



Høgskulen
på Vestlandet

MASTEROPPGAVE

Analyse av hensynet til nabolagskvalitet i
fortettingsprosjekt

Analysis of the consideration of neighbourhood
quality in densification projects

Elisabet Digernes Eikås
Tonje Øie Kristiansen

Areal og Eiendom

Fakultetet for ingeniør- og naturvitenskap/ Institutt for byggfag

Hans-Jacob Roald og Ane Margrethe Lyng

22. mai 2023

Jeg bekrefter at arbeidet er selvstendig utarbeidet, og at referanser/kildehenvisninger til alle

kilder som er brukt i arbeidet er oppgitt, jf. Forskrift om studium og eksamen ved Høgskulen på Vestlandet, § 12

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på studietiden vår her i Bergen. Gjennom de siste to årene på Areal og Eiendom ved Høgskolen på Vestlandet i Bergen har vi tilegnet oss kunnskap om blant annet tettstedsplanlegging og hvordan man utvikler og ivaretar dagens og fremtidens byer på en bærekraftig måte. Dette er verdifull kunnskap som vil bli tatt med videre i arbeidslivet.

Selve prosessen med oppgaven har vært en lærerik opplevelse for begge, som også har vært tidvis utfordrende og krevende. Samarbeidet innad i gruppen har fungert svært godt gjennom hele prosessen. Det er nedlagt mange timer arbeid i forbindelse med oppgaven og vi sitter nå med et produkt vi er svært stolt av.

Til slutt må vi rette en stor takk til våre dyktige veiledere Hans-Jacob Roald og Ane Margrethe Lyng. Takk for at dere har bidratt med konstruktiv kritikk gjennom hele prosessen og bidratt med nyttige synspunkt til enhver tid. Dette er noe som har blitt satt stor pris på av oss begge to. Det må også rettes en takk til venner og familie for støtte, tilbakemeldinger og gode ord når det har vært nødvendig.

God lesing!

Sammenheng

Fortetting har vært en etablert politisk strategi i Norge siden 90-tallet. Strategien har skapt press på arealer og at man bygger tett på eksisterende bebyggelse. Til tross for dette foreligger det lite forskning på grensesnittet mellom nye fortettingsprosjekt og veletablerte eksisterende nabolag – og påvirkningskraften mellom de to.

I denne oppgaven er det derfor undersøkt hvordan fortettingsprosjekt påvirker eksisterende nabolag. For å svare på dette har det blitt brukt casestudie som forskningsstrategi, med caseområdene Damsgårdssundet og Slettebakken i Bergen, og Pilestredet Park i Oslo.

Datainnsamlingen består av dokumentanalyse og romlige analyser. Dokumentanalysen gir innsikt i intensjonen bak planene, samt eksisterende nabobebyggelses perspektiv på fortettingsprosjektene. De romlige analysene viser resultatet av prosjektene og gir et objektivt syn på kvaliteter som enten har blitt tilført eller fratatt områdene.

Gjennom analysene fremkommer det at transformasjon i større grad tilfører kvaliteter til området, enn hva intensiveringsprosjekt gjør. Dette har sammenheng med at man ved gjennomføring av transformasjon finner større og mer helhetlige planer, i motsetning til ved intensivering som blir gjennomført som flere mindre enkeltprosjekt. Resultatene tilsier at naboene engasjerer seg i fortettingen gjennom merknader og informasjonsmøter og at de ofte ønsker involvering på et tidlig stadium i planprosessen. Dette handler i stor grad om å forstå planene og bli gitt muligheten til en direkte dialog med utbygger hvor de også kan uttrykke eventuelle bekymringer.

Abstract

Densification has been an established political strategy in Norway since the 1990s. As a result, land-use pressure has increased, and densification projects are being built near existing neighbourhoods. However, there has been little research on the interface between new densification projects and established existing neighbourhoods - and the influence between the two.

In this thesis it has been examined how densification projects adapt to existing neighbourhoods. To investigate this, a case study was conducted at Damsgårdssundet and Slettebakken in Bergen, as well as Pilestredet Park in Oslo. To collect data, document analysis and spatial analysis was performed. The document analysis provided information about the intention behind the plans and the neighbourhood perspective regarding the densification projects. Furthermore, the spatial analysis unveiled the results of the projects, and enabled an objective point of view on the qualities that have either been added to or taken from the areas.

The analysis indicate that transformation projects often provide qualities to the area to a greater extent than intensification projects. This indicate that transformation projects have broader and more thorough plans for implementation, in contrast to intensification projects, which appear as a series of small-scale projects. The study reveal that neighbours are participating in the process through remarks and informational meetings, and according to the findings, they frequently demand early involvement in the planning process. The essential points are that the neighbours want to understand the plans and to have the opportunity to engage in direct communication with the developer, where they may express their concerns.

Innholdsfortegnelse

1	INTRODUKSJON	2
1.1	BAKGRUNN FOR OPPGAVEN	2
1.2	PROBLEMSTILLING OG FORMÅL MED OPPGAVEN	2
1.3	AVGRENSNING	3
1.4	DEFINISJONER OG BEGREPSAVKLARINGER	4
2	TEORI	7
2.1	BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING	7
2.1.1	BEGREPET BÆREKRAFTIG UTVIKLING	7
2.1.2	SOSIAL BÆREKRAFT, BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN	8
2.1.3	FORTETTING OG KOMPAKT BY	8
2.2	NABOLAG OG NABOLAGSEFFEKTER	10
2.2.1	DEFINISJON AV NABOLAG	10
2.2.2	HVOR STORT ER ET NABOLAG?	11
2.2.3	DET SOSIALE ASPEKTET VED NABOLAG	12
2.2.4	FELLESKAPET I NÆRMILJØET	12
2.3	NABOLAGSKVALITET	13
2.3.1	NABOLAGSKVALITET UT FRA ULIKE FORMER FOR AKTIVITETER	13
2.3.2	NABOLAG OG GODE BYROM	14
2.4	MEDVIRKNING	15
2.4.1	LOVPÅLAGTE KRAV TIL MEDVIRKNING	15
2.4.2	ULIKE NIVÅER AV MEDVIRKNING	16
2.4.3	MULIGHETER OG UTFORDRINGER VED MEDVIRKNING	19
2.4.4	NIMBY – NOT IN MY BACKYARD	20
3	METODE	22
3.1	CASESTUDIE SOM FORSKNINGSSTRATEGI	22
3.1.1	VALG AV CASEOMRÅDE	22
3.2	KVALITATIV METODE	26
3.2.1	LITTERATURSØK	26

3.2.2	DOKUMENTANALYSE	26
3.2.3	BEFARING	27
3.3	KVANTITATIV METODE	27
3.3.1	ROMLIG ANALYSE	27
3.4	METODISK REFLEKSJON	31
3.4.1	RELABILITET	31
3.4.2	VALIDITET	32
3.4.3	GENRALISERBARHET	33
4	<u>DOKUMENTANALYSE</u>	35
4.1	PILESTREDET PARK	37
4.1.1	PRESENTASJON AV CASEOMRÅDET	37
4.1.2	FORTETTINGENS BIDRAG TIL EKSISTERENDE NABOLAG	39
4.1.3	MEDVIRKNING I PILESTREDET PARK	42
4.1.4	FUNN PÅ PILESTREDET PARK	44
4.2	DAMSGÅRDSSUNDET	47
4.2.1	PRESENTASJON AV CASEOMRÅDET	47
4.2.2	FORTETTINGENS BIDRAG TIL EKSISTERENDE NABOLAG	49
4.2.3	MEDVIRKNING PÅ DAMSGÅRDSSUNDET	55
4.2.4	FUNN PÅ DAMSGÅRDSSUNDET	56
4.3	SLETTEBAKKEN	59
4.3.1	PRESENTASJON AV CASEOMRÅDET	59
4.3.2	KOMMUNALE FØRINGER FOR FORTETTINGEN	61
4.3.3	FORTETTINGENS BIDRAG TIL EKSISTERENDE NABOBEYGGELSE	63
4.3.4	MEDVIRKNING PÅ SLETTEBAKKEN SØR	68
4.3.5	MEDVIRKNING PÅ VILHELM BJERKNESVEI 62	71
4.3.6	MEDVIRKNING PÅ SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD	73
4.3.7	FUNN PÅ SLETTEBAKKEN	75
5	<u>ROMLIGE ANALYSER</u>	78
5.1	MAKROANALYSER	78
5.1.1	MIXED USE INDEX	78
5.1.2	SPACEMATRIX	81

5.1.3	STREET PROFILE	85
5.1.4	FUNN MAKROANALYSER	90
5.2	MIKROANALYSER	91
5.2.1	KONSTITUERTE OG IKKE-KONSTITUERTE GATER	91
5.2.2	GRAD AV INTERVISIBILITET	97
5.2.3	FUNN MIKROANALYSER	100
6	DRØFTING	102
6.1	HVILKE KVALITETER TILFØRER ELLER FRATAR FORTETTINGSPROSJEKTET BYDELEN?	102
6.2	HVORDAN RESPONDERER EKSISTERENDE NABOLAG PÅ FORTETTINGSPROSJEKTET, OG HVORDAN TAR UTBYGGER HENSYN TIL INNSPILLENE?	107
6.3	SAMMENLIKNING AV CASEOMRÅDENE	112
7	AVSLUTNING	115
7.1	HVORDAN PÅVIRKER FORTETTINGSPROSJEKT EKSISTERENDE NABOLAG?	115
7.2	VIDERE FORSKNING	116
8	LITTERATURLISTE	117

KAPITTEL 1

INTRODUKSJON

- 1.1 Bakgrunn for oppgaven
 - 1.2 Problemstilling og formål med oppgaven
 - 1.3 Avgrensning
 - 1.4 Definisjoner og begrepsavklaring
-

1 INTRODUKSJON

1.1 BAKGRUNN FOR OPPGAVEN

Bakgrunnen for valg av tema for masteroppgaven er vår interesse for sosial bærekraft i arealplanlegging og viktigheten av gode nabolag for å skape god bokkvalitet. Gjennom studiet har vi fått et innblikk i ulike arealstrategier hvor fortetting har stått sentralt som hovedmål de siste årene. Likevel har vi fått ett inntrykk av at det mangler samhandling mellom ulike fortettingsprosjekt og nabolaget i sin helhet.

Fortetting og kompakt byutvikling har vært anbefalt norsk politikk siden begynnelsen av 1990-tallet, etter Brundtlandskommisjonens rapport (St.meld. nr. 31, 1993-94). Fortetting blir fortsatt presentert som nøkkelen til bærekraftig byutvikling. Det har derimot oppstått debatt rundt konsekvenser av fortetting og kompakt byutvikling. Oslo arkitekturtriennale 2022 hadde tema Oppdrag nabolag – (Re)former for fellesskap hvor det var fokus på nabolagskvalitet innenfor fortettingsprosjekt. Det blir i 3. utgave av Plan 2022 påstått at nye byområder utvikles uavhengig av hverandre, med planer fremmet av private utviklere med kommersielle interesser (Pagh, 2022). Nabolagskvalitet har på grunn av dette blitt en mangelvare, spesielt i nyere bydeler (Pagh, 2022). Nye utbyggingsprosjekt kan utfordre de eksisterende kvalitetene i allerede etablerte bomiljø når man skal fortette.

Byantikvaren i Bergen trekker frem at de største utfordringene med fortetting i eksisterende boligområder er at man ofte bygger med for høy tomteutnyttelse, og i en skala som bryter med områdets karakter (Bergen kommune, u.å.-a). Byantikvaren påstår videre at konsekvensene av dette blir betydelig tap av lokalt særpreg, vesentlig endring av eksisterende terreng, stor nedbygging av områdets grønne lunger, redusert bokkvalitet for nabolaget og omfattende endring av gatestruktur (Bergen kommune, u.å.-a).

På bakgrunn av dette ønsker vi å se på hvordan fortettingsprosjekt påvirker eksisterende nabolag.

1.2 PROBLEMSTILLING OG FORMÅL MED OPPGAVEN

Formålet med denne oppgaven er å studere planprosessen og resultatet av fortettingsprosjekt i tre utvalgte caseområder, for å avdekke hvilke kvaliteter nye fortettingsprosjekt tilfører eller fratår eksisterende nabolag. Det har blitt tatt utgangspunkt i en forforståelse av at fortettingsprosjekt kan påvirke eksisterende nabolag. Som en del av dette er det også viktig å se på hvordan utbygger inkluderer eksisterende beboere i planprosessen gjennom medvirkningsprosesser, og hvordan den eksisterende bebyggelsen responderer på dette.

For å oppnå formålet med oppgaven er det konstruert følgende problemstilling:

Hvordan påvirker fortetningsprosjekt eksisterende nabolag?

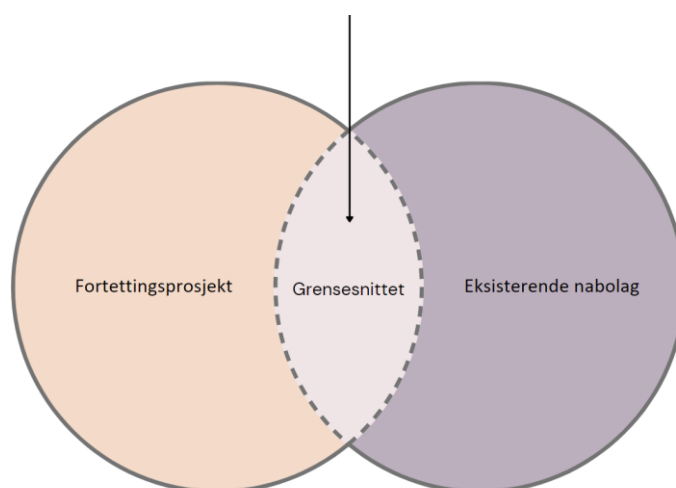
For å kunne besvare hovedproblemstillingen er det utarbeidet to delproblemstillinger. Dette er for å spisse oppgaven inn mot aktuelle tema. Delproblemstillingene er følgende:

1. *Hvilke kvaliteter tilfører eller fratrar prosjektet bydelen?*
2. *Hvordan responderer eksisterende nabolag på fortetningsprosjektet, og hvordan tar utbygger hensyn til innspillene?*

1.3 AVGRENSNING

Det har blitt gjort avgrensninger underveis i prosessen. Dette er gjennomført både for å avgrense arbeidsmengden, og i hovedsak for å gjøre det mulig å spisse problemstillingen. Oppgaven er avgrenset til å omhandle tre caseområder: Pilestredet park, Damsgårdssundet og Slettebakken.

Vurdering av hvordan fortetningsprosjekt påvirker eksisterende nabolag kan være avhengig av om man bor i den eksisterende bebyggelsen og blir utsatt for fortettingen eller om man er en av de som flytter inn i nybygget. Oppgaven er avgrenset til å omhandle grensesnittet mellom den eksisterende bebyggelsen og fortetningsprosjektene. Det har derfor kun blitt sett på planer som omhandler den nye bebyggelsen.



Figur 1: Selvlagd illustrasjon for oppgavens avgrensning

1.4 DEFINISJONER OG BEGREPSAVKLARINGER

Her blir de mest sentrale begrepene for oppgaven presentert, og i hvilken kontekst de blir brukt gjennom oppgaven. Begrep som mangler kilde er vår egen definisjon og oppfattelse av begrepene.

<i>Begrep</i>	<i>Forklaring</i>
<i>Fortetting</i>	Høyere utnyttning av eksisterende bebygde områder.
<i>Nabolag</i>	Et sted med subjektive grenser hvor folk bor og har et eget sosialt klima.
<i>Bomiljø</i>	Samspillet mellom fysisk miljø, sosialt miljø og sosial organisering (Hanssen & Hoftsad, 2015).
<i>Nærmiljøverdier</i>	Verdier som bidrar til å realisere gode nærmiljø (Kaul, 1982).
<i>Nabolagskvalitet</i>	Bestemte kvaliteter som tillegges verdi og bidrar til å realisere gode nabolag.
<i>Planprosess</i>	Arbeidsprosessen en reguleringsplan må gjennom, med ulike faser fra oppstart til ferdig produkt.
<i>Reguleringsplan</i>	En reguleringsplan angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser og består av plankart med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.
<i>Kommuneplan</i>	En samlet plan kommunene skal ha som omfatter en samfunnsdel med handlingsdel og arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 11-1
<i>Kommuneplanens arealdel (KPA)</i>	Skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk i en kommune, jf. plan- og bygningsloven § 11-5. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekk i arealdisponering, samt rammer og betingelser for nye tiltak, og hvilke nye arealbruk som kan settes i verk, jf. pbl § 11-5 annet ledd. Den skal være bestående av plankart, bestemmelser og en planbeskrivelse, jf. § 11-5 annet ledd siste punktum.

<i>Kommunedelplan</i>	Egen plan for bestemte områder, temaer eller virksomhetsområder, jf. plan – og bygningsloven § 11-1 tredje ledd. Består av en handlingsdel som angir hvordan planen skal følges opp, jf. § plan- og bygningsloven § 11-2 tredje ledd.
<i>Medvirkning</i>	Enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014).
<i>Merknad</i>	Kommentar fra berørte parter til planforslag.
<i>Informasjonsmøte</i>	Et dialogskapende møte avholdt i forbindelse med en planprosess for å inkludere berørte parter.
<i>Levekårsundersøkelse</i>	En rapport Bergen kommune fremlegger, som kartlegger innbyggernes levekår og helse (Servan, 2021).

Tabell 1: Begrepsavklaring

TEORI

- 2.1 Bærekraftig byutvikling
 - 2.2 Nabolag og nabolagseffekter
 - 2.3 Nabolagskvalitet
 - 2.4 Medvirkning
-

2 TEORI

Dette kapitlet omhandler det teoretiske bidraget som er relevant for oppgaven, og er med på å danne grunnlaget for forståelsen av problemstillingen. Teorien vil være bindeleddet mellom analysene som blir gjennomført og drøftelsen av funn. Resultatene fra de ulike analysene som skal gjennomføres vil bli sett i sammenheng med ulike fenomen og begrep som vil bli presentert og avklart i dette kapitlet.

Kapitlet er oppbygd ved å presentere begrepet bærekraftig byutvikling først, da dette er helt grunnleggende for problemstillingen og fortetningspolitikken. Videre blir nabolag og hva som menes med nabolagskvalitet definert. Til slutt går det nærmere inn på hva medvirkning er og hva dette innebærer.

2.1 BÆREKRAFTIG BYUTVIKLING

Bærekraftig byutvikling og kompakt byutvikling henger tett sammen, og det å utvikle kompakte byer vil være essensielt for bærekraftig byutvikling.

2.1.1 Begrepet bærekraftig utvikling

Selve begrepet bærekraftig utvikling stammer fra Brundtland-rapporten fra 1987.

“en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov” (FN, 2021).

Bærekraftig utvikling kan inndeles i tre dimensjoner; klima og miljø, økonomi og sosiale forhold, og for å oppnå en bærekraftig utvikling må man sammen jobbe innenfor de tre. Det er sammenhengen mellom de tre dimensjonene er som avgjørende for om noe er bærekraftig (FN, 2021). FN skriver at klima- og miljø-dimensjonen av bærekraft omhandler det at verden i dag står overfor en klimakrise på grunn av menneskeskapte klimagassutslipp. (FN, 2021). For hva som angår den økonomiske delen av bærekraft, skriver FN at den handler om å sikre økonomisk trygghet for mennesker og for samfunn. Den sosiale dimensjonen omhandler å sikre at alle mennesker får et godt og rettferdig grunnlag for et anstendig liv (FN, 2021). Den går også ut på hvordan mennesker har det i et samfunn, om de får oppfylt rettighetene sine, og om de har mulighet til å påvirke eget liv og samfunn (FN, 2021). Det er først når det er samspill mellom de tre dimensjonene man kan oppnå bærekraftig utvikling.

Fortetting og nabolag omhandler i størst grad dimensjonen «sosiale forhold», og det er derfor denne dimensjonen som er relevant for oppgaven.

2.1.2 Sosial bærekraft, bærekraftige byer og lokalsamfunn

Den sosiale bærekraften skal på lik linje med økonomi og klima- og miljø-dimensjonen være et premiss for boligbygging og områdeutvikling (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, u.å.). Videre skriver direktoratet at kommunene gjennom planlegging kan tilrettelegge for attraktive og tilgjengelige boligområder for befolkningen, og den sosiale boligpolitikken må dermed ses i sammenheng med den brede boligpolitikken på ulike nivå. Det pekes også på at ved å jobbe målrettet med bolig og velferd i alle ledd av planleggingsfasen, kan kommunen tilrettelegge for nok boliger til alle hvor gode bomiljø, trygg etablering og stabile boforhold fremmer både velferd og deltagelse. Et viktig hensyn er at samfunnstrender som urbanisering, større ulikheter og forskjeller blant befolkningen og flere eldre gjør det enda viktigere å planlegge boliger for alle i de kommende årene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, u.å.).

For å oppnå en bærekraftig utvikling har FN utarbeidet 17 mål som er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030 (FN, 2021). Det mest sentrale bærekraftsmålet for problemstillingen i denne oppgaven er mål 11 som omhandler Bærekraftige byer og lokalsamfunn. Dette målet innebærer å gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige. Dette omhandler hvordan man bygger, hva som bygges og hvordan man skal legge til rette for trygge og gode bomiljø (Husbanken, 2022). Her spiller kommunene en sentral rolle ettersom de gjennom planlegging bestemmer arealbruk og setter de langsiktige målene for samfunnsutviklingen (Husbanken, 2022). Husbanken peker videre på at gjennom inkluderende planprosesser kan kommunene legge til rette for medvirkning og involvering, noe som igjen kan skape tilhørighet. Det pekes også på at det å ivareta goder som grønnstruktur, parker og elver samtidig som disse nærnaturområdene blir tilgjengeliggjort, kan bidra positivt til hverdagsfriluft og rekreasjonsmuligheter. Dette er et viktig aspekt innenfor den sosiale bærekraften ettersom tilretteleggingen vil gjøre det mulig for ulike grupper å være aktive gjennom ulike faser av livet (Husbanken, 2022).

2.1.3 Fortetting og kompakt by

Fortetting defineres i St. Meld. nr. 31 (1992-93) (Miljøverndepartementet, 1993):

“all byggevirksomhet innenfor dagens utbygde områder som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Dette kan være sanering og byfornyelse, overbygging/lokk, bruksendring, tilbygg, bygging på fradelte parseller eller på inneklemte arealer som har vært brukt eller båndlagt til andre formål”

Fortetting innebærer med dette at eksisterende og bygde omgivelser får en høyere utnyttning ved at det bygges et betydelig antall nye boliger mellom eksisterende bebyggelse (Kommunal- og

distriksdepartementet, 2022). Begrepet har røtter tilbake til tidlig 90-tallet hvor det ble utformet som en politisk formulert strategi for boligbyggingen (Schmidt, 2007). Dette er et verktøy som skal brukes til en mer bærekraftig byutvikling, samt ved å redusere areal- og transportbehovet i byer og tettsteder (Schmidt, 2007). Den kompakte byen er kjennetegnet ved at den har tett bebyggelse med klar grense mot omland i urbane områder som er bundet sammen ved hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggerne har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud (Hanssen & Hoftsad, 2015, s. 13).

Det å redusere transport og energibehov er en sentral del av fortetningspolitikken. Det har seg slik at desto tettere og mer kompakte byene er, jo mindre biltrafikk genererer de (Tennøy, 2018). Ved å ha tett struktur i byene ligger målpunktene nærmere hverandre og avstandene blir kortere. Da velger folk å gå eller sykle. Et annet virkemiddel for å redusere biltrafikk i sentrumsområder er at det er dårlige betingelser for kjørende ved å ha mindre plass til parkering og veier, samt at det er mange myke trafikanter som "forsinker biltrafikken" (Tennøy, 2018). Fortetting fremfor byspredning er en viktig strategi for å redusere transportbehov og trafikkmengder. Når man beveger seg utover i bystrukturen blir tettheten lavere og det blir lengre mellom funksjoner – og reiselengdene øker. Dette medfører en fragmentert og segregert bystruktur (Tennøy, 2018).

Det finnes ulike tilnærminger til fortetting. Tabellen under presenterer og forklarer fire former for fortetting.

<i>Typer fortetting</i>	<i>Hva</i>
<i>Ekspansjon (Lokalt nivå for Bergen)</i>	Ekspansjon innebærer bygging som bryter med kommuneplanens grenser mot sjøen og byfjellene (Bergen kommune, 2017)
<i>Intensivering</i>	Intensivering er tettere utnyttelse av areal innenfor eksisterende bystrukturer (Bergen kommune, 2017). Dette kan skje som innfylling mellom eksisterende bebyggelse, ved økt utnyttelse i etablerte bystrukturer og intensivering i spredtbygde nabolag. (Hanssen & Hoftsad, 2015, s. 177).
<i>Transformasjon</i>	Transformasjon vil si at områder endrer struktur og formål (Bergen kommune, 2017) . Dette er typisk omskaping av industri- og næringsområder til nye områder for bolig, gjerne kombinert med næring (Hanssen & Hoftsad, 2015, s. 177).
<i>Knutepunktutvikling</i>	Utvikling som binder sammen transportsystemene på en bedre måte, og ivaretar overganger mellom ulike transportmoduser. Lokaliseringen av knutepunkter må tilpasses by- og tettstedsstrukturen (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2022)

Tabell 2: Ulike former av fortetting

2.2 NABOLAG OG NABOLAGSEFFEKTER

“Gode nabolag oppstår når beboere har kontakt med hverandre og engasjerer seg i nærmiljøet sitt” (Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, 2022, s. 129)

2.2.1 Definisjon av nabolag

I følge Galster er nabolag et begrep som er vanskelig å definere presist, men samtidig er det noe alle vet hva er når man ser det (Galster, 2001). Selve nabolagsbegrepet strekker seg helt tilbake til ideen om byøkologien, hvor det ble antatt at dersom en bybefolkning besto av flere grupperinger, ville det naturlig dannes et bosetningsmønster hvor de svakeste gruppene tilpasser seg de sterkere (Barstad & Brofoss, 2007, s. 115). På denne måten ble nabolag naturlig til. I et rent fysisk perspektiv kan nabolag defineres som et “sted med fysiske og symbolske grenser”, eller “en fysisk eller geografisk enhet med spesifikke (subjektive) grenser” (Galster, 2001).

Andre velkjente definisjoner på nabolag omhandler i større grad konstruerte områder (Barstad & Brofoss, 2007). På tidlig 1900-tallet ble naboskap definert som et samfunn konsentrert rundt lokale butikker og skoler, hvor veien skulle lede trafikken bort. Andre og senere definisjoner tar utgangspunkt i de sosiale relasjonene mellom menneskene som bor i et konkret område (Barstad & Brofoss, 2007). Det sosiale aspektet ved et nabolag kan oppfattes og forstås som et lokalt miljø som har et eget sosialt "klima" med egen identitet og egen infrastruktur (Brattbakk & Wessel, 2017). En definisjon som omhandler både det fysiske og sosiale perspektivet ved nabolag er "et avgrenset territorium, innenfor et større urbant område, hvor mennesker innehar boliger og har en sosial samhandling" (Galster, 2001).

For å se nærmere på hva et nabolag består av kan man trekke fram rapporten *Nærmiljø og nærmiljøverdier* (1983). Kaul har flere ulike tilnærminger til begrepet i rapporten. En av definisjonene har et områdebestemt utgangspunkt hvor nærmiljøet er "det sosiale liv i bygninger, rom og mellomrom innenfor et avgrenset territorium, hvor en gruppe bor, bruker og eventuelt forvalter en materiell struktur og ulike aktiviteter, dels private og dels i fellesskap" (Kaul, 1982).

2.2.2 Hvor stort er et nabolag?

Det å definere hvor stort et nabolag er og hvor grensene går for når det ikke er et nabolag har flere tilnærminger. Salingaros definerer nabolag som en geografisk kompakt region hvor man kan nå et punkt som ligger innenfor 15 minutters gange fra et annet (Salingaros, 2005, s. 268). I en studie av bokkvalitet var å kunne "gå til Rimi i tøyler" en bokkvalitet som ble trukket frem og som var av stor betydning for å få hverdagskabalene til å gå opp (Schmidt, 2007).

Dette kan ses i sammenheng med den såkalte "10-minuttersbyen". Forskning viser at når reiselengden er under 1 km (ca. 10 minutters gange) velger folk å bevege seg til fots. Er reisen lenger velger folk andre fremkomstmidler som sykkel eller bil for å komme seg frem (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). At folk beveger seg til fots er viktig for det sosiale aspektet ved nabolaget da dette muliggjør møter og interaksjon mellom beboerne.

For å kunne oppnå en by hvor befolkningen har mulighet til å bevege seg på en bærekraftig og effektiv måte kan byer planlegges som "10-minuttersby". Dette er et begrep som innebærer at viktige målpunkt i hverdagen, som å dra til en kollektivholdeplass eller skole, skal ligge innenfor 10 minutters gange (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2019). For å oppnå dette må systematisk sikring av ganginfrastruktur og tilrettelegging av snarveier for alminnelig ferdsel prioriteres (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2019).

2.2.3 Det sosiale aspektet ved nabolag

Et nabolag med sosial bærekraft er preget av at beboerne føler tillit, trygghet og tilhørighet (Byarkitekten i Bergen, u.d.). Det foreligger en antagelse av at egenskaper ved nabolaget har direkte påvirkning på levekårene til beboerne - her inngår de fysiske, intensjonelle og sosiale egenskapene ved nabolaget (Barstad & Brofoss, 2007).

“Nabolagskonsteksten har en klar effekt på holdninger, oppfatninger, atferd, livskvalitet, sosioøkonomisk situasjon og fremtidsmuligheter for barn og voksne beboere via ulike kasuale prosesser og ruter” (Brattbakk, 2022). Nabolaget har mest innflytelse på de som tilbringer mest tid der, enten dette er på grunn av et lokalt forankret nettverk eller fordi de har kort bevegelsesradius. Herunder havner spesielt barn og unge (Brattbakk, 2022).

For å forklare de kontekstuelle virkningene av nabolagets sosiale sammensetning kan man ta utgangspunkt i områdets rykte blant omkringliggende nabolag (Barstad & Brofoss, 2007). Av andre tilnærminger kan man ta utgangspunkt i sosiale normer, som igjen er formet av den sosiale sammensetningen (Barstad & Brofoss, 2007). En annen tilnærming springer ut fra teorien om kollektiv sosialisering, hvor normer er i fokus, men med hovedvekt på hvordan barn og unge blir påvirket under oppveksten i et gitt nabolag (Barstad & Brofoss, 2007).

Et annet element ved det sosiale i et nabolag er stedsidentiteten. Stedsidentitet handler om en tett relasjon mellom mennesker og steder, hvor stedet er med på å gi mennesker en identitet – og omvendt (Førde et al., 2015, s. 25). Begrepet omhandler også at man ønsker å forstå hvordan individer og grupperinger av mennesker knytter seg til steder og det å identifisere steders egenart (Førde et al., 2015, s. 25). Det å føle tilknytning til et sted er et basalt menneskelig behov, og stedstilknytningen man har gir en følelse av trygghet og sikkerhet, og det inngår som en viktig del av identiteten vår (Førde et al., 2015, s. 25).

En annen del ved stedsidentiteten er at man kan dele den opp i ulike deler og grader, hvor man har “place attachment” som innebærer at man har en tilknytning til stedet, “belonging” hvor man har en sterk følelse av å høre til og føle seg hjemme og til slutt “place identity” som går på at man identifiserer seg med stedet og det er en del av vår identitet (Førde et al., 2015, s. 29).

2.2.4 Fellesskapet i nærmiljøet

Richard Sennet bruker begrepet brodermord hvor han trekker frem at en betydning av dette er brødre som vender seg mot denne, hvor de åpner seg for hverandre, har gjensidige forventninger og de finner hverandre utilstrekkelige (Sennett, 1992, s. 76). Sennet peker også på en annen tilnærming til begrepet hvor det også kan forstås som at denne mentaliteten snus og vendes mot verden. Det

innebærer at “vi” er et fellesskap som er virkelig, verden utenfor reagerer ikke – derfor er det noe galt med den og den har sviktet oss og man ønsker ikke å ha noe med denne å gjøre.

Dette viser hvordan fellesskapet er blitt en emosjonell tilbaketrekning fra samfunnet og en territorial barrikade innenfor byen (Sennett, 1992, s. 76). Sennett peker videre på at det er denne krigen mellom psyke og samfunnet som har fått en geografisk kjerne som erstatter den noe eldre balansegangen mellom offentlig og privat opptreden. Denne nye geografien er mer basert på nærmiljøet i motsetning til det urbane – det varme og kjente over stedet som upersonlig.

For å se nærmere på tilbaketrekkingen fra ytre verden og inn til nabolag der ingen i utgangspunktet ville at en prosess skulle finne sted kan, man se til debatten om Forest Hill i New York hvor det ble dannet et fellesskap som forfulgte rent politiske mål og gradvis utviklet seg til et selvtilstrekkelig fristed (Sennett, 1992, s. 77). Sennett peker dernest på at de psykologiske utvekslingene ble viktigere enn å kritisere styresettet i byen. Grunnen er at fellesskapet gradvis formet seg rundt en kollektiv personlighet, som det ble fellesskapets viktigste oppgave å vise omsorg for og opprettholde.

2.3 NABOLAGSKVALITET

Kvalitet er en tings måte å være på. Det brukes om et sanseintrykk og en spesiell karakter, ofte i sammenheng med verdifulle egenskaper ved en gitt ting (Hofstad, 2016). Man kan også se på begrepet kvalitet som evnen til å tilfredsstille brukeres krav og forventinger til en gitt ting eller hendelse (Hofstad, 2016).

Med nabolagskvalitet menes de bestemte kvaliteter ved nabolaget og bomiljøet som tillegges verdi. Bomiljø kan forstås som samspillet mellom fysisk miljø, sosialt miljø og sosial organisering (Hanssen & Hofstad, 2015, s. 162). Nærmiljøverdier er verdier som bidrar til å realisere gode nærmiljø (Kaul, 1982). I gode nærmiljø vil omgivelsene møte det enkelte individs behov og krav om utfoldelse og deltakelse, som svarer til de ulike utviklingsfaser - fra barn til eldre (Kaul, 1982).

Hva som tillegges verdi kan variere med tid og sted, og er avhengig av hvem man spør. Vurdering av bo- og nabolagskvalitet ved fortetting kan være avhengig av om man bor et sted og blir utsatt for fortetting i form av nybygg på naboeiendommen, eller om man er en av de som flytter inn i nybygget (Schmidt, 2007).

2.3.1 Nabolagskvalitet ut fra ulike former for aktiviteter

Man kan vurdere nabolagskvalitet ut fra hvilke aktiviteter man utfører i nabolaget. Jan Gehl deler uteaktiviteter i det offentlige rom inn i tre deler; nødvendige, valgfrie og sosiale aktiviteter - hvor alle stiller forskjellige krav til det fysiske miljøet (Gehl, 2017, s. 7).

