i sentrum, opplever informantene det som problematisk, fordi sentrene blir så lukket og det gjør at menneskene heller forsvinner inn dit fremfor å bruke gatene. I Lillehammer kjenner de også på denne problematikken, og er opptatt av å ikke utvikle området rundt kjøpesenteret for mye.

Politiske føringer for fortetting og transformasjon

For at sentrumsutviklingen skal fungere for alle aktører, blir det viktig å ha solide planer og strategier som grunnlag for utviklingen. Dette er noe særlig de offentlige aktørene vektlegger gjennom intervjuene. En av de offentlige aktørene legger særlig vekt på balanse i planene. Informanten forklarer at det er viktig med en god balanse mellom utbygging i og utenfor sentrum.

Felles for de tre kommunene, er at de politiske føringene legger opp til fortetting og transformasjon, særlig rundt togstasjonene. Noe som særlig skilte seg ut i Lillehammer knyttet til fortetting rundt togstasjonen, er at informanten fra kommunen opplever at befolkningen har motsatt seg en slik fortetting i dette området. De offentlige aktørene påpeker viktigheten av å ha funksjonsblanding i disse områdene. Blant de private aktørene er det også en generell enighet om at kommunen må utarbeide gode planer og strategier, noe som igjen gjør det lettere for de å skulle bli med i sentrumsutviklingen. De uttrykker også et generelt ønske om å være med på en helhetlig utvikling av sentrum, men at dette igjen blir litt avhengig av de økonomiske aspektene.

5.3 Delproblemstilling 3

Hvordan opplever aktørene samhandlingen? Synes de at det fungerer eller ikke?

Gjennom intervjuene har informantene pekt på ulike momenter i deres samhandling med hverandre som fungerer, og som ikke fungerer. Det er varierende hvor fornøyde de er med dagens samhandling, spesielt i caseområdene som er under utvikling. Informantene vi har vært i kontakt med har ulike utgangspunkt, og dermed ulike perspektiver på hvordan samhandlingen kan bli bedre i fremtiden. Det alle derimot er enige om er at samhandling står sentralt i sentrumsutviklingen. I dette delkapitlet skal funnene fra intervjuene presenteres, hvor det legges særlig vekt på disse momentene: kommunalt ansvar, intern samhandling og offentlig-privat samhandling.

Kommunalt ansvar

Samhandling er krevende og krever noe fra alle de involverte partene. Det er viktig med god kommunikasjon og tillit, noe alle aktørene er samstemte om. Noe som går igjen hos informantene er forum og foreninger som er opprettet, og hvor viktige de er. Gjennom intervjuene med aktørene i Ski, framstår det som at disse forumene og foreningene er hovedformen for kommunikasjon mellom de offentlige og private aktørene. Alle informantene er gjennomgående enige i at kommunen må ta det overordnede ansvaret for å legge til rette for en god samhandling, slik at de får til en helhetlig sentrumsutvikling. I Vestby legges det også vekt på viktigheten om å lage en plan selv, en av informantene sier: *“For et sted som Vestby som er det veldig viktig at kommunen tar ansvar, at de faktisk lager en plan selv”* (Offentlig aktør 1). Informanten, fortsetter med å si at dette er viktig på grunn av modningsprosessen som har en høy verdi, dette gjør igjen at sjansen på å støte på problemer senere blir mindre. I Lillehammer trekker de i tillegg frem at kommunen i enkelte tilfeller går inn i prosjekter for å finne mer ut av hva som er tenkt i området.

Når man skal utvikle et nytt sentrum så er det behov for offentlige plasser, torg og parker. Det er vel så viktig som å utvikle næring og bolig. For eksempel da parken i Vestby skulle reguleres, gikk grensene over på de private grunneiernes eiendom. Dette førte til mye diskusjoner blant de offentlige og private aktørene. Kommunen bestemte til slutt at de skulle se bort ifra

eiendomsgrensene som allerede eksisterte og tegnet et helt nytt sentrum. Kommunen ble da som nevnt, sittende med alle arealene som skulle brukes til park, torg og offentlige byrom. Dette hadde de mulighet til å gjøre i Vestby fordi kommunen eide mye grunn i sentrum, og de samarbeidet godt med de andre grunneierne.

Lillehammer kommune eier derimot ikke så mye i sentrum, og blir derfor ikke like mye involvert slik som Vestby kommune er – de har heller ikke så mye behov for det ettersom Lillehammer har et mer etablert sentrum. Informanten opplyser likevel at avdelingen aktøren sitter i er litt involvert for å se på muligheter for butikker, selv om dette er sjeldent. Videre legger samme informant vekt på at kommunikasjon er viktig spesielt når man ikke har andre juridiske virkemidler, og sier at man er avhengig av at man prøver å jobbe for det samme målet. Ut ifra hva vi får opplyst virker det som Lillehammer kommune tar ansvar der de føler at det trengs, men er åpne for at kommunikasjonen kan bli enda bedre for å få til en bedre sentrumsutvikling.

Intern samhandling og offentlig-privat samhandling

Det å skape gode samarbeidsarenaer er helt nødvendig, både internt og eksternt. Dette er det en generell enighet om blant informantene. De prøver i ulik grad å opprette foreninger og forumer, både for å internt organisere seg, men også for å få til en samhandling på tvers av offentlig og privat sektor.

Vestby kommune opprettet Sentrumsgruppa, og grunnen til dette var fordi sentrumet i Vestby har vært et prioritert område lenge, og de ville følgelig få raske avklaringer. Det kan virke som at dette er noe som har fungert godt ut ifra hva informantene i Vestby har sagt. De private aktørene i Vestby har på sin side organisert seg gjennom Grunneiergruppen og Vestby Næringsforum. Grunneiergruppen var i hovedsak aktive i forbindelse med planprosessen før de hadde vedtatt dagens sentrumsplan, og vi får opplyst at det var møter med grunneierne ca. en gang i måneden når prosessen med sentrumsplan startet opp. Informantene uttrykker at disse måtene å organisere seg på har fungert godt, og at den interne organiseringen har gjort det enklere å forholde seg til hverandre, og på tvers av offentlig og privat sektor.

I Ski har de også ulike foreninger og forum. De private utbyggerne har på eget initiativ organisert seg i et utbyggerforum. Disse har samme hensikt som de privatorganiserte gruppene i Vestby. Det er viktig å nevne her at ikke alle private utbyggere i Ski er med i dette forumet, og som er passive i sentrumsutviklingen. Slik informantene beskriver det er det store private aktører, som eier store deler av sentrum, som ikke engasjerer seg i en helhetlig sentrumsutvikling. De opplever de store aktørene som avventende, for å se om de ønsker å involvere seg i utviklingen. Informantene i Ski uttrykker at Nordre Follo kommune ikke har lyktes like godt i å internt organisere seg. Det ble også understreket av den private aktøren at kommunikasjon med byggesaksavdelingen er mangelfull. Informanten forteller videre at de har et oppstartsmøte for prosjektet, men at byggesaksavdelingen ikke ønsker møter underveis. Det blir først et møte når rammesøknaden fra dem er klar. Videre opplyser informanten at kommunen har delt opp sentrum i forskjellige utbyggingsområder ut ifra en ønsket rekkefølge. Det forklares videre at det er satt opp en koordinator, en byplanlegger, for hvert enkelt utbyggingsområde. Det er dermed dette som er hovedkommunikasjonen med kommunen, i tillegg til kommunikasjonen gjennom utbyggerforumet.