Nødvendige aktiviteter er aktivitetene som man er nødt til å gjennomføre, som for eksempel å gå til skolen, arbeid, matbutikk eller kollektivholdeplass. Dette omfatter i hovedsak hverdagsaktivitetene og er aktiviteter man er nødt til å gjennomføre hele året uansett. Nødvendige aktiviteter påvirkes ikke i like stor grad av det fysiske miljøet (Gehl, 2017, s. 7).

De valgfrie aktivitetene er aktiviteter man foretar seg om man har lyst til det, og om det fysiske miljøet gjør det mulig og legger til rette for det (Gehl, 2017, s. 9). Følgelig vil denne type aktivitet i stor grad bli påvirket av kvaliteten på det fysiske miljøet, og kun oppstå når det fysiske miljøet er tilrettelagt for slik aktivitet (Gehl, 2017, s. 9).

Dersom de ytre forhold ikke er godt tilrettelagt og uterom er av dårlig kvalitet, er det kun de nødvendige aktivitetene som forekommer (Gehl, 2017, s. 9). Dersom uterommet er av høy kvalitet, vil de nødvendige aktivitetene forekomme, og man bruker lenger tid på å gjennomføre aktiviteten - nettopp fordi de fysiske vilkårene for aktiviteten er bedre (Gehl, 2017, s. 9). I tillegg til dette forekommer også valgfrie aktiviteter, nettopp fordi rommet åpner opp for at man kan stoppe, sette seg ned eller lignende.

Sosiale aktiviteter omhandler aktiviteter hvor man har en tilstedeværelse av andre mennesker (Gehl, 2017, s. 10). Dette er aktiviteter man deltar i passiv eller aktiv, hvor man enten er med i en samtale eller overhører andre mennesker som snakker sammen (Gehl, 2017, s. 10). Ulike former for sosiale aktiviteter kan skje i private boliger, i offentlige rom etc. Aktiviteten kjennetegnes gjerne av en spontanitet da den handler om at mennesker er på samme sted til samme tid, og at man har noe til felles med hverandre (Gehl, 2017, s. 10).

For å oppsummere kan man slå fast at et nabolag har en god fysisk utforming når man ønsker å utføre valgfrie aktiviteter og når sosiale aktiviteter oppstår i utførelsen av disse. Dette skaper gode nærmiljø hvor omgivelsene møter individenes behov og krav om utfoldelse og deltakelse.

2.3.2 Nabolag og gode byrom

Byrommene er et viktig element i nabolagene i den kompakte byen da de skaper trivsel i hverdagen og bidrar til levende byer og tettsteder. Det antas at den kompakte byen er attraktiv og tilgjengelig der folk går og sykler mer, noe som bidrar til å skape bedre livskvalitet (Hanssen & Millstein, 2021, s. 137). Mer liv og flere mennesker i bybilder kan bidra til å hindre segregasjon, redusere kriminalitet og bidra til økt følelse av trygghet (Hanssen & Millstein, 2021, s. 137). For å oppnå mer liv og flere mennesker i bybildet, må byrommene tilrettelegges og opparbeides på en tilstrekkelig god måte. En kritikk av fortettingsprosessen er at den legger press på eksisterende grøntarealer og offentlige rom, og at kravene som stilles for å opparbeide offentlig tilgjengelige byrom ikke har vært tilstrekkelige

(Hanssen & Millstein, 2021, s. 137). Kommunal og moderniseringsdepartementet har i idéhåndbok for byrom utarbeidet 5 kriterier for å oppnå et godt byromsnettverk (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016):

1. Brukbarhet: handler om hvilke funksjoner byrom og forbindelser må ivareta for at byromsnettverket skal bli attraktivt å bruke. Alle nabolagsområder har behov for felles møteplasser som kan bidra til å skape gode bomiljøer.
2. Nærhet: handler om avstander til byrom, og tilgang til forskjellige typer byrom i nettverket. Attraktive ferdselsårer gjør at folk går lenger, mens barrierer og kjedelige omgivelser demper lysten til å gå eller sykle.
3. Sammenkobling: handler om forbindelsene i byromsnettverk og byrom for mobilitet.
4. Kvalitet: handler om steds kvalitet, utforming av omgivelser og fysisk kvalitet i byrom. Det er viktig å utnytte de kvalitetene som finnes på stedet. Her blir det også trekt frem viktigheten av kulturminner som forteller lokale historier og bidrar til identitet og tilhørighet.
5. Bynatur: handler om blågrønne kvaliteter, urbant friluftsliv og klimatilpasning.

Godt utformede byrom i fortettingsprosjektene kan være med på å skape gode nabolagskvaliteter for området.

2.4 MEDVIRKNING

I plan- og bygningsloven forstås medvirkning som enkeltpersoners og gruppers rett til å kunne delta i, og påvirke offentlige utrednings- og beslutningsprosesser (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Medvirkning er en viktig del av planprosessen med hensyn til kunnskapsargumentet: at det er viktig å få inn så mye relevant kunnskap som mulig når man utarbeider en plan, og at innbyggere er en rik kilde til denne kunnskapen, samt demokratiargumentet: at berørte parter har rett til å bli hørt, og den betydningen dette har for beslutningene og legitimiteten til plansystemer og demokratisk styring (Aarsæther et al., 2018, s. 191).

2.4.1 Lovpålagte krav til medvirkning

Hensynet til medvirkning har forankring i lovens formålsbestemmelse, § 1-1 fjerde ledd:

«Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.»

Minstekravet for medvirkning etter pbl. er annonsering av oppstart (§ 12-8) og offentlig ettersyn/høring (§5-2).

§ 5-1 Medvirkning

«Enhver som fremmer planforslag, skal legge til rette for medvirkning. Kommunen skal påse at dette er oppfylt i planprosesser som utføres av andre offentlige organer eller private.

Kommunen har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.»

§ 12-8 Oppstart av planarbeid

«Når planarbeid igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles.»

1. ledd, 1 setning.

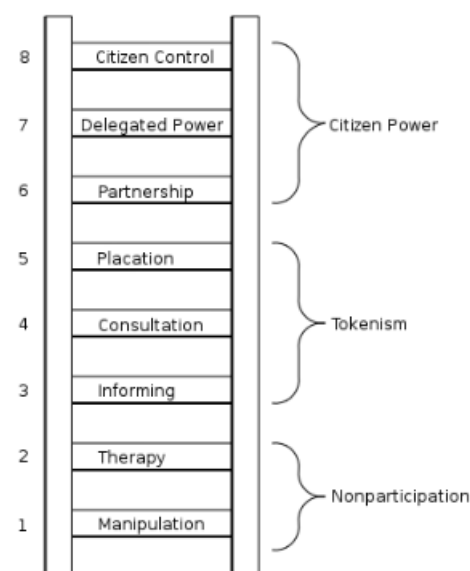
«Forslagsstilleren skal alltid kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Registrerte grunneier og festere i planområdet skal, og så vidt mulig andre rettighetshavere i planområdet samt naboer til planområdet, skal når de blir direkte berørt, på hensiktsmessig måte underrettes om at planarbeidet tas opp.» 3. ledd.

2.4.2 Ulike nivåer av medvirkning

Arnstein (1969) poengterer i sin artikkel *A Ladder of Citizen Participation* at «there is a critical difference between going through the empty ritual and having the real power to affect the outcomes of the process». For å hjelpe å analysere forskjellen mellom tomme ritual og reell makt har Arnstein utarbeidet en medvirkningsstige i åtte trinn (Arnstein, 1969).

Ikke-deltaking

De to laveste trinnene, manipulasjon (1) og terapi (2), er nivå av ikke-deltaking. Formålet med slik medvirkning er ikke å gjøre det mulig for innbyggerne å delta i medvirkningen, men heller å muliggjøre det for utbyggere å "lære" eller "kurere" deltakerne (Arnstein, 1969). Ved manipulasjon blir innbyggerne plassert i rådgivende komiteer eller styrer hvor formålet er å "lære/utdanne" dem eller utvikle deres støtte. I stedet for reell medvirkning betyr det nederste trinnet forvrengning av medvirkning til støtte for



Figur 2: Medvirkningsstigen (Arnstein, 1969)

tiltakshaver og har ingen legitim funksjon eller makt. Ved terapi blir innbyggerne engasjert i omfattende aktivitet, men fokuset her er på å "kurere" dem for motstanden/misnøyen, heller enn å endre på det som gjør at de gir motstand/ føler misnøye.

Tokenisme

I de to neste trinnene, informering (4) og konsultasjon (5), har man to nivåer av "tokenisme". Tokenisme brukes om handlinger som styres av en tanke om å tilfredsstillte bestemte krav eller forventninger - uten at det nødvendigvis har som intensjon å oppnå noe annet enn det forventede godet som følger handlingen. I planfaglig sammenheng kan det være å oppfylle kravene til medvirkning etter plan- og bygningsloven for å få vedtatt en plan, mens medvirkningen i realiteten er svært liten. Tiltakshaver kan "krysse av" at innbyggerne har deltatt i planarbeidet gjennom medvirkning slik plan- og bygningsloven krever. Når medvirkningen er avgrenset til disse trinnene er ikke det noe oppfølging, og dermed ikke noe forsikring om at merknadene blir tatt til følge. Hvis medvirkningen er mer symbolsk enn reell kan det kalles tokenisme.

Det å informere innbyggerne berørte parter, om retter, ansvar og muligheter, er det viktigste første steget mot legitim innbyggermedvirkning. Problemet ligger likevel i at "informeringen" har en enveis-flyt, uten mulighet for forhandlinger (Arnstein, 1969). Eksempel på bruk av informering er bruk av (sosiale)media, reklamer og plakater. Ved å bevege seg videre til neste steg og konsultere partene, uten å kombinere dette med andre metoder for medvirkning, ligger man fortsatt innenfor tokenisme fordi man ikke gir noe forsikring om at innspillene vil bli tatt i betraktning. Metoder for konsultasjon er informasjonsmøter og offentlige høringer.

Trinn 5, plassering, er et høyere nivå av tokenisme fordi grunnreglene gir mulighet for medvirkning, men makthaverne beholder makten til å bestemme. En plasseringsstrategi kan gå ut på å la berørte parter gi råd eller planlegge, men at beslutningsorganet beholder retten til å bedømme legitimiteten eller gjennomførbareheten til rådene.

Innbyggermakt

Videre oppover stigen har man trinn med økende grad av innbyggermakt og beslutningskraft. I trinn 6, partnerskap, har man mulighet til å forhandle og gjøre avveininger med makthaverne. Her er man enige om å dele ansvaret for planlegging og beslutninger gjennom for eksempel planleggingskomiteer. Her blir grunnreglene etablert gjennom en form for gi-og-ta.

I de øverste trinnene, delegert makt (8) og innbyggerkontroll (9), har innbyggerne majoriteten av beslutningssetene eller full ledermakt. Forhandlinger mellom innbyggere og offentlige tjenestemenn kan resultere i at innbyggerne oppnår dominerende beslutningsmyndighet over en

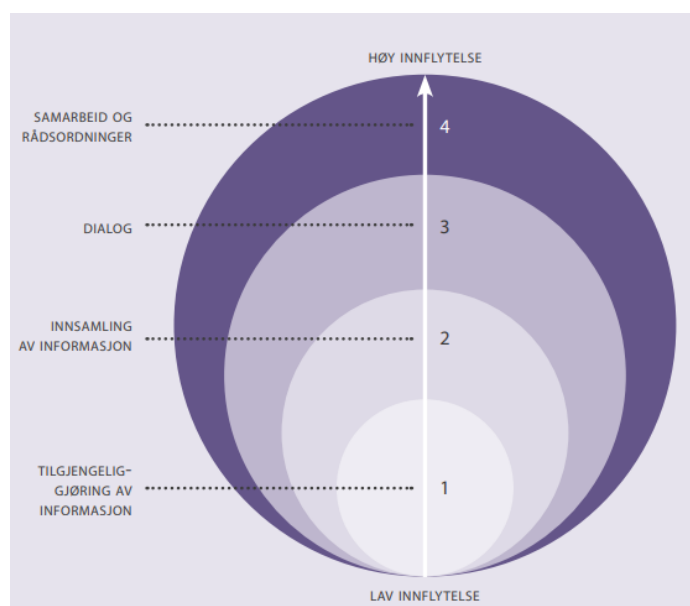
bestemt plan. På dette nivået har man kommet til det punktet hvor innbyggerne har de betydelige kortene for å sikre ansvarlighet for planen som står ovenfor dem. Arnstein trekker frem et eksempel fra New Haven hvor innbyggerne i Hill-området opprettet et selskap som fikk delegert makt til å utarbeide byplan. Dette var finansiert gjennom stipend for å ansette egne planleggingsmedarbeidere.

Stigen har hatt stor påvirkning på medvirkningspraksisen i planlegging, men har også møtt kritikk (Amdam, 2019). Painter (1992:23-24) trekker frem to forhold. For det første må man skille mellom potensiell og reell makt. Det å delta på ulike nivå i stigen innebærer en formell og potensiell makt til medvirkning, men det er først når man ser resultatene av planen at man kan se hvem som hadde innvirkning i prosessen (Amdam, 2019). For det andre blir stigen kritisert for å ha en naiv forståelse av planlegging som en instrumentell og lineær prosess med en enslig avgjørelse i slutten av prosessen (Amdam, 2019). I en planprosess har man mange tidspunkt underveis hvor man tar avgjørelser, og hvor ulike aktører har innvirkning på disse avgjørelsene.

Innflytelsessirkelen

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har utarbeidet innflytelsessirkelen inspirert av Arnstein (1969) sin medvirkningsstige (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Denne kategoriserer grad av innflytelse medvirkningen har i fire grader. Den laveste graden av innflytelse får man gjennom tilgjengeliggjøring av informasjon, som er plan- og bygningslovens minstekrav til medvirkning. Innsamling av informasjon muliggjør større innflytelse. Dette innebærer åpne prosesser ved at man bidrar til

kunnskapsinnsamling og bredere beslutningsgrunnlag. I sirkel 3 har man dialogbasert medvirkning med en blanding av kommunikative og engasjerende metoder. Den største graden av innflytelse får man gjennom samarbeid og rådsordninger.



Figur 3: Innflytelsessirkelen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014)

2.4.3 Muligheter og utfordringer ved medvirkning

Medvirkning i reguleringsplaner er forslagsstillers ansvar. Kommunen har et eksplisitt uttrykt «påse-ansvar». Her skal de påse at private forslagsstillere ivaretar hensyn til medvirkning i reguleringsplaner ved å kontrollere at plikten er oppfylt i utbyggers planprosesser, samt komme med pålegg dersom den ikke er det (Hanssen, 2013). Mulighetene for tidlig medvirkning i planarbeidet er minimale fordi det ved kunngjøring av oppstart er lite informasjon å forholde seg til (Hanssen, 2013). I denne tidlige utformingsfasen diskuterer utbyggere og planmyndigheter og blir enige om viktige premisser i lukkede forhandlinger. Dette kan være vanskelig å få endret når planforslaget etter hvert legges ut til offentlig ettersyn/høring (Hanssen, 2013).

Befolkningens rolle i plan- og beslutningsprosessen fremheves som viktig for å ta vare på felles verdier og grunnleggende levekår i et bærekraftig samfunn (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014). Ved å involvere nabolaget og fremtidige beboere i planleggingen, slik at løsningene bygger på det folk ønsker seg, kan de kjenne eierskap og forventning til stedene som blir skapt (Byarkitekten i Bergen, u.d.). Medvirkning kan imidlertid være spesielt utfordrende i kompakt byutvikling fordi det er flere hensyn som konkurrerer om et begrenset område, eiendomsforholdet er ofte oppstykket, samt at fortettingen skjer gjennom en rekke mindre utbyggingsprosjekter gjennom reguleringsplaner heller enn mer helhetlige områdeplaner (Hanssen & Hoftsad, 2015). Bitvis utbygging medfører at det blir mer utfordrende for innbyggerne å ha oversikt over når man skal delta formelt og reelt (Hanssen & Hoftsad, 2015).

Aktørbildet med interessenter kan være annerledes i de ulike formene for fortetting. Ved transformasjon har man gjerne ikke naboer tett innpå, samt at denne typen fortetting er en god mulighet for å supplere med det innbyggerne i nærområdet opplever at det er behov for, og følgelig mobilisere for å få dette inn i planene (Hanssen & Hoftsad, 2015). Ved intensivering vil man derimot ha eksisterende bebyggelse tettere innpå, noe som kan føre til protester fra naboer som mener at utbyggingen forringer bokvaliteten i området, heller enn å tilføre kvaliteter (Hanssen & Hoftsad, 2015). Ekspansjon kan også medføre mobilisering fra nærområdet fordi denne type fortetting gjerne medfører nedbygging av grøntareal og ubebygde områder som har vært nytt til andre ting (Hanssen & Hoftsad, 2015).

Tidsaspektet er også viktig for medvirkningen. Medvirkning og samskapning mellom fagfolk og innbyggere tar tid og bør skje på rett tid i planprosessen (Byarkitekten i Bergen, u.d.). Det er størst mulighet for påvirkning på en plan tidlig i prosjektet. Etter hvert som arbeidet kommer i gang blir løsningene bestemt og konsekvensene av endringer blir større.

2.4.4 NIMBY – Not in my backyard

NIMBY refererer til en bevegelse og holdning som er tatt i bruk av samfunnsgrupper som står overfor en uønsket utvikling i nabolaget (Dear, 1992). Disse kontroversielle utviklingene omfatter ofte et bredt spekter av forslag til arealbruk, herunder mange nødvendige tjenester som gagnar samfunnet på en eller annen måte (Dear, 1992).

Felles for NIMBY er at beboere vanligvis innrømmer og er klar over at disse fasilitetene er nødvendige, men likevel ikke ønsker de i nærheten av hjemmet sitt og i eget nabolag, derav uttrykket "ikke i min bakgård" som er direkte oversatt fra det engelske "not in my backyard" (Dear, 1992). NIMBY springer ofte ut fra et behov om å beskytte seg selv mot noe nytt og fremmed.

Man kan også referere til NIMBY-effekten som nabolagsmotstand. Denne lokale motstanden og negative responsen kan også anses som et symptom på manglende informasjon fra kommune og for lite involvering av nabolagene som blir direkte påvirket, for eksempel mangel på medvirkning i en planprosess (Husbanken, 2019).

Når berørte parter og interessenter får mulighet til å komme med innspill i høringsfasen får de ofte rollen som reaktive og protesterende, og gis ikke mulighet til å ha en proaktiv og kreativ rolle (Hanssen, 2013). Merknader fra innbyggere blir ofte karakterisert som NIMBY-synspunkter i den offentlige debatten (Hanssen, 2013).

KAPITTEL 3

METODE

- 3.1 Casestudie som forskningsstrategi
 - 3.2 Kvalitativ metode
 - 3.3 Kvantitativ metode
 - 3.4 Metodisk refleksjon
-

3 METODE

I dette kapittelet vil forskningsstrategien og metodene som er valgt for innsamling av data bli presentert. Utgangspunktet for oppgaven er en casestudie, som danner grunnlag for bruk av kvalitative og kvantitative metodiske tilnærminger. Først blir caseområdene for oppgaven presentert og begrunnet, og deretter blir metodene som har blitt benyttet for å samle inn data gjort rede for. Det vil også være en reflekterende del som omhandler styrker og svakheter ved metodene hvor reliabilitet, validitet og generaliserbarhet blir diskutert.

Ettersom det skal brukes ulike metodiske tilnærminger skal det utføres en metodetriangulering. Triangulering er et begrep som viser til hvordan man kan analysere sosiale fenomen med ulike data og metode i samme prosjekt (Bukve, 2021, s. 153). Triangulering handler om å analysere data med ulike metoder samtidig for å øke intern og ekstern validitet, og for å kunne trekke mer pålitelige slutninger om sammenhengene i materialet man undersøker. Man har dermed muligheten til å generalisere på et mer forsvarlig vis (Bukve, 2021, s. 154). Triangulering innen metode handler i stor grad om å studere det samme objektet ved å samle inn data på ulike måter og analysere dataen med ulike metoder (Bukve, 2021, s. 155).

3.1 CASESTUDIE SOM FORSKNINGSSTRATEGI

Case er et begrep som ofte brukes om studier der selve studieobjekter er avgrenset i rom og tid. Dette er en åpen definisjon og en mer presis forklaring er å definere case som "et tilfelle av noe eller en illustrasjon på noe" (Jacobsen, 2021, s. 90). Felles for casestudier er at man ønsker å avsløre ett eller et sett valg, hvorfor de ble tatt, hvordan de ble implementert og med hvilket resultat (Yin, 2018, s. 14). Det er ønskelig å gjennomføre en casebasert undersøkelse for å avdekke viktige og avgjørende forhold og å forså de (Yin, 2018, s. 15).

Det har blitt valgt casestudie som metodestrategi for å avgrense undersøkelsesopplegget i tid og sted. Målet er å avsløre hvilke valg som har blitt gjort innenfor de ulike caseområdene, bakgrunnen for valgene og hvordan resultatet av dette har blitt.

3.1.1 Valg av caseområde

Et viktig spørsmål man må stille når man bruker case som metode er "hva er denne casen et tilfelle av?" eller "hva er denne casen en illustrasjon på?" (Jacobsen, 2021, s. 90). For å gjennomføre en casestudie må man ha en eksplisitt argumentasjon på hvorfor akkurat denne er valgt. Ettersom man må ha argumentasjon for casen taler det også for at man må ha eksplisitte kriterier for hvorfor konkrete case er valgt ut (Jacobsen, 2021, s. 90).

Tabell 3 er illustrerende for begrunnelsen av valg av områder. Den viser kriterier for valg av case og de overordnede momentene som skiller caseområdene fra hverandre, men også hva de har til felles. Ved å velge tre caseområder som har likheter og ulikheter gir det oss muligheten til å sammenlikne de ulike elementene. Det åpner også for muligheten til å kryssjekke med et tredje prosjekt dersom de er flere likheter mellom to av dem.

Hva	Pilestredet Park	Damsgårdsundet	Slettebakken
<i>Type fortetting</i>	Transformasjon	Transformasjon	Intensivering
<i>Lokasjon</i>	Oslo	Bergen	Bergen
<i>Tidsperiode</i>	1995-2004	1997-2011	2005-2023
<i>I tråd med KPA</i>	Ja	Ja	Ja
<i>Krav om KU i plan</i>	Nei	Nei	Nei
<i>Kulturminne</i>	Ja	Nei	Delvis
<i>Verneverdig bebyggelse</i>	Ja	Delvis	Nei
<i>Bebyggelsens funksjon forsvant med årene</i>	Ja	Ja	Delvis*
<i>Kompleks bysituasjon</i>	Ja	Delvis	Nei
<i>Nærhet til sjø</i>	Nei	Ja	Nei
<i>Tidligere grønt område</i>	Nei	Nei	Ja
<i>Nærhet til sentrum</i>	Ja	Delvis	Nei
<i>Levekårsutfordringer</i>	Nei	Ja	Ja

Tabell 3: Begrunnelse for valg av case

*Gjelder kun for Vilhelm Bjerknes vei 62

Sentralt for casene er at to av dem befinner seg i Bergen, mens ett befinner seg i Oslo. En av grunnene til dette er at vi har mer kjennskap til Bergen ettersom vi bor og studerer i byen. Vi ønsket likevel å se på prosjekt som befant seg utenfor Bergen. Det ble derfor valgt ett case i Oslo, ettersom vi fant et prosjekt som passet kriteriene for valg av case. Det er et viktig perspektiv at lovverket er likt for hele landet hva gjelder planprosess og hva den skal inneholde. Det er likevel ulike krav og strategier for byutvikling i de ulike regionene i landet.

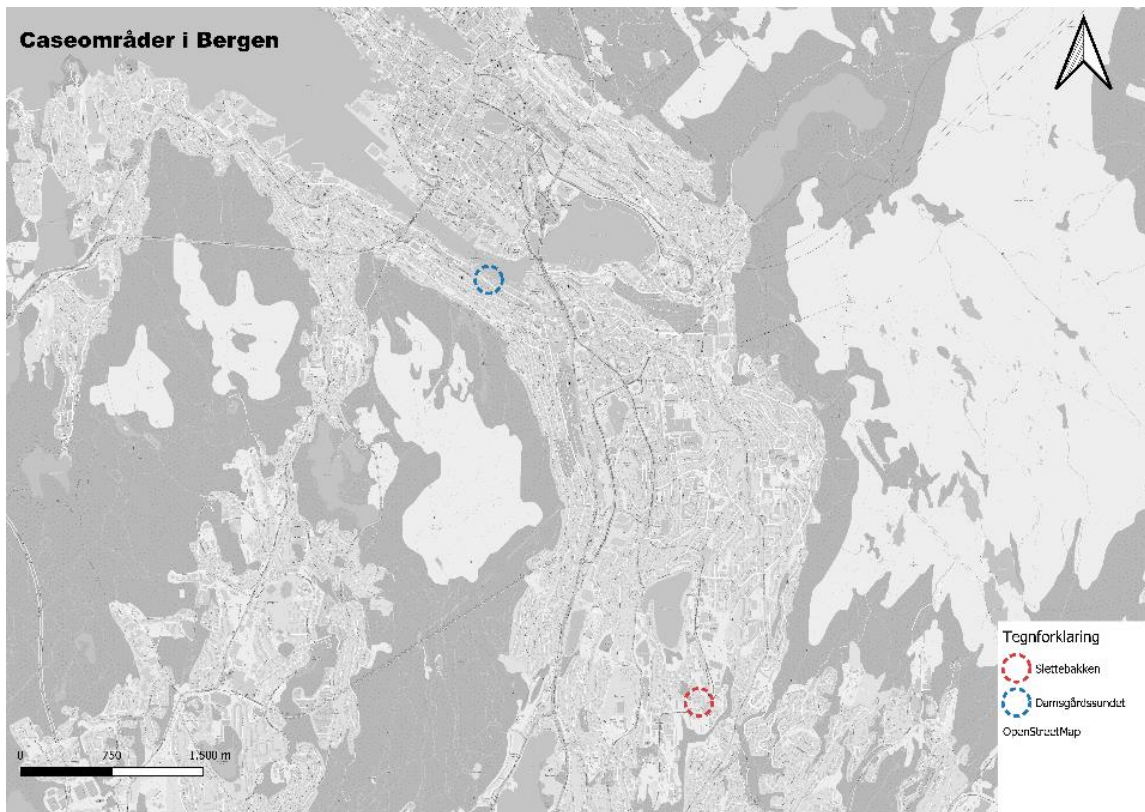
En annen viktig forutsetning for valg av case var at reguleringsplanene er i samsvar med overordna planer, som gjeldende kommuneplan med tilhørende arealdel. Dette er viktig da det forteller noe

om hva kommunens krav til utforming og byutvikling er, men også hvordan og hvor kommunen ønsker at dette skal finne sted.

Prosjektene ble utbygd i forskjellige tidsperioder, men det sentrale er at bærekraft og fortetting var viktige prinsipper for alle tre prosjektene. Pilestredet Park var et foregangsprosjekt for bærekraft i Oslo, noe som gjorde dette prosjektet interessant å undersøke. I likhet med Pilestredet er Damsgårdssundet også et viktig prosjekt når det kommer til bærekraft da det var en sentral del av prosjektet Ny Energi rundt Damsgårdssundet. Slettebakken er en del av Bergen kommune sin fortettingsstrategi langs bybanetraseen.

Vi ønsket videre å undersøke fortettingsprosjekt som skjedde gjennom intensivering og transformasjon og valgte ut henholdsvis ett intensiveringsprosjekt og to transformasjonsprosjekt. Slettebakken har gjennomgått en bit-for-bit-fortetting, mens Pilestredet Park og Damsgårdssundet har blitt transformert gjennom store, helhetlige planer. Det har også vært ulik grad av offentlig initiativ i prosjektene. Prosjektene skulle være av relativt stor størrelse og noenlunde samme størrelsesorden. Det var også viktig at prosjektene i størst mulig grad var ferdigstilt og at de hadde fått tid til å etablere seg som bomiljø.

For å se på nabolags- og boligkvalitet var det nødvendig å se på prosjekt som omhandlet av utbygging av boliger. Utbyggingen på Slettebakken består av rene boligprosjekt, mens Damsgårdssundet og Pilestredet består av en kombinasjon av boliger og kontor- og næringslokaler. Med utgangspunkt i teori om levende byer og liv i gatene fant vi det interessant å undersøke hvordan disse ulikhetene påvirker nabolags- og boligkvaliteten i områdene.



Figur 4: Kart utarbeidet i QGIS, viser caseområdene i Bergen



Figur 5: Kart utarbeidet i QGIS, viser caseområde i Oslo

3.2 KVALITATIV METODE

Kvalitative metoder er godt etablert innenfor human- og samfunnsvitenskapelige fag (Brinkmann & Tanggaard, 2022, s. 15). Når man bruker kvalitative forskningsmetoder betyr det vanligvis at man er ute etter å se på hvordan noe gjøres, sies, oppleves eller utvikles. Man er opptatt av å beskrive, fortolke eller dekonstruere den menneskelige erfarings kvaliteter (Brinkmann & Tanggaard, 2022, s. 15).

3.2.1 Litteratursøk

For å få tilgang til relevant litteratur til teorikapittelet er det foretatt litteratursøk. Det kjennetegnes ved å være et omfattende søk hvor informasjonen er hentet inn både planlagt og begrunnet (Gregersen Heie et al., 2016). Dette er foretatt i flere databaser hvor det er brukt utstrakte søkeord og velformulerte setninger. Gregersen Heie et al. peker videre på at hensikten med litteratursøk er å gå systematisk gjennom litteratur for å fange opp så mye som er relevant på et felt – i tillegg må søket være dokumentert og etterprøvbart.

3.2.2 Dokumentanalyse

Ved bruk av dokumentanalyse ønsker vi å se på hvordan fortettingsprosjektene i casestudiet har blitt utviklet, samt å finne intensjonen bak det som har blitt bygd. En annen sentral del av dokumentanalysen er også å få et innblikk i medvirkningsprosessen for å avdekke om nabolaget er blitt inkludert gjennom medvirkningsprosesser.

Dokumentanalyse er en av de mest brukte metodene innenfor samfunnsvitenskapen, og det er vanskelig å se for seg empiriske undersøkelser som ikke omhandler dokumenter (Brinkmann & Tanggaard, 2022, s. 185). Først og fremst er et dokument er overlevert materiale fra en situasjon i fortiden (Johannesen et al., 2021, s. 237). Dokumenter gir oss informasjon om et saksforhold som er nedfelt på et spesielt tidspunkt og ofte med tanke på spesifikke lesere. Ved bruk av dokumentanalyse som metode er det viktig å være kildekritisk og bruke kilder på en informert og reflektert måte slik at man i størst mulig grad kan trekke holdbare konklusjoner (Johannesen et al., 2021, s. 241). En dokumentanalyse er en metodisk tilnærming som både er distansert og dyptgående på en og samme tid ved at man holder det man ønsker å studere adskilt og distansert, samtidig som man kan gå inn i dybden av det man ønsker å studere (Duedahl & Jacobsen, 2010, s. 19).

For å avgrense analysen er det undersøkt plandokumentene som ledet til vedtak av reguleringsplanene for fortettingsprosjektene i caseområdene. Vi har dermed ikke sett på reguleringsplaner for den eksisterende nabobebyggelse. Analysen omhandler dokumenter som melding om oppstart, merknader fra berørte parter, planrapporter og andre utredninger som har

gjort gjennom prosessen. Det er et stort omfang av dokumenter fra reguleringsprosessene og andre planprosesser i området og det har dermed vært nødvendig å avgrense undersøkelsen. Vi har ikke sett på reguleringsbestemmelsene, da dette i stor grad er bestemmende for reguleringsområdet og i liten grad henviser til omkringliggende eksisterende område.

For å få tilgang til nødvendige dokumenter måtte vi søke om innsyn gjennom innsynsportal hos Bergen kommune og Oslo kommune. Det har vært ulik mengde dokumenter i de ulike casene. Dokumentene er også fra ulike avsendere: tiltakshaver/forslagsstiller, berørte parter, administrasjonen i byrådet og politikere i bystyret. Målet med dokumentanalysen har vært å avdekke tiltakshavers intensjon bak gjennomføring av fortettingsprosjektet og å få et inntrykk av eksisterende nabolags respons på prosjektene. Dokumentanalysen har gjort det mulig å gå i dybden av medvirkningsprosessene som er gjennomført i forbindelse med fortettingsprosjektene, samt å se nærmere innkommende merknader og hva disse går ut på. Dette er viktig perspektiv ettersom det kan avdekke naboers holdninger til fortettingsprosjektene.

3.2.3 Befaring

For å få et bedre innblikk i prosjektene har det blitt gjennomført befaring på de ulike områdene. En befaring innebærer å dra fysisk til stedene for å se hvordan de er utformet i miljøet og hvordan det føles å bevege seg der. Av tidsmessige og økonomiske årsaker har dette bare vært mulig på å gjennomføre i caseområdene i Bergen.

3.3 KVANTITATIV METODE

Kvantitativ metode innebærer innsamling av kvantitative data, altså data i form av tall eller andre mengdeelement. Data fra kvalitative metoder vil være forankret til spesifikke variabler, og det anvendes standardiserte metoder for datainnsamling (Kaiser, 2015). Resultatet av de kvalitative metodene blir presentert gjennom kart over områdene i kapittel 5.

3.3.1 Romlig analyse

Etter dokumentanalysen har det blitt gjennomført romlige analyser for å se om intensjonen og bakgrunnen bak planen er realisert. Dette har blitt gjort på mikro- og makronivå. For å analysere caseområdene har vi tolket områdenes urbane morfologi. Det har blitt utviklet tre deskriptive teorier som omhandler det bygde miljøet (van Nes & Yamu, 2021, s. 176): 1) The theory of spatial combinatorics (Hillier, 1996), 2) The theory of the natural movement economic process (Hillier et.al. 1993, 1998) og 3) The theory of natural urban transformation process (Ye & van Nes, 2014).

Teoriene er basert på objektive analyser og resultatet blir presentert i form av tall og gjennom kart. Formålet med utviklingen av teoriene er å finne årsakssammenhenger.

Urban morfologi kan brukes når man skal analysere og forstå det bygde i en by (van Nes & Yamu, 2021, s. 5). Det finnes flere ulike tilnærminger til urban morfologi og de innebærer ulike måter å forstå en by på. Noen tilnærminger handler hovedsakelig om gatemønster, og andre om bygningsstruktur.

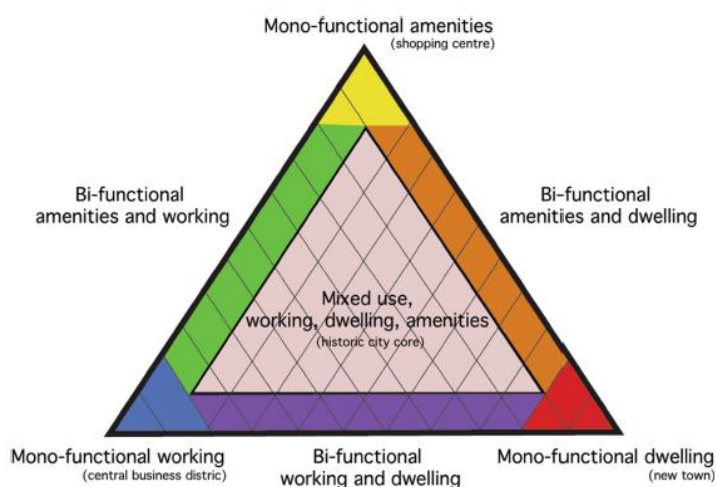
Vi har brukt romlige analyser for å undersøke hvordan utbyggingen innenfor caseområdene forholder seg til de eksisterende bygningsmassene som gate, andre bygg og uteareal. Basert på teorier som er utarbeidet innenfor fagfeltet kan vi, på indirekte vis, si noe om ny bebyggelse sin påvirkning på eksisterende bebyggelse.

De romlige analysene er utarbeidet i programvaren QGIS. Dette medfører at data som er relevant for oppgaven, herunder grunnlagskart av Norge, allerede finnes i programmet. På denne måten avgrenses arbeidsmengden naturlig ettersom innhenting av data ikke var nødvendig. Likevel ble det nødvendig på Slettebakken å innhente data om bybanetrasè gjennom funksjonen Quick OSM i QGIS. De ulike analysene er konstruert ved bruk av shapefiler i form av linjer, punkt og polygon.

3.3.1.1 Makronivå

Mixed Use Index

En kvalitativ tilnærming til urban morfologi er Mixed Use Index (MXI). Denne analysen er utarbeidet av Joost van der Hoek og avslører graden av monofunksjonalitet versus multifunksjonalitet (van Nes & Yamu, 2021, s. 10). En bygning med kun en funksjon, enten bolig, arbeidsplass, eller fasilitet, er definert som monofunksjonell. Flerfunksjonelle bygninger er bygninger med to eller tre av de nevnte funksjonene (van Nes & Yamu, 2021, s. 10). Kategorien fasilitet rommer servicefunksjoner som shoppingsenter, skoler, universiteter – men også fritidsaktiviteter som for eksempel kino og museum (van Nes & Yamu, 2021, s. 10).

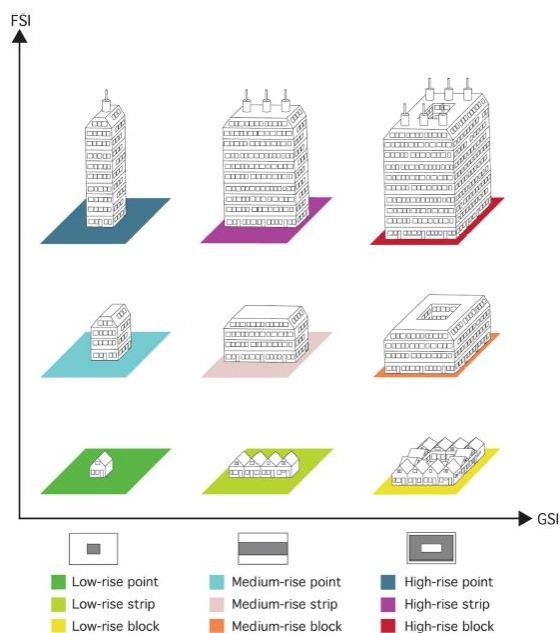


Figur 6: Modell over MXI (van Nes & Yamu, 2021, s. 10)

Det finnes flere feilkilder ved bruk av modellen, hvorav eksempelvis en kafe er å anse som både arbeidsplass og fasilitet. Til tross for dette er det likevel en god modell å bruke for å se på graden av monofunksjonelle versus multifunksjonelle områder. En positiv effekt ved bruk av MXI er at den kan benyttes på store urbane områder og med gi svært gode og meningsfulle resultater (van Nes & Yamu, 2021, s. 10).

Spacematrix

Spacematrix er en metode som brukes for å klassifisere bygninger. Metoden skiller mellom to klasser hvorav den sier noe om antall etasjer og er kategorisert etter "low-rise", "mid-rise" og "high-rise" (van Nes & Yamu, 2021, s. 8). Van Nes og Yamu peker videre på at klassen som inndeles etter "point-type", "strip-type" og "block-type" er avhengig av fotavtrykket til bygningen. Disse kan kombineres slik man totalt får ni ulike kategorier man kan klassifisere bygninger etter, se figur 7.



Figur 7: Modell over Spacematrix (van Nes & Yamu, 2021 s. 8)

Street profile

For å analysere gatenettverket og finne ut hvilket transportmiddel gaten er designet for kan man bruke Van Eldijks metode om Street profile. Denne metoden brukes for å gi en indikasjon på det urbane livet på gatenivå ut fra hvem de er tilrettelagt for, og gatenettverket klassifiseres på følgende måte (van Nes & Yamu, 2021, s. 18):

1. Gater kun for gående og syklende
2. Balanserte gater for bilister, gående og syklende
3. Bildominerte gater og veier lite tilrettelegging for gående og syklende
4. Veier kun tilgjengelig for biler

Balanserte gater er ofte formet av de omkringliggende bygningene med fasade og dører ut mot gaten. I kontrast til dette er veier kun for bilister utilgjengelige for myke trafikanter ettersom det er motorveier med fysiske barrierer (van Nes & Yamu, 2021, s. 19).

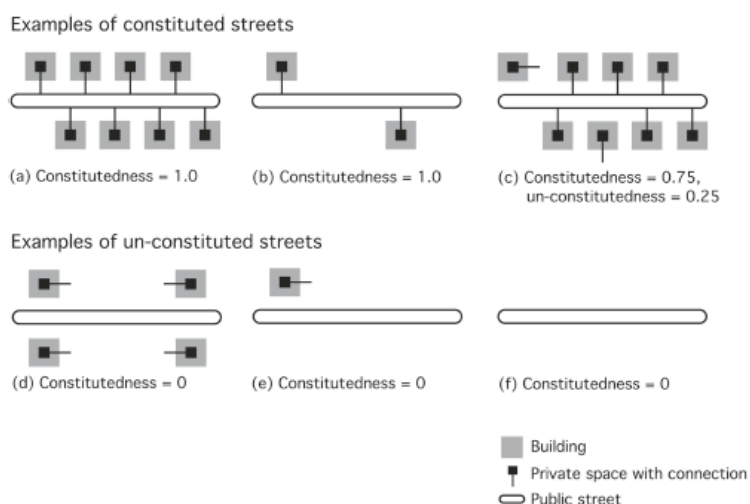


Figur 8: Inndeling gaterprofiler (van Nes & Yamu, 2021, s. 19)

3.3.1.2 Mikronivå

Konstituerte og ikke-konstituerte gater

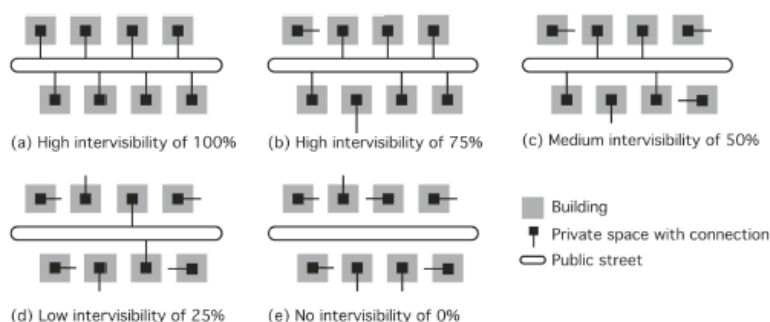
Om en gate er konstituert eller ikke-konstituert handler om graden av synligheten mellom bygninger og offentlig rom (van Nes & Yamu, 2021, s. 116). I en konstituert gate er bygningene knyttet direkte til gaten ved at en eller flere bygninger har vindu og inngangsdør som peker mot gaten. Gaten er ikke-konstituert dersom det utelukkende har kun vindu eller inngangsdør som peker mot gaten (van Nes & Yamu, 2021, s. 116). Det er likevel tilstrekkelig at det kun er én bygning med inngangsdør og vindu som peker mot gaten for at den skal være konstituert. Hele gaten er også konstituert selv om det bare er direkte tilknytning til bygning og gate på den ene siden av gaten (van Nes & Yamu, 2021, s. 117).



Figur 9: Modell over konstituerthet (van Nes & Yamu, 2021, s. 117)

Grad av intervisibilitet

For å måle graden av intervisibilitet må man regne ut hvor mange av byggene som har inngang og vindu mot hverandre og hvilke som ikke har det. Dette kan dels inn i høy 75%, medium 74-50%, lav 49-25% og svært lav 24-0% (van Nes & Yamu, 2021, s. 119). Det må også nevnes at for en gate skal ha høy intervisibilitet må alle bygningene ha inngang og vindu på bakkeplan mot hverandre på begge sider av gaten, dersom det kun er inngang og vindu på den ene siden er ikke gaten synlig (van Nes & Yamu, 2021, s. 120) .



Figur 10: Modell over intervisibilitet (van Nes & Yamu, 2021, s. 119)

3.4 METODISK REFLEKSJON

3.4.1 Relabilitet

Relabilitet handler om i hvilken grad forskningens data er påregnelig. Dette går ut på hvorvidt dataen som er brukt er nøyaktig, hvilken data som brukes, men også hvordan dataen er samlet inn og bearbeidet (Johannesen et al., 2021, s. 27).

For datainnsamling ble det foretatt en dokumentanalyse av dokumenter som er relevant for utbyggingen i de ulike caseområdene. I den eldste reguleringsplanen, Pilestredet Park, ble plandokumentene tilgjengeliggjort etter søknad om innsyn. Her ble skannede dokumenter oversendt og disse måtte sorteres manuelt. Vi har ikke innsyn i det fulle omfanget av dokumenter i saken, men antar at disse er tilstrekkelig for å besvare problemstillingen. For Slettebakken og Damsgård ble det også søkt om innsyn i plandokumenter i forbindelse med reguleringsprosessen gjennom kommunens nettsider. Ettersom dette er dokumenter som er hentet direkte fra en kommunal etat antas dataene å være pålitelig og en god kilde da det kommer direkte fra fagfolk.

På en annen side ble det også uthentet merknader fra naboer. Dette er ikke fagfolk og det omhandler mennesker som på mange måter gjennomgår en stor forandring i boligsituasjonen sin og det er ikke nødvendigvis slik at de får frem hva de egentlig mener gjennom merknad. Det kan også i noen tilfeller foreligge en større reguleringsplan og/eller områdeplan som naboene ikke forstår

omfanget av da dette er dokumenter som kan være store og kompliserte. Dette kan anses å være en svakhet ved dataen da en stor andel av dataen som er innhentet bygger på merknadene fra naboene. Til tross for dette er flere av merknadene skrevet i fellesskap av velforeninger og styrever og det antas at det har stor pålitelighet da dette er gjennomtenkt og sannsynligvis drøftet mellom de ulike medlemmene i gruppen før de er sendt til utbygger.

I forbindelse ved utarbeidelsen av romlige analyser ble det foretatt avgrensinger underveis i prosessen. Avgrensingen handlet om å innskrenke datamateriale, både for vår del men også leserens. Dette innebærer at vi har valgt ut de analysene som har høyest relevans for å besvare oppgaven. Vi har dermed gjort flere analyser enn det som fremkommer av oppgaven, men etter nøye vurdering er disse fjernet. Dette gjorde vi for å kunne gå mer i dybden på de utvalgte romlige analysene for å få mer påregnelige data.

3.4.2 Validitet

Innenfor forskning brukes validitet for å kunne si noe om gyldigheten på dataen. Det skilles mellom intern validitet (troverdighet) og ekstern validitet (overførbarhet) (Johannesen et al., 2021, s. 43). Den interne validiteten omhandler om vi "måler det vi tror vi måler?", og man må spørre seg selv om det er sammenheng mellom fenomenet som undersøkes og dataene som er samlet inn (Johannesen et al., 2021, s. 256). Johannesen et al. peker videre på at validitet i stor grad handler om hvorvidt en metode undersøker det den har til hensikt å undersøke. En metode som trekkes frem som øker sannsynligheten for troverdige resultater er metodetriangulering.

Den eksterne validiteten handler om hvorvidt resultater kan overføres til liknende fenomener, for eksempel fra en casestudie. I en setting hvor det omhandler kvalitative undersøkelser handler det om overføring av kunnskap i stedet for en generalisering (Johannesen et al., 2021, s. 257). Ved kvantitative undersøkelser kan resultatene overføres til fenomener som er nær beslektet med det som undersøkes, da kalles det generaliserbarhet (Johannesen et al., 2021, s. 258).

For å øke den interne validiteten er det foretatt en metodisk triangulering. Dette er gjennomført for å øke sannsynligheten for korrekt resultat, samt for å kryssjekke om resultatene fra ulike metoder gir samme svar. Dette er sentralt ettersom gyldigheten og troverdigheten økes betraktelig ved en slik tilnærming. I tillegg til dette går problemstillingen ut på å se hvordan eksisterende nabolag responderer på fortetting. Resultat og funn fra oppgaven kan derfor overføres til liknende prosjekt og kan være nyttig kunnskap. Dette kan forankres i at det er innhentet data fra tre ulike caseområder både i Bergen og Oslo som alle er en form for fortettingsprosjekt. Dette sett i sammenheng med den eksterne validiteten og metodetrianguleringen taler også sterkt for at man kan overføre eller generalisere funn avhengig av metodisk tilnærming.

3.4.3 Genraliserbarhet

Ekstern gyldighet (generalisering) handler om hvor vidt de generaliseringene som gjøres er mulige, altså om data fra en kontekst kan overføres til en annen kontekst (Jacobsen, 2022, s. 398). En sentral bekymring Yin peker på ved casestudie er om man kan generalisere utfra funn fra casene (Yin, 2018, s. 20). Han forklarer at man faktisk kan generalisere utfra case, men derimot kun innenfor teoretiske proposisjoner og ikke til hele populasjoner eller univers. Målet med en casestudie er å utvide og generalisere teorier, ikke å konkludere. Det å studere flere ulike case kan være en mulig løsning på problemer knyttet til generalisering (Jacobsen, 2022, s. 111).

Ved bruk av en sammenlignende casestudie har vi hatt muligheten til å undersøke om funn fra ett caseområde er likt eller ulikt med funn fra de andre caseområdene. Valg av caseområder er ikke tilfeldig, men gjort ut fra flere kriterier. Ved å velge utfra kriterier ble det vesentlig at de overordnede linjene måtte være like, herunder at planene var i tråd med overordna plan som kommuneplanens arealdel og at prosjektet har vært en form for fortetting – enten det er omtalt som det eller ikke. Grunnen til dette er nettopp for å kunne generalisere funn fra dokumentanalysen og de romlige analysene. Hvis vi finner likhetstrekk ved alle tre caseområdene gir det større mulighet for generalisering, enn funn gjort i bare ett av casene.

KAPITTEL 4

DOKUMENTANALYSE

4.1 Pilestredet Park

4.2 Damsgårdssundet

4.3 Slettebakken

4 DOKUMENTANALYSE

I dette kapitlet ser vi nærmere på datamaterialet som er samlet inn fra de ulike caseområdene Pilestredet Park, Damsgårdssundet og Slettebakken. Dokumentanalysen består av en gjennomgang av relevant informasjon fra innhentede dokument fra planprosessen.

Caseområdene vil bli presentert hver for seg, etter kronologisk rekkefølge ut fra oppstart av planarbeid. Analysene starter med en presentasjon av caseområdet, og deretter blir det sett på innholdet i relevante plandokument. Videre er det en gjennomgang av medvirkningsprosessen og hva som kommer frem av denne. Innenfor plandokumentene blir det trukket frem de faktorene som omhandler eksisterende bebyggelse. Til slutt presenteres funn fra dokumentanalysen. Funnene blir senere drøftet og sett i sammenheng med teori fra kapittel 2. Dette gjøres for å kunne si noe konkret om planprosessen og påvirkningen dette har på eksisterende nabolag.

Pilestredet park

OSLO

Nøkkelopplysninger

Bydel: St. Hanshaugen

Type fortetting: Transformasjon

Tiltakshaver: Statsbygg

Størrelse: 135 000 m²

Planperiode: 1992-1997

Bebyggelse: Bolig, undervisning, kontor

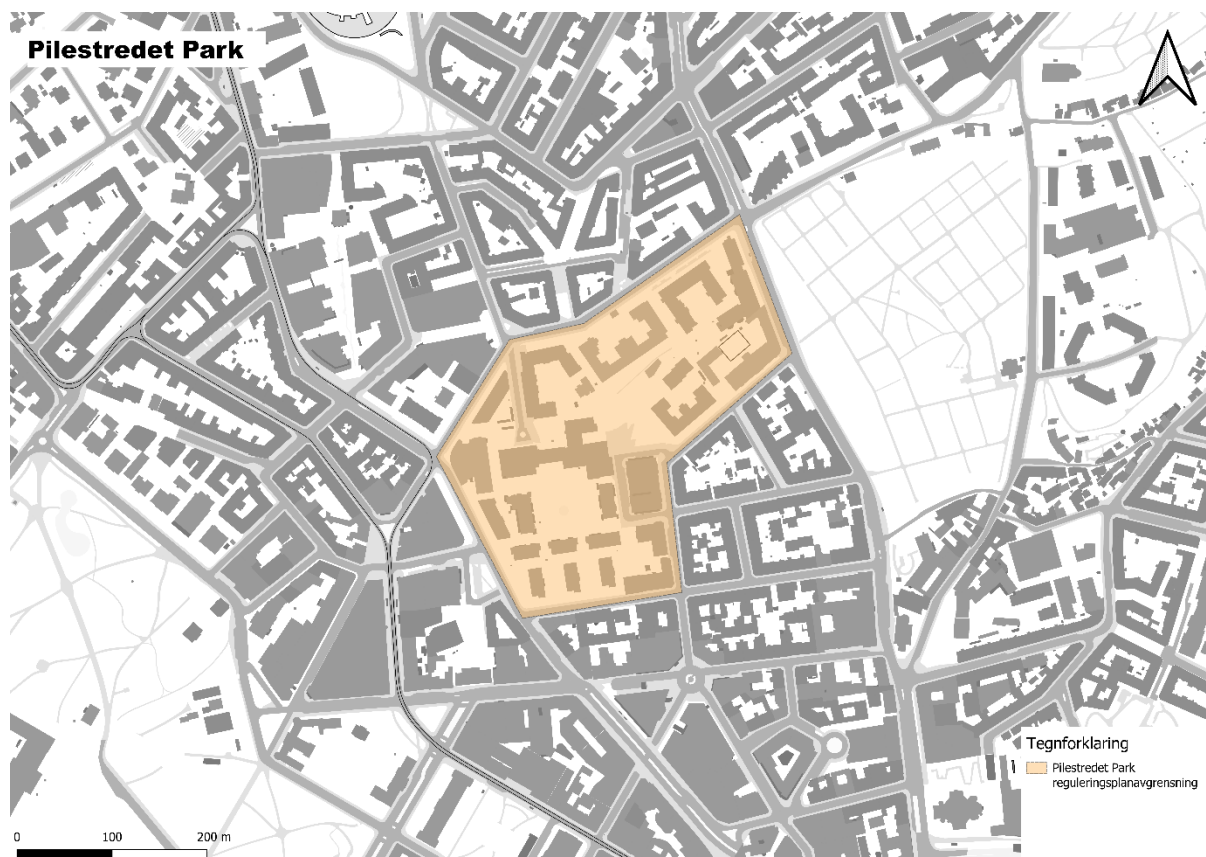
Spesielle forhold: Verneverdige bygg,
åpning av et lukket område,
helhetlig områdeplanlegging.



4.1 PILESTREDET PARK

4.1.1 Presentasjon av caseområdet

Planområdet ligger i bydel St. Hanshaugen/Ullevål i Oslo kommune. Kvartalet er avgrenset av Pilestredet, Holbergs gate, Stensberggata, Ullevålsveien, Frimannsgate, Langes gate og Nordahl Bruns gate. Nabobebyggelsen er i hovedsak eldre leiegårdsbebyggelse i lukkede kvartaler.



Figur 11: Kart utarbeidet i QGIS, avgrensing Pilestredet Park

4.1.1.1 Historisk tilbakeblikk

Tomten for Rikshospitalet lå i det som på den tiden var den nordre sentrumsranden. Rikshospitalet hadde i sin tid bebyggelse som utgjorde 107 000 m² og rommet omtrent 2 400 arbeidsplasser, 500 sengeplasser og 90 000 polikliniske pasienter pr. år (Statsbygg, 1997). Det opprinnelige sykehusanlegget med bygninger og omkringliggende mur sto ferdig i 1883. Bygningene ble anlagt med parallelle rekker av paviljonger, i en firkant rundt et elliptisk hageanlegg (Oslo byleksikon, u.d.). Ved plassering og utforming av sykehus var det på denne tiden viktig at det lå i sunt terreng, at bygningene ikke var for store og å få mest mulig luft mellom bygningene (Oslo byleksikon, u.d.). Dette var for å unngå smittespredning. Rundt nedre del av området står den gamle, kraftige «smittemuren» som skulle beskytte sykehusets pasienter mot smittefarlige stoffer som man mente kunne sive inn i luften fra bysamfunnet utenfor.

Når man etter hvert forsto at smitte ble overført bakterielt skjedde det stor grad av ombygging og fortetting innenfor sykehusområdet, slik at den opprinnelige strukturen har gått tapt. Kvinneklinikken, barneklubben, Søsterhjemmet og Øre-Nese-Halsavdelingen ble alle oppført utover 1900-tallet (Oslo byleksikon, u.d.).

På et tidspunkt var ikke sykehusanlegget lenger funksjonelt og hensiktsmessig for videre sykehusdrift. I 1992 ble det fattet vedtak om å flytte Rikshospitalet til Gaustad og tomten ble frigjort til byutvikling.



Figur 12: Flyfoto Pilestredet park 1956 (hentet fra Norge i bilder)



Figur 13: Flyfoto Pilestredet park 2022 (hentet fra Norge i bilder)

4.1.1.2 Dagens situasjon

Bebyggelsestypen innenfor planområdet er i hovedsak lamellbebyggelse hvor byggene er plassert i terrenget med lange parallelle strukturer. Det er også innslag av kvartalbebyggelse med større uterom i midten av bygningskroppen. Den omkringliggende bebyggelsen består stort sett av eldre kvartalbebyggelse.

4.1.1.3 Spesielle forhold for Pilestredet

Noe av det sentrale ved transformasjonen av Pilestredet Park var bevaring av de tidligere sykehusbyggene (Statsbygg, 1997). Områdets karakter er sterkt preget av at kulturminner etter Rikshospitalets gamle lokaler. Dette ble diskutert under planarbeidet og var et viktig moment gjennom hele planprosessen. Området har blitt transformert ved at funksjonen til bygningene har gått fra sykehusfunksjoner til kontor-, næring og boligbebyggelse. Store deler av bygningsmassen har blitt bevart, samt at man har noe nybygg. På denne måten forholder fortettingen i Pilestredet Park

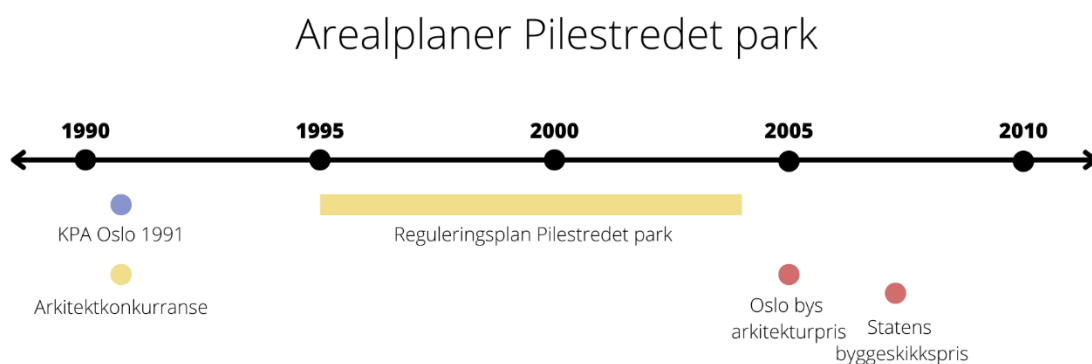
seg både til den eksisterende, bevarte bebyggelsen som ligger innenfor planens avgrensning – i tillegg til den eksisterende bebyggelsen som ligger utenfor prosjektets avgrensning.

Statsbygg sto igjen som eier av tomten når Rikshospitalet ble flyttet, og ved utbyggingen var det Statsbygg som var tiltakshaver(Statsbygg, 1997). Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift og fungerer som statens sentrale rådgiver i bygge- og eiendomssaker, byggherre, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, u.d.). Oslo kommune har også fremmet egne planforslag til reguleringsbestemmelser. Dette medfører at det har vært et offentlig initiativ i gjennomføring av fortettingen.

4.1.2 Fortettingens bidrag til eksisterende nabolag

Tidslinjen i figur 14 illustrerer planprosessen som har funnet sted på Pilestredet Park.

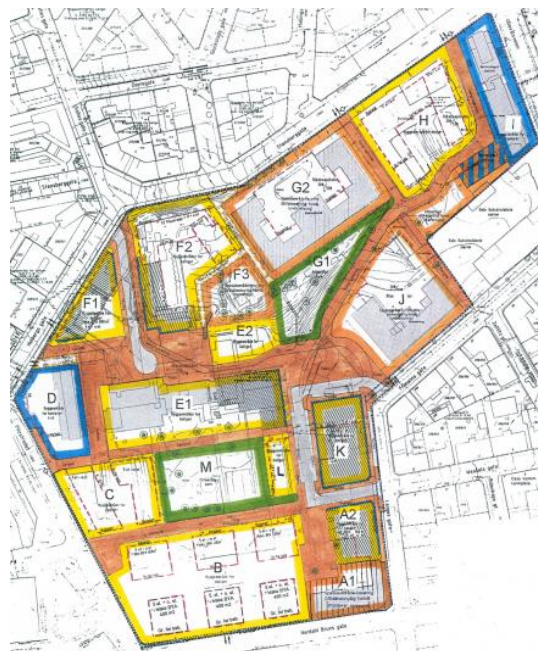
Kommunedelplan for Oslo 1991 la grunnlag for arealbruken av området og det ble arrangert arkitektkonkurranse for utformingen av området. Videre var det en periode med reguleringsarbeid og utbygging. Etter ferdigstilling vant prosjektet Oslo bys arkitekturpris og Statens byggekikkpris for et ambisiøst og fremtidsrettet program (Direktoratet for byggkvalitet, 2019).



Figur 14: Tidslinje over arealplaner i Pilestredet Park

4.1.2.1 Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er reguleringsplan for Pilestredet 32 – Pilestredet Park vedtatt 07.10.2004. Området ble omregulert fra tomt for offentlig bygning til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, byggeområde for forretning, byggeområde for kontorer, byggeområde for offentlig/allmennyttig formål (undervisning, barnehage), offentlig trafikkområde (vei, fortau, gang- og sykkelvei, plass), friområde park, spesialområde bevaring, mur, offentlig/allmennyttig formål og fellesområde (Statsbygg, 1997).



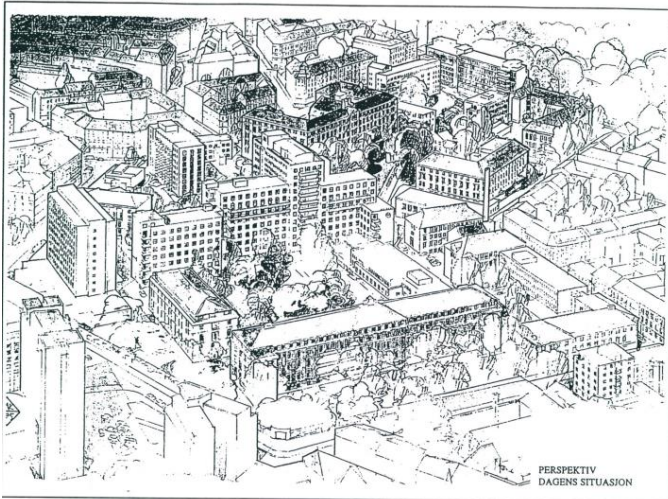
Figur 15: Plankart over Pilestredet, saksnr: 200206101

4.1.2.2 Transformasjon fra Rikshospital til nærings- og boligbebyggelse

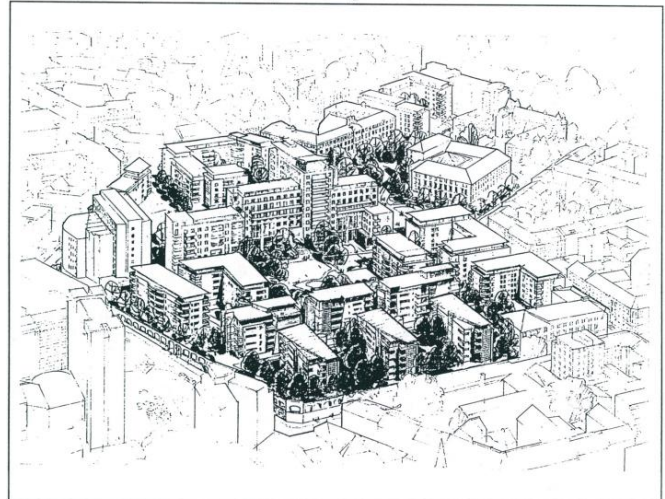
Kommuneplanen for Oslo 1991 la grunnlaget for hvilke funksjoner bebyggelsen skulle innbefatte når området skulle transformeres og fortettes. I arealdelen til kommuneplanen lå planområdet innenfor innsatsområde 12 (av 12), som var forutsatt utviklet som et variert bystrøk med stor andel boliger (Oslo kommune, 1991). I kommunedelplanen for sentrumsranden nord var hospitalet anbefalt utbygd med blandingsbebyggelse boliger/næring/service/attraksjoner med sykkelveier som en del av et større sykkelveinett (Statsbygg, 1997). I kommunedelplan for indre Oslo var det anbefalt boliger som hovedformål med vekt på familieboliger (Statsbygg, 1997). Dette ble lagt fram som en viktig brikke for å knytte sammen Meyerløkka og området ved St. Hanshaugen.

Statsbygg fikk i ansvar å finne ny bruk for det gamle Rikshospitalet når det ble etablert nytt Rikshospital på Gaustad i Oslo. Statsbygg gjennomførte en åpen, norsk arkitektkonkurranse i 1991 om idéer til fremtidig bruk av området og det var vinnerprosjektet fra konkurransen som ble bearbeidet og lagt til grunn for reguleringsforslaget (Statsbygg, 1997). Parallelt med Statsbygg sitt planforslag fremmet plan- og bygningsetaten i Oslo kommune et eget forslag til alternative reguleringsbestemmelser.

Reguleringsarbeidet ble kunngjort igangsatt i Aftenposten og Arbeiderbladet 18. september 1995. Fra 1. juli til 30. august 1996 lå planforslaget ute til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling. Etter offentlig ettersyn ble det gjort noen endringer på kart og bestemmelser (Statsbygg, 1997).



Figur 16: Eksisterende situasjon før planforslag (Statsbygg, 1997)



Figur 17: Fremtidig situasjon etter planforslag (Statsbygg, 1997)

Målet med planforslaget var å få til en god utnyttelse av området, styrke sentrumsranden som boligområde og å bygge opp under Oslo sentrum. Statsbygg ønsket i planforslaget å bevare sentrale elementer i eksisterende bebyggelse (Statsbygg, 1997). Det ble videre foreslått at omtrent 63 000 m² eksisterende bebyggelse skulle bli bevart og nybygging av omtrent 72 000 m² bygningsmasse. Dette innebar blant annet 900 leiligheter for ca. 1500-2000 mennesker med skjermede uteoppholdsarealer med tilfredsstillende sol-, lys- og støyforhold. Bebyggelse som ikke egnet seg til bolig ble foreslått regulert til undervisningsformål med høyskolefunksjoner for ca. 3000 studenter. Det ble også foreslått to barnehager med fire avdelinger hver for til sammen 126 barn. To eksisterende bygg som er uegnet til bolig pga. utforming og beliggenhet ble foreslått endret til kontorformål. Planforslaget la også opp til to offentlige friområder som skulle betjene både området og ikke minst de tette boligkvartalene rundt som hadde knapt med utearealer. Gjennom området ble det lagt opp til gang- og sykkelveier som skulle være med på å integrere området i byen.

Forslagsstiller bemerket at utbygging i henhold til planforslaget ville ha som konsekvens at et område som hadde vært lukket skulle åpnes opp og gjøres tilgjengelig for omgivelsene (Statsbygg, 1997). Planforslaget la opp til åpninger i muren og nye gjennomgangsmuligheter. De to offentlige områdene skulle betjene både reguleringsområdet, samt være et tilbud til tilliggende tette bykvartal.

4.1.3 Medvirkning i Pilestredet Park

4.1.3.1 *Utbyggers tilrettelegging for medvirkning*

Det kommer ikke frem av plandokumentet at det ble gjennomført medvirkning utover å sende ut varsel om oppstart og å legge planforslag ut til offentlig ettersyn. Dette dekker likevel minstekravet til medvirkning etter plan- og bygningsloven.

4.1.3.2 *Naboers involvering i medvirkningen*

Levende bomiljø

Den første merknaden var fra boligaksjeselskapet Stenberggaten 17 AS. De fremla at de synes planforslaget så fornuftig ut, men som nære naboer var de spesielt opptatt av å få til en blandet bruk med vekt på levende bomiljø (Ulltveit-Moe, 1996). Styret i sameiet Holbergs gate 3 var positive når det gjaldt arealbruken av tomten med variert brukt til både boliger, næring og skole, men ønsket flere boliger enn forslaget la opp til. De ønsket et nivå på 70 % bolig og flest mulig store leiligheter for å unngå stort gjennomtrekk av beboere, samt flere barnefamilier (Knutdson, 1996). De trakk også frem at de ønsket at det ble etablert en barneskole på området som kunne betjene barn i tilgrensende områder.

Vern av bygg og bebyggelsesstruktur

Stenberggaten 17 AS var også opptatt av å beholde den verneverdige bebyggelsen da denne var miljøskapende, og at de støttet vern av den eldre bebyggelsen da den ga variasjon og miljøkvaliteter (Ulltveit-Moe, 1996). Styret i sameiet Holbergsgate 3 ønsket bevaring av Lungeavdelingen da de mente bygget var vakkert og arkitektonisk interessant (Knutdson, 1996). Det var tatt med sekundært at dersom Lungeavdelingen skulle rives stilte de seg positiv til å at planlagt bebyggelse og utforming ble trinnvis for å dempe høyden, med maksimalt fem etasjer (Knutdson, 1996). Grunnen til dette var at andre bygg i området sammen med for høye bygg ville medføre at deler av Holbergsgate mistet lys. De hadde også kommentarer til at de ikke ønsket at Patologibygget skulle gjøres ytterligere kompakt med tiltenkt halvsirkel, da dette ville stjele lys fra gården, men også at det ville bli et ruvende og uskjønt bygg (Knutdson, 1996).