Informantene i Ski er samstemte om at god samhandling internt i kommunen er viktig for utviklingen, og at blir vanskelig med god utvikling hvis ikke dette er på plass. Likevel er de nå i gang med omorganisering av et byutviklingsforum, som er et samarbeid mellom kommunen og noen private aktører. En av informantene fra kommunen forteller at fokuset fremover skal være på konkrete arbeidsgrupper, så de får konkrete gevinster. Byutviklingsforumet vil derfor bli delt opp i tre grupper: 1. Fokuserer på synlighet og posisjonering, kommunikasjon og gevinstrealisering. 2. Fokuserer på etablering: Helt konkret etablere en 3D-modell for Ski sentrum, for å visualisere byutviklingen, planer og prosjekter. 3. Fokuserer på den langsiktige planen, herunder analyser og prognoser på hvordan de skal utvikle sammen. De offentlige aktørene stiller seg veldig positivt til dette, og opplever at de andre aktørene gjør det samme. Informantene fra Nordre Follo kommune forteller også at de har etablert SkiLiv, som bevisst skal jobbe med å sørge for å nå målet med å få et levende sentrum. De har også et tett samarbeid med Østlandets blad. Informantene i Ski sier at

det er manglende åpenhet for uformelle samtaler på tvers av aktører, og at dette kan skape problematikk.

Lillehammer har også opprettet foreninger, de har en næringsforening og en sentrumsforening. I Lillehammer Næringsforening sitter det diverse bedrifter, og i Lillehammer Sentrum Drift sitter det leietakere og grunneiere. Disse foraene er samarbeidsarenaer. Den private aktøren i Lillehammer uttrykker at Lillehammer Sentrum Drift i større grad kunne samarbeidet med å skaffe og beholde attraktive leietakere i sentrum, og være med på å utvikle sentrum. Den offentlige aktøren vi snakket med i Lillehammer forteller at de de jobber litt sammen med Lillehammer Sentrums Drift om hva de trenger i sentrum av butikker, men utover det så utrykte ikke informanten at det var noe mer samhandling mellom dem. Både de offentlige og private aktørene i Lillehammer uttrykker at deres hovedkommunikasjon er gjennom uformelle samtaler.

Informantene fra offentlig side er samstemte om at en annen stor utfordring er samhandlingen med offentlige etater som fylkeskommunen og Statens vegvesen. Her opplever de gjennomgående mye motstand i form av ulike visjoner og meninger om hva som er best for området. Dette er det informantene i Ski og Vestby som hovedsakelig har uttalt seg om.

Kapittel 6: Drøftelse

I dette kapitlet skal de empiriske funnene drøftes opp mot relevant teori, for å besvare studiens problemstilling. Vi vil først drøfte de tre delproblemstillingene, og til slutt gjøre en sammenfattet drøfting av disse knyttet opp til studiens hovedproblemstilling.

6.1 Delproblemstilling 1

Gjennom dokumentanalysen har vi blitt kjent med de ulike strategiene og føringene til de aktuelle kommunene. Alle tre kommunene uttrykker at de har en målsetting om å skape levende og attraktive sentrumsområder. Lillehammer kommune og Nordre Follo kommune uttrykker spesielt et ønske om å etablere sine sentrumsområder som regionale og urbane bysentrum. Vestby kommune har derimot som mål at deres sentrum skal fungere som en lokal stasjonsby. Vestby kommune spesifiserer dette ved at de ønsker et regionalt samarbeid, blant annet med Nordre Follo kommune, hvor Ski satses på som den regionale byen i området.

I Ski presiserer kommunen også hvor viktig det vil være å ha et godt samarbeid med de private aktørene, og de ser at de er avhengige av de private aktørene for å kunne realisere planen om et levende sentrum. Her blir altså avhengighetsforholdet mellom reguleringsregimet og eiendomsregimet tydeliggjort jf. Holsen (2020). Nordre Follo kommune er alene om å omtale samhandling med private aktører i sine planer. Det kan det være ulike grunner til. Først og fremst er det ikke noe påbud om at dette spesifikt må omtales i arealplaner etter plan- og bygningsloven. At Lillehammer kommune og Vestby kommune ikke omtaler det eksplisitt, betyr det ikke at de ikke ønsker samhandling med private aktører. De vil også være avhengig av å samhandle med de private aktørene for å realisere sine planer. Eiendomsforholdene er slik at private aktører eier store deler av de aktuelle sentrumsområdene. Det er ikke noe særegent for disse casene, men dette er med på å «tvinge» fram samhandling for å kunne realisere planene. Samtidig er det begrensede midler for kommunene å selv skulle stå for all utvikling. Det blir derfor viktig at de private aktørene også tar sitt samfunnsansvar på alvor, og også har et ønske om et helhetlig sentrum. Vi kan likevel

se at dette ikke alltid er en realitet, og at en del private utbyggere ikke tenker helhetlig, men heller tenker på sine prosjekter og sin profitt.

En nevneverdig likhet mellom de aktuelle kommunene, er at alle tre har lagt opp til en sentrumsutvikling og fortetting som følger «innenfra og ut»-prinsippet. Dette innebærer en fortetting og utvikling av sentrumskjernen først, før man jobber seg utover. Ved en slik strategi kan både de offentlige og private aktørene konsentrere seg om ett og ett område. Dette gjør det lettere for alle aktørene å forholde seg til hverandre og samhandle om utviklingen. Vestby et al., (2019) påpeker i sin rapport at samarbeid om sentrumsutvikling som er forankret i kommunale planer er en styrke. Ved at kommunene har en slik forankring blir det meningsfylt for både private og offentlige aktører å bidra. Det å inngå i en større helhet er motiverende, og det åpner mer opp for samarbeid på tvers av offentlig og privat sektor. Det bidrar også til forutsigbarhet. Private aktører kan lettere forholde seg til kommunen og vet i større grad hva de kan forvente. Alle disse overnevnte poengene legger grunnlag for at de private og offentlige aktørene kan forplikte seg til spesifikke partnerskap og samarbeidsavtaler (Vestby et al., 2019 .26). Det at kommunen kan forholde seg til ett og ett prosjekt, og da igjen én og én privat aktør, gjør det lettere for begge parter. Teorien viser at det å ha en helhetlig sentrumsplan som inneholder langsiktige mål, og strategier for arbeidet, ofte er til stor nytte for sentrumsutviklingen (Vestby et al., 2019 s. 26).

Selv om en by er godt «etablert» betyr det likevel ikke at den er ferdig utviklet. Som vi ser i Lillehammer, som er godt etablert, er det likevel viktig at kommunen gjennom sine planer legger til rette for og tilpasser seg i takt med at behovene endrer seg. Områder må vedlikeholdes, og nye ideer må utformes for å imøtekomme de endrede behovene i samfunnet for å opprettholde et levende sentrum. Det ser vi blant annet at de forsøker på i området «Mesnadalen» hvor planen åpner for en mer eksperimentell tilnærming, med alternative bygge- og boformer – et «byøkologisk forsøksområde» (Lillehammer kommune, 2020b, s.17).

Et viktig moment for å opprettholde og skape et levende og attraktivt sentrum, er at man har et bredt tilbud av funksjoner som handel og næring. Dette er noe alle tre kommunene forstår, og

legger til rette for at: man har blandede funksjoner i sentrum, med både handel, næring, kultur og boliger. Både Nordre Follo kommune og Lillehammer kommune satser på å benytte seg av ABC-prinsippet for å plassere næringsvirksomhet. Dette innebærer at de ønsker å lokalisere virksomheter med mange ansatte eller publikumsrettet virksomhet i sine sentrumsområder, hvor det også er nærhet til kollektivtransport. Dette kan bidra til å trekke folk inn til sentrum, som vil skape mer liv og attraktivitet. Det å også ha boliger i sentrum, vil da bli viktig for å gjøre sentrum mer lett tilgjengelig. Slik Tennøy et al. (2014) skriver i sin rapport vil det å styre utbyggingen av det meste av funksjoner (bolig, næring, offentlige arbeidsplasser, kultur osv.) mot sentrum, gjøre at flere bor, jobber og naturlig oppholder seg i sentrum. Da blir sentrum det som oppleves som lettest tilgjengelig og det mest naturlige stedet å oppholde seg på.

I planene til Vestby kommune er det krav til enkelte områder i sentrum om å ha næringslokaler i førsteetasjene. Dette kan være et aktivt grep som «tvinger» utbyggerne til å skape lokaler med aktive fasader og førsteetasjer. Aktive fasader og førsteetasjer innebærer at man får inn publikumsrettet næring. Videre kan det nevnes at Vestby kommune legger opp til at boligbyggingen i sentrum skal være av et slikt omfang at det vil dekke boligbehovet som følger av befolkningsvekstraten. Det at kommunen legger opp til både bolig og alt av handel og næring i sentrum, gjør at man naturlig får blandede funksjoner. Dette er slik Pløger (2017) mener at man skaper attraktive gater, altså gater med et mangfold av funksjoner som utfyller hverandre. En slik gate legger grunnlag for en performativ urbanisme, som bidrar til å skape liv i selve gatene også, og ikke bare trekker folk inn i fasadene. Å ha gater hvor folk ønsker å oppholde seg i, ikke bare bevege seg gjennom, er viktig for å oppnå et levende sentrum (Pløger, 2017).

Hvordan kommunene legger opp til infrastruktur og den generelle bystrukturen i sentrum vil også påvirke hvordan andre aktører vil utnytte dette. Bystrukturen må kunne fremstilles som en ressurs for de private aktørenes verdiskapning. Ifølge Webster (2010, s. 81, Referert i Børrud & Røsnes, 2016, s. 60) er det nærheten, i funksjonell forstand tilgjengeligheten til ressurser, som er avgjørende for hva som er en attraktiv lokalitet for alle, ikke bare for markedsaktørene. Nordre Follo kommune legger i sin plan opp til at alt innenfor en ti minutters gange fra togstasjonen skal prioriteres til utbygging. Kommunen ønsker også å utbedre gang- og sykkelveier, noe som vil gjøre

det enklere ta seg fra et sted til et annet, og åpner for at man oppholder seg mer i byrommet. Det å ha en umiddelbar nærhet til sentrums mest sentrale kollektivknutepunkt, vil gjøre at flere markedsaktører anser lokalene her som attraktive, og dermed etablere seg der. Å ha en slik nærhet til kollektivknutepunkter vil bidra til å øke tilgjengeligheten og sentraliteten. Byfunksjonenes lokalisering er derfor med på å påvirke hvor hyppig vi benytter oss av disse byfunksjonene (Børrud & Røsnes, 2016, s. 58). Man kan argumentere for at Nordre Follo kommune legger til rette for økt bruk av gater til fots, og at alt av byfunksjoner skal være tilgjengelig for flere mennesker. Dette er en bidragsfaktor til å skape et sentrum som flere vil benytte seg av. Både Vestby kommune og Lillehammer kommune legger også opp til en kraftig utbygging rundt stasjonsområdene. Nærhet og tilgjengelighet er altså viktige faktorer som det må legges til rette for i arealplanene for å gjøre det mulig og enklere for befolkningen å ville bruke sentrumsområdene.

Gjennom dokumentanalysen har vi sett at det er store likhetstrekk mellom strategiene for sentrumsutvikling til alle tre casene. De har fokus på å utvikle og videreutvikle den innerste sentrumskjernen, før de flytter fokuset videre til neste ring av sentrum. Alle tre kommunene ser viktigheten av å ha et variert tilbud av både næring og boliger for å skape mangfold og et tilbud for alle, slik at sentrum oppleves som attraktivt for alle. Dette er interessant, ettersom casene har ulik grad av et levende sentrum. Det kan tenkes at dette skyldes ulike holdninger knyttet til plangjennomføringen. Slik Holsen (2020) har vært inne på, vil en aktiv arealpolitikk for plangjennomføring være viktig. Det kan tenkes at de i Lillehammer har fått til et levende sentrum, ettersom de har vært en mer etablert by i lang tid, og at Ski og Vestby kan følge etter med tiden hvis de får til å ha en aktiv holdning til plangjennomføringen.

6.2 Delproblemstilling 2

Med de økonomiske drivkreftene understrekes poenget til Holsen (2020). Kommunene har ikke økonomi til å realisere planene sine helt på egenhånd. De er derfor avhengige av de private utviklerne som sitter med kapital til dette. Da må en også huske på at private utviklere generelt ikke gjennomfører utviklingsprosjekter med mindre de er sikre på at det fører til økonomisk gevinst. Her synliggjøres avhengighetsforholdet mellom de private og offentlige aktørene, gjennom de felles interessene som er utgangspunktet for forhandlinger dem imellom (Rognes

2001, referert i Nord, 2008, s. 71). For å styrke viljen til forhandlinger mellom kommune og de private aktørene, som jo er viktig i sentrumsutviklingen, blir det derfor viktig at planene legger opp til økonomisk lønnsomhet for de private aktørene. Dette vil føre til at utviklerne får større villighet til å realisere kommunens planer, men på den andre siden er disse aktørene også avhengige av at kommunen godtar deres prosjekter.

Det usikre markedet vi i dag befinner oss i, blir en vesentlig faktor for om utviklerne vil klare å se lønnsomheten i prosjektene. Som de påpeker i Vestby kommune, blir de private sittende “på gjerdet” nå når det generelt er et usikkert marked. Dette demonstrerer den rolleadferden man ser hos private utviklere, og illustrerer hvor mye de økonomiske drivkreftene i markedet påvirker sentrumsutviklingen. I en slik situasjon blir det derfor viktig at kommunen gjennom sin planlegging forsøker å forebygge stagnering og nedgang i utviklingen. Børrud & Røsnes (2016) peker på at tiltak som å for eksempel oppgradere infrastruktur kan være forebyggende i slike situasjoner. Det ser vi blant annet at de har gjort i Vestby og Ski, hvor kommunene har foretatt en oppgradering av veinettet. Hensikten med slike tiltak er at det vil skape mer attraktive steder for lokalisering av ny virksomhet. Her kommer skille mellom det økonomiske og juridiske perspektivet tydelig frem. Nord (2008) legger til grunn at spillereglene for adferd er forskjellig om en aktør operer med basis i forvaltningsretten eller eiendomsretten. Sagt med andre ord; om de er offentlige planmyndigheter med et større samfunnsansvar, eller om de er private utviklere som baserer sin virksomhet på økonomisk lønnsomhet.

Når de nå skal utvikle Ski til å bli noe mer enn bare en destinasjon for å dra på kjøpesenteret, er det mange ulike faktorer de konkurrer om med byene rundt. Sentralstedsteorien til Christaller (1966, Referert i Børrud & Røsnes, 2016) tar opp tematikken om hvilken rolle byene inntar i forhold til sitt omland. Teorien gir eksemplet om funksjonene til byen eller tettstedet enten har en regional eller nasjonal rekkevidde, eller om det kun har funksjonen som et lokal senter for nærmeste omland. Ski har et ønske om å innta en regional rolle. Det virker også som Vestby kommune er innforstått med dette ønske, noe som kom fram gjennom dokumentundersøkelsen. I realiteten ser vi likevel at de enda ikke har klart å etablere en sterk regional posisjon blant nærliggende omland.

Selv om rapporten til Tennøy et al. (2014) i hovedsak dreier seg om problematikken knyttet til eksterne kjøpesenter, ser man også at denne problematikken gjør seg gjeldende for de sentrumsområdene som også har kjøpesenter. Problematikken knytter seg til at selv om kjøpesentrene er en del av sentrum, bidrar de ikke til å skape liv i gatene. Isteden trekkes folk inn på sentrene, og man har da i realiteten samme problematikk som de sentrumsområdene som konkurrerer mot eksterne kjøpesentre. Dette viser seg som utfordrende både i Vestby og Ski, hvor kjøpesentrene er en del av sentrum. Det er nettopp dette man må klare å snu for å oppnå gode bylivskvaliteter gjennom en aktiv gate, hvor man klarer å skape samhandlinger mellom mennesker og en kombinasjon av ulike funksjoner og sosio-romlige kvaliteter (Pløger, 2017).