Angående bevaring svarte forslagstiller at første prioritet var å bevare alle bygg unntatt Medisinblokken. Forslagstiller sa seg enig med at denne er bevaringsverdig, likevel var det en politisk målsetting om over 60 % boliger – noe som ikke lot seg forene med bevaring av Medisinblokken, Hudavdelingen og søsterhjemmet (Statsbygg, u.å.). Kvinneklubben, Kirurgiblokken og Øyeavdelingen på sin side dannet en trekant, et miljø og var kjernen i området. Forslagstiller påpekte at ved å bevare dette representerer det den viktigste epoken i Rikshospitalets historie

(Statsbygg, u.å.). Det var også innlagt bestemmelser om rehabilitering som ville bevare byggets funksjonalistiske stil.

Grønn profil

Stenberggaten 17 AS trakk også frem at de var opptatt av å bevare de gjenværende grønne områdene og forsterke den grønne profilen (Ulltveit-Moe, 1996). De foreslo at byggelinjen for felt H ble trukket tilbake slik det kunne plantes en trerekke fra nåværende inngang til kvinneklinikken.

4.1.3.3 Offentlige etaters involvering i medvirkningen

Flere av de offentlige etatene kom med merknader som gjaldt nabolagskvaliteter og forholdet til eksisterende bebyggelse i Pilestredet park.

Mulighet for helhetsplanlegging

Bydel 3 (bydelsforvaltningen) og Oslo Sporveier uttalte at utbyggingen ville medføre mulighet for å drive en helhetsplanlegging med utforming og funksjoner som kunne gjøre området levende (Statsbygg, 1997). I plan- og bygningsetatens vurdering påpekte de også at når Rikshospitalet skulle flytte ut var dette en sjelden anledning til byutvikling av et stort område.

Plan- og bygningsetaten mener at reguleringsforslaget fra Statsbygg ivaretar mye av planområdet egenart som et spesielt sted i byen ved at verneverdig bebyggelse bevares og ble tatt i bruk til nye formål (Statsbygg, 1997).

Bebyggelsesstruktur

Byantikvaren og Miljøetaten anbefalte en åpen bebyggelsesstruktur for området. I tillegg til dette mente Byantikvaren det var positivt at Muren, Kvinneklinikken, Overlegeboligen, Administrasjonsbygningen og Kirurgiblokken ble planlagt bevart (Statsbygg, 1997). Bydel 3 og Oslo Sporveier uttrykte bekymring for at bevaring av Kirurgiblokken ville stenge av området for bebyggelsen bak. Plan- og bygningsetaten så seg enig i at Kirurgiblokken ville stenge for mye for arealene på nordsiden av området.

Byantikvaren trakk også frem at det var negativt at både Medisinblokken og Hudavdelingen skulle rives. Det trekkes også frem at planen medførte at parken "flyter ut", at blokken i syd var for nær muren og at Søsterhjemmet Dalehagen skulle rives. På grunnlag av dette kunne ikke byantikvaren se at planforslaget var akseptabelt for hva som gjaldt verneinteresser. De ønsket dermed å be Riksantikvaren om innsigelse (Statsbygg, 1997).

Oslo Handelsstands forening støttet varierte aktiviteter og mente at muren ikke bør komme i konflikt med tilgjengeligheten til området (Statsbygg, 1997).

Etter offentlig ettersyn kunne Riksantikvaren akseptere forslag om endring av bebyggelsesstruktur. Byantikvaren og Oslo Byes Vel gikk sammen mot rivning av de verneverdige byggene Medisinsk avdeling, Hudavdeling og Søsterhjemmet, også fortidsminneforeningen støttet dette (Statsbygg, 1997). Forslagstiller svarer på dette at dersom bygget skulle bevares ville det umuliggjøre boligutviklingen kommunen hadde lagt opp til (Statsbygg, 1997).

Offentlige og private utearealer

Etat for eiendom og utbygging og Statens vegvesen pekte på at det måtte skilles mellom offentlige og private utearealer, hvor grøntarealer innenfor planen burde reguleres til fellesområde og ikke friområde (Statsbygg, 1997).

Stabilt bomiljø for barnefamilier

Bydel 3 bemerket at det måtte skapes et stabilt bomiljø for barnefamilier og svake grupper. Disse er mer avhengig av nærmiljøet sitt enn andre, og Pilestredet Park kunne by på mulighet for å snu den negative utviklingen med at barnefamilier flyttet ut av sentrum, og at sentrum var definert som et «hardt» område. Bislett/ St. Hanshaugen strøksforening gikk inn for høy boligandel og at det ble lagt til rette for varierte boligtyper, barnehage, høyskole og grøntarealer (Statsbygg, 1997).

4.1.4 Funn på Pilestredet Park

Funn fra dokumentanalysen viser at planen for Pilestredet Park legger opp til boliger, barnehage, høyskolefunksjoner, kontorformål og offentlig friområde. Det er stor andel av boligbebyggelse, men den bebyggelsen som ikke egnert seg til dette skulle ha andre formål som undervisning og kontor. Målet med planen var å få til en god utnyttelse av området, styrke sentrumsranden som boligområde og å bygge opp under Oslo sentrum. Det fremkommer også at det er ønskelig med blandet bebyggelse for å knytte området sammen, da det ligger i tett bystrøk med høy prosentdel boliger. Et annet hovedmål med planen var at et lukket område skulle åpnes opp og gjøres tilgjengelig for omgivelsene. En viktig del av dette var gang- og sykkelveien gjennom området som skulle bidra til å integrere området i byen.

Transformasjonen av Pilestredet Park startet med en arkitektkonkurranse for fortettingen av området og det er vinnerprosjektet som har dannet grunnlaget for reguleringsplanen. Dette indikerer at det har vært fokus på kvalitet i planarbeidet. Planen legger opp til å ta vare på stedsidentiteten i området ved å bevare og ombygge store deler av eksisterende bebyggelse. Dette kan anses som en kvalitet ettersom det bidrar til gjennomtenkte løsninger som skal gagne en hel bydel.

Tiltakshaver la ikke opp til medvirkning ut over lovens minstekrav. Naboene benyttet likevel denne muligheter for medvirkning og kom med merknader til planforslaget. Felles er at det var stort fokus på verneinteresser og bevaring av den eldre bebyggelsen til Rikshospitalet. Naboene påpekte også at dette var et viktig element for de, nettopp fordi det var miljøskapende og at de anså bebyggelsen som arkitektonisk god. Naboene uttrykte også et ønske om større leiligheter som la til rette for barnefamilier, unngå gjennomtrekk av beboere og for å skape mer stabilitet i bomiljøet. I tillegg til ønske om å være tilrettelagt for barn ble det uttrykt ønske om både barnehage og barneskole i nærmiljøet.

Damsgårdssundet

BERGEN

Nøkkelopplysninger

Bydel: Årstad

Type fortetting: Transformasjon

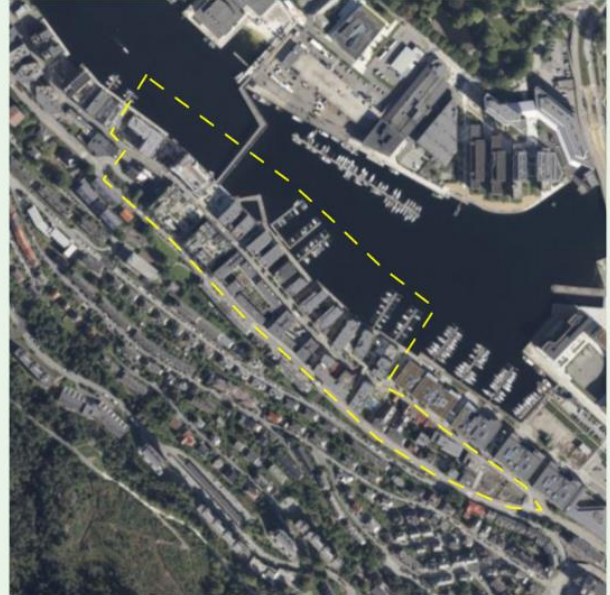
Tiltakshaver: Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)

Størrelse: 135 000 m²

Plan- og utbyggingsperiode: 1997-2011

Bebyggelse: Bolig, næring, kontor

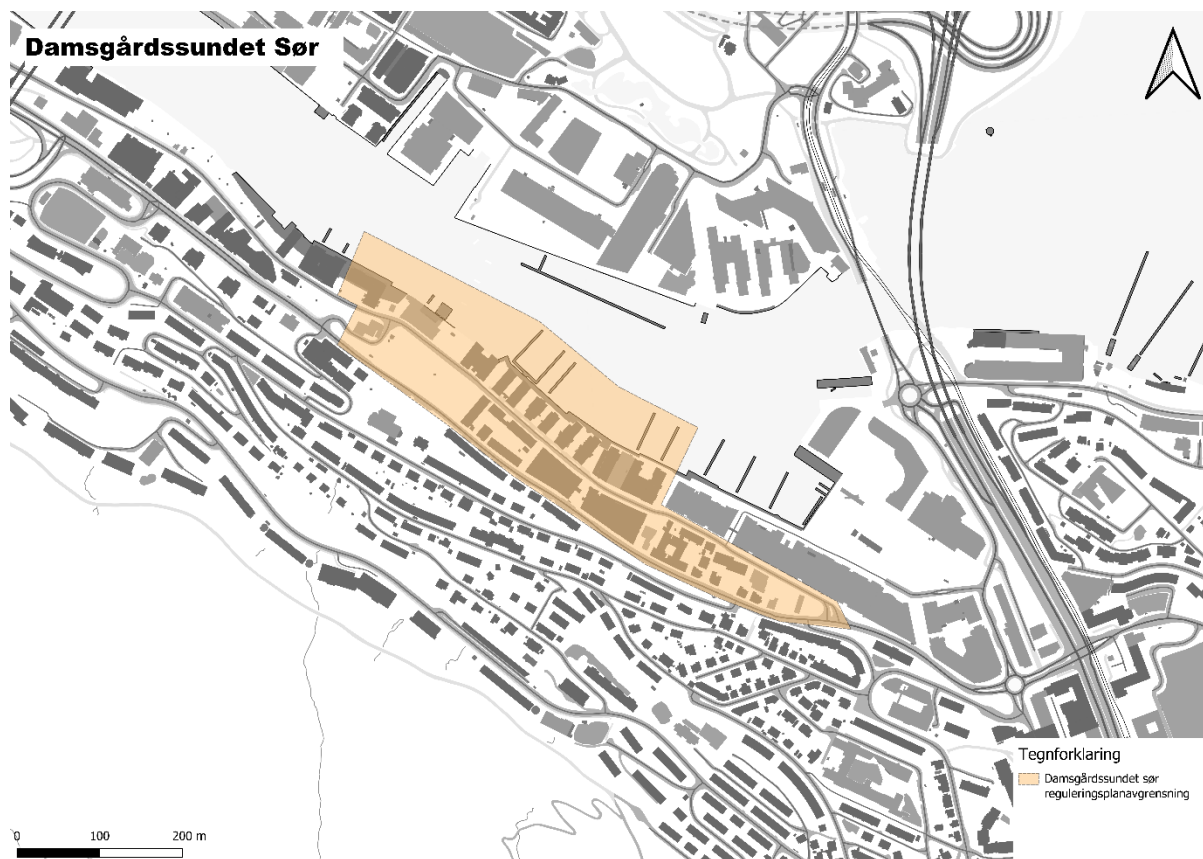
Spesielle forhold: Sosiale utfordringer, offentlig initiativ, lang planprosess.



4.2 DAMSGÅRDSSUNDET

4.2.1 Presentasjon av caseområdet

Damsgårdssundet ligger sørvest for Bergen sentrum, i Årstad bydel. Området ligger langs Puddefjorden og er bundet sammen med Bergen sentrum med Puddefjordsbroen, "Småpudden" og Florida.



Figur 18: Kart utarbeidet i QGIS, avgrænsing Damsgårdssundet

4.2.1.1 Historisk tilbakeblikk

På midten av 1800-tallet endret strandområdet innerst i Puddefjorden seg fra fredelig landidyll til å bli et av byens mest betydningsfulle industriområder (Bergen kommune, 2007a). Fremveksten av industri medførte at folketallet i bydelen vokste raskt, og området ble Bergens første arbeiderbydel (Bergen kommune, 2007a). Området Solheimslie-Gyldenpris er bygget ut parallelt med industrietableringen ved fjorden, og har senere utviklet seg til en forstad i Bergen sentrum (Bergen kommune, 2007a).

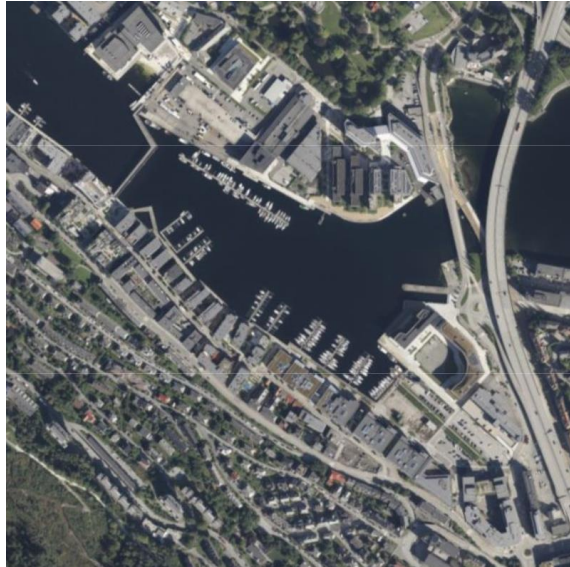
Indre deler av Damsgårdssundet var gjenstand for en omfattende og tidstypisk postindustriell byutvikling og transformasjon (Roald & Nielsen, 2015, s. 329). Ved nedlegging av Bergen Mekaniske Verksted (BMV) ble arbeidsplassene her erstattet med nye arbeidsplasser i en ny næringspark

(Roald & Nielsen, 2015, s. 329). Området består av en rekke kontorbygg med en kombinasjon av ny og gammel bebyggelse.

Strøket langs Damsgårdssundet inneholdt, før transformasjonen, en mengde forskjellige funksjoner og formål som ble bygd opp gjennom en lang tidsepoke (Roald & Nielsen, 2015, s. 329). Området bar preg av å være et eldre, selvgrodd industriområde, og det var store industribygg og små bolighus side om side.



Figur 19: Flyfoto over Damsgårdssundet fra 2009 (Hentet fra Norge i bilder)



Figur 20: Flyfoto over Damsgårdssundet fra 2022 (Hentet fra Norge i bilder)

4.2.1.2 Dagens situasjon

Boligbebyggelsen i fjellsiden av Solheimslie og Gyldenpris er orientert langs gater som følger terrenget (Bergen kommune, 2007a). Området er bygget ut over tid, og hvert delområde har en arkitektur som er typisk for sin tid. Bebyggelsen har i hovedsak tre-fire etasjer, ofte med sokkel på grunn av det skrånende terrenget (Bergen kommune, 2007a). Høyblokkene i Solheimsgaten og rekken øverst mot Løvsstakken fremstår som landemerker, og det samme gjelder Ny-Krohnborg skole (Bergen kommune, 2007a).

4.2.1.3 Spesielle forhold for Damsgårdssundet

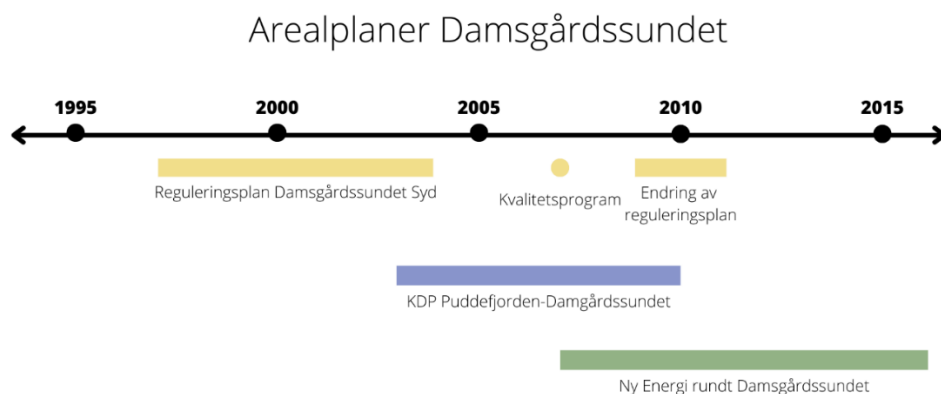
Damsgårdssundet har gjennomgått en transformasjon fra utdatert marint industri- og havneområde til å bli et nytt bolig- og serviceområde. Den eldre bygningsmassen har i hovedsak blitt erstattet med nybygg, men man har likevel tatt vare på den maritime identiteten området har, samt noe av den eldre trehusbebyggelsen. I 2019 var Solheim nord den bydelen i Bergen med flest boliger under oppføring (Bergen kommune, 2019a). Dette sier noe om omfanget av utbyggingen som har vært i området siden transformasjonen startet.

Eksisterende bebyggelse under Løvestakken har lenge slitt med levekårsutfordringer (Bergen kommune, 2019a). Det nye utbyggingsområdet ligger langs sjøfronten, noe som gjør området attraktivt for boligbebyggelse. Ved denne utbyggingen var det dermed spesielt viktig å få til en god samhandling mellom eksisterende bebyggelse i Solheimslie og ny bebyggelse langs Damsgårdssundet. Det var viktig at utbyggingen medførte et løft for bydelen som helhet, og å unngå at utbyggingen ble et markant skille mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Det er Bergen og omegn boligbyggelag (BOB) som er tiltakshaver for utbyggingen på Damsgård. Dette startet som et privat initiativ, men etter hvert kom kommunen inn for å få kontroll på utviklingen med kommunedelplan for Puddefjorden-Damsgårdssundet og Ny Energi rundt Damsgårdssundet. Transformasjonen av Damsgårdssundet er altså en blanding mellom privat og offentlig initiativ.

4.2.2 Fortettingens bidrag til eksisterende nabolag

Tidslinjen i figur 21 gir en oversikt over de ulike planprosessene som har foregått parallelt under utviklingen av Damsgårdssundet. Transformasjonen startet ved initiativ fra private utbyggere som ønsket å utnytte området. Etter hvert startet Bergen kommune arbeid med ny kommunedelplan for Puddefjorden-Damsgårdssundet og senere Ny Energi rundt Damsgårdssundet. Etter en lang planprosess ble reguleringsplan for Damsgårdssundet sør vedtatt i 2011.



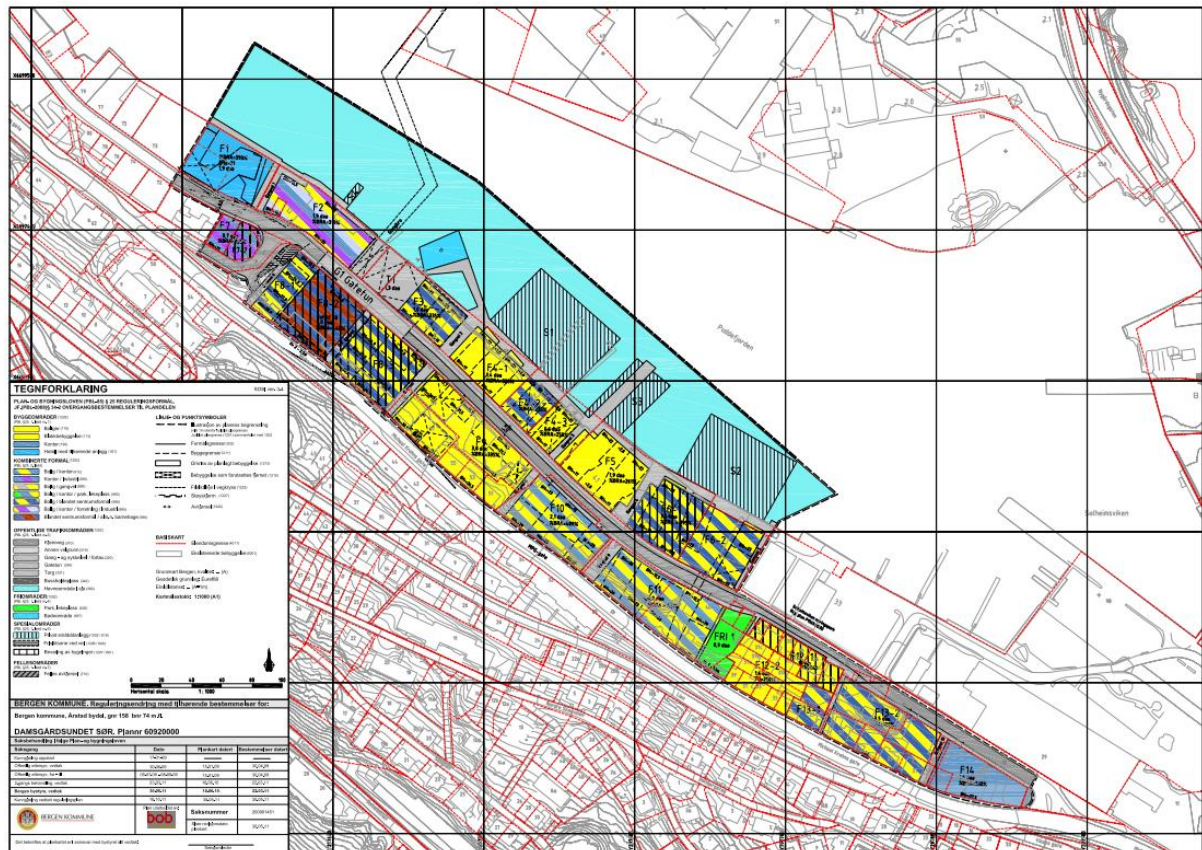
Figur 21: Tidslinje over arealplaner i Damsgårdssundet

4.2.2.1 Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området er Reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør som ble vedtatt av Bergen bystyre 30.05.2011. Dette er en vesentlig endring av reguleringsplan for Damsgårdssundet Syd vedtatt av Bergen bystyre 13.09.2004. Området er regulert til byggeområder for bolig,

blokkbebyggelse, kontor og hotell med tilhørende anlegg, kombinert bebyggelse, offentlige trafikkområder, friområder, spesialområder og fellesområder (BOB, 2010). Planområdet har et areal på omtrent 45 da og legger opp til ca. 600 boenheter og 10 000 m² næringsareal (BOB, 2009).

Gjeldende reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør bygger i stor grad på tidligere reguleringsplan for Damsgårdssundet Syd. Disse må dermed sees i sammenheng.



Figur 22: Reguleringsplankart Damsgårdssundet sør, planID 4601/60920000

4.2.2 Transformasjon fra industri til nærings- og boligbebyggelse

Reguleringsplan for Damsgårdssundet Syd

Første arbeid med å transformere Damsgårdssundet fra industriområde til en kombinasjon av nærings-, kontor- og boligområde var gjennom omregulering av området ved reguleringsplan for Damsgårdssundet Syd. Det ble sendt ut melding om oppstart av reguleringsarbeid 13. november 1997 og kunngjøring av oppstart 2. januar 1999. Planen medføre økt utnyttelse av arealet, og dette var i samsvar med kommunens og sentrale myndigheters retningslinjer for mer samordnet areal- og transportplanlegging (Bergen byråd, 2004).

Formålet med reguleringsarbeidet var å tilrettelegge for revitalisering og oppføring av nye bygninger (Bergen kommune, 1999). En av de viktigste hensiktene med planarbeidet var å effektivisere utnyttelsen av arealet, samtidig som man beholdt kontaktlinjer mot Damsgårdssundet og

strandsonen (Bergen kommune, 1999). Det ble også påpekt at det var viktig å ta hensyn til eksisterende boliger innenfor reguleringsgrensen ved å sikre den utsikten de hadde før utbyggingen, samt at de beholdt eksisterende og opparbeidet nye oppholdsarealer og områder for uteaktivitet.

Ved 1. gangs behandling 24.03.2003 kunne ikke planavdelingen anbefale reguleringsplanen da det var i strid med flere av kommunens og sentrale myndigheters mål for utvikling av gode sentrumsnære boligområder (Bergen byråd, 2003). Etter planavdelingens syn var ikke utbyggingen tilpasset området «tålegrense» (identitet) når det gjaldt eksisterende bebyggelse eller landskapstilpasning. Før 2. gangs behandling ble planforslaget dermed vesentlig endret. Dette innebar at hovedformålet ble endret fra næring til bolig, tomteutnyttelsen ble senket og bebyggelsen ble landskapstilpasset slik at sikten for bakenforliggende områder i hovedsak ble ivaretatt (Bergen byråd, 2004). Byrådet påpekte at gangforbindelser, kaipromenade, torg og friområde var en svært viktig del av bomiljøkvalitetene i området. Planen la opp til etablering av dette, noe som vil ha positiv betydning for et større område i bydelen. Saken ble med dette lagt frem for sluttbehandling og videre vedtatt.

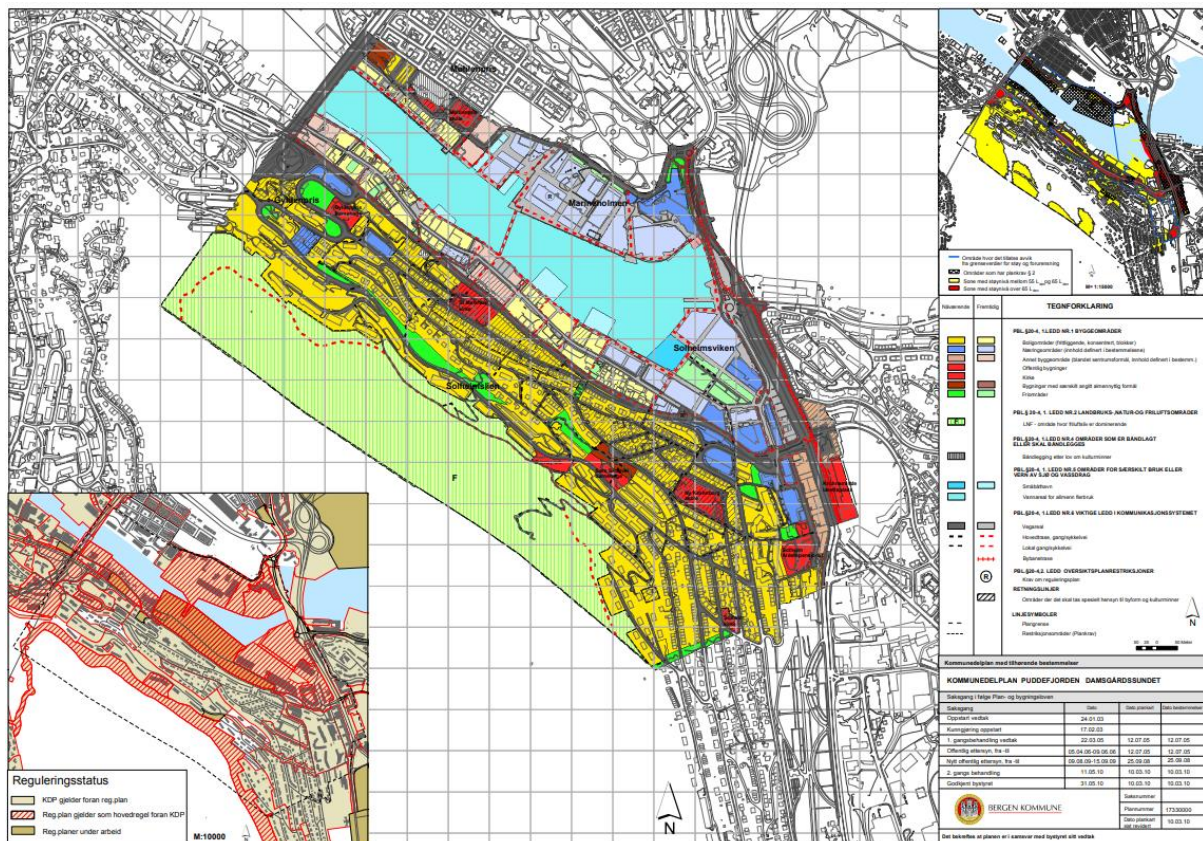
Kommunedelplan Puddefjorden-Damsgårdssundet

Parallelt med planarbeidet for omregulering av Damsgårdssundet Syd startet Bergen kommune arbeidet med kommunedelplan for Puddefjorden-Damsgårdssundet. Melding om oppstart av planarbeid ble sendt ut 24. januar 2003 og planen ble vedtatt av Bergen bystyre 31. mai 2010.

Bakgrunnen for arbeidet med kommunedelplanen var at det var startet opp arbeid med en rekke større private planer og prosjekt langs sjøfronten i Puddefjorden som ville få store konsekvenser for området fremtidige identitet og bruk (Bergen kommune, 2007a). Kommunen hadde dermed behov for en helhetlig plan for området, hvor eksisterende og nytt område, byform, trafikk og arealbruk ble vurdert i sammenheng (Bergen kommune, 2007a). Utviklingen langs sjøfronten skulle komme de eksisterende boligområdene på Løvsstakksiden til gode. Problemstillingene for kommunedelplanen var transformasjon og utvikling av strandsonen langs begge sider av Puddefjorden fra industri- og havneområde til bolig- og kontorområder. En problemstilling var også å trafikksikring, opprustning av skole og skoleplass, bedre fritidstilbud og gode møteplasser for byfornyelsesområdet på Løvsstakken.

Kommunedelplanen viser overordnede landskapstrekk, grønstruktur og byrom som må ligge fast, med byggegrensener mot fjellet, viktige siktakser og generell utsikt mot vannspeilet, ny gang- og sykkelbro som knytter bysiden og Nygårdsparken sammen med Løvsstakken, og en offentlig strandpromenade med et nettverk av byrom, samt gode tverrforbindelser fra sjø til fjell (Bergen

kommune et al., 2007). Det blir også fastslått at i transformasjonsområdene skal byggehøyde og tetthet tilpasses tilgrensende bygningsstruktur (Bergen kommune, 2007a).



Figur 23: Plankart kommunedelplan Pudefjorden-Damsgårdssundet, planID: 4601/17330000

Vesentlig endring av reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør

Gjeldende regulering for Damsgårdssundet er som sagt reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør. I forkant av reguleringsarbeidet for vesentlig endring av reguleringsplan Damsgårdssundet Sør ble det utarbeidet Kvalitetsprogram for havnepromenade. Denne ble utarbeidet i et samarbeid mellom «Ny Energi rundt Damsgårdssundet», Grønn etat og konsulentfirmaet Smedsvig Landskapsarkitekter AS (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2007). Formålet med Kvalitetsprogrammet var å fastlegge overordnet kvalitetsnorm for hele kaipromenaden rundt Damsgårdssundet som skal være styrende for planlegging av de aktuelle utbyggingsområdene mot sjøen (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2007).

Bergen og omegn boligbyggerlag (BOB) er tiltakshaver for reguleringsplanen med KOMPAS som konsulent for planarbeidet. 17.01.2009 ble det kunngjort melding om oppstart av arbeid med vesentlig reguleringsendring av eksisterende plan for området. Forslaget til reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør var et resultat av de erfaringer som BOB gjorde seg i forbindelse med utvikling av "Morgendagens bydel i Damsgårdssundet" (BOB, 2009). Kvalitetsprogrammet konkluderte med at det som var gjeldene reguleringsplan for Damsgårdssundet sør ikke gav tilstrekkelig rom for

arkitektonisk mangfold eller bidrog til å gi området særpreg og identitet (Smedsvig Landskapsarkitekter, 2007). Planforslaget omfattet i hovedsak endringer på utforming av havnepromenade, størrelse på offentlig torg, utstrekning av gatetun og endret bebyggelsesstruktur og reguleringsformål for visse felt (BOB, 2009).

I BOB-magasinet, som er medlemsbladet til BOB, ble det i startfasen av utbyggingen av Damsgårdssundet skrevet om "Morgensagens bydel" (BOB, u.d.). Her kom det frem at målet for utbyggingen var å skape en bydel der livskvalitet, helse og energiriktige bygg skulle stå i fokus. Visjonen var at nysatsingen i Damsgårdssundet skulle integreres med det bestående, slik at hele området fikk et løft (BOB, u.d.). Bydelen skulle romme alt man forventer i en by herunder barnehage, næringsareal, arbeidsplasser, servicetilbud, butikker og kulturtilbud (BOB, u.d.). Havnepromenaden skulle legges til rette for vannsportaktivitet som kajakk, kano og seilbrett.

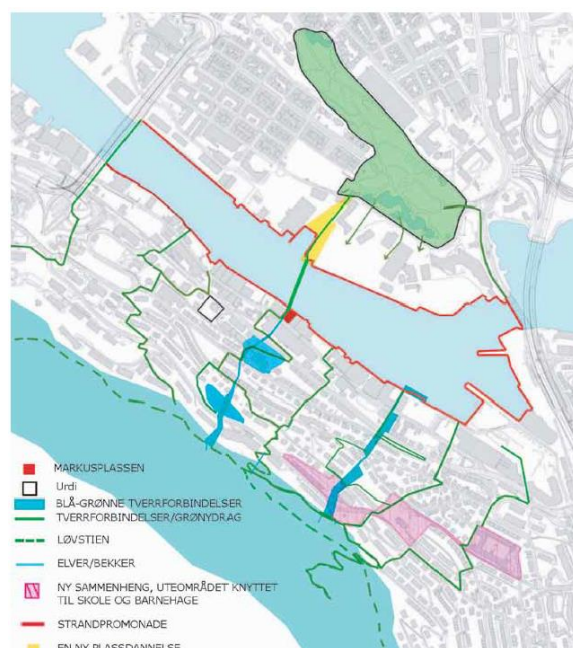
4.2.2.3 Forbedring av sosiale utfordringer på Damsgård

Ny Energi rundt Damsgårdssundet

Ny Energi var et byutviklingsprosjekt hvor både offentlige og private aktører samarbeidet om å skape en ny og attraktiv bydel basert på fremtidsrettet og bærekraftig utvikling (Bergen kommune et al., 2007). Målet med prosjektet var en målrettet innsats for å gi befolkningen et løft som satte dem i stand til å delta i den generelle velferdsutviklingen i samfunnet (Bergen kommune et al., 2007). Bakgrunnen for dette var at levekårsundersøkelser fra 1997 viste at store grupper av befolkningen i området hadde krevende livssituasjoner.

Ny Energi omhandlet en fullstendig transformasjon av et område og bygget på kommunedelplan for Puddefjorden-Damsgårdssundet. De to prosjektene hadde flere felles mål og intensjoner for utviklingen og levekårsløftet for området (Asplan Viak, 2017). Kommunedelplanen sikret overordnede strukturer og grep for den fysiske utformingen av områdene, mens handlingsprogrammet omfatter mer enn bare rammer for fysiske tiltak.

Viktige tiltak for infrastrukturen i området var bygging av gangbro og Markusplassen (Bergen kommune et al., 2007). Dette ville gjøre de eksisterende boligene mer sentrumsnære.