Lillehammer kommune er opptatt av å ikke utvikle områdene rundt Strandtorget for mye, dette gjør de for at det ikke skal bli “for attraktivt”. Gågaten er viktig for Lillehammer og de er påpasselig med å balansere utviklingen i og utenfor sentrumskjernen, altså gågaten. Dette tyder på at de er klare over hvilken problematikk kjøpesentre kan ha for livet i sentrumsgatene. Selv om aktørene i både Vestby og Ski også ser denne problematikken, blir det imidlertid vanskeligere å ta grep for å begrense utviklingen rundt sentrene. En begrensning rundt kjøpesentrene i disse casene, ville medført en begrensning av sentrumsutviklingen. Denne problematikken er nok større i Ski, ettersom senteret ligger midt i sentrum. I Vestby er senteret plassert i utkanten av sentrum, og hovedveien skiller senteret fra sentrumskjernen. Dette vil i praksis gjøre det mindre praktisk å skulle dra på senteret når man befinner seg midt i sentrum. Problematikken kan likevel bli at folk velger å dra til senteret, framfor sentrum.

Det at Lillehammer kommune spesifiserer at de er forsiktige med å tillate for mye fortetting rundt Strandtorget, støttes også av funnene til Tennøy et al. (2014). Dersom kommunen hadde styrt lokalisering av nybygg for handel, næring, arbeidsplasser og boliger til utenfor sentrum, blir også disse områdene mer tilgjengelig, og det blir mer naturlig for folk å benytte seg av disse eksterne handlestedene framfor sentrum. Det er derfor et viktig grep av Lillehammer kommune å begrense videre utvikling av Strandtorget, og heller fokusere på fortetting av de åpne sentrumsgatene. Da vil de klare å opprettholde aktiviteten i sentrumsgatene sine. Det som avviker fra teorien, er at de i Lillehammer kommune har oppfattet motstemmer mot fortettingen rundt togstasjonene ifølge den

offentlige aktøren i Lillehammer kommune. Tennøy et al. (2014) presiserer viktigheten av å styrke kollektivtilbudet, samt legge opp til å kunne gå og sykle fremfor å bruke bil. Ved å fortette rundt togstasjonene vil det i mindre grad være nødvendig å bruke bil, ettersom andre transportmidler blir mer effektive. Da vil også sentrum bli mer konkurransedyktig.

Hvilke strategier kommunene legger til grunn for sentrumsutviklingen, blir en viktig faktor for hvordan aktørene faktisk kan drive utvikling. Vi ser at den strategiske planleggingen hos de tre kommunene i all hovedsak følger den nasjonale arealpolitikken om fortetting, framfor utvidelse av byene. Gjennom planene blir det viktig at kommunen bruker sine regulative virkemidler for å legge til rette for et bredt spekter av funksjoner i sentrum, for å skape et variert tilbud. Vi har sett at kommunene i sine planer legger til rette for fortetting og transformasjon, spesielt rundt togstasjonene som en slags knutepunktutvikling. Planenes suksess vil i stor grad bero på hvilken holdning kommunene tar til plangjennomføringen. Som Holsen (2020) har vært inne på, må de offentlige myndighetene føre en aktiv arealpolitikk for plangjennomføring og byutvikling. Selv om de offentlige aktørene i Ski, Vestby og Lillehammer har lagt gode planer til grunn for sentrumsutviklingen, vil ikke nødvendigvis planene realiseres av seg selv. De må da kanskje ty til en mer aktiv bruk av virkemidlene i eiendomsregimet og kombinere de med de regulative virkemidlene. I praksis kan dette innebære at kommunene aktivt erverver grunn som de kan selge videre til aktører de inngår avtaler med, men dette vil igjen kreve at kommunene har økonomi til det. Gjennom intervjuene har man sett at dette er et grep Vestby kommune har gjort ved utviklingen av park og torg, og det kan tenkes at dette er en bidragsyter til at de etter hvert vil få et levende og attraktivt sentrum.

De viktigste faktorene som påvirker sentrumsutviklingen har, i denne studien, vist seg å være både økonomiske og konkurransepregede, og er avhengig av hvilken arealpolitikk kommunen fører. De økonomiske drivkreftene har vist seg mer tydelig i Ski og Vestby. Det kan tenkes at disse blir mer fremtredende når et sentrum er under kraftig utvikling, og at de er mer avhengige av å få med seg de private aktørene for at det skal skje en utvikling der. Det betyr imidlertid ikke at Lillehammer kommune ikke er avhengige av de private aktørene. Avhengighetsforholdet mellom eiendoms- og reguleringsregimet viser seg tydelig, særlig med tanke på hvor avhengige kommunene under

utvikling er av de private for å klare å få til en sentrumsutvikling. Da ser man også viktigheten av å ha en god planstrategi, hvor planene legger opp til at man kan få en økonomisk gevinst.

6.3 Delproblemstilling 3

Det som informantene vektlegger om at kommunen må ta ansvar, sammenfaller med funnene i rapporten til Tennøy et al. (2014). Av rapporten fremgår det at kommunen må ta hovedansvaret for prosess, fremdrift og kontinuitet i sentrumsutviklingen. Slik som informantene i vår studie nevner, er det kommunen som har den overordnede rollen, og ifølge rapporten til Tennøy et al. (2014) er det kommunens administrasjon som har den beste forutsetningen til å se sentrumsutviklingen i sammenheng med annen utvikling i kommunen. For at eksternt samarbeid mellom offentlig og privat sektor skal fungere, er det viktig man internt i hver sektor etablerer nettverk, samarbeidsrutiner eller formelle avtaler (Vestby et al. 2019 s. 34).

Når de private utbyggerne kommer med forslag eller innspill til sentrumsutviklingen, blir det også viktig at kommunen lytter. Slik Sevatdal et al. (2019) påpeker, kan det fort oppstå problemer for plangjennomføring der det er manglende villighet til å forhandle fra planleggerens side, og der de har en autoritativ holdning. Derfor er det viktig at kommunen aktivt går inn i sin samfunnsutviklerrolle, framfor myndighetsrollen. Det er da mulig å oppnå en god samhandling mellom offentlige og private aktører, som preges av likeverd, som bidrar positivt til de privates interesse for investering og deltakelse i sentrumsutviklingen. Mye tyder også på at en praksis hvor kommunen åpner opp for uformelle og ikke-byråkratiske samtaler, så får man en bedre samhandling med de private aktørene, slik det kommer fram av rapporten til Vestby et al. (2019). Gjennom studien har vi funnet at det er en praksis for det i både Lillehammer og Vestby, men de private aktørene i Ski opplever at kommunen ikke er like åpne for slike samtaler, og dette peker de på som problematisk. Dette kan være utslagsgivende i hvorvidt kommunene er suksessfulle i sin realisering av planene.

Der hvor kommunene aktivt går inn i ulike prosjekter, slik de gir uttrykk for at skjer i Lillehammer, blir det spesielt viktig at de holder sine roller adskilt, noe som presiseres i Ness & Øyasæter (2018).

Ettersom kommunen har rolle som plan- og bygningsmyndighet, må de være svært påpasselige når de går inn i private prosjekter, slik at det ikke oppstår påstander om for eksempel inhabilitet. Dersom dette skjer, kan det ødelegge for tillit og samhandling mellom de offentlige og private aktørene. Det er derfor viktig at kommunene er tydelige på hvor aktive de ønsker å være i involveringen, og handler deretter.

Ut ifra hva informantene forteller, virker det som Vestby kommune har tatt en aktiv rolle for å realisere sine planer. De har blant annet ervervet arealer som har blitt utformet til park og torg. Her har de fått til et resultat basert på offentlig eierskap og offentlig plangjennomføring, jf. Holsen (2020). Kommunen utformet områdereguleringen slik at de selv sto for mesteparten av offentlig infrastruktur, parkanlegg mv. Dette gjorde at private utbyggere heller kunne utvikle større byggeprosjekter på sine tomter. Vestby kommune har altså utformet sine planer på en slik måte at de private utbyggerne har et insentiv for å realisere den, nemlig økonomisk gevinst.

Det er viktig at kommunen har en god intern samhandling. Vestby et al. (2019) understreker at dette er helt nødvendig for å få til en god sentrumsutvikling. Det er her vel så viktig at kommunen har internt god dialog med andre offentlige etater. Dette blir også poengtert av informantene. En problematikk de har opplevd, særlig i Vestby kommune, er samhandlingen med fylkeskommunen og Statens vegvesen. Når de overkommunale etatene stiller seg vanskelig til kommunens ønsker, blir det generelt vanskeligere for kommunen å få til god samhandling med de private aktørene. Det blir også vanskeligere for de private, når ulike avdelinger innad i kommunen har varierende grad av tilgjengelighet og samarbeidsvilje. Dette er problematikk de tok opp i Ski, hvor den interne samhandlingen i kommunen omtrent har vært en brems for den private utbyggingen. Her ser man hvor viktig intern samhandling blant de offentlige aktørene er. Når kommunen samarbeider godt internt, og med andre offentlige etater, vil det skapes et bedre samarbeidsklima med de private. Grunnen til dette er at kommunens ulike etater da i mindre grad kommuniserer ulike ting til de private aktørene, eller at man går inn for løsninger som ikke vil få gjennomslag hos de andre etatene.

Ifølge Vestby et al. (2019) er det vanskelig å få alle, eller de fleste av, de private aktørene med i fellesskapet om sentrumsutvikling. I Ski og Vestby virker det dog som de fleste private aktørene engasjerer seg, selv om noen få store utbyggere ikke gjør det. Dette har stor innvirkning på utviklingen og samhandlingen når det ikke er alle som føler ansvar for å skape et levende sentrum. Selv om de private utbyggerne som faktisk engasjerer seg har god samhandling, så blir det likevel vanskelig å få realisert en god sentrumsutvikling når det er noen store private aktører som ikke tar en aktiv del i samhandlingen. I Vestby har de private aktørene gjennomgående fått til en god intern samhandling, alle de private utbyggerne har engasjert seg og føler et ansvar for å skape et levende sentrum. Dette kan ha sammenheng med at det er lite fragmentert grunneierstruktur i Vestby sentrum. Våre funn i Vestby er altså noe avvikende fra det de har funnet i rapporten til Vestby et al. (2019).

Samarbeid på tvers av aktørene, og samarbeid som foregår på ulike måter og arenaer, er viktig ifølge rapporten til Tennøy et al. (2014). Vestby et al. (2019) legger også til grunn at samarbeidskonstellasjoner mellom offentlige og private er en essensiell forutsetning for å skape gode sentrumsområder. Samhandling er helt nødvendig for at de ulike aktørene skal klare seg, både når det gjelder økonomisk kapital, tid, kunnskap og nettverksressurser. Dette styrkes også av avhengighetsforholdet mellom reguleringsregimet og eiendomsregimet jf. Holsen (2020). Når de offentlige og private aktørene har en felles samhandling, er det ifølge Tennøy et al. (2014) viktig at kommunen må ta hovedansvaret, en slags lederrolle. Når de for eksempel i Ski forsøker å få til en felles organisering mellom kommunen og de private aktørene, må kommunen fungere som en koordinator som samler alle aktører og tråder. Det er de som har best forutsetning for å se helheten i sentrumsutviklingen og har bedre grunnlag for hvordan den skal tilrettelegges for å dekke behovene til hele kommunen og dens befolkning. De er også en stabil aktør som kan sitte med kontinuerlige prosesser gjennom mange år, i motsetning til private aktører og selskaper som fort kan forsvinne. Det blir dessuten unaturlig å legge et slikt ansvar på en privat aktør, ettersom de ikke har samme myndighetsutøvelse i byutviklingen.

Et viktig poeng for å kunne lykkes med samarbeid på tvers av offentlig og privat sektor, er at kommunen i større grad trer inn i sin rolle som samfunnsutvikler når de møter de private aktørene.

Hvis kommunen klarer å skape en praksis hvor hensikten er å skape noe i fellesskap med de private aktørene, oppnår man en større grad av likeverd. Dette er kan føre til et større engasjement blant de private aktørene. Det samme gjelder der kommunene får til å etablere en praksis hvor private aktører lettere kan komme inn til uformelle og ikke-byråkratiske samtaler der man kan drøfte muligheter og løsninger på et tidlig stadium. Vestby et al. (2019) har et viktig poeng; der kommunen klarer å ha en smidig rolleutøvelse, får man også en smidigere utviklingsprosess. Det vi ser både gjennom rapporten til Vestby et al. (2019) og gjennom studien, er at dialog tidlig i prosessene er viktig for å få til en effektiv utvikling. I Vestby har de fått til dette gjennom at de har god organisering i Sentrumsgruppen, som gjør det enklere for de private aktørene å ha jevn dialog med kommunen. I Lillehammer har de også tett dialog tidlig i prosessene, uten at de nødvendigvis har organisert et eget team for dette i kommunen. Problematikken i Ski kan derfor tenkes at skyldes manglende vilje til å ha uformelle dialoger tidlig i prosessene, eller at de ikke har klart å organisere seg godt nok internt enda.

Det kommer eksplisitt frem både av teori og av funnene at kommunen må ta ansvar og lede an arbeidet med å utvikle sentrum. De må være organisatoren og være aktive i de fleste prosessene for at det skal bli en helhetlig og god sentrumsutvikling - både når det gjelder utvikling av sentrum, men også for etablerte sentrum. Gjennomgående så føler informantene i de ulike casebyene at kommunen tar ansvar.

Viktigheten av gode, etablerte samhandlingsarenaer som foreninger og forum har også vist seg å være ekstremt viktig både gjennom teori og funnene. Vestby har klart i større grad enn Ski å opprette gode samarbeidsarenaer gjennom forum og foreninger, dette har også resultert i at samhandlingen er bedre. At Vestby kommune har opprettet en egen sentrumsgruppe har nok vært en av de største grunnene til at samhandlingen fungerer så godt som den gjør i dag. I Ski har kommunen hatt vanskeligheter med å klare å opprette gode foreninger innad i kommunen, men når omorganisering er ferdigstilt og godt rustet opp vil det trolig skape store forskjeller for samhandlingen. De offentlige aktørene i Ski ser viktigheten av gode samarbeidsarenaer, så det er nok ikke her problematikken ligger. Studiens funn viser også at det er manglende kommunikasjon i form av uformelle samtaler, og at hvis det hadde vært lagt opp til det, så hadde det styrket

samhandlingen mellom private og offentlige aktører. Det kan også tenkes at noe av problematikken er et resultat av manglende forhandlingsarena innenfor kommunal planlegging. Dette kan føre til uorganisert samhandling internt i kommunen, noe som man har sett at igjen påvirker hvordan de samhandler med private aktører.

6.4 Hovedproblemstilling

Funnene vi har gjort gir oss en god innsikt i hvordan kommunen og private aktører samhandler i eiendomsbransjen for å skape et levende og helhetlig sentrum i sentrumsområder under utvikling sammenliknet med etablerte sentrumsområder. Teori og tidligere forskning gir oss et godt grunnlag for å drøfte hva som må til for å få en god samhandling. Det er aldri ett fasitsvar på et slikt problem, og det påvirkes av mange ulike faktorer som man ikke nødvendigvis har full kontroll over. I dette delkapitlet vil vi gi en sammenfattet drøfting av de empiriske funnene og det teoretiske rammeverket for å belyse hovedproblemstillingen.