Figur 24: Grønnstruktur/vann, fotgjengertraseer, Ny Energi

Utbygging av Løvstien og havnepromenade, sammen med opprusting av eksisterende gangforbindelser mellom fjord og fjell ville skape sammenheng mellom ny og eksisterende bebyggelse. Det var også ønskelig å bygge ballbane, natursti, leirplass og historisk hageanlegg (Bergen kommune et al., 2007). BOB planla boliger for alle brukergrupper, og spesielt barnefamilier. Kommunen tenkte at den nye utbyggingen langs sjøfronten kunne påvirke eksisterende boligområder opp mot Løvstakken ved at det åpnet for mulighet for en "bokarriere" i området. Flere ville ønske å investere av egne ressurser i området, både menneskelig og økonomisk. Når det kommer til nærings- og kulturutvikling skulle det på Damsgårdssiden skapes arbeidsplasser i regi av BOB, maritimt butikksenter, dagligvarebutikk, barnehage og andre service- og kulturtilbud (Bergen kommune et al., 2007).

Asplan Viaks evaluering av Ny Energi rundt Damsgårdssundet

Når arbeidet med Ny Energi var avsluttet evaluerte Asplan Viak handlingsprogrammet på oppdrag fra Bergen kommune. Evalueringen svarer på tre hovedproblemstillinger; i hvilken grad forventningene til handlingsprogrammet Ny Energi er tilfredsstillt, i hvilken grad målsetningene er oppnådd, og om slike handlingsprogram er en god måte for Bergen kommune å realisere arealplaner og byutviklingsprosjekt på (Asplan Viak, 2017).

Blant hovedfunnene fra tiltakskartleggingen i evalueringen fant Asplan Viak at de fysiske tiltakene satt opp i handlingsprogrammet i større grad var gjennomført enn tiltak listet opp under helse og velferd. Bygging og rehabilitering av skolen med tilhørende kultur- og idrettsanlegg er et av de enkelttiltakene som synes å ha hatt størst effekt (Asplan Viak, 2017). Dette har blitt et viktig bygg som gir innbyggerne mulighet til å delta på aktiviteter og har gitt dem troen på området tilbake (Asplan Viak, 2017).

Når det kommer til tiltak for å skape sammenheng og forbindelser peker evalueringen på at det vil være en utfordring å få de nye og eksisterende boligområdene til samhandle fordi de to boligområdene har veldig ulik beboersammensetning (Asplan Viak, 2017).

For å oppsummere påpekte Asplan Viak at det det var vanskelig å identifisere en direkte årsakssammenheng mellom handlingsprogrammet og gjennomføring av tiltakene. Tiltakene var i stor grad en sammenstilling av tiltak og aktiviteter i området, heller enn en samordning av ekstraordinære tiltak (Asplan Viak, 2017). Dette har likevel hatt god effekt ved at det har gitt en oversikt over omfanget av satsningen.

4.2.3 Medvirkning på Damsgårdssundet

4.2.3.1 *Utbyggers tilrettelegging for medvirkning*

Ved vesentlig endring av reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør ble det varslet og kunngjort oppstart av planprosess, samt at planforslagene ble utlagt til offentlig ettersyn ved 1. og 2. gangs behandling. Utbygger har dermed kun lagt til rette for å dekke minstekravet til medvirkning etter plan- og bygningsloven.

4.2.3.2 *Naboers involvering i medvirkningen*

Ønske om større grad av medvirkning

Styreleder for Sameiet Nordre Skogveien 1A påpeker i merknad datert 01.09.2009 at det ikke har blitt avholdt informasjonsmøter, og finner dette kritikkverdig for et prosjekt av slike dimensjoner (Sameiet Nordre Skogveien 1A, 2009). Sameiet Michael Krohns gate 28-32 ber i merknad datert 06.09.2009 om at kommunen pålegger utbygger å avholde informasjonsmøte for alle berørte parter (Sameie seksjon 24, 2009). Her blir det påpekt at det er viktig at et så stort og komplekst prosjekt blir kommunisert og visualisert for dem som får "alle ulempene med utbyggingen". De påpeker også at det er vanskelig for vanlige folk og naboer å sette seg inn i omfanget av planen.

BOB kommer ikke med noen kommentarer på ønsket om informasjonsmøter og bedre formidling av informasjon til de berørte partene. Som kommentar på andre innspill sier tiltakshaver at "planforslaget i hovedsak er basert på gjeldende plan hva gjelder ny bebyggelse" (KOMPAS AS, 2006).

Hensyn til eksisterende bebyggelse

Sameiet Nordre Skogveien 1A påpekte også at planforslaget ikke viste hvordan den nye bebyggelsen ville justere seg etter den "gamle" bydelen som ligger ved Damsgårdssundet (Sameiet Nordre Skogveien 1A, 2009). Det ble argumentert at det blir planlagt en total endring av en bydel som vil få konsekvenser for kommende generasjoner, noe som gjør samspillet mellom gammel og ny bebyggelse viktig. De hevder at det har blitt utvist "arroganse" og "ignorering" av eksisterende bebyggelse og beboere. Sameiet Michael Krohns gate bemerket at det er viktig at det skapes et godt miljø slik at trivsel og samhørighet blir framtrødende i den forenede gamle og nye bydelen (Sameie seksjon 24, 2009).

Både sameiet Nordre Skogveien 1A og sameiet Michael Krohns gate 28-32 uttrykker bekymring for reduserte sol- og utsiktsforhold. Nordre Skogveien opplever prosjektet som en massiv vegg mot bebyggelsen på Løvstakksiden som fratår beboerne i området lys og utsikt til Puddefjorden og byen.

Sameiet Michael Krohns gate 28-32 ber kommunen om å utrede sol- og utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse opp mot samfunnsnyttene av den planlagte utbyggingen.

Tiltakshaver kommenterer at planforslaget i hovedsak er basert på gjeldende plan, hva gjelder ny bebyggelse. De mener at dette ikke innebærer endringer i solforhold, samt at planforslaget innebærer forbedrede utsiktsforhold for bakenforliggende bebyggelse ved etablering av nye siktlinjer (KOMPAS AS, 2006).

Grøntareal og havnepromenade

Videre ber sameiene om at det lages åpninger og grøntareal mot fjorden og at grøntareal må få en fremtredende plass i utbyggingsplanen. De uttrykker bekymring for at for tett bebyggelse skal føre til at området blir utilgjengelig for andre enn de som bor i prosjektet og viktigheten av at havnepromenaden er et lett tilgjengelig rekreasjonsområde. Til dette svarer tiltakshaver at grøntområder er gitt fremtredende plass og styrket i planforslaget, blant annet ved etablering av offentlig tilgjengelig havnepromenade (KOMPAS AS, 2006).

4.2.4 Funn på Damsgårdssundet

Planforslaget for Damsgårdssundet Sør legger opp til bolig, kontor, kombinert bebyggelse, friområde og fellesområde. Formålet med planen var å revitalisere området og å oppføre nye bygninger. Det var viktig å effektivisere arealutnyttelsen, skape kontaktlinjer mot Damsgårdssundet og strandsonen og sikre utsikt for eksisterende bebyggelse. Gangforbindelser, kaipromenade, torg og friområde var viktige bomiljøkvaliteter i området, og planen legger opp til etablering av dette.

Kommunedelplanen og Ny Energi var offentlige tiltak for å skape en helhetlig plan og et områdeløft. Utviklingen langs sjøfronten skulle komme eksisterende bebyggelse til gode, og det var ønskelig å løse opp barrieren mellom det nye boligområdet langs sjøfronten og eksisterende bebyggelse langs Løvestakken. Gangbroen og Markusplassen har gjort eksisterende bebyggelse mer sentrumsnært og opprusting av gangforbindelser har gjort området mer tilgjengelig. Det er likevel utfordrende å få boligområdene til å samhandle på grunn av at det er ulik beboersammensetning i de to boligområdene.

Arbeidet med Kommunedelplan, Ny Energi og reguleringsplan for Damsgårdssundet Sør skjedde parallelt. Gjennom dokumentanalysen har det likevel ikke blitt funnet referanser til Ny Energi og KDP, selv om BOB som tiltakshaver har deltatt i arbeidet med handlingsprogrammet. Planen tar likevel opp i seg og regulerer de fysiske tiltakene som er omtalt i handlingsprogrammet og sikret i kommunedelplan.

Funn fra dokumentanalysen viser at tiltakshaver ikke har lagt opp til medvirkning ut over lovens minstekrav, til tross for at det har kommet inn merknader fra beboere med ønske om informasjonsmøte. Det fremkommer også at utbygger ikke avholdt møter ettersom det kun er en reguleringsendring.

Styret i nabosameiene uttrykker bekymring for påvirkningen utbyggingen vil ha på nabobebyggelsen, men dette blir ikke kommentert i planbeskrivelsen eller i merknadsskjema, ut over at planen bare er en endring av allerede vedtatt plan. Naboene bekymrer seg også for byggehøyde på ny bebyggelse ettersom det vil bli en barriere som tidligere ikke har vært. Dette er også noe som kan frata sollys fra eksisterende bebyggelse og kaste skygge over tilstøtende eiendommer. Det uttrykkes også noe bekymring for utformingen ettersom terrenget opp mot Løvstakken er bratt og tomtene på Damsgårdsundet er små og ligger i strandsonen. Det fremkommer som viktig for naboene at bebyggelsen blir tilpasset eksisterende bebyggelse. Et annet moment er områdetets særpreg og egenart som trekkes frem som identitetsskapende for mennesker som bor og ferdes i området. Ved å rive eldre industribygg vil noe av denne identitetsskapende bebyggelsen forsvinne.

Slettebakken

BERGEN

Nøkkelopplysninger

Bydel: Årstad

Type fortetting: Intensivering

Tiltakshavere: ByBo AS, EIUT AS og

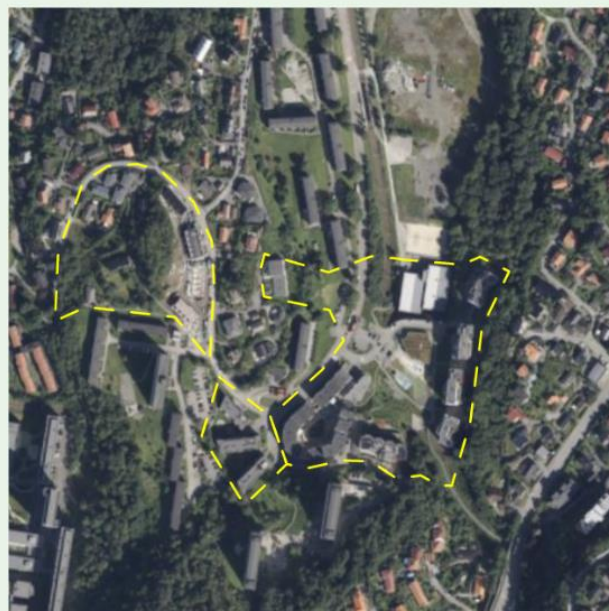
Vilhelm Bjerknes vei 62 AS

Størrelse: 60 700 m²

Planperiode: 2005-2020

Bebyggelse: Bolig og offentlige formål

Spesielle forhold: Sosiale utfordringer,
bit-for-bit utbygging, bybane

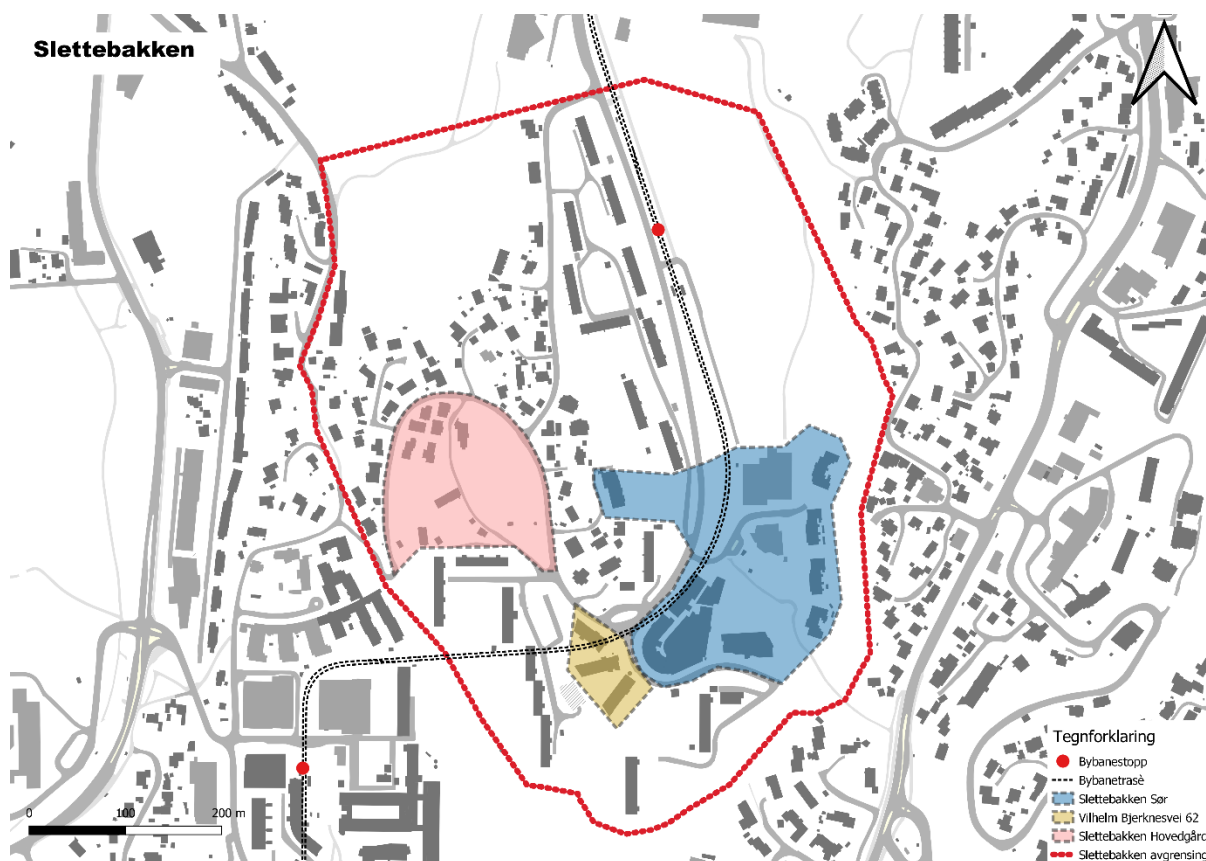


4.3 SLETTEBAKKEN

4.3.1 Presentasjon av caseområdet

Slettebakken er et område som er lokalisert i bydelen Årstad, ved Landås, i Bergen kommune.

Bydelen er å finne omtrent midt på bunnen av Bergensdalen mellom byfjellene i øst og vest.



Figur 25: Kart utarbeidet i QGIS, avgrensing Slettebakken med reguleringsplaner

4.3.1.1 Historisk tilbakeblikk

Situasjonen på Landås forandret seg drastisk på midten av 1900-tallet hvor bydelen gikk fra å være preget av beiter, åpne sletter og jorder. Flyfoto fra 1948 og 2022 viser to vidt forskjellige landskap over samme bydel og illustrerer hvordan bydelen gikk fra å være bestående av gårder til å bli en moderne bydel med høyhus, kjøpesenter og blokkbebyggelse – dette kan ses i figur 26 og 27.



Figur 26: Flyfoto over Slettebakken fra 1948 (hentet fra Norge i bilder)



Figur 27: Flyfoto over Slettebakken fra 2022 (hentet fra Norge i bilder)

Utbyggingen på Landås og Årstad var et resultat av etterkrigstiden som var preget av boligmangel i sentrum på grunn av både utbombede leiligheter, men også på grunn av trangbeboede og tettbodde leiligheter (Synnøve, 2021, s. 16). Man måtte derfor søke utenfor sentrumskjernen for å dekke boligetterspørselen, og som resultat av dette skjedde det en storstilt utbygging utenfor bykjernen.

Kommunen startet utbyggingen selv som byggherre, men organiserte rollen gradvis over til byens boligbyggerlag, BOB og Vestbo (Roald & Nielsen, 2015, s. 154). Det at bydelen besto av flere nabolag og byggefelt var medvirkende til at stedet fikk et mangfoldig miljø, til tross for at blokkbebyggelsen var det dominerende (Roald & Nielsen, 2015, s. 154).

Den siste sammenhengende og store utbyggingen som skjedde i Bergensdalen var Slettebakken sør (Synnøve, 2021, s. 81). Det som ble oppført her var i all hovedsak blokker og høyblokker med BOB og Vestbo som utbyggere (Synnøve, 2021, s. 81). BOB sine høyblokker på Slettebakken ble det fattet vedtak om i 1959 og sto oppført i 1961 med 425 leiligheter fordelt mellom to høyblokker og ti lavblokker, Vestbos boligblokk sto ferdig oppført i 1963 (Synnøve, 2021, s. 81).

4.3.1.2 Dagens situasjon

Dagens bebyggelse og arealbruk består i hovedsak av boligblokker og eneboliger. Den eldre blokkbebyggelsen på Slettebakken er hovedsakelig bygd opp og strukturert som borettslag, og disse er igjen organisert i ulike styrever og velforeninger. Det er oppført flere nye boligblokker de siste årene, hvor det er stor variasjon i både arkitektur, beboelsestetthet og tomteutnyttelse.

Den første utbyggingen på Slettebakken skjedde etter modernistiske prinsipper hvorav store volum og grønne lunger hadde et stort fokus og ble prioritert over tett bebyggelse, da dette ble ansett å ha store fordeler for beboerne. Det er nettopp mye av dette åpne volumet som nå også blir bygd på

Slettebakken etter fortetningspolitikk fra Bergen kommune. Det var kommuneplanens arealdel ved rullering i 1996 som fastslo at byen måtte utvikles i en mer areal- og transportbesparende retning som la grunnlaget for oppstarten av den nye utbyggingen i området (Bergen kommune, 2001).

4.3.1.3 Spesielle forhold for Slettebakken

På Slettebakken har det skjedd en fortetting gjennom intensivering. Fra før var området preget av åpne, grønne sletter mellom den eksisterende bebyggelsen. Gjennom intensiveringen har deler av grønnstrukturen i området blitt nedbygd. Intensiveringen har skjedd ved en "bit-for-bit-utvikling", heller enn en helhetlig, stor utvikling av området.

Området ligger langs bybanetraseen og har kort avstand til bybanestoppene Fantoft og Slettebakken. Dette gjør området sentralt for utbygging langs traseen.

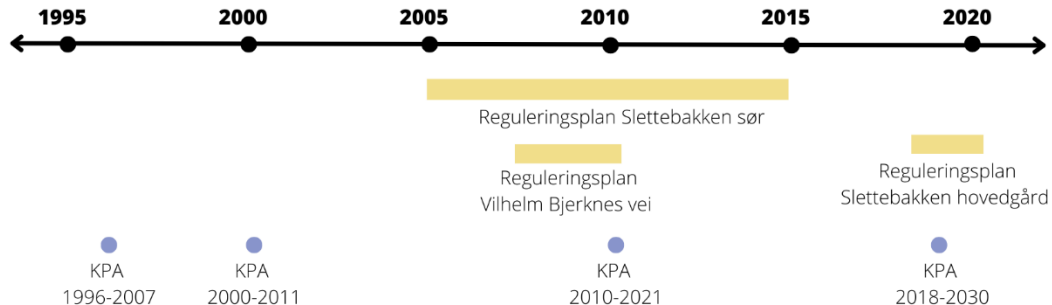
Det finnes flere ulike utbyggere på Slettebakken - både større, private lokale utbyggere som BOB og ByBo AS, men også selskap hvor grunneiere har gått sammen og dannet AS for å utvikle tomtene sine. Felles for prosjektene er likevel at man har brukt eksterne konsulenter gjennom planarbeidet. Den nye utbyggingen på Slettebakken har altså komnt frem gjennom privat initiativ fra private utbyggere.

Områdets karakter er preget av sosiale utfordringer og forskjeller (Bergen kommune, 2019a). Caseområdet ligger innenfor levekårssonene Fantoft og Slettebakken, som er områder som skårer lavt på levekårsundersøkelsene.

4.3.2 Kommunale føringer for fortettingen

Tidslinjen, som kan ses i figur 28, viser når de ulike planprosessene på Slettebakken har funnet sted. Vesentlig for Slettebakken er KPA ettersom det var denne som åpnet for fortetting som arealpolitikk sent på 1990-tallet. Under prosessen har det likevel tilkommet nyere kommuneplaner som har forandret rammene undervegs for utviklingen, og er derfor inkludert i tidslinjen.

Arealplaner Slettebakken



Figur 28: Tidslinje over arealplaner på Slettebakken

4.3.2.1 Planstatus

Av gjeldende planer på Slettebakken er kommunedelplan for Landås fra 1996 og overordnet kommuneplan for Bergen fra 2018. Disse planene har åpnet for boligbebyggelse med høy utnyttelsesgrad og fortetting, og er gjeldene og veiledende for byutviklingen som skjer og har skjedd i området. Dette har ført til flere reguleringsplaner fra private aktører på Slettebakken. Siden utbyggingen har skjedd gradvis over en lenger tidsperiode har det vært flere relevante kommuneplaner og kommunedelplaner gjennom utviklingen.

4.3.2.2 Kommunedelplaner

Kommuneplanens arealdel 2000-2011

Når det gjelder den overordnede bystrukturen kommer det frem at planen skal bygge videre på ideen fra 1996 om å bevege seg i en retning hvor fortetting blir den dominerende arealpolitikken. Dette er et viktig element da det kommer frem at det er fokus på å knytte eksisterende boligområder sammen med nye utbyggingsområder for å tilpasse etterspørselen i boligmarkedet (Bergen kommune, 2001). Videre kommer det frem at fortetting ble introdusert som en vesentlig del av denne politikken, nettopp for å kunne transformere eldre næringsområder og bruke ressurser som allerede var tilgjengelig. Det var også et mål å sørge for at det skjer fortetting langs kollektivaksene i byen, hvorav Slettebakken ligger langs bybanetraseen.

Kommuneplanen arealdel 2010-2021

Under overordnet utbyggingsmønster og senterstruktur fastslår Bergen kommune at

bestemmelsene om fortetting i det sentrale byområdet, bydelssentrene, lokalsentrene og bybanestoppene skal videreføres fra gjeldende plan. I tillegg vektlegges det at langs bybanetrasèen skal tettheten og byggehøyder økes. Det legges opp til at høydeøkningen skjer gjennom helhetlige planer der det sikres gode sammenhenger til den eksisterende bebyggelsen (Bergen kommune, 2010). Det henvises til gjeldende kommuneplan, KPA 2000-2011, hvor det er lagt opp til at 60 % av boligutbyggingen skal skje som fortetting og 40 % skal skje som feltmessig utbygging (Bergen kommune, 2010). Bergen kommune peker deretter på at fortettingen skal primært foregå sentralt i byen, i bydelssentre, i lokalsentrene og rundt bybanestoppene.

Det vektlegges en arealpolitikk som reduserer transportbehovet og heller legge til rette for alternative transportformer som buss, bane, gange og sykkel – som på sikt vil være viktige bidragsyttere til en renere luft og reduksjon av klimagasser (Bergen kommune, 2010).

Kommuneplanens arealdel 2018-2030

Kommuneplanens arealdel peker på at den viderefører statlige og regionale planer og retningslinjer. Der er det fokus på bærekraftig utbyggingsmønster og nullvekst i biltrafikk, noe som innebærer en kompakt byutvikling med høy arealutnyttelse. Videre kommer det frem at det skal legges til rette for kompakt bystruktur med bymessig utforming og gangavstand rundt sentrumsområdene. I overgangssonene skal det også legges til rette for fortetting (Bergen kommune, 2019b). Det henvises også til foregående kommuneplaner hvor fortetting har spilt en stor rolle og ligget til grunn, hvor resultatene viser en utvikling i riktig retning.

4.3.3 Fortettingens bidrag til eksisterende nabobebyggelse

4.3.3.1 Slettebakken sør

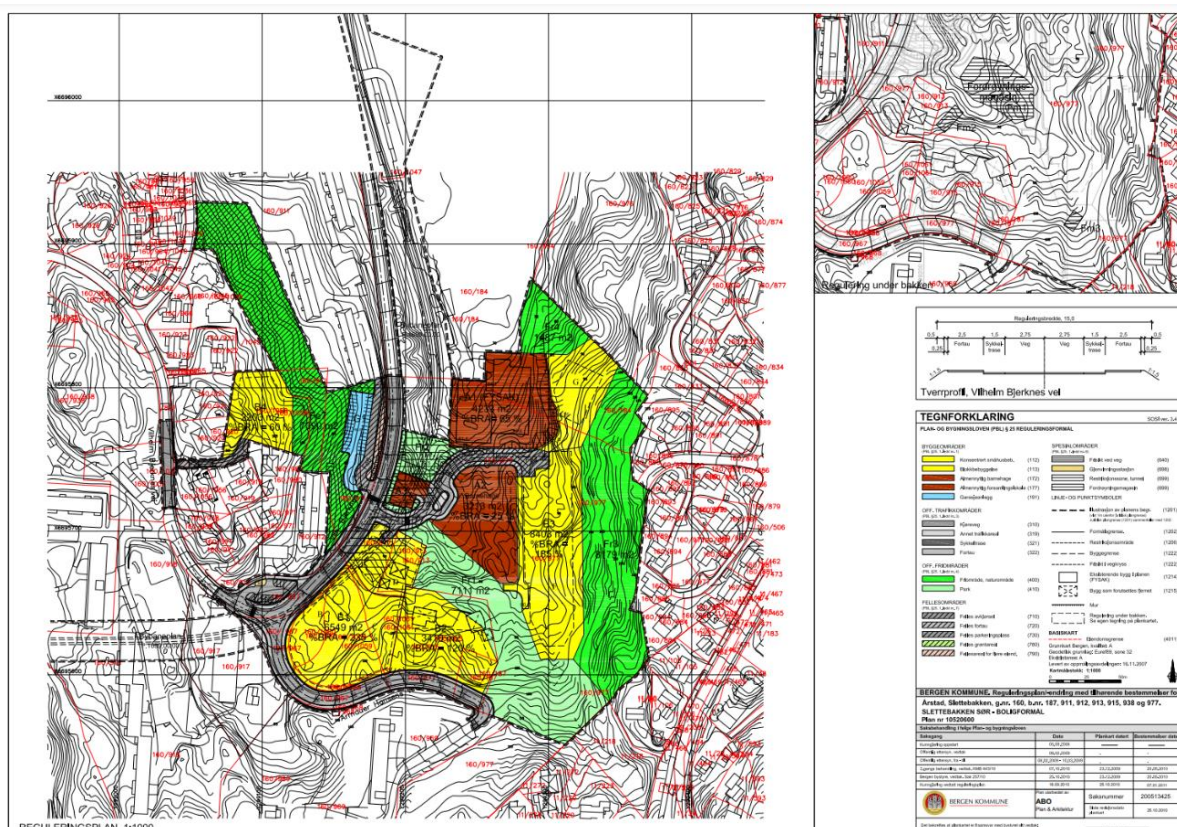
Reguleringsarbeidet for Slettebakken Sør startet i 2005 og ble endelig vedtatt av Bergen bystyre i 2015. Det er ByBo AS som er forslagstiller og utbygger, sammen med ABO Plan & arkitekter som plankonsulent som har utarbeidet planbeskrivelse, reguleringsplan og tilhørende bestemmelser. På Slettebakken sør finnes det en eldre reguleringsplan med en nyere reguleringsendring.

Eldre reguleringsplan

Det ble varslet oppstart av privat planarbeid i Bergens Tidende 05.09.06. Her fremkommer det at området er på ca. 65daa og skal bli utviklet i samsvar med gjeldende kommuneplan for Landås. Området søkes områderegulert til byggeområde for boliger med tilhørende leke – og grøntområde, barnehage, all aktivitetshus, friområde og nødvendige trafikkarealer i forbindelse med adkomst til nevnte tiltak (Bergens Tidende, 2006).

I planbeskrivelsen kommer det frem at forslagstiller ønsket å tilrettelegge for boligbygging i senterområde ved Slettebakken sør, et område som var definert som fortettingsområde med høy utnyttning i KPA (Arkitektkontoret ABO as, 2008b). Det ble planlagt blokkbebyggelse med høyde fra 2-9 etasjer, samt ny barnehage og grønnkorridor for å binde sammen Vilhelm Bjerknes vei sammen med eksisterende grønt drag mot Nattlandsfjellet. Intensjonen for planen var å legge opp til konsentrert utbygging i området, som følge av planlagt trasé for bybane.

Eksisterende bebyggelse består av lavblokker og lamellbebyggelse fordelt i fire etasjer som er tilpasset et parkmessig landskap med store felles utearealer. I tillegg finnes det to større høyblokker på 12 etasjer med felles grønne uterom mellom blokkene (Arkitektkontoret ABO as, 2008b). Av konsekvenser for naboer står det i planforslaget at utbyggingen ikke ville ha innvirkning på utsikt, innsyn, sol- og lysforhold for eksisterende bebyggelse, ettersom planområdet lå lavere enn tilgrensende områder.



Figur 29: Eldre reguleringsplankart Slettebakken sør, planID: 4601/10520600

Nyere reguleringsendring

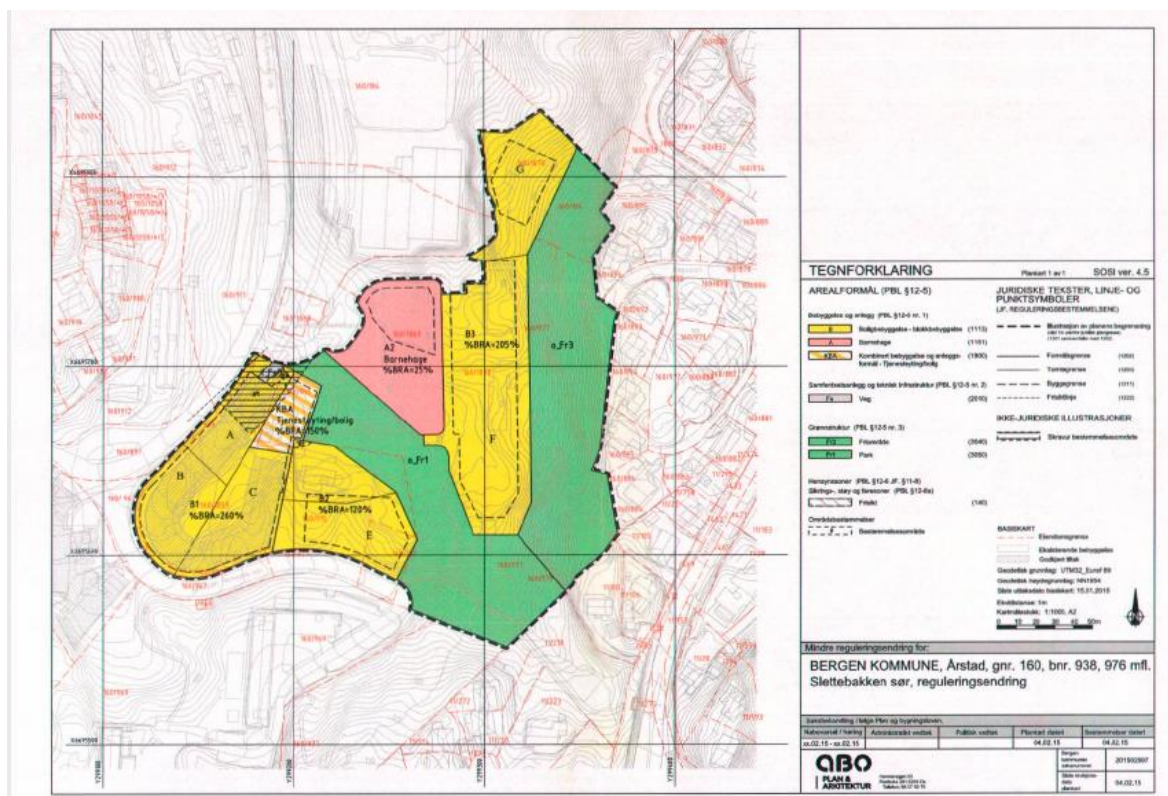
I varsel om oppstart kom det frem at planarbeidet gjaldt endring av gjeldende reguleringsplan for Slettebakken sør. Endringen hadde som hovedmål å optimalisere utbyggingen innenfor nye og

gjeldende utnyttelsesgrad og byggehøyder i henhold til ny KPA. Dette medførte en endring i antall boliger fra 237 til 289 (ABO Plan & arkitektur, 2015).

I tillegg ønsket forslagstiller å legge inn en bydelskafe i tilknytning til den sentrale parken som allerede er opparbeidet (ABO Plan & arkitektur, 2015). Det nevnes også i planforslaget at tanken om bydelskafe sprang ut fra et ønske i nabolaget og Bergen kommune.

Bakgrunnen for reguleringsendringen var at det forelå en større etterspørsel av boliger i det aktuelle området. Det var dessuten nødvendig å optimalisere utbyggingen av planområdet innenfor gjeldende rammer for grad av utnytting og byggehøyder (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015a). Det fremkommer også i planen at intensjonen bak endringen omhandler at utbyggingen i større grad vil treffe befolkningens behov for hva som angår størrelsen på boligene og derav også prisnivået for nyere boliger i nær tilknytning til bybanestoppet.

Etter reguleringsendringen på Slettebakken sør ble det bygd totalt 133 leiligheter fordelt på fire blokker (ABO Plan & Arkitektur AS, u.å.). Videre opplyses det at leilighetene innehar en variert størrelse mellom 55-141 m² BRA. Originalt tiltenkt antall boliger var på 105 boenheter, men for å imøtekomme boligmarkedet i større grad ble leilighetene laget mindre og flere. Dette medførte mindre byggekostnader og dermed en lavere salgspris (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015a).