Hvordan samhandler kommunen og private aktører i eiendomsbransjen for å skape et helhetlig og levende sentrum i sentrumsområder under utvikling sammenliknet med etablerte sentrumsområder?

Gjennom dokumentanalysen viste det seg at alle de tre casebyene overordnet har lik strategi i planene sine. Alle har tenkt å fortette og utvikle med strategien “innenfra og ut”. Dette viser også at en by eller tettsted aldri blir ferdig etablert, og at det fortsatt er behov for kontinuerlig utvikling og fortetting. Ski og Lillehammer ønsker å være regionale byer, mens Vestby vil være en lokal stasjonsby. Dette er det sikkert ulike grunner til, men casenes størrelse og geografiske plassering regionalt vil nok ha noe å si i forhold til hva de vil oppnå med sin utvikling. Den geografiske plasseringen kan være avgjørende for hvilken plass i by-hierarkiet byene vil innta, slik Christallers sentralstedsteori hevder (Børrud & Røsnes 2016, s. 76). Det kan også tenkes at de politiske organene i kommunene spiller inn. Det er politikerne i kommunene som vedtar planer, og det er ikke utenkelig at de valgene de tar kan være preget av den politikken som partiene til representantene fører, eller representantenes personlige ønsker.

De økonomiske drivkreftene har mye å si for hvordan kommunene og de private aktørene samhandler. Gjennom studien viser det seg at dette er en faktor som særlig påvirker de sentrumsområdene som er under utvikling, og at det i slike sentrumsområder blir spesielt viktig å ha gode arenaer for samhandling mellom kommunene og private aktører. I de sentrumsområdene som gjennomgår kraftig utvikling blir det økonomiske perspektivet særlig viktig for de private aktørene, når de skal i gang med store utviklingsprosjekter. De er nødt til å skape prosjekter som sikrer økonomisk gevinst. Dagens marked er usikkert, og mange private aktører er derfor mer tilbakeholdne for å gå inn i store prosjekter. De bruker mye tid, penger og ressurser på å lage rammesøknader, men der det er liten åpenhet for uformelle samtaler, blir det en lavere grad av lønnsomhet når disse ressursene blir sløst bort dersom de får avslag på søknaden. Det har vist seg viktig å ha uformelle samtaler tidlig i disse prosessene, for å skape mer effektivitet, kanskje spesielt nå som markedet er så usikkert.

Follobanen gjør veien til Oslo enda kortere enn den allerede er, dette gjør at konkurransen med Oslo, som allerede eksisterer, blir enda større. Når Ski i større grad må konkurrere med Oslo, vil de potensielt miste noe av sin funksjon på regionalt plan. Samtidig vil en kortere avstand gjøre det enklere for flere mennesker å kunne bosette seg i Ski, selv om de for eksempel jobber i Oslo. Som vi ser er de allerede i gang med en kraftig boligutbygging i Ski sentrum, og da vil det også bli et økt behov for andre hverdagslige funksjoner i sentrum. Tilsvarende blir dette også aktuelt i Vestby, men forskjellen blir at Vestby ikke har det samme ønske om en sterk regional posisjon. Slik sett har Lillehammer en sterkere posisjon i sin region, hvor de ikke opplever den samme problematikken, ettersom det er nettopp Lillehammer som blir det naturlige stedet folk trekkes mot fra omlandet.

Kjøpesentrene vil alltid være en sterk konkurrent for sentrumsområder, jf. Tennøy et al. (2014), og gjennom studien viser det seg at dette kan være like aktuelt dersom kjøpesentrene er en del av sentrum. Dette blir særlig forsterket når eierne av kjøpesentrene ikke viser seg villig til å ta del i en felles arena for samhandling for å skape et helhetlig og levende sentrum. Slik informantene i

Ski har uttrykt det, er noen av de store private aktørene avventende, eller fraværende, i deltagelsen om en felles sentrumsutvikling. En slik holdning gjør det problematisk å få til noe helhetlig, ettersom de store aktørene sitter på mye eiendom i sentrumsområdet. Netthandel er også en faktor som skaper konkurranse for de som skal etablere seg i sentrumsområder, og dette er det flere rapporter som viser til jf. Vestby (2017). Senere forskning viser likevel at netthandel ikke har en like stor innvirkning når det kommer til sentrums konkurranse (Vestby et al., 2019, s. 135) Vestby et al. (2019) fant at det er kjøpesentrene som er den største konkurrenten til sentrum, hvor en av informantene mener at: *“det ikke er netthandel som ødelegger for handel, men kjøpesentrene utenfor sentrum med bilbasert handel, gratis parkering, lengre åpningstider etc., som trekker til seg kunder”* (s. 135). Våre informanter legger heller ikke noe vekt på netthandel i sine svar under intervjuene. De opplever derimot at det er de lukkede kjøpesentrene som er den største konkurransekraften. Man ser her samsvar mellom våre funn og funnene til Vestby et al. (2019). Det blir derfor viktig å legge politiske føringer som begrenser veksten rundt disse kjøpesenterområdene, særlig når disse er utenfor sentrumsområdet. Det har de gjort i Lillehammer, hvor de begrenser utviklingen rundt Strandtorget. For Ski blir dette trolig mer problematisk å få til, ettersom sentret er plassert midt i sentrum. Der blir derfor ekstra viktig å få med seg de aktørene som driver sentrene, slik at man kan åpne fasadene og skape et byliv ute i gatene. Vestby har også et kjøpesenter i sentrumsområdet, og de vil alltid ha konkurranse med senteret, men trolig ikke i samme grad som i Ski, fordi hovedveinettet avskjærer kjøpesentret fra selve sentrumskjernen. En slik plassering av kjøpesenteret kan åpne for en mer lignende problematikk som når kjøpesentrene er byeksterne, fordi det legges opp til bilbasert handel.

I Lillehammer legger de vekt på fortetting, men er likevel påpasselig med å få til en balanse med utvikling i og utenfor sentrum. De legger stor vekt på det kommunale ansvaret de har, og går inn i prosjekter for å møte innbyggernes behov og ønsker hvis det er nødvendig, for eksempel slik de har gjort i forbindelse med områdene rundt stasjonen og kjøpesenteret. Her har de vært opptatt av at utviklingen ikke skal være for ekstrem, samtidig som de ser behov for utvikling. De går derfor inn i prosjekter for å forhøre seg om hva som er tenkt, og legger føringer for hva som er tillat og ikke, slik at de møter alles behov best mulig. I Ski og Vestby legger de også stor vekt på det kommunale ansvaret, noe som gjelder både offentlige og private aktører. Slik som vi har vist til i

teorikapitlet, er det veldig viktig at kommunen setter seg i førersetet og tar ansvar. Vestby et al. (2019) presiserer at en hovedutfordring for et målrettet og langsiktig samarbeid om utviklingen av by- og tettstedsenteret, er mangfoldet av aktører og interesser som har ulike behov og hensyn som skal ivaretas. Kommunen bør derfor anstrenge seg for å aktivt bruke sin rolle som samfunnsutvikler og planmyndighet til å tilrettelegge for etablering av ulike former for samarbeid og partnerskap om plan- og strategiarbeid, og gjennomføring av konkrete sentrumstiltak.

Alle informantene forteller at de har ulike forum og foreninger som er opprettet på privat eller offentlig initiativ. Dette er hjelpemidler som skal gjøre at kommunikasjon, og dermed samhandlingen, blir lettere for partene som er involvert. Det viser seg gjennom funnene at de caseområdene som har godt etablerte foreninger og forum også har bedre samhandling på tvers av aktørene.