Figur 30: Reguleringsendring Slettebakken Sør, planID: 4601/10520603

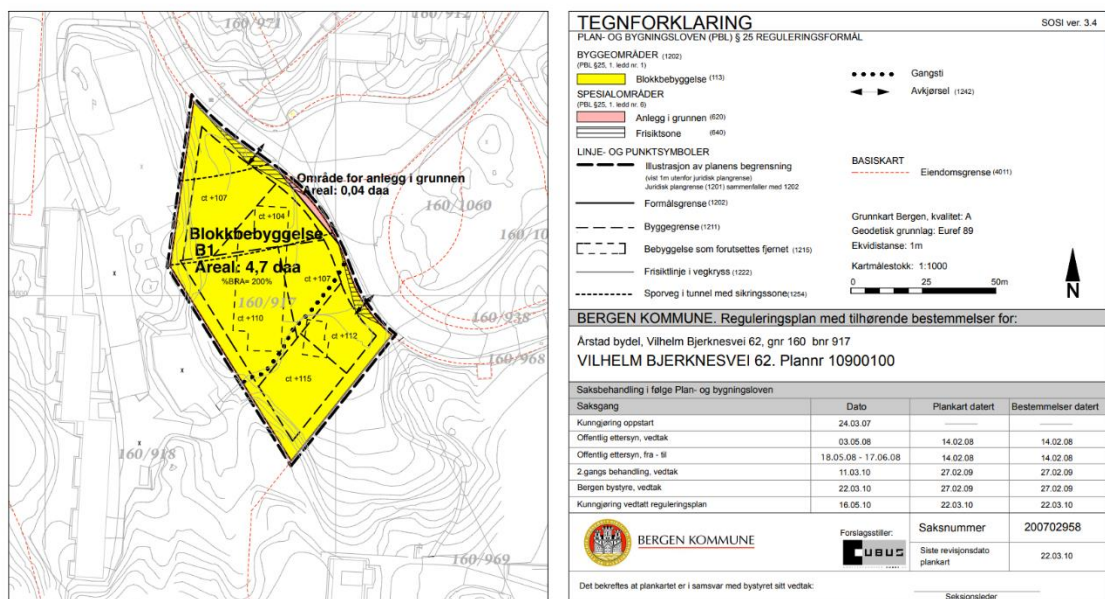
4.3.3.2 *Vilhelm Bjerknes vei 62*

Reguleringsarbeidet for Vilhelm Bjerknes vei 62 startet i 2007 og planen ble vedtatt av Bergen bystyre i 2010. Det er grunneierne som sammen har dannet Vilhelm Bjerknes vei 62 AS og innhentet arkitektgruppen CUBUS som plankonsulent for å utarbeide planbeskrivelse, reguleringsplan og tilhørende bestemmelser.

I referat fra oppstartsmøte kommer det frem at originalt formål for reguleringsplanen var to høyblokker fordelt på 8-10 etasjer med 90 boenheter (Bergen kommune, 2007c). Dette ble likevel omgjort til tre lavblokker med 80 boenheter ettersom originalt tiltenkt formål var i strid med KPA og fagetaten stilte seg negativ til forslaget.

Før utbyggingen var det et eldre, forlatt forretningslokale på tomten (Arkitektgruppen CUBUS, 2009). Det kommer også frem i planforslaget at området var sterkt preget av kontraster i boligbebyggelsen og landskapet. Tilstøtende boliger er hovedsakelig høyblokker på 12-13 etasjer og lavere blokker på 4-5 etasjer, nord for tomten fantes også eneboliger. Intensjonen bak planforslaget var å legge til rette for utnytting av boligblokker med tilhørende utomhusanlegg, men også å sikre og forsterke grønnstrukturen i området sammen med tilhørende gangforbindelser (Arkitektgruppen CUBUS, 2009).

Av konsekvenser for naboer var byggene tenk å plasseres slik at det gir minst mulig innsyn og skygge for naboer, likevel vil de kaste noe skygge på tilgrensende eiendommer. I tillegg måtte det påregnes et mindre tap av utsikt i de nedre etasjene vest for planområdet. Terrengforskjeller og byggets orientering ville derimot minimere dette (Arkitektgruppen CUBUS, 2009). Det ble trukket frem i planen at det skulle etableres en gangvei gjennom området for å sikre allmenn tilgjengelighet. Dette var et minus ved dagens bruk av eiendommen da det var liten friluftaktivitet, og nye lekeområdet ville kunne supplere i tilbudet til barn i nærområdet.



Figur 31: Reguleringsplankart Vilhelm Bjerknesei, planID: 4601/10900100

4.3.3.3 Slettebakken hovedgård

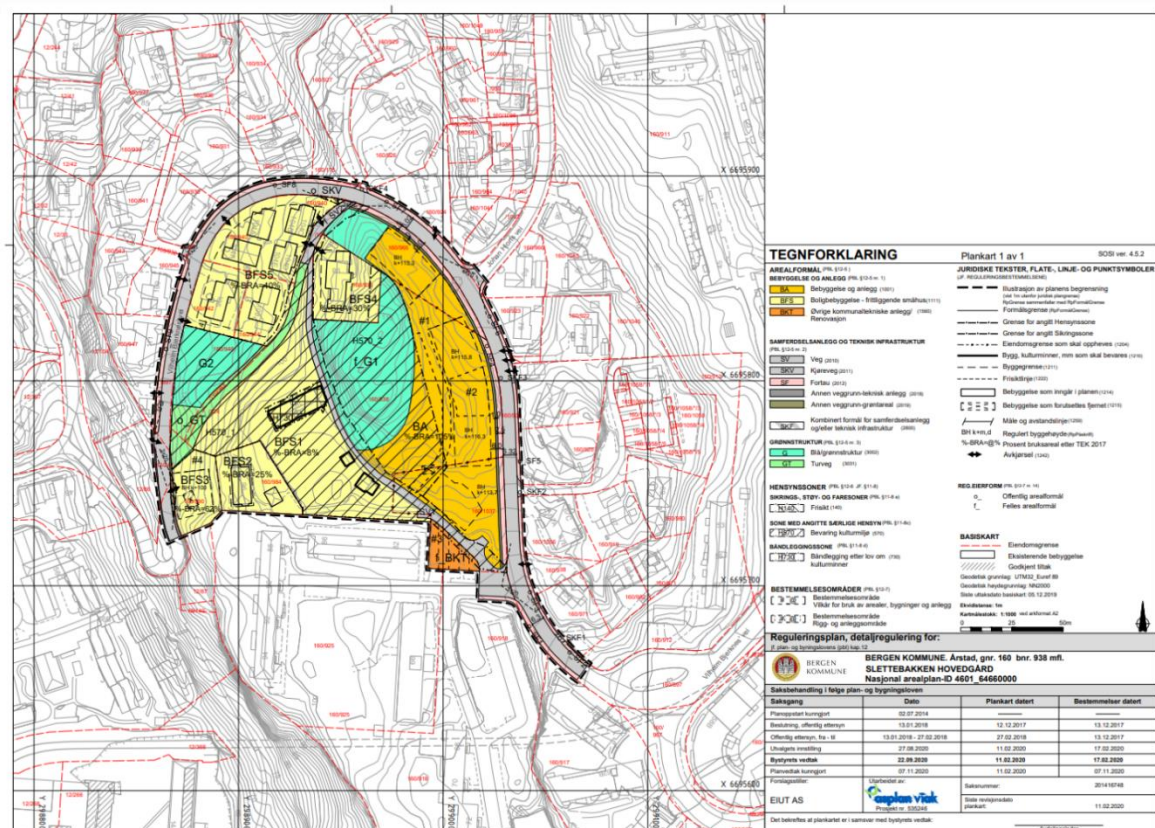
Reguleringsarbeidet for Slettebakken hovedgård startet i 2018 og ble vedtatt i 2020. Det var de sentrale grunneierne i området som gikk sammen og dannet EIUT AS for å legge til rette for boligutbygging. Sammen med Asplan Viak som plankonsulent har ble det utarbeidet planforslag og reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Planen la til rette for 37 boenheter fordelt på fire lavblokker (Asplan Viak, 2020). Området var preget av flere kulturminner ettersom Slettebakken hovedgård ligger i nær tilknytning.

Planens formål kommer frem av oppstartsvarselet. Hensikten med planarbeidet var å legge til rette for utbygging av boliger på deler av gnr. 160 bnr. 938 m.fl. Slettebakken hovedgård. Hageanlegg og to uthus var fredet og utviklingen måtte derfor skje i samspill med eksisterende bygning og anlegg (Asplan Viak, 2014).

Konsekvenser for naboer var tatt med i planbeskrivelsen. Der vurderes det til å ikke medføre store konsekvenser for naboer med tanke på solforhold og tap av utsikt, likevel ville de nordligste blokkene i øst kaste noe skygge på hageareal til boliger (Asplan Viak, 2020). Det pekes på at den største konsekvensen var at naboene får gjenboere på vestsiden av veien, et område som tidligere har vært ubebygget. Utbyggingen medfører også tap av utsikt mot en kolle og tilgjengeligheten vil kunne oppleves som redusert (Asplan Viak, 2020).

Det kom frem at planen skulle legge vekt på å skape mellomrom mellom volumene for å bevare sikt til kollen, og at det skulle sikres tilgjengelige gangforbindelser fra offentlig vei til grønstrukturen (Asplan Viak, 2020). Utbyggingen skulle også tydeliggjøre eksisterende ferdselsårer, gjenopprette stiforbindelser og skape nye gangforbindelser. Videre nevnes det at den nye bebyggelsen i liten grad ville være synlig for eksisterende bebyggelse, men ville derimot være synlig på noen kanter - på grunn av eksisterende terreng og vegetasjon (Asplan Viak, 2020). Utformingen av de nye byggene hadde noe slektskap til den eksisterende bebyggelsen ved å ha samme retning, plassering, dimensjon o.l.



Figur 32: Reguleringsplankart Slettebakken hovedgård, planID: 4601/64660000

4.3.4 Medvirkning på Slettebakken sør

4.3.4.1 Utbyggers tilrettelegging for medvirkning

Ved utarbeiding av eldre reguleringsplan for Slettebakken sør ble det invitert til informasjonsmøte for å få naboer til å medvirke i planprosessen og frembringe gode ideer for utnyttelse av tomten. Dette ble avholdt som et oppsummeringsmøte hvor representanter fra borettslag og velforeninger i området deltok. Sammen med invitasjon til informasjonsmøte sendte utbygger også ved notat om at det er engasjert tre arkitektkontorer til arkitektkonkurranse (ByBo AS, 2005). Her kom det frem at

utbygger hadde et ønske og ambisjon om å utvikle eiendommen til å bli en berikelse for området, og dette ønskes å gjennomføres med åpenhet og med en god dialog med de berørte i området (ByBo AS, 2005).

I tillegg til informasjonsmøte ble det sendt ut varsel om oppstart og planforslag ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn med mulighet for å komme med merknader til planen.

Ved reguleringsendring av eldre reguleringsplan for Slettebakken sør ble det ikke gjennomført medvirkning ut over lovens minstekrav. Det ble sendt ut varsel om oppstart og planforslag lå ute til høring og offentlig ettersyn med mulighet for å komme med merknader.

4.3.4.2 Naboers involvering i medvirkning

Grønne verdier

Under informasjonsmøtet kom det frem ønske om at det ble avsatt tilstrekkelig areal til grønndrag langs det tiltenkte bekkefaret. Naboene anså at verdien av et romslig grønndrag som så stort at det kunne begrunne en tett utnyttelse for bygningsmassen med varierende høyde, selv om den for enkelte bygg kunne overstige forutsatt byggehøyde – dersom helhetsløsningen ble god (Arkitektkontoret ABO as, 2008a).

Knausen nabofellesskap kom med merknad til varsel om oppstart av planarbeid 20.05.2006 hvor de understreket viktigheten av at grønncorridoren langs Knausen ble ivaretatt som en sammenhengende korridor da skråningen var et viktig leke- og friluftsområde for beboerne. De etablerte gang – og turstiene var flittig brukt hele året, noe som også pekte på at korridoren burde bli opprettholdt i minst 75 meter horisontal bredde (Arkitektkontoret ABO as, 2008b). Øvre Slettebakken vel pekte også på at en fremtidsrettet ivaretagning av grøntareal og korridorer kunne bidra til trivsel for beboere i alle aldre.

I tillegg til dette er det en privatperson som protesterer på at eiendommen deres er innlemmet i planforslaget til blokkbebyggelsen, og henviser til at eiendommen grenser mot et av de siste og flotteste naturområdene på Landås som innehar et rikt fugle- og dyreliv (Arkitektkontoret ABO as, 2008b).

Bomiljø, bebyggelsesstruktur og arealdisponering

Øvre Slettebakken vel kom med merknad til varsel om oppstart datert 20.09.2006 som omhandlet at de ønsket at planarbeidet ivaretok en fornuftig og harmonisk fortetting som kunne bidra til et områdeløft (Arkitektkontoret ABO as, 2008b). De uttrykte ønske om at boligene burde ha varierende utforming og størrelse som innbyr til god aldersfordeling med særlig tilrettelegging for barnefamilie – de stiller seg positiv til etablering av barnehage (Arkitektkontoret ABO as, 2008b). Knausen

nabofellesskap understrekte viktigheten av at planlagt arealdisponering og utbygging skjedde i henhold til KPA og pekte spesielt på bestemmelsene som omhandlet utnyttelsesgrad og byggehøyder for å hindre tap av utsikt (Arkitektkontoret ABO as, 2008b).

Ved offentlig ettersyn kom Slettebakken vel med ny merknad hvor de uttrykte at, til tross for at KDP åpnet for høy arealutnyttelse rundt bybanestoppet måtte ikke dalen «tettes» igjen og at man ikke måtte la «gryten koke over» (Ebbing, 2009). De uttrykte også bekymring for byggehøydene og ønsket lavere bebyggelse, noe de begrunnet med hensynet til tilstrekkelig lys og luft. De fastholdt ønsket om å tilrettelegge for barnefamilier, da dette var et problem for borettslagene på tidspunktet for merknaden. Vilhelm Bjerknes vei borettslag stilte seg bak merknadene til Slettebakken vel ved offentlig ettersyn.

Ved endring av reguleringsplan kom styret i Sameiet Bjerknes Plass med merknader som omhandlet bekymring for økning av antall boliger, øking av etasjehøyder og at ny bebyggelse lå for tett opp mot eksisterende bebyggelse (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015b). Styret fant det heller ikke nødvendig med bydelskafé på grunn av nærheten til Sletten senter og bybanen.

Som begrunnelse for endring av reguleringsplan fremkom det at endringen i reguleringsplanen la til rette for boligstørrelser som i større grad var etterspurt i eiendomsmarkedet (Bergen kommune, 2015b) Forslaget ble begrunnet av at gjeldende plan med angitt utnyttelse og maks antall boliger ville medføre svært store boliger dersom utbyggingsmuligheten nyttes fullt ut. Foreslått endring ville dermed medføre at antall boliger blir endret fra 237 til 289 boenheter (Bergen kommune, 2015b) . Som en direkte konsekvens av dette økes krav til uteareal, utnyttelsesgrad og antall parkeringsplasser.

Det ble heller ikke etablert bydelskafé etter det ble møtt med motstand fra beboerne, men lokalet skulle heller benyttes som et fellesareal forbeholdt beboerne i sameiet (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015a). Sameiet vil bestå av 116 boliger og det kom frem at det var et større behov for areal hvor beboerne kunne arrangere større møter, kurs, foredrag, bursdager eller nabotreff (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015a).

Fagetaten mener at selv om det legges opp til høy arealutnyttelse er det viktig at områdets landskapskarakter og grønnstruktur ivaretas, men også forholdet mellom omkringliggende bebyggelse bør vektlegges (Bergen kommune, 2004). Det kommer også frem at turvegforbindelser til omkringliggende friområder og boligområder, samt nye tverrforbindelser til bybanen er viktige elementer. Ved ending av reguleringsplan uttrykte fagetaten skepsis i forhold til den store økningen i antall boenheter og understrekte viktigheten av varierte sammensetning av boligstørrelse for å sikre

et godt bomiljø (ABO Plan & Arkitektur AS, 2015b). Fagetaten henviste også til at erfaringsmessig er det slik at for mange små leiligheter kan ha negativ innvirkning på bomiljøet.

4.3.5 Medvirkning på Vilhelm Bjerknesvei 62

4.3.5.1 *Utbyggers tilrettelegging for medvirkning*

Av medvirkning som ble gjennomført i forbindelse med reguleringsplanen ble det avholdt to informasjonsmøter. Det første møtet ble avholdt i juni 2008 med velforening og borettslag hvor det møtte representanter fra oppdragsgiver og forslagstillere. Andre informasjonsmøte ble avholdt i desember 2008 med velforeninger og borettslag hvor det ble utvekslet informasjon og videre dialog om endringer i planforslag (CUBUS, 2009).

4.3.5.2 *Naboers involvering i medvirkningen*

Bomiljø, bebyggelsesstruktur og arealdisponering

Under begge informasjonsmøtene kom det frem at nabolaget ønsket å ivareta et godt bomiljø og at det var behov for større leiligheter for å sikre stabilitet for barnefamilier som flyttet grunnet plassmangel (CUBUS, 2009).

Ved 2. gangs behandling kom det merknad fra Slettebakken borettslag, Øvre Slettebakken og Vilhelm Bjerknes vei om at de mente at en overvekt av små leiligheter på skyggefull eiendom med lite utsikt kunne medføre liten attraktivitet. Dette kunne igjen medføre stor gjennomtrekk av beboere og risiko for lite engasjement og undergraving av godt bomiljø (CUBUS, 2009).

Forslagsstillers kommentar til dette var at det ikke var vanlig praksis å legge føringer på størrelsene på leilighetene og at det var tatt utgangspunkt på leiligheter på 70 kvadratmeter. Variasjoner over denne middelveiden åpnet for muligheter for mindre og større leiligheter (CUBUS, 2009). De henviste også til at det skulle bli utarbeidet gode skjermede lekearealer for å gjøre det attraktivt for barnefamilier å bosette seg i området.

Det kom også merknad fra tre privatpersoner i nabolaget som en samlet merknad datert 11.06.08. De kritiserte mangel på dialog i planprosessen, men også bekymring for at leilighetene ville bli lite attraktive og medføre fare for gjennomtrekk og forslumming av området (CUBUS, 2009). De uttrykte skepsis til planlagt byggehøyde og mener at 2-3 romsleiligheter ikke ville tilføye området noe nytt. Dersom Slettebakken skulle bli et område som har fulle livsløpskvaliteter burde området ha større enheter. De uttrykte ønske om mindre foretettingseffekt, mer grønt og friluftsområder.

Forslagstiller henviste til at planområdet var avsatt som senterområde i KPA, samt at planforslagets opparbeiding av uteoppholdsarealer ville skape flere grøntområder og bedre leke- og uteoppholdsarealer enn hva som fantes med dagens situasjon (CUBUS, 2009).

Ved melding om oppstart kom det merknader fra Slettebakken borettslag på vegne av eget borettslag, Øvre Slettebakken vel og Vilhelm Bjerknes vei borettslag – datert 25.04.2007. Merknaden gikk ut på at de ikke ønsket høyhus i området og at planen la opp til for mange boenheter, samt at de ønsket at det ble bygd boliger for barnefamilier på tomten og at det blir tatt spesielt hensyn til videreutvikling av grøntområdet og utbygging av parkeringsplasser (Arkitektgruppen CUBUS, 2009). De mente at Vilhelm Bjerknes vei 62 måtte sees i sammenheng med andre aktuelle utbyggingsplaner i området for å sikre helhetlig løsninger.

Forslagstiller svarte at planen er blitt endret fra to høyblokker til tre lavblokker, i tillegg til at KPA la grunnlag for fortetting i forbindelse med bybanen da området var senterområde (Arkitektgruppen CUBUS, 2009). De ønsket å finne gode boliger innenfor en type bebyggelse som ga plass til mange boenheter slik overordnede planer la opp til (Arkitektgruppen CUBUS, 2009). Boligene var i planforslaget plassert slik at de ga mulighet for gode leke- og uteoppholdsarealer som hang sammen med grønnstrukturen i området.

Under planens 2.gangs behandling kom det flere merknader fra beboere i området. Slettebakken borettslag, Øvre Slettebakken vel og Vilhelm Bjerknes vei borettslag har levert inn samlet merknad datert 13.06.08 hvor de mente at reduksjon av boenheter og fordeling på tre blokker er bedre enn originalt tiltenkt, men at det fortsatt representerte en meget høy grad av fortetting (CUBUS, 2009).

Fagetatens vurdering

Grønn etat i Bergen kommune pekte på at planlagt bebyggelse med høyhus på inntil 8-10 etasjer var noe høyt, og at den nye bebyggelse bør ses i sammenheng med eksisterende høyhus og lavere bebyggelse og heller skape en overgang mellom de to typene (CUBUS, u.å.) . Videre pekte kommunens Byantikvar på at eksisterende grønnstruktur var en viktig kvalitet i området.

Kommunens fagetat kom frem til at den planlagte utnyttelsen på 10 etasjer var for høy og det måtte skapes en overgang mellom eksisterende høyhus og lavere omkringliggende bebyggelse (Bergen kommune, 2007b). Dette begrunnes i notat fra oppsummeringsmøtet med at det strider med kommuneplanens arealdel 2007-2011 ettersom byggehøyden der er satt til 3-5 etasjer, i tillegg til den planlagte bebyggelsen gir slagskygge i naboområdet som gir lite tilfredsstillende forhold. Det pekes også på at planarbeidet må ses i sammenheng med andre aktuelle planer i området.

4.3.6 Medvirkning på Slettebakken hovedgård

4.3.6.1 *Utbyggers tilrettelegging for medvirkning*

Av medvirkning som er gjennomført i tilknytning til regulering av Slettebakken hovedgård har det blitt annonsert og sendt ut varsel om oppstart, samt at planforslag har blitt lagt ut til offentlig ettersyn. Det er det grunneiere som selv ønsker at eiendommene skal reguleres til boligbebyggelse. Det har i forkant av planarbeidet vært kontakt mellom EIUT AS og nabobebyggelsen på vestsiden av tomten som er innarbeidet i planen som eksisterende bebyggelse (Asplan Viak, 2020). Utover denne kontakten er det ikke registrert noen dialog mellom tiltakshaver og eksisterende bebyggelse utenfor planavgrensningen.

4.3.6.2 *Naboers involvering i medvirkning*

Arealutnyttelse, kulturminne og terrengtilpasning

Det kom inn kommentar til varsel om oppstart av planarbeidet fra styreleder på vegne av Øvre Slettebakken vel. Denne omhandlet ønske om at planarbeidet skulle resultere i en helhetlig plan for hele planområdet med klare føringer på arealutnyttelse, størrelse og type nye boliger, grøntareal og lekeområder, adkomstveier, snarveier, biloppstillingsplasser og løsning for renovasjon. Det ble også påpekt at det måtte tas hensyn til Slettebakken hovedgård som kulturminne og områdets beliggenhet, topografi og naturtype og at det allerede hadde foregått og skulle foregå en betydelig fortetting i "gryten" i området. (Ebbing, 2014).

En nabo i Vilhelm Bjerknes vei uttrykte også bekymring for ødeleggelse av kulturminner i varsel datert 23.02.2018 (Asplan Viak, 2019). Naboen uttrykte at dersom bygging ble tillat slik det var foreslått ville dette gripe inn i det som tilhører Slettebakken hovedgård, og følgelig ødelegge gården som kulturminne fordi funksjoner i form av låve og uthus ble borte. Videre ville blokkbebyggelse være uheldig fordi opplevelsen av fortidens spor ville virke forstyrrende for opplevelsen av jordbruksområdet og gården. Det var ønskelig at man tok hensyn til området karakter, i motsetning til den identitetsendrende bebyggelsen i området "gryten" (Asplan Viak, 2019).

Til dette svarte tiltakshaver at hovedgården og de to uthusene er fredet og har fått båndleggingssone og hensynssone. Planen skulle ta hensyn til fredete kulturminner og dermed ikke berøres. Merknad angående bebyggelsesstruktur ble ikke tatt til følge ettersom det allerede var blokkbebyggelse i området. Tiltakshavers vurdering var at planforslaget tok hensyn til områdets karakter og verneinteresser, innenfor de rammene som var gitt i kommuneplanens arealdel (Asplan Viak, 2019).

Grøntområder

Under offentlig ettersyn kom det inn merknad fra en nabo i Vilhelm Bjerknes vei (26.01.2018) om at området ikke var egnet for flere boliger og at det var behov for grøntområder i utkanten av bykjernen, og at blokker ville ødelegge området infrastruktur og være belastende for miljøet (Asplan Viak, 2019).

Forslagstiller svarer at det ville bli lagt vekt på å bevare sentrale deler av den viktige kollen, og å gjøre den tilgjengelig for allmenheten ved hjelp av interne gangveier og stier, og grønne felt gjennom bebyggelsen (Asplan Viak, 2019). Den siste merknaden ble ikke tatt til følge da høy utnyttelse i sentrale områder var ansett som en mer effektiv og miljøvennlig måte å bygge boliger på enn småhusbebyggelse, og ville beslaglegge mindre areal og at i et slikt perspektiv er valgt bebyggelse riktig boligtype i et såpass sentralt område (Asplan Viak, 2019).

Etter planen ble vedtatt ble vedtaket påklaget til statsforvalteren som felles klage fra flere privatpersoner i nabolaget. Denne innebar blant annet bekymring for nedbygging av områdets grønne lunger og ønske om varierte boligtyper. Det fremkom også i klagen at planen er ødeleggende for naturlige samlingssteder og friområder (Statsforvalteren i Vestland, 2021). Statsforvalteren svarer at behovet for grøntarealer er blitt veid opp mot behovet for ny bebyggelse og henviser til fortettingspolitikken i kommunen. På bakgrunn av dette ble ikke klagen tatt til følge.

Fagetatens merknad

Kommunens grønne etat henviser til viktigheten av å sikre gode ferdselsforbindelser mot Tveitevannet, men også å ivareta grøntområdene i området (Bergen kommune, u.å.-b) . Det kommer også frem at disse arealene er avsatt til offentlig friområdene, men at de også vil skape en naturlig ubebygde buffersone rundt hovedgården. Grønn etat ønsker også å bevare kollen som finnes i planområdet ettersom det er stier i området som indikerer en verdi som rekreasjonsområde og grønnkorridor.

Byantikvaren viser til viktigheten ved å ivareta verneverdig struktur som finnes i nær tilknytning til planområdet, samt at det er to historiske veifar som går gjennom planområdet (Bergen kommune, u.å.-b). De historiske veifarene er i gjeldende KPA avsatt med hensynsone. Videre peker Byantikvaren på at planområdet er tett på andre kulturminner og det er viktig at hovedgården blir ivaretatt og at utbyggingen må være forenelig med dette.

Fagetaten kommenterer at av hensyn til grønt- og kulturminnefaglige interesser kan kun deler av området bebygges, hvorav bebyggelsesstruktur og utnyttelsesgrad må avpasses i forhold til dette (Bergen kommune, 2015a). Fagetaten peker også på i notat fra undervegs møtet at på grunn av

planområdet beliggenhet tett opp mot bybanen åpner det for noe fortetting. Fagetaten anbefaler også å sikre en snarvei fra kollen fra øst. Det uttrykkes skepsis i notat fra undervegsrådet at det må illegges fokus på variasjon, tetthet og volum ettersom mellomrommet mellom byggene fremstår som små, samtidig som utnyttelsesgrad er for høy.

4.3.7 Funn på Slettebakken

Det er kommuneplanens arealdel som har åpnet opp for fortetting på Slettebakken. Dette startet med at fortetting ble den fremtredende arealpolitikken ved KPA2001-2011 og har blitt videreført i KPA2010-2021 og KPA2018-2030. Dette har vært bakgrunnen for forslag til reguleringsplaner i området.

Områdene på Slettebakken er i hovedsak regulert til boligformål og offentlig bebyggelse med tilhørende leke- og grøntområder og friområde. Det kommer frem av planbeskrivelsene til reguleringsplanene at det har vært et mål at naboene skal oppleve minst mulig konsekvenser når det kommer til tap av sol- og utsiktsforhold og problemer med innsyn og gjenboere. Flere av planene ønsker å tilrettelegge for grønnkorridor, ferdselsåre og sti- og gangforbindelser.

En overvekt av merknadene omhandler at styrene, velforeningene og privatpersoner i nabolaget ikke ønsker den store graden av fortetting som foregår. De begrunner det med at det kan medføre dårligere bokvalitet, små leiligheter og gjennomtrekk av beboere. De stiller seg dermed kritisk til utbyggingen. Naboene ønsker at grønnstruktur ivaretas og styrkes, og det pekes også på at grønndraget på Slettebakken er et av de få som er igjen i bydelen.

En annen merknad som var gjentakende var ønske om en helhetlig plan og at byutviklingen som fant sted skulle skje i sammenheng.

Det kan også trekkes frem at det kom merknader innenfor samme tema gjentatte ganger i planprosessen – altså at det samme ble påpekt i merknad til varsel oppstart og når planen lå ute på høring. Dette kan tyde på at naboene ikke føler seg hørt av utbygger. Likevel blir noen av merknadene tatt til følge og planen forandret, eksempelvis angående bydelskafé hvor utbygger omgjorde lokalet til fellesrom for beboerne etter ønske om dette.

Det at flere av naboene på Slettebakken ikke ønsker fortetting handler også om at de ønsker at barnefamilier skal kunne flytte til området og bosette seg permanent – ikke bare anse stedet som en midlertidig boplass. De trekker frem i flere av merknadene at de ønsker mer variasjon i leilighetene, og da spesielt større boenheter for barnefamilier. Forslagstiller svarer i flere av tilfellene at området er regulert til senterområde noe som medfører en høy grad av utnyttelse og fortetting. Utbygger trekker også frem at det trengs flere boliger og at det er stor etterspørsel i området.

Det som er gjennomgående, er at det ikke er noen spesiell plan eller bakgrunn for hvordan de nye prosjektene skal bidra og tilføre nabolaget noe annet enn flere boliger. Det kan også nevnes at det ikke er tatt med mer i planbeskrivelse under hva som blir konsekvenser for naboer annet enn sol/skygge-analyser og hvorvidt endringene medfører tap av utsikt eller ikke.

KAPITTEL 5

ROMLIGE ANALYSER

5.1 Makroanalyser

5.2 Mikroanalyser

5 ROMLIGE ANALYSER

I dette kapittelet ønsker vi å undersøke funnene fra dokumentanalysen i kapittel 4 sett i sammenheng med det ferdige resultatet av fortettingsprosjektene. Spørsmålet vi stiller oss her er om intensjonen bak planene er blitt realisert, og om det som har kommet frem av medvirkningsprosessene har blitt tatt til følge.

Menneskelig påvirker hvordan byer blir formet, og omvendt – byens form påvirker menneskelig aktivitet (van Nes & Yamu, 2021, s. 2). Utformingen av fortettingsprosjektene vil følgelig påvirke den menneskelige aktiviteten i de eksisterende nabolagene.

Kapittelet er inndelt etter hvilken skala analysene utføres på. Første del omhandler analyser på makronivå som gir et overordnet bilde av områdene, før man går ned på mikronivå for å analysere den romlige sammenhengen mellom bygninger og gater.

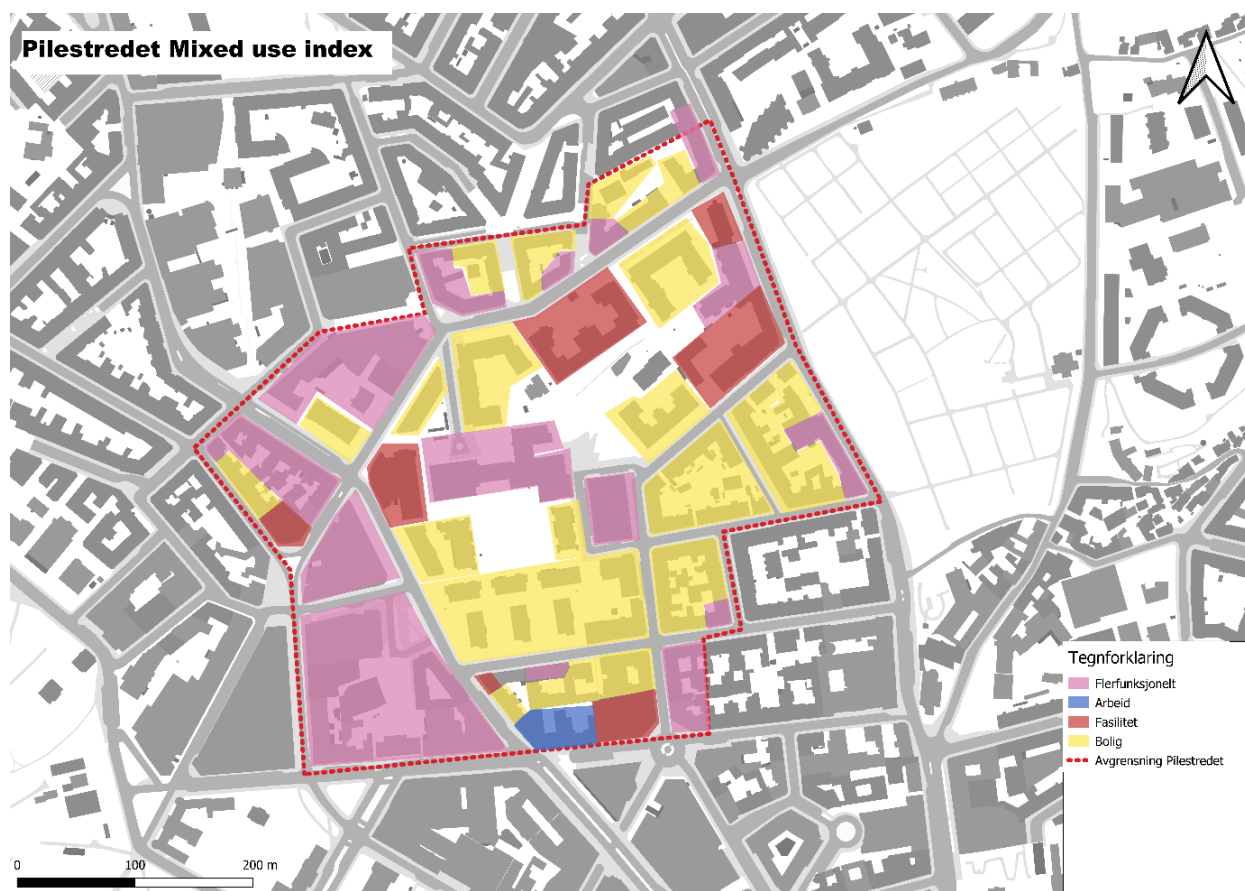
5.1 MAKROANALYSER

5.1.1 Mixed Use Index

«Mixed use» (funksjonsblanding) innebærer at et område har en blanding av boligformål og andre formål som næringsvirksomhet, offentlig og privat service eller annet. Samlokalisering av boliger og servicetilbud skal bidra til å redusere transportbehovet ved at innbyggerne i størst mulig grad kan gå eller sykle til daglige gjøremål (Hanssen & Hoftsad, 2015, s. 19). Dette vil også skape arenaer for sosiale møter og aktiviteter hvor mennesker kan bo og trives, noe som er viktig for å skape gode nabolag (Hanssen & Hoftsad, 2015, s. 19).

Ut fra dokumentanalysen kom det frem at naboene i tilknytning til Pilestredet Park ønsket funksjonsblanding. Det fremkommer ikke i dokumentanalysen hva naboene på Damsgård ønsket skulle etableres av funksjoner. På Slettebakken fremkom det at det ikke var ønskelig med annet enn boliger, hvor den foreslåtte bydelskafeen ble fjernet fra planene etter merknad.

5.1.1.1 MXI-analyse av Pilestredet Park

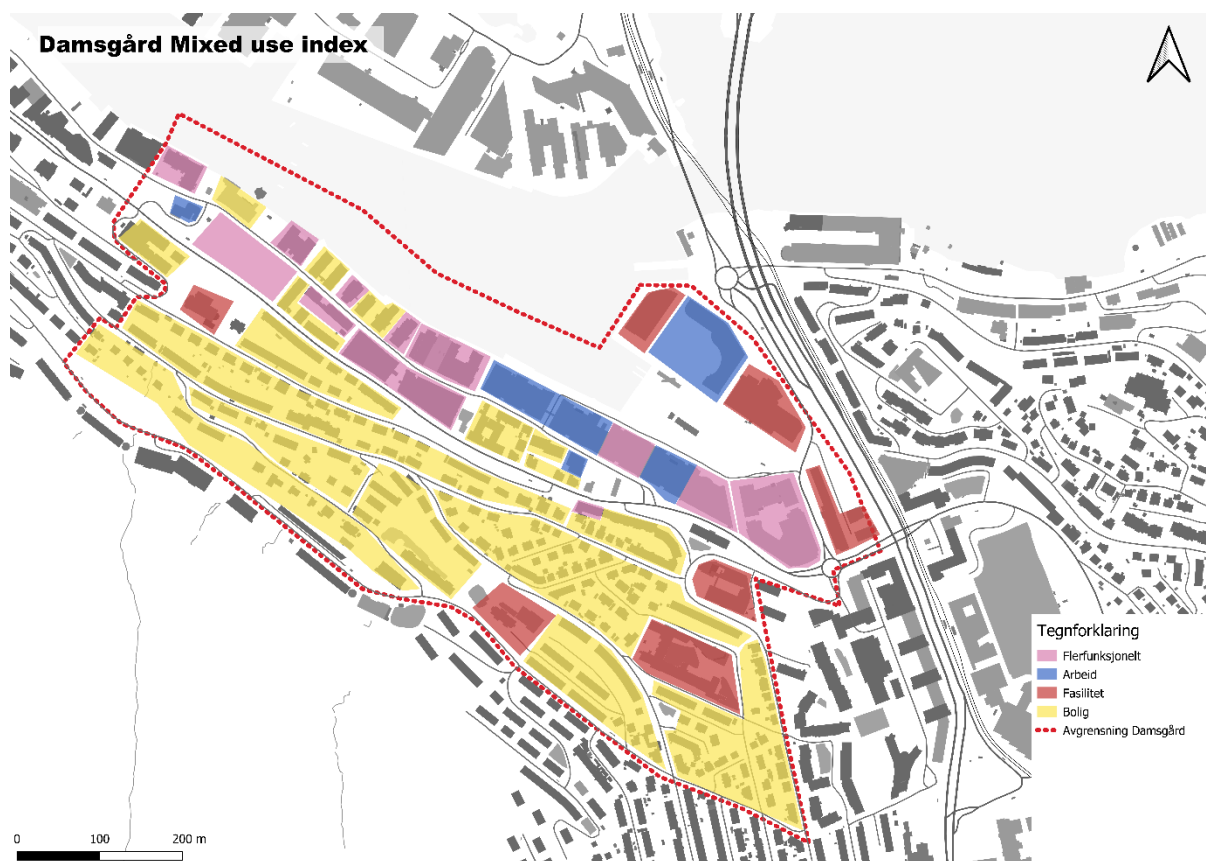


Figur 33: Kart utarbeidet i QGIS, MXI-analyse over Pilestredet Park

Analysen av Pilestredet Park viser at det er både multifunksjonelle og monofunksjonelle bygninger i området. De monofunksjonelle bygningene består i hovedsak av boliger, spesielt inne i selve Pilestredet Park, på Rikshospitalets gamle tomt. Man finner også fasiliteter som Oslo MET og Oslo Katedralskole som har bygninger fordelt på flere av tomtene inne i avgrensingen for planen.

Området vest for Pilestredet Park består hovedsakelig av multifunksjonelle bygninger med kontor eller fasiliteter i første etasje og kontorer eller bolig i de øvrige etasjene. Langs hovedgater som for eksempel Ullevålsveien og Pilestredet er det større grad av multifunksjonelle områder enn de mindre sidegatene.

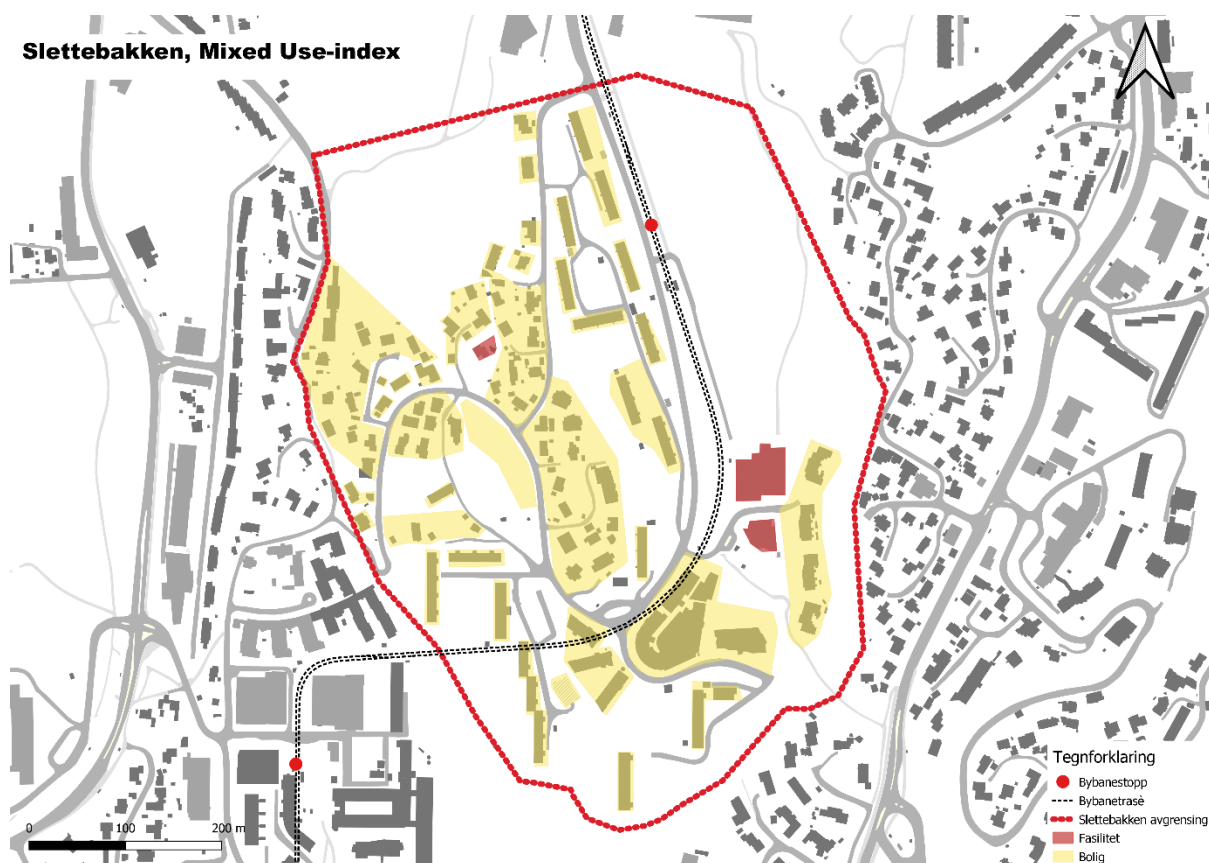
5.1.1.2 Mixed Use Index av Damsgård



Figur 34: Kart utarbeidet i QGIS, MXI-analyse over Damsgårdssundet

MXI-analysen av Damsgårdssundet viser at området mellom Løvstakken og Michael Krohns gate er monofunksjonelt med boliger, skole og barnehage. Den nye bebyggelsen langs Puddefjorden har større grad av multifunksjonalitet. Noen av byggene er rene bolig- eller næringsbygg, men de fleste bygningene har enten arbeid eller fasiliteter som butikk, serveringssted eller frisør i første etasje og boliger i de resterende. Fasiliteter som hotell, legevakt og tannlege ligger i Solheimsviken. Man ser altså at den eksisterende bebyggelsen i området er monofunksjonell, men den nye bebyggelsen i større grad består av multifunksjonelle bygninger.

5.1.1.3 Mixed Use Index av Slettebakken



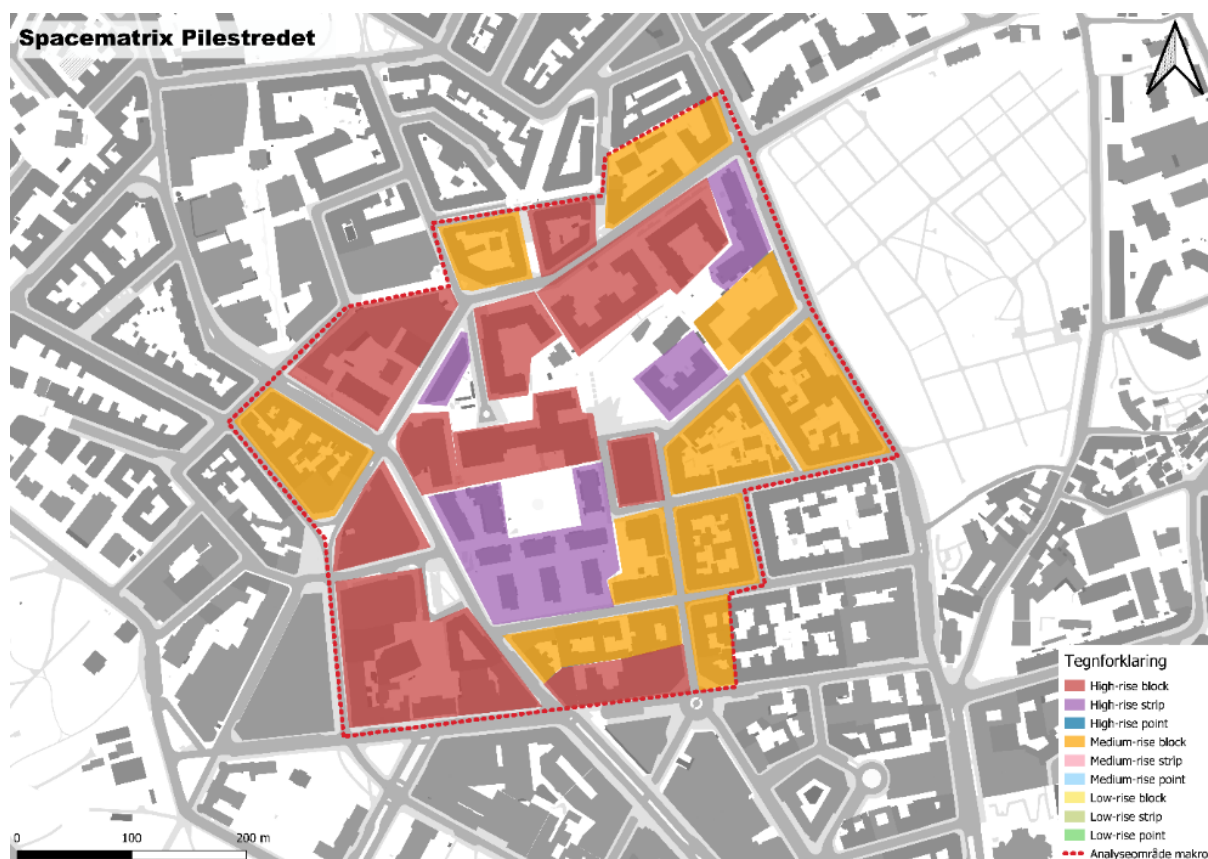
Figur 35: Kart utarbeidet i QGIS, MXI-analyse over Slettebakken

MXI-analysen av Slettebakken illustrerer at bebyggelsen i området består av boligbebyggelse, med noen få fasiliteter. Dette er fasiliteter som barnehage og idrettsanlegget Fysak. Området er monofunksjonelt uten noe grad av multifunksjonelle bygninger. Dette er likevel i samsvar med reguleringsplan og overordna KPA om boligbebyggelse langs bybanetrasèen.

5.1.2 Spacematrix

Spacematrix-analysen viser bebyggelsestettheten i analyseområdet. Det fremkommer av dokumentanalysen at den eksisterende nabobebyggelsen i alle tre caseområdene var opptatt av bebyggelsesstrukturen i fortettingsprosjektene. På Pilestredet og Damsgård var det uttrykt bekymring angående høyder og at den nye bebyggelsen skulle oppfattes som en "vegg" og et markant skille. På Slettebakken var det bekymring angående høyder, tap av utsikt og eventuelt skyggelegging. Denne analysen vil derfor avdekke forholdet mellom bebyggelsestettheten i utbyggingen og nabobebyggelsen.

5.1.2.1 Spacematrix-analyse av Pilestredet



Figur 36: Kart utarbeidet i QGIS, Spacematrix-analyse over Pilestredet Park

Spacematrix-analysen av Pilestredet viser at det i hovedsak er høy stripe- og blokkbebyggelse innenfor utbyggingsområdet. Den tilgrensede bebyggelsen består i stor grad av medium høy blokkbebyggelse i øst og høy blokkbebyggelse i vest. Bebyggelsen i fortetningsprosjektet skiller seg fra den omkringliggende bebyggelsen ved at den har noe stripebebyggelse, men er ellers innenfor samme bebyggelsehøyde.

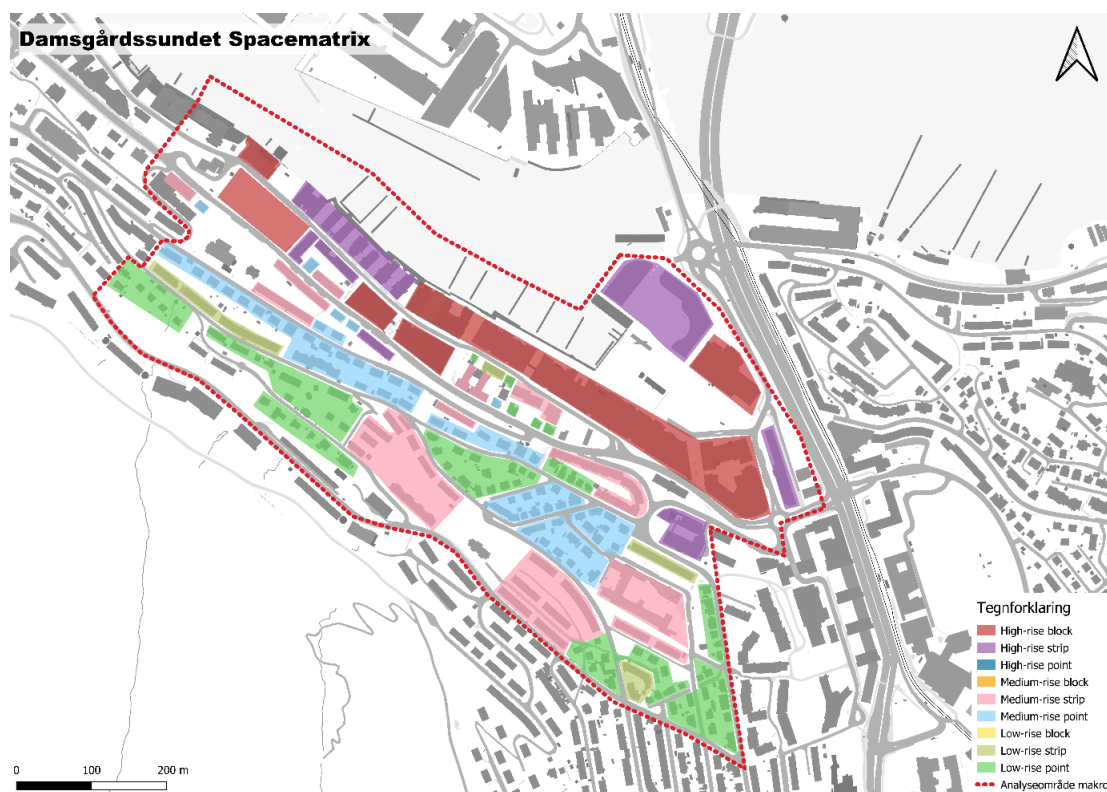


Foto 1: Blokkbebyggelse med bolig i Pilestredet park (privat)



Foto 2: Verneverdig bebyggelse som har blitt bevart, bildet viser den tidligere øyeavdelingen til Rikshospitalet (privat)

5.1.2.2 Spacematrix-analyse av Damsgårdssundet



Figur 37: Kart utarbeidet i QGIS, Spacematrix-analyse over Damsgårdssundet

Spacematrix-analysen viser at den nye bebyggelsen i Damsgårdssundet består av høy stripe- og blokkbebyggelse. Den tilgrensende bebyggelsen under Løvstakken består av medium og lav stripe- og punktbebyggelse. Dette medfører at bebyggelsen langs Damsgårdssundet skiller seg fra den eksisterende bebyggelsen i form av tetthet og kan dermed oppleves som en “vegg”, slik som naboene var bekymret for. Den nye bebyggelsen som har fasade mot Michael Krohns gate har likevel tilpasset seg etasjehøyden til den eksisterende bebyggelsen ved å senke antallet etasjer mot gaten, se foto 4.

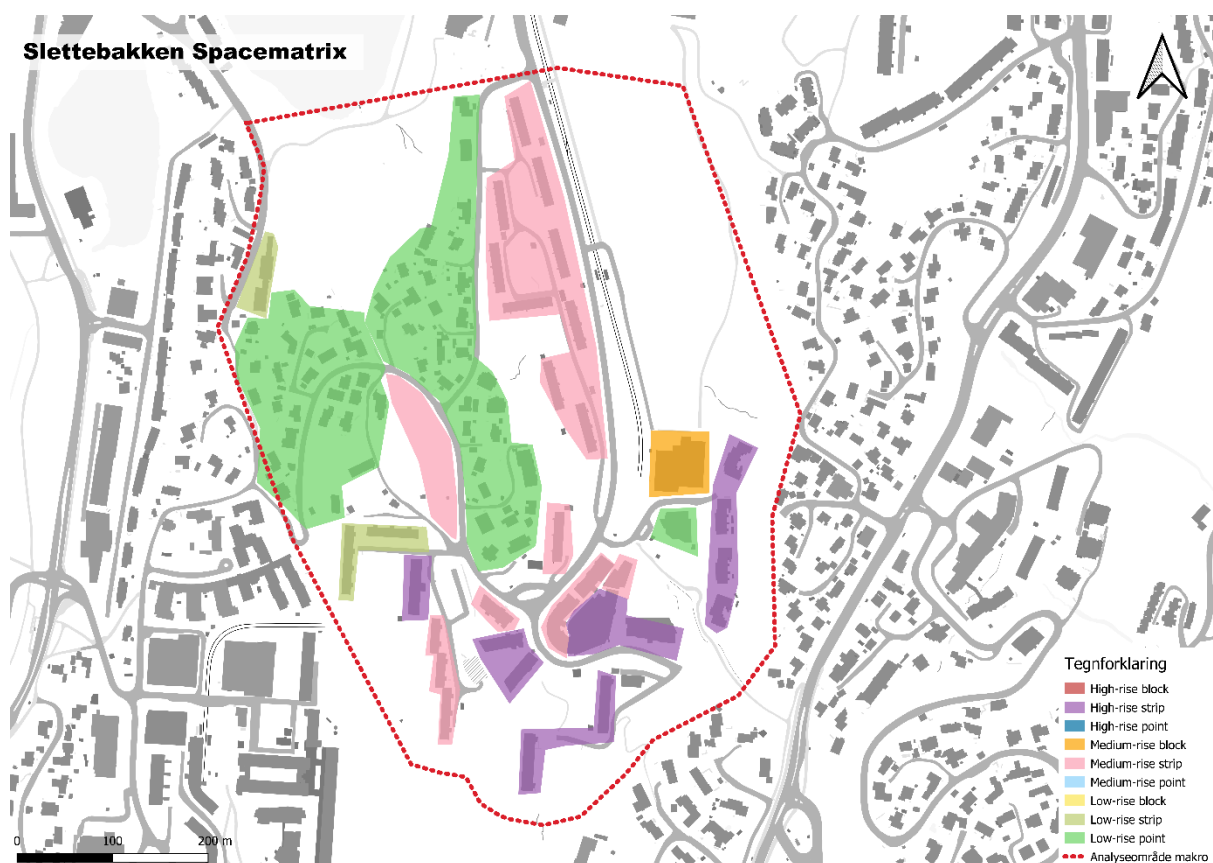


Foto 3: Eksisterende bebyggelse til venstre og ny bebyggelse til høyre med lekeareal mellom (privat)



Foto 4: Høydetilpasning mellom eksisterende og ny bebyggelse (privat)

5.1.2.3 Spacematrix-analyse av Slettebakken



Figur 38: Kart utarbeidet i QGIS, Spacematrix-analyse over Slettebakken

Spacematrix-analysen over Slettebakken viser at store deler av den eksisterende bebyggelsen består av eneboliger i lav punktbebyggelse. Langs Vilhelm Bjerknes vei og bybanen består bebyggelsen av medium høye lamellbygninger. Den nye bebyggelsen i Vilhelm Bjerknes vei og Slettebakken Sør består av høy stripebebyggelse og skiller seg dermed fra den resterende bebyggelsen.



Foto 5: Høy blokkbebyggelse i Slettebakken Sør (privat)



Foto 6: Medium høy stripebebyggelse i Slettebakken Sør (privat)

5.1.3 Street profile

Street profile-analysen viser hvilken funksjon gaten har og hvilke trafikanter den er utformet for. Balanserte gater er typiske hovednettsgater, mens gater som kun er forbeholdt gående og syklende gjerne er snarveier for å gjøre det enklere å unngå bilbruk. Attraktive ferdselsårer gjør at folk går lenger, mens barrierer og kjedelige omgivelser demper lysten til å gå eller sykle (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). Forbindelsene i byromsnettverket bør ha ulike forgreininger fra hovednett til snarveier (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016).

5.1.3.1 Street profile-analyse av Pilestredet Park



Figur 39: Kart utarbeidet i QGIS, Street profile-analyse over Pilestredet Park

Street profile-analysen av Pilestredet Park viser at gatene rundt området hovedsakelig består av balanserte gater. Analysen synliggjør også de opparbeidede gangtraseene og tverrforbindelsene innad i Pilestredet Park. De balanserte gatene danner et hovedgatenett rundt området for både myke trafikanter og kjørende. I tillegg har gående og syklende har tilgang til flere snarveier gjennom området. Gangveien har fått fremtredende plass ved at det flere plasser har blitt etablert gang- og sykkelveier gjennom eksisterende bygninger (se bilde 8). Bildene under viser noen av de gangveiene som har blitt etablert gjennom området.

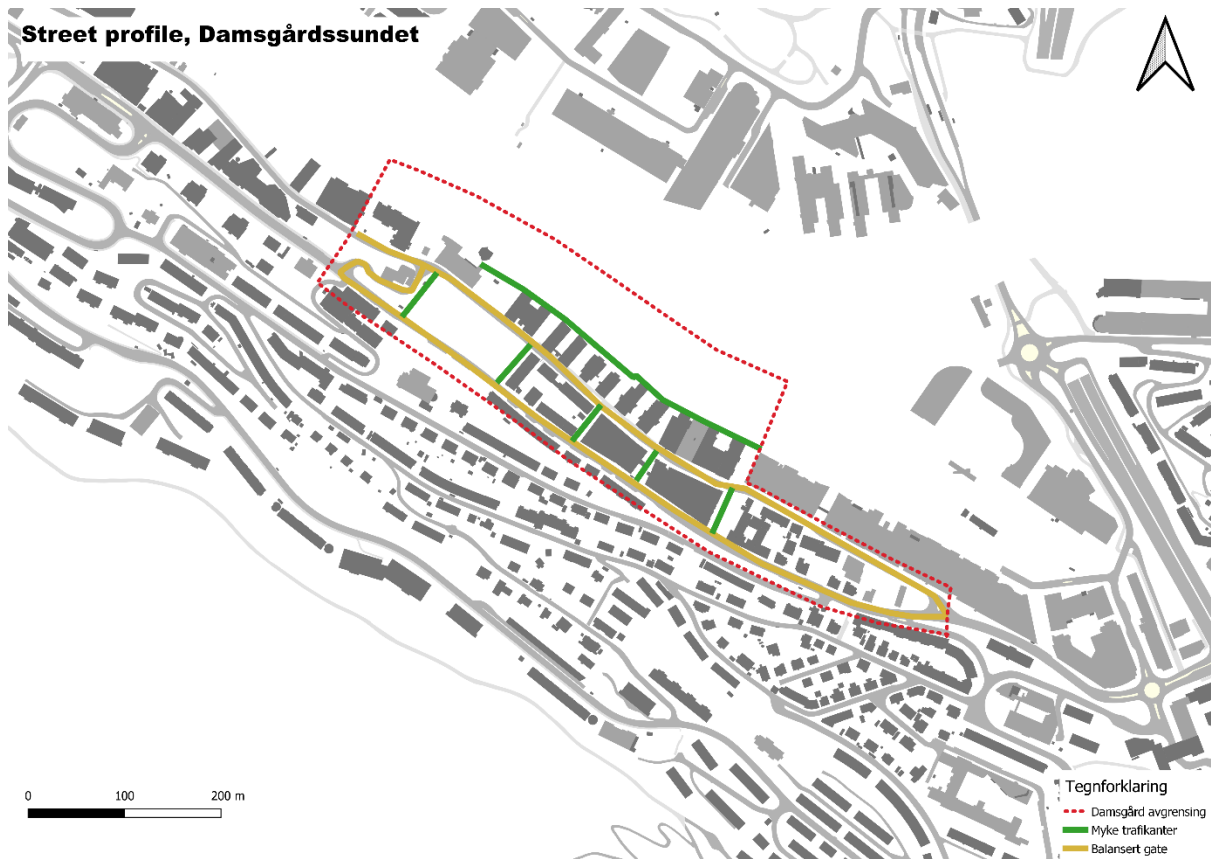


Foto 7: Gangveier i Pilestredet sperret for kjørende (privat)



Foto 8: Gangvei gjennom bygning i Pilestredet (privat)

5.1.3.2 Street profile-analyse av Damsgårdssundet



Figur 40: Kart utarbeidet i QGIS, Street profile-analysen over Damsgårdssundet

Street profile-analysen av Damsgårdssundet viser at hovedgatene Michael Krohns gate og Damsgårdsveien er balanserte gater med kjørefelt og fortau for myke trafikanter. Havnepromenaden langs sjøfronten er forbeholdt myke trafikanter. Det har blitt etablert flere tverrforbindelser som går fra Michael Krohns gate, gjennom Damsgårdsveien og videre ned til havnepromenaden.



Foto 9: Gateprofil for Michael Krohns gate (privat)



Foto 10: Gateprofil for Damsgårdsveien (privat)

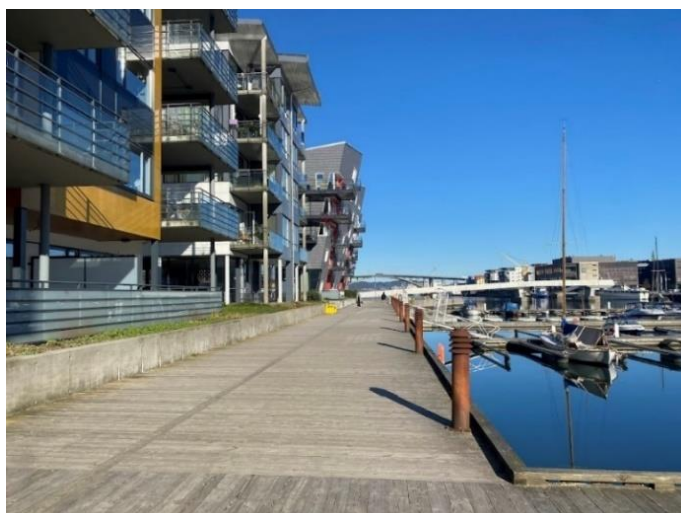


Foto 11: Gateprofil for havnepromenaden (privat)

Foto 9, 10 og 11 viser en sammenligning mellom gatestrukturen i Michael Krohns gate, Damsgårdsveien og havnepromenaden langs sjøfronten. Michael Krohns gate og Damsgårdsveien er balanserte gater mens havnepromenaden er forbeholdt gående.

På grunn av at det er bratt terreng mellom Michael Krohns gate og Damsgårdsveien er tverrforbindelsene etablert som trapper og er dermed bare tilgjengelig for gående.

Gangforbindelsene er etablert i forbindelse med utbyggingen av Damsgårdssundet og innehar en viktig rolle ved å knytte byrommene i fortetningsprosjektet sammen med den eksisterende bebyggelsen.

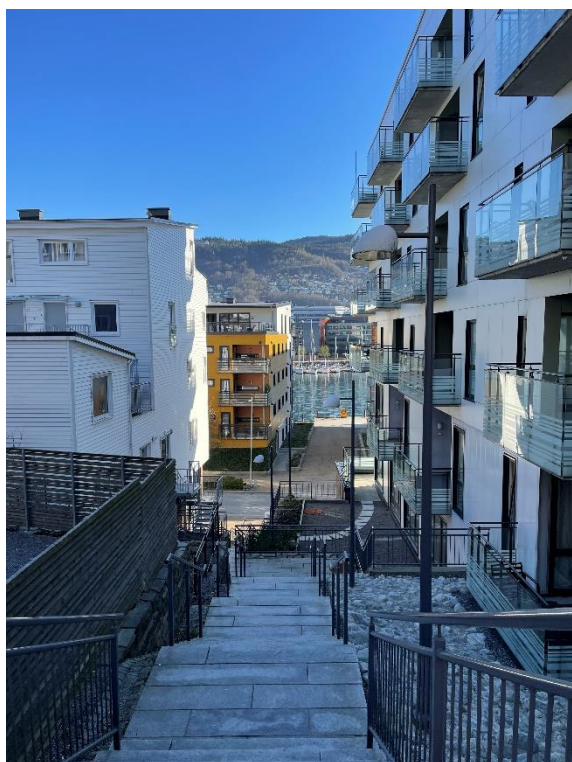
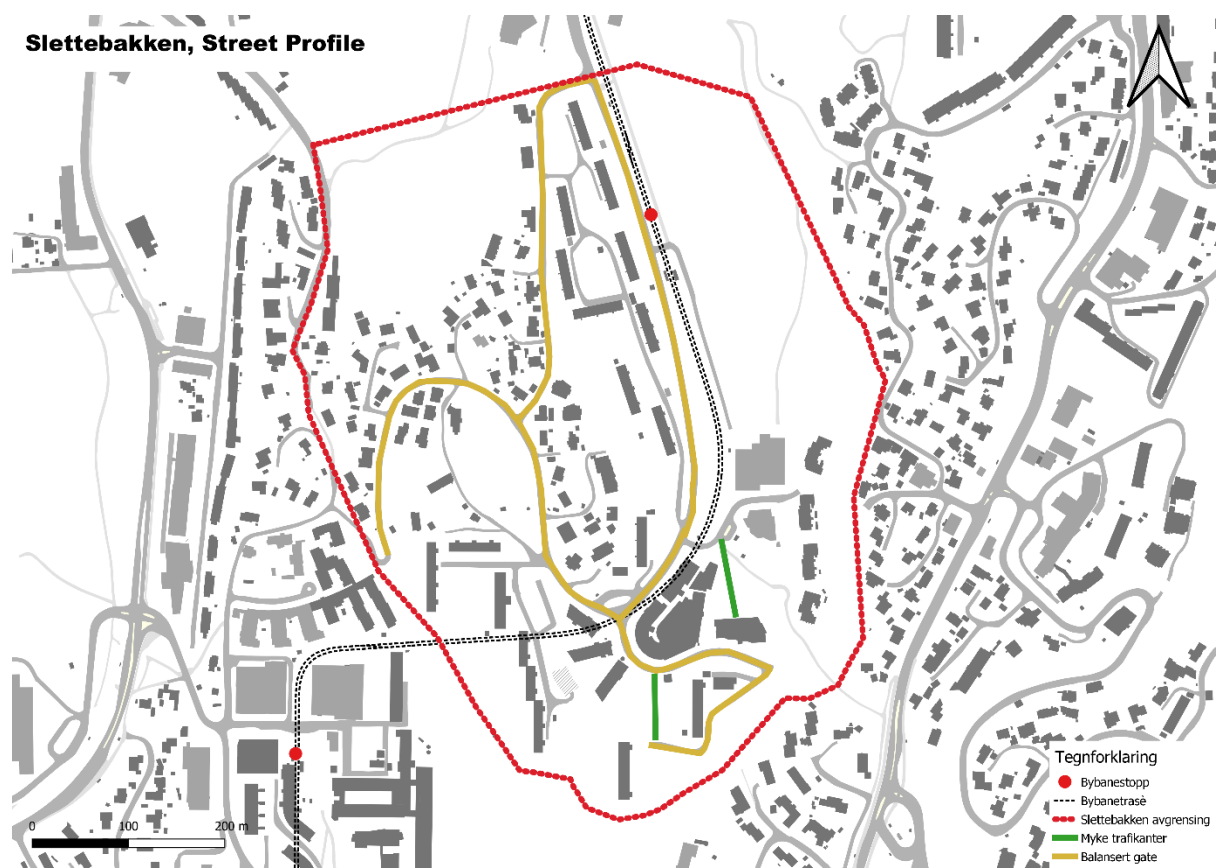


Foto 12: Tverrforbindelse for gående fra Michael Krohns gate til Damsgårdsveien (privat)



Foto 13: Tverrforbindelse for myke trafikanter fra Damsgårdsveien til havnepromenade (privat)

5.1.3.3 Slettebakken



Figur 41: Kart utarbeidet i QGIS, Street profile-analyse over Slettebakken

Street profile-analysen viser at det er en stor overvekt av balanserte gater på Slettebakken. Det er registrert to snarveier innenfor avgrensningen som er forbeholdt gående og som fungerer som en tverrforbindelse for beboerne.



Foto 14: Tradisjonell boliggate på Slettebakken (privat)



Foto 15: Snarvei for gående (privat)

5.1.4 Funn makroanalyser

Pilestredet Park

Ut fra den romlige analysen av Pilestredet Park kan det sies at området er multifunksjonelt hvorav bygningsmassen er bestående av stripe – og blokkbebyggelse. I tillegg til dette er det etablert flere gangstier og tverrforbindelser for myke trafikanter inne i det gamle Rikshospitalkvartalet. Ellers er gatene som omkranser Pilestredet Park balanserte gater. Dette samsvarer i stor grad med intensjonene for Pilestredet ettersom ett av hovedmålene med planen var å gjøre området åpent og tilgjengelig for allmenheten. Det er også i tråd med nabobebyggelsen sine ønsker om multifunksjonell bebyggelse.

Damsgårdssundet

På Damsgårdssundet er området i stor grad multifunksjonelt og hovedsakelig etablert i høy stripe- og blokkbebyggelse. Havnepromenaden er kun tilgjengelig for myke trafikanter, og dette er også gjeldene for tverrforbindelsene mellom den nye bebyggelsen. Dette samsvarer i stor grad med intensjonen man finner i kvalitetsprogrammet og reguleringsplanen hvor man ønsket å gjøre området tilgjengelig for omkringliggende bebyggelse. Spacematrix-analysen viser derimot at bebyggelsen bryter med eksisterende bebyggelse når det kommer til bebyggelsestetthet og byggehøyder. Dette har resultert i en større andel boliger hvorav nye mennesker er tilflyttere, men også flere arbeidsplasser. Ved etablering av ny havnepromenade og tverrforbindelser er dette viktige faktorer til å løfte området og knytte det tettere med resten av byen, men også den større etableringen av boliger og arbeidsplasser.