For at det skal være mulig å få til god samhandling på tvers av aktørene, må det først være god samhandling internt. Dette er noe alle informantene er samstemte om. Informantene i Lillehammer legger ikke like mye vekt på dette i intervjuene, noe som kan tyde på at dette ikke er en problematikk her, og samhandlingen er styrt av mer uformelle samtaler som fungerer godt. Dette har nok mye med at Lillehammer er et veletablert sentrum, med veletablerte og samstemte avdelinger i kommunen i tillegg til gode foreninger og forum. I Ski og Vestby derimot, legger informantene mer vekt på viktigheten av intern samhandling under intervjuene. I Vestby har de hatt god intern samhandling siden starten av prosessen av planene for et nytt sentrum, og vi har inntrykk av at det fortsatt er slik i dag. Det å ha en god grunnmur for god samhandling, og at man lager planer som omhandler alle parter, er mekanismer som er viktige for fremtidig sentrumsutvikling. I Ski har kommunen hatt litt problemer med den interne samhandlingen, men de ser viktigheten av den, og jobber derfor aktivt med å få til god til intern samhandling. Dette er en indikasjon på at de vil mye, og de er i en prosess der de bygger opp tilliten til utbyggere.

Kapittel 7: Konklusjon og avsluttende refleksjon

7.1 Konklusjon

Funnene våre viser at samhandling i den etablerte byen er preget av mer uformell samhandling, selv om også de har også foreninger og forum. Med de informantene vi har snakket med, så er det mye engasjement i å fortsette å holde byen levende og attraktiv, både de offentlige og private aktørene bidrar til å opprettholde et levende og attraktivt sentrum.

Funnene våre viser at Vestby har klart å få til en god samhandling fra start. Dette har nok mye med at en grunneier- og sentrumsgruppe ble opprettet i tidlig fase, noe som gjorde at det var enklere for offentlige og private aktører å kommunisere tidlig i prosessen. En slik organisering viser også hvor stort engasjement det var rundt et nytt sentrum, og at alle var positivt innstilt på en forandring og utvikling. Når man sammenligner funnene fra intervjuene med det teorien sier om samhandling, kan man se at Vestby gjør mye riktig. Det er derfor interessant å se hvordan de likevel ikke har et levende sentrum, men det kan tenkes at årsaken til dette henger sammen med at de fortsatt er i en tidlig fase av plangjennomføringen. Det er derfor grunn til å tro at Vestby om noen år vil klare å etablere et attraktivt og levende sentrum.

I Ski har også informantene uttrykt stort engasjement og positiv innstilling for utvikling av nytt sentrum. Dette gjør det lettere for alle parter, når de ulike aktørene føler på et ansvar og et pådriv som beror på et ønske om å gjøre noe for byen sin. I Ski sitt tilfelle så har de hatt problematikk med noen store aktører som ikke ser behovet for utvikling, og derfor ikke engasjerer seg. Dette er problematisk for den helhetlige utviklingen av sentrum. De har også vært opptatt av å skape gode foreninger og forum slik at kommunikasjon skal gå lettere mellom aktørene. Noe av problematikken kan også knyttes til at kommunen ikke har fått til å etablere gode kommunikasjonsplattformer. Ut ifra den informasjonen aktørene vi har snakket med har, er de klare over at dette må til for å få til en utvikling av sentrum, og at de legger ned en stor innsats for å få det til.

I Lillehammer har de klart å etablere en god samhandling i form av uformelle samtaler, og det er en generell motivasjon om å opprettholde Lillehammers attraktivitet og levende sentrum. Både forvaltere, utviklere og kommunen i Lillehammer gjør sitt for å utvikle sentrum, og de samhandler når det er nødvendig. Men de har ikke like stort behov for den samme typen samhandling slik de har i Ski og Vestby, fordi de ikke er i en startfase av en stor utvikling av sitt sentrum.

Hovedforskjellen er at samhandling i den etablerte byen er preget av mer uformelt samarbeid. I Lillehammer ser det ut til at de har bygd opp en praksis som legger opp til uformelle samtaler. Ut ifra det inntrykket informantene ga oss, virker det som kommunen er klar over sin posisjon i sentrumsutviklingen, og det samme gjelder de private aktørene. De er tryggere, og mer tydelige, i sine meninger om hva det er behov for, og når det er åpent for å diskutere disse behovene mer uformelt blir det også en smidigere prosess. Det er naturlig at stedene under utvikling har behov for mer formelt samarbeid under hele prosessen, og for tettere oppfølging. Det skal også sies at stedene under utvikling, hvert fall Ski, har behov for mer uformelle samtaler som gjør prosessene mer effektive, og at det blir lettere å forholde seg til hverandre underveis.

For at det skal være god samhandling eksternt mellom offentlige og private aktører, er det viktig med intern samhandling. Det er viktig med gode foreninger og forum som legger til rette for samhandlingen. Vi har også sett viktigheten av å legge til rette for uformelle samtaler underveis i prosessene, og at det foreligger gode og gjennomførbare planer som en grunnmur for utviklingen. Å ha gode prosesser og samtaler i tidlig fase har vist seg viktig. Felles for alle informantene, opplever de problematikk med overkommunale etater som stiller seg vanskelig til samhandling og felles løsning. Samhandling er nødvendig, uavhengig om det er en veletablert by eller tettsted, eller om det er under utvikling, bare i ulik grad. Kommunikasjon og tillit er viktige faktorer for å skape og opprettholde attraktive og levende sentrum.

7.2 Avsluttende refleksjoner

7.2.1 Refleksjon over eget arbeid

Man forstår kanskje ikke helt omfanget av en slik oppgave når man skal begynne å skrive den i januar, og det er derfor alltid rom for forbedring. Det har vært en lang prosess med en bratt læringskurve. Ettersom vi endret studiens problemstilling et stykke ut i semesteret, ble ikke de første intervjuene like preget av spørsmål om samhandling som de andre intervjuene var. I ettertid ser vi også at det ville vært interessant og gjennomført et gruppeintervju med både de offentlige og private aktørene. Et gruppeintervju ville potensielt gitt oss en bedre innsikt i hvor problematikken for de casene under utvikling ligger. Vi er imidlertid klar over at et slikt intervju krever erfaring, og det ville vært for krevende for denne studien. For å få et bedre datasett, burde vi startet intervjuprosessen tidligere. Vi ville da hatt tid til å intervju flere informanter, som ville vært positivt for studien.

Det må også nevnes at Nordre Follo kommune vedtok en ny arealdel til sin kommuneplan 03.05.2023, noe som gjør at kommuneplanen vi baserer dokumentanalysen på er utgått. Ettersom dette kom fram såpass sent, ble det krevende for oss å endre på dette. I tillegg er ikke dette dokumentet enda offentliggjort per 11.05.2023. Vi tar derfor forbehold om at funnene i dokumentanalysen kan være noe avvikende fra den nye kommuneplanens arealdel.

7.2.2 Videre forskning

Under forskningen av denne oppgaven kom det tydelig frem at det er problematikk mellom offentlige etater også, og deres samhandling. Det hadde videre vært interessant å se på hvordan overkommunale aktører samhandler i sentrumutvikling på kommunalt nivå, og hvordan dette påvirker utviklingen (dette kan for eksempel være Viken Fylkeskommune).

Follobanen ble også nevnt ofte av informantene i denne studien. Det har vært uttrykt mye positivitet over at den nå er ferdigbygd, men det er også bekymring rundt om den trekker

mennesker mer inn til Oslo fordi reiseveien har blitt så kort. Det hadde dermed vært interessant å se på både den positive og negative innvirkningen av en slik infrastruktur.

Referanser

Adams, D. & Tiesdell, S. (2013) Smart Parcelization and Place Diversity: Reconciling Real Estate and Urban Design Priorities. *Journal of Urban Design*. Vol.18, 2013, (Utg. 4), s. 459-477.