Slettebakken

Analysene av Slettebakken danner bilde av et monofunksjonelt område som er bestående av ubalanserte bebyggelsestetthet, fra lavpunktbebyggelse i form av eneboliger til lamellbebyggelse. Det er få snarveier inne på området, kun to registrerte, ellers er gatene balansert. Intensjonen med utvikling av Slettebakken var boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel, som åpnet og tilrettela for fortetting. Ettersom intensjonen har vært fortetting kan det derfor sies at den til en viss grad er oppfylt da det som er tilført bydelen er boliger.

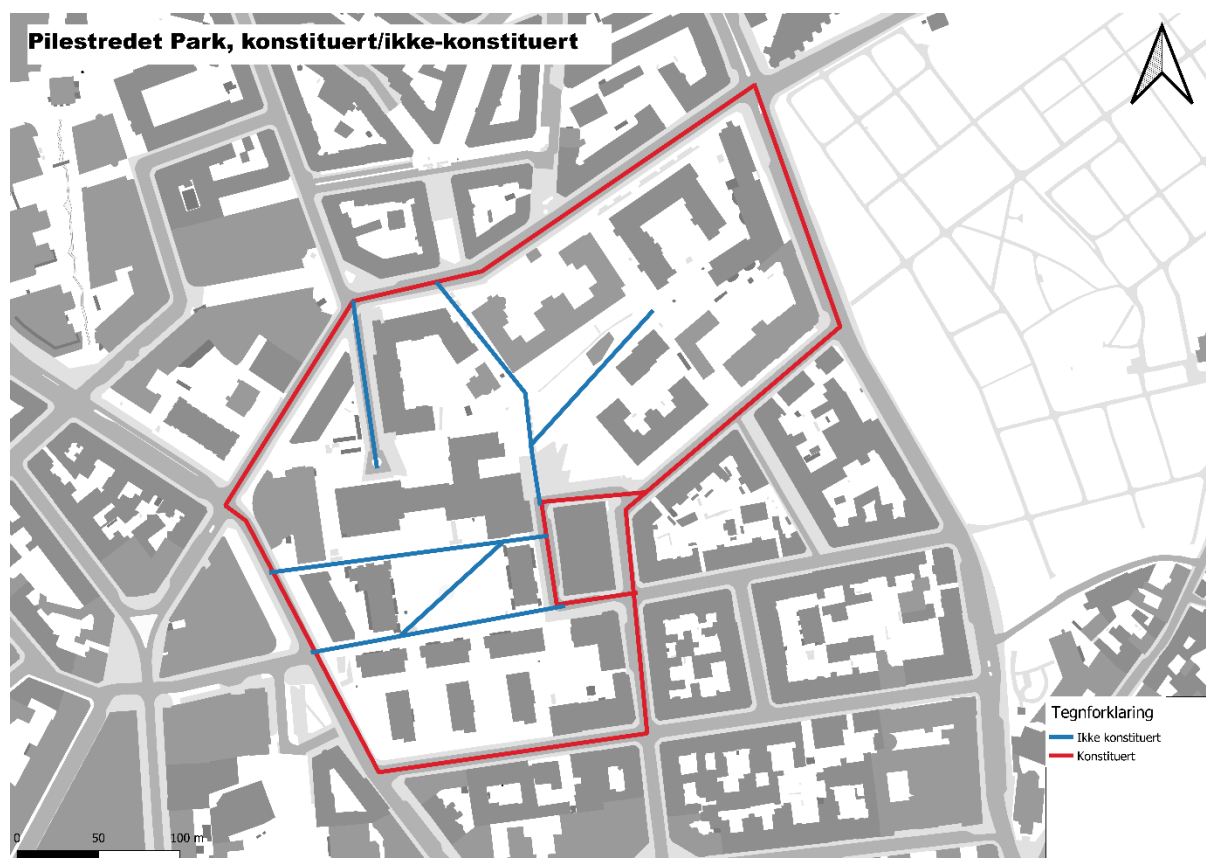
5.2 MIKROANALYSER

Mikroanalysene omhandler forholdet mellom private bygninger og offentlige gater (van Nes & Yamu, 2021, s. 114). Resultatet av analysen sier noe om graden av sosial kontroll, naturlig overvåkning og urbant gateliv fortettingsprosjektene legger opp til gjennom den fysiske utformingen. Formelen for å skape urbant gateliv er, ifølge Jacobs og Gehl, at mange innganger og vinduer skal vende mot gaten (Gehl, 2017); (Jacobs, 1961).

5.2.1 Konstituerte og ikke-konstituerte gater

Dokumentanalysen viste at nabobebyggelsen i alle tre caseområdene ønsket at fortettingen skulle føre til gode, levende bomiljø med fokus på trivsel og samhørighet. Om en gate er konstituerte eller ikke spiller en vesentlig rolle i hvor vidt mennesker oppholder seg i gatene og bruker de. Van Nes og Yamu forklarer at det i ikke-konstituerte gater er færre mennesker som ferdes og færre som setter seg ned og blir i området over en lenger periode (van Nes & Yamu, 2021, s. 116).

5.2.1.1 Konstituerte og ikke-konstituerte gater Pilestredet Park



Figur 42: Kart utarbeidet i QGIS, konstituert/ikke-konstituerte gater i Pilestredet Park

Analysen av grad av konstituerthet for Pilestredet park viser at gatene som omkranser området er konstituerte, mens tverrforbindelsene innad i området er ikke-konstituerte. Muren som går langs Pilestredet og Nordahl Bruns gate medfører at bebyggelsen innenfor Pilestredet park ikke er i direkte

tilknytning til gaten. De eldre bygningene fra Rikshospitalet som ligger nord i området har gjerder og beplanning mellom bygningsmassen og gaten slik at de ikke er direkte tilknyttet gaten. Den eldre kvartalbebyggelsen som ligger rundt reguleringsområdet har i større grad dører og vinduer som peker mot gaten. De store blokkene og kontorbyggene i området har stort sett én hovedinngang slik at tettheten av innganger er lav.



Foto 16: Ikke-konstituert gangvei i Pilestredet Park (privat)

5.2.1.2 Konstituerte og ikke-konstituerte gater Damsgårdssundet



Figur 43: Kart utarbeidet i QGIS, konstituert/ikke-konstituerte gater på Damsgårdssundet

Analysen over grad av konstituerthet på Damsgård viser at hovedgatene i stor grad er konstituerte, men at havnepromenaden og tverrforbindelsene for gående ikke er konstituerte. I Michael Krohns gate er det i stor grad den eldre bebyggelsen som har både innganger og vinduer som peker ut mot gaten, mens det stort sett er baksiden av den nye bebyggelsen som vender mot denne gaten og dermed ikke har innganger tilknyttet gaten. I Damsgårdveien har boligbebyggelsen stort sett inngangsparti som er vendt bort fra gatene, mens kontorene og servicefunksjonene har innganger og vinduer mot gaten.



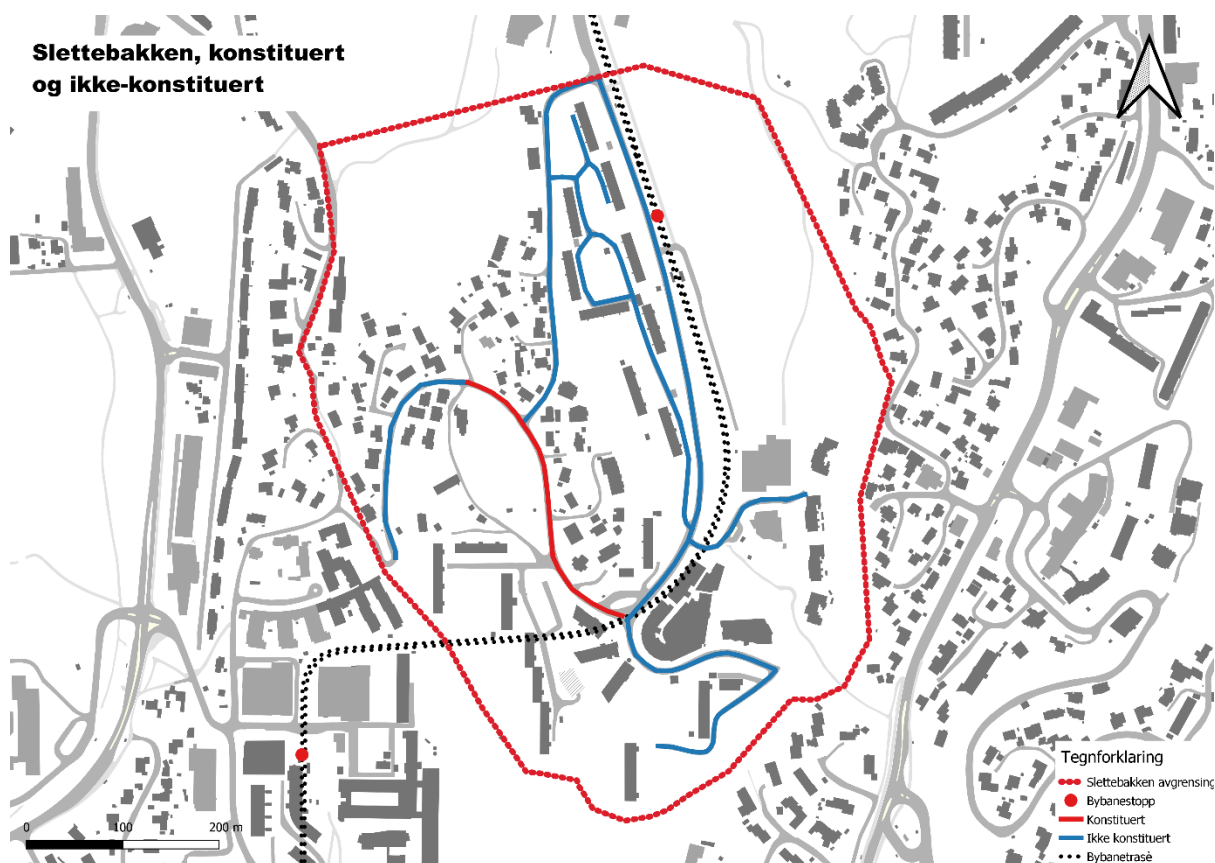
Foto 17: Baksiden av den nye bebyggelsen som vender ut mot Michael Krohns gate (privat)



Foto 18: Baksiden av den nye bebyggelsen som vender ut mot Michael Krohns gate (privat)

Bildene viser typiske eksempel på baksiden av den nye bebyggelsen. Fasadene er lange og har kun vinduer som vender ut mot gaten, ikke dører. Dette gjør at det ikke er direkte tilknytning mellom privat og offentlig areal.

5.2.1.3 Grad av konstituerthet Slettebakken



Figur 44: Kart utarbeidet i QGIS, konstituert/ikke-konstituerte gater på Slettebakken

Analysen viser at det i hovedsak finnes ikke-konstituerte gater på Slettebakken. Området som er konstituert er de nye boligene på Slettebakken Hovedgård i Vilhelm Bjerknes vei hvor det er vindu og inngangsdør ut mot gaten, se foto 19. Eneboligbebyggelsen har hekk, gjerde og generelt sett en mer privatisert adgang til boligene sine, som gjør til at de ikke er direkte tilknyttet gaten. Den nye blokkbebyggelsen har felles innganger som vender bort fra gaten, og leilighetene som ligger langs vegen har veranda med rekkverk som skiller bebyggelsen fra gaten.



Foto 19: Ny bebyggelsen med dører og vinduer mot gaten (privat)

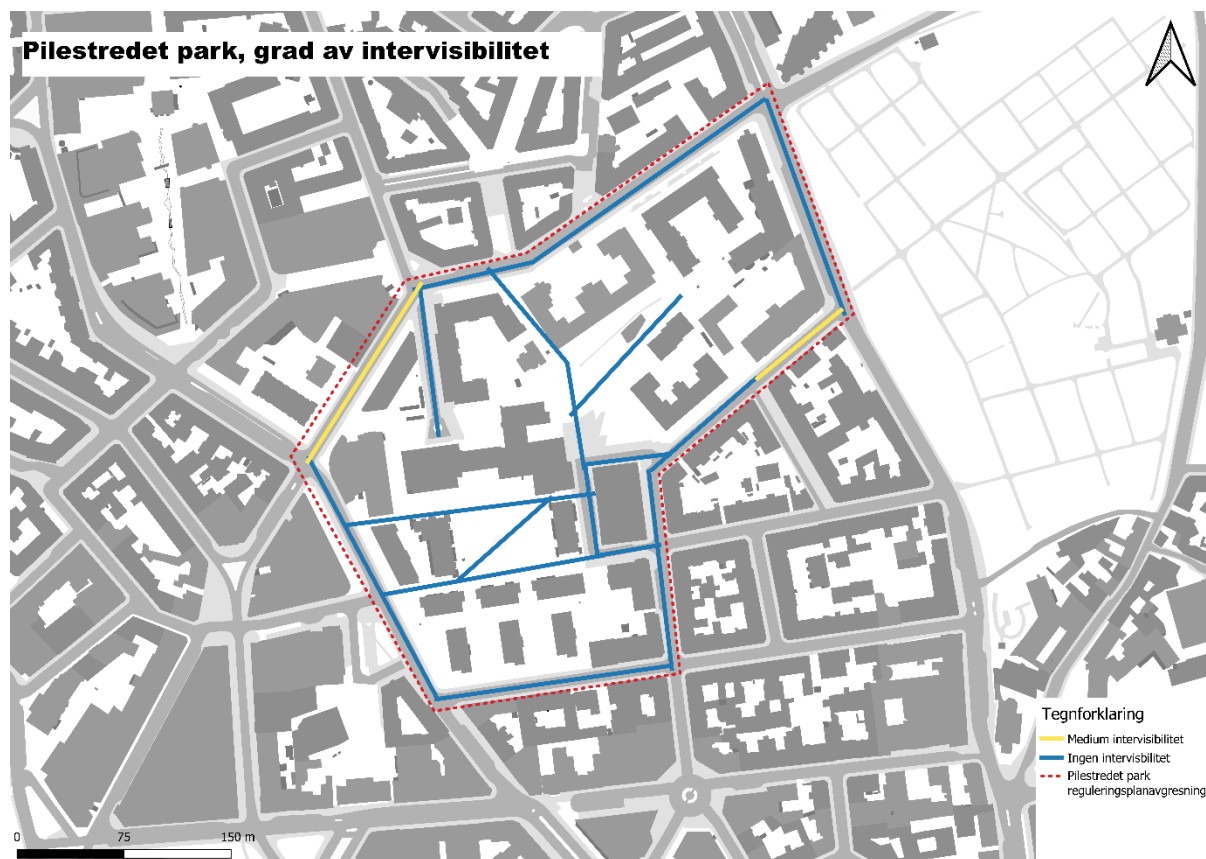


Foto 20: Ny bebyggelse uten dører og vinduer mot gaten (privat)

5.2.2 Grad av intervisibilitet

Mens en gates konstituerthet omhandler hvor mye liv man skaper i gaten omhandler graden av intervisibilitet i tillegg graden av naturlig overvåkning og sosial kontroll. Gater med høy grad av intervisibilitet innehar en større sosial kontroll for menneskene som ferdes i gaten (van Nes & Yamu, 2021, s. 119). Når man har vinduer og dører som peker mot hverandre på hver sin side av gaten er det større sannsynlighet for naturlig overvåkning fordi folk holder et øye med hverandre.

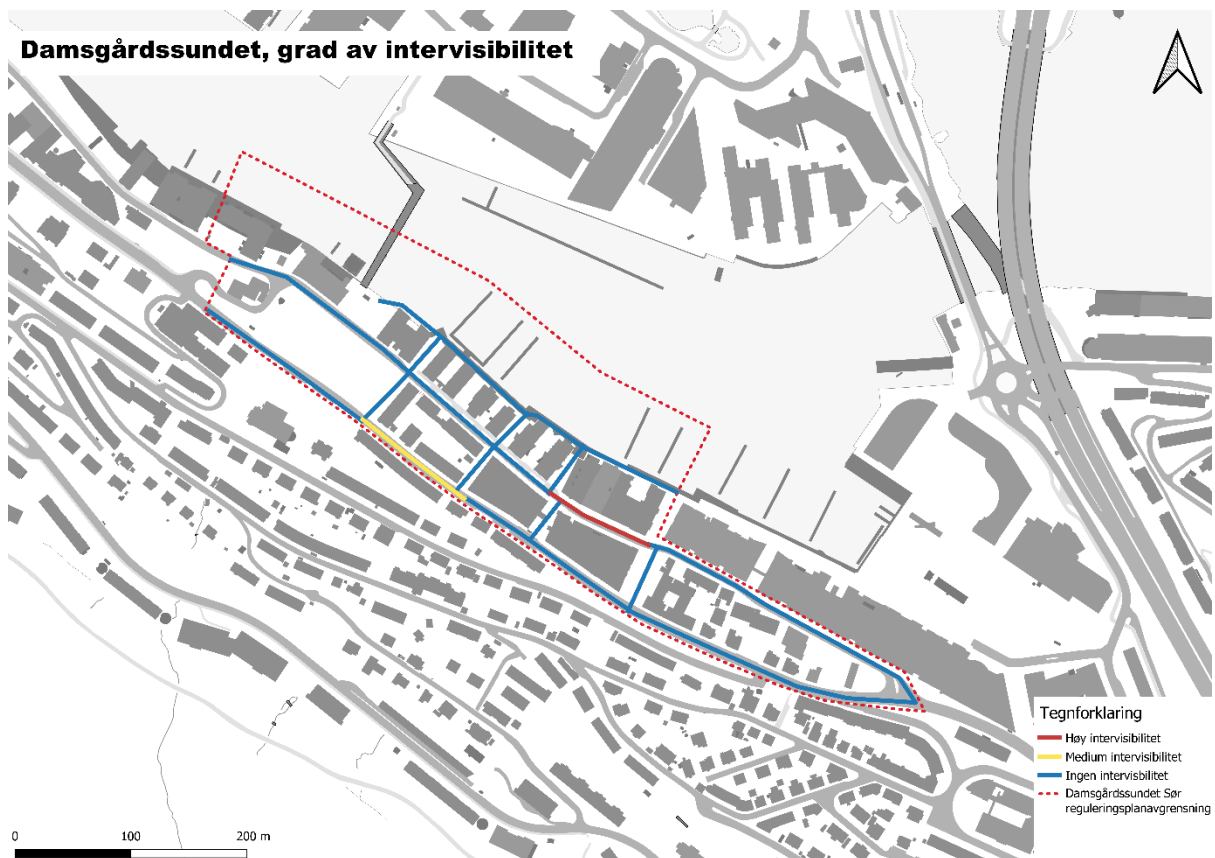
5.2.2.1 Grad av intervisibilitet Pilestredet Park



Figur 45: Kart utarbeidet i QGIS, intervisibilitetsanalyse i Pilestredet Park

Analysen av grad av intervisibilitet i Pilestredet Park viser at det er ingen intervisibilitet i området, med unntak av to gater. Selv om analysen av konstituerte og ikke-konstituerte gater viser at gatene som omkranser Pilestredet er konstituerte er ikke disse gatene intervisibile på grunn av at det ikke er vinduer og innganger på begge sider av gatene som er direkte knyttet til gaten. Muren som går langs Nordahl Bruns gate, deler av Pilestredet og Vår Frelsers gravlund medfører at det ikke er mulig at disse gatene er intervisibile. Gangforbindelsene gjennom Pilestredet er ikke konstituerte og kan dermed ikke være intervisibile.

5.2.2.2 Grad av intervisibilitet Damsgårdssundet



Figur 46: Kart utarbeidet i QGIS, intervisibilitetsanalyse av Damsgårdssundet

Analysen over grad av intervisibilitet i Damsgårdssundet viser at de fleste gatene har ingen intervisibilitet. Selv om flere av gatene er konstituerte finner man få innganger og vinduer på begge sider av gaten som peker mot hverandre. Tverrforbindelsene som ikke er konstituerte kan heller ikke være intervisibile.

5.2.2.3 Grad av intervisibilitet på Slettebakken



Figur 47: Kart utarbeidet i QGIS, intervisibilitetsanalyse av Slettebakken

Analysen av Slettebakken viser at alle gatene har lav grad av intervisibilitet. Dette tilsier at det ikke finnes noen boliger som er konsituert på begge sider av samme gate og dermed ingen synlighet. Det er likevel slik at deler av gaten er konstituert – til tross for at den ikke har middel eller høy grad av intervisibilitet, nettopp fordi det er et krav at de konsituerte boligene må være åpen ut mot gaten.

5.2.3 Funn mikroanalyser

Pilestredet Park

Analysen viser at de omkringliggende gatene rundt Pilestredet er konstituert, men inne i selve Pilestredet Park er gatene ikke-konstituert. Til tross for at gatene rundt er konstituert er det ingen intervisibilitet, med unntak av to gater som har medium grad av intervisibilitet. Et viktig element her er muren og Vår Frelsers gravlund som umuliggjør synlighet. Det viser seg også at det i stor grad kun er den eksisterende bebyggelsen rundt Pilestredet som er konstituert, og at bebyggelsen innenfor reguleringsplanen er ikke-konstituert.

Damsgårdssundet

Funn viser at gatenettverket på Damsgård er bestående av både konstituert og ikke-konstituerte gater. Langs havnepromenaden er det ikke konstituert, mens i Damsgårdsgaten er gaten konstituert. For hva som gjelder Michael Krohns gate er den i hovedsak konstituert, med ett unntak omtrent midt på som ikke oppfyller kravet. Til tross for at det er mye konstituerte gater er det kun to som har høy grad av intervisibilitet, mens de resterende har medium grad av intervisibilitet. Bakgrunnen for dette er at den nye bebyggelsen har en bakside mot den eksisterende bebyggelsen slik at man ikke får synlighet mellom gatene. I Damsgårdsveien har næringslokalene vinduer og dører mot gaten, mens det er felle inngang til boligblokkene som er vendt bort på gaten.

Slettebakken

Ut fra analysene kan man se at det er en mindre del av Vilhelm Bjerknes vei som er konstituert. For hva som er gjeldene for de resterende gatene er de ikke konstituert, dette kan ses ved at det er etablert fellesinngang vendt bort fra gaten eller at det er et privatisert inngangsparti til eneboliger. Til tross for en konstituert gate er det ingen intervisibilitet ettersom det kun er konstituerte boliger på den ene siden av veien.

DRØFTING

- 6.1 Hvilke kvaliteter tilfører eller fratår fortettingsprosjektet bydelen?
 - 6.2 Hvordan responderer eksisterende nabolag på fortettingsprosjektet, og hvordan tar utbygger hensyn til innspillene?
 - 6.3 Sammenligning av caseområdene
-

6 DRØFTING

I dette kapittelet vil teori og empiri knyttes sammen for å kunne besvare oppgavens problemstilling. Dette vil også bli sett i sammenheng vår egen oppfattelse av funn fra dokumentanalysen og de romlige analysene innenfor caseområdene. Hovedproblemstillingen vil bli besvart ved hjelp av de to delproblemstillingene. Vesentlig for å se på hvordan fortettingsprosjekt påvirker eksisterende nabolag er å se på kvaliteter som enten blir tilført eller fratatt området. Et annet element er medvirkningsprosessen som har blitt utført i forbindelse med planprosessen.

Medvirkningsprosessen gir oss et bilde av hvordan eksisterende nabolag ble inkludert i planprosessen, samt om de stilte seg positive eller negative til fortettingsprosjektet.

6.1 HVILKE KVALITETER TILFØRER ELLER FRATAR FORTETTINGSPROSJEKTET BYDELEN?

Pilestredet Park

På Pilestredet Park har det blitt etablert offentlige friområder med muligheter for å oppholde seg over lenger tid. Man finner parkanlegg med gress, sitteplasser med benker og bord hvor man kan sette seg ned, lekeplass og treningsapparater. Bilder fra området viser at folk velger å utføre både valgfrie og sosiale aktiviteter ved å benytte områdene for å lufte hunden, sette seg ned sammen og henge opp hengekøye. Et annet kriterium for gode byrom er kvalitet - som handler om stedskvalitet, utforming av omgivelser og fysisk kvalitet i byrom (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). Det at folk velger å utføre valgfrie og sosiale aktiviteter tilsier at det fysiske miljøet i området er av god kvalitet og dermed bidrar til nabolagskvaliteter.

Et av hovedformålene med transformasjonen av Pilestredet Park var å gjøre et lukket område mer åpent og tilgjengelig for omkringliggende områder. Street profile-analysen viser at det har blitt etablert flere gangveier gjennom området som allmenheten kan benytte seg av. MXI-analysen viser at det er flere funksjoner innenfor området som folk benytter seg av daglig - som OsloMet, Oslo Katedralskole, Katta barnehage, kontorer og matbutikk. Folk kan bruke gangveiene både for å få tilgang til funksjoner innenfor området, men også som gjennomgangsmulighet for å komme seg til andre steder i byen. Dette er viktig for at folk skal kunne utføre nødvendige aktiviteter, og utførelsen av disse blir ikke i like stor grad påvirket av det fysiske miljøet. Dette kan også ses i sammenheng med den sosiale bærekraften som handler i stor grad om det å bygge nabolag mennesker trives i.

I idéhåndboken for byrom er sammenkobling et av kriteriene for å oppnå et godt byromsnettverk. Man ser av analysene at gangveiene er med på å koble området sammen med resten av byen ved at det er enkelt tilgjengelig fra de omkringliggende gatene. Byrom er nært knyttet til hverdagslivene og

godt utformede byrom kan være med på å skape nabolagskvaliteter for området. Dette anses som en viktig og god kvalitet som er tilført bydelen.

Muren som går sør i området, langs Nordahl Bruns gate, er bevart - i tillegg er bebyggelsen i Pilestredet Park tett og kan virke lukket for omkringliggende bebyggelse. Samlet sett medfører dette at området kan oppleves som en barriere og føles avlukket, da muren skaper et fysisk skille mellom omkringliggende og eksisterende nabolag. Muren påvirker ikke konstituertheten for gaten, men den bidrar til lav intervisibilitet i gaten. Dette gjelder også for resten av gatene som omkranser Pilestredet Park. Når det er lav intervisibilitet i gaten mister man den naturlige overvåkingen, man får mindre sosial kontroll og det blir mindre liv i gatene. Denne formen for barriere kan også ha en negativ effekt på nabolaget da Pilestredet Park kan oppfattes som et eget nabolag, skjernet fra resten av byen. Området har litt utbygd som en øy i et allerede bebygd landskap.

I Pilestredet Park har det vært det stort fokus på bevaring av verneverdig bebyggelse og kulturminner gjennom hele planprosessen. I idéhåndboken for byrom blir det å utnytte de kvalitetene som finnes på stedet trukket frem som en viktig kvalitet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2016). Kulturminner er en viktig historieforteller og bidrar til identitet og tilhørighet for beboere. Bevaring av eldre bebyggelse i området er dermed å anse som en viktig kvalitet ved fortettingsprosjektet.

Mixed use index-analysen av Pilestredet park viser en vellykket samlokalisering av boliger og servicetilbud som skoler, barnehage, matbutikk og annet. Dette, sammen med gangforbindelser, bidrar til å redusere transportbehovet for både innbyggerne innenfor fortettingsprosjektet og i den omkringliggende bebyggelsen. Flerfunksjonelle områder inviterer til å skape arenaer for sosiale møter og aktiviteter, og er derfor sentralt for å skape gode nabolag hvor mennesker trives. Dette har betydning for den sosiale bærekraften og bruken av nabolaget. Området blir et møtepunkt for beboere og andre, og dermed en positiv bidragsyter for nabolagskvalitet.

Damsgårdssundet

Fortettingsprosjektet ved Damsgårdssundet har påvirket hvordan man bruker de offentlige rommene og nabolaget i sin helhet. I forbindelse med utbyggingen ble lille Puddefjordsbroen etablert som er gangbroen mellom Møhlenpris og Markusplassen på Damsgård. Markusplassen ble også opparbeidet som en sentral møteplass. Det er Bergen kommune ved styringsgruppen Byutvikling som har hatt ansvar for å etablere broen og Markusplassen, men man kan slå fast utbyggingen langs Damsgårdssundet har vært avgjørende for etableringen.

Havnepromenaden er også en sentral del av prosjektet som tilgjengeliggjør sjøen for allmenheten. Langs promenaden er det plassert benker og sitteplasser som tilrettelegger for sosiale aktiviteter og

utgjør en viktig sosial arena i nabolaget. Mennesker ønsker å oppholde seg steder hvor det er tilrettelagt for sosiale interaksjoner i en menneskelig skala, og promenaden oppleves som et slikt område. De offentlige rommene i fortettingsprosjektet er av en slik kvalitet at de inviterer til både valgfrie og sosiale aktiviteter. Det har blitt utarbeidet et kvalitetsprogram for havnepromenaden og det er nærliggende at dette har bidratt til økt kvalitet i området, og man har skapt en viktig møteplass for nabolaget.

Havnepromenaden, lille Puddefjordsbroen og de offentlige møteplassene i Damsgårdssundet blir tilgjengelig for den omkringliggende bebyggelsen gjennom tverrforbindelsene for gående som er etablert i fortettingsprosjektet.

De romlige mikroskalaanalysene viser det er en blanding mellom konstituerte og ikke-konstituerte gater i området. Det er hovedgatene Michael Krohns gate og Damsgårdsveien som er konstituert og dette kan bidra til liv i gatene. Intervisibilitetsanalysen viser derimot at det er lav grad av synlighet i flesteparten av gatene. Dette fører til at man ikke oppnår naturlig overvåkning og sosial kontroll i gatene. Når vi utførte analysene så vi dessuten at det er den eksisterende bebyggelsen langs Michael Krohns gate som har innganger og vinduer som vender mot gaten. Man får inntrykk av at det er baksiden av den nye bebyggelsen som er vendt mot Michal Krohns gate og den eksisterende bebyggelse. I Damsgårdsveien har den nye boligbebyggelsen i alle tilfeller felles oppgang, som ofte er vendt bort fra gaten, og det er ingen sammenkobling mellom private og offentlige arealer. Næringslokalene har derimot egne innganger fra gaten.

Samlet sett kan man likevel si at tiltakene vært viktig for å skape en tettete og mer kompakt by for hele regionen. Ved å etablere broen har både den eksisterende og den nye bebyggelsen blitt betraktelig mer sentrumsnært, samt fått en nærhet til rekreasjonsområder som Nygårdsparken og idrettsanlegget på Møhlenpris. Man har også fått kortere avstand til bybanetrasen og til fasiliteter og arbeidsplasser på Marineholmen. Sentrumsområdene på den andre siden av broen har også fått enklere tilgang til rekreasjonsområdene Løvstakken og Løvstakkstien. Tiltak som tilgjengeliggjør nærnaturområder kan bidra til hverdagsfriluft og rekreasjonsmuligheter slik at flere ulike grupper kan være aktive, noe som er et viktig aspekt innenfor den sosiale bærekraften. Tiltakene har følgelig fungert som et viktig løft for hele området.

I MXI-analysen kan man også se at den nye bebyggelsen langs havna er flerfunksjonell med noen monofunksjonelle bygninger som brukes som bolig eller kontor. De flerfunksjonelle områdene er miljøskapende da det bidrar til at mennesker oppholder seg i Damsgårdssundet, enten i form av nødvendige aktiviteter som å gå til arbeid eller å handle på matbutikken eller frivillige og sosiale aktiviteter som å gå på restaurant. Dette er et viktig element for nabolagskvalitet ettersom det

bidrar til at mennesker oppholder seg her til ulike tider av døgnet. Dette kan igjen bidra positivt i form av blant annet trygghet og sosial kontroll.

Et viktig aspekt ved fortettingsprosjektet på Damsgårdssundet er at det var en viktig del av områdeløftet for hele bydelen. Ved å transformere et så stort område som Damsgårdssundet Sør hadde man mulighet til å skape et prosjekt som gav positive ringvirkninger og et områdeløft for omkringliggende områder. Områdeløftet hadde som mål å omgjøre Damsgård til et bedre sted å bo for både de som allerede bodde her, men også ved å tilføre området nye beboere.

Prosjektet har oppnådd å skape nye, attraktive boliger for nye beboere. Det kan likevel diskuteres om utbyggingen skaper forskjeller ettersom Solheim er et område med levekårsutfordringer. Transformasjonen kan på mange måter skape et classeskille, ved å bygge nye, kostbare boliger langs sjøen og å presse de med strammere økonomi inn i mindre sentrale boliger av dårligere standard. På en annen side ville det uansett bli noe sosioøkonomiske forskjeller ettersom nybygg generelt sett er dyrere, hvorav størsteparten av det eksisterende og tilgrensende bebyggelsen er av eldre, lavere standard. Det kom også frem av Asplan Viaks evaluering av Ny Energi at det var utfordrende å få til en samhandling mellom ny og eksisterende bebyggelse på grunn av ulik beboersammensetning (Asplan Viak, 2017). Det har likevel vært avgjørende for en positiv utvikling å tilføre nye mennesker til nabolaget ved etableringen av nybygg. Utbyggingen har også åpnet for muligheten for beboere i eksisterende bebyggelse til å få en "bokarriere" i området, slik Ny Energi ønsket. Det kan også trekkes frem som identitetsdannende for eksisterende naboer ved å få tilført en rekke bygg hvor design har stått i fokus.

Slettebakken

Det sentrale ved fortettingsprosjektene på Slettebakken har vært å etablere boliger i tråd med overordnede kommunale planer. Slettebakken ligger i nær tilknytning til bybanestopp og peker seg derfor ut som et sentralt fortettingsområde. Prosjektene bidrar i hovedsak til monofunksjonelle områder med boligbebyggelse. Ettersom bygningsmassen er monofunksjonell bærer menneskenes gjøremål preg av å være nødvendige. Dette kan begrunnes ut fra bilder av området som illustrerer at majoriteten av gående går i retning bybane/bussholdeplass, dette ble også observert under befarings. Det finnes få tverrforbindelser og snarveier for kun gående og det finnes ingen offentlige friområder som er tilrettelagt for å oppholde seg over tid og som inviterer til valgfrie og sosiale aktiviteter. Dette kan være avgjørende for hvorfor få mennesker benytter Slettebakkens fasiliteter utover nødvendige gjøremål.

I analysen over konstituerte og ikke-konstituerte gater kan man se at boligene på Slettebakken hovedgård er konstituert, noe som trekkes frem som positivt og åpner for interaksjon mellom

naboer, samt liv på gaten. Dette bidrar til en sterkere sosial kontroll i nabolaget og kan skape grunnlag for et godt naboskap. Likevel ser man at de resterende gatene ikke er konstituerte. Hele området har lav intervisibilitet og det kan anses som en svakhet ettersom det medfører lav synlighet i gaten og et innelukket nabolag hvor man er vendt bort fra den offentlige gaten