Hentet fra: <https://doi.org/10.1080/13574809.2013.824367>

Bane NOR (u.å.) *Ski stasjonsby*. Hentet fra: <https://skistasjonsby.no/>

Børrud, E., Røsnes, A.E. (2016) *Prosjektbasert byutvikling: mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Bergen: Fagbokforl.

Dalland, O. (2020) *Metode og oppgaveskriving (7.utg)*. Oslo: Gyldendal Akademisk

Dowling, R. (2016). *Power, Subjectivity, and Ethics in Qualitative Research*. I I. Hay (ed) (2016). *Qualitative Research Methods in Human Geography (4.utg)* Ontario. Oxford University Press.

Holsen, T. (2020) Utviklingsstrategier ved komplekse eiendomsforhold. *Kart og plan*. Vol. 113, Utg. 2. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2020-02-02>

Johannesen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2016) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode (5.utgave)* Oslo: Abstrakt forlag.

Lillehammer kommune (2020a) *Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030) Planbeskrivelse*.

Lillehammer kommune. Hentet fra:

<https://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/5114603.1850.bpwzzbljqbbil/KPA+-+Bestemmelser+og+retningslinjer+sist+endret+230123.pdf>

Lillehammer kommune (2020b) *Kommunedelplan Lillehammer by - Byplanen 2020-2023 (2030) planbeskrivelse*. Lillehammer kommune. Hentet fra:

<https://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/4838046.1850.alsaptpqpnbnzu/Byplanen+-+Planbeskrivelse+Byplanen+26.03.20+Rev.+etter+vedtak+i+KMD+10.03.21.pdf>

Lillehammer kommune (2023, 14.april) *Områdeprogram for sentrum vest*. Hentet fra: <https://www.lillehammer.kommune.no/omraadeprogram-sentrum-vest.6360603-447170.html>

Ness, S. & Øyasæter, A. S. (2018) *Eiendomsutvikling. Fa planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget

Nord, E. (2008) *Eiendomsforhold og utbygging i urbane områder* [Doktorgradsavhandling]. Ås: Universitet for miljø- og biovitenskap.

Nordre Follo kommune (2019, 12.juni) *Kommuneplan Nordre Follo 2019-2030. Arealdel Ski. Plankart og bestemmelser*. Hentet fra: https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/nordrefollo3020/0213KPLAN2019/Dokumenter/KPLAN2019_bestemmelser.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-14T14%3A11%3A04Z&sr=b&sp=r&sig=DA7%2FgaVCnF5OP5Mf9zXtYKpBo59Q5wBdIDkFd9FRju4%3D

Nordre Follo kommune (2022, 19.desember) *Om utviklingen av Ski sentrum*. Hentet fra: <https://www.nordrefollo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/byutvikling-og-arealplaner/utbygging-ski-sentrum/om-utviklingen-av-ski-sentrum/>

Nordre Follo kommune (2023, 26.april) *Utvikling av torget og gågata*. Hentet fra: <https://www.nordrefollo.kommune.no/byggeprosjekter/kommunale-byggeprosjekter/torget-i-ski-sentrum/>

Nordre Follo kommune (2023, 3.mai) *Kommuneplanens arealdel 2023–2034 Planbeskrivelse*. Hentet fra: <https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/nordrefollo3020/KPLAN2023/Behandlinger/7726>

[/Dokumenter/KPLAN2023_bestemmelser.pdf?sv=2021-12-02&se=2023-05-14T14%3A09%3A41Z&sr=b&sp=r&sig=Easvp5VVWe8juekl2ILbEOeSSWSNWALHpDhXJiW6dKw%3D](#)

Pettersen, E. (2020, 18. oktober) *Velkommen til Vinklgården*. Hentet fra:

<https://vinklgarden.no/news/velkommen-til-vinklgarden>

Plan- og bygningsloven (2008) *Lov om planlegging og byggesaksbehandling* (LOV-2008-06-27-71) Lovdata. <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>

Pløger, J. (2017) Bygaten og den performative urbanisme som byutvikling. *Plan. Vol.49*, (Utg. 3-4), s. 76-79. Hentet fra: <https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2017-03-04-19>

Rognes, J. K. (2020) *Forhandlinger*. (4.utg). Oslo: Universitetsforlaget

Scott, R. W. (2013) *Institutions and Organizations. Ideas, Interests, and Identities*. (4.utg) London: Sage Publications, Inc.

Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2018). *Eigedomsteori. Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Norges landbrukshøgskole

Sevatdal, H., Sky, P. K., Berge, E. (2019) *EIGEDOMSTEORI Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Ås: Fakultet for landskap og samfunn, institutt for eiendom og juss, NMBU.

Sevatdal, H., Sky, P.K (2003) *EIGEDOMSTEORI Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*

Ski storsenter gjennom tidene (u.å.) Hentet fra: <https://skistorsenter.no/magasin/bursdag/ski-storsenter-gjennom-tidene/>

Statistisk sentralbyrå (2022a) *Lillehammer (Innlandet)*. Hentet fra:

<https://www.ssb.no/kommunefakta/lillehammer>

Statistisk sentralbyrå (2022b). *Tettsteders befolkning og areal*. Hentet fra:

<https://www.ssb.no/befolkning/folketall/statistikk/tettsteders-befolkning-og-areal>

Statistisk sentralbyrå (2022c) *Vestby (Viken)* Hentet fra:

<https://www.ssb.no/kommunefakta/vestby>

Svendsen, T. O. (2022, 26.juni). Lillehammer i *Store norske leksikon*. Hentet fra

<https://snl.no/Lillehammer>

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

Thagaard, T. (2018). *Systematikk og innlevelse- en innføring i kvalitative metoder* (5.utg) Bergen. Fagbokforlaget.

Thorsnæs, G., Askheim, S (2022, 28.desember) Ski – tettsted. *Store norske leksikon*. Hentet fra:

<https://snl.no/Ski - tettsted>

Tjora, A. (2017). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis* (3.utg). Oslo: Gyldendal Akademisk

Vestby kommune (2017, 18.september) *Private reguleringsplaner innenfor områderegulering for Vestby sentrum – Veileder*. Hentet fra:

<https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/4792465.2699.tzwuujubsiqiq/Veileder+-+Detaljreguleringer+i+Vestby+sentrum+2017+september.pdf>

Vestby kommune (2019, 10.oktober) *Kommuneplan 2019-2030*. Hentet fra:

https://www.vestby.kommune.no/getfile.php/5077147.2699.pbmnu7kibnljz/KPLAN2019_Kommuneplan++2019_2030.pdf

Vestby kommune (2020, 8.september) *Vestby* Hentet fra:

<https://www.vestby.kommune.no/vestby.531267.no.html?showtipform=2>

Vestby kommune (2023, 8.mai) *Sentrumsutvikling*. Hentet fra:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/aeaa4868a7f34d9e8026cf4d2118546b>

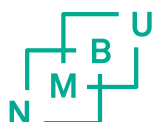
Vestby, G. M. (2017) “*Levende lokaler*” *Midtveisevaluering av et pilotprosjekt for revitalisering av bysentrum*. (NIBR-rapport 2017:6), NIBR.

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

https://www.regjeringen.no/contentassets/85a9c75cb66f4fcb9f55136cbe437a5e/no/pdfs/07_eksemplbyergmvnibr_alttekster_des_19_orginal.pdf

Widing, G. (2018, 6.desember) Skal utvikle 70.000 kvadratmeter i Ski. *Estate Nyheter*. Hentet fra: <https://www.estatenyheter.no/skal-utvikle-70000-kvadratmeter-i-ski/240478>

Yin, R.K. (2018) *Case study research and applications. Design and methods*. (6.utg.) London: Sage Publications, Inc.



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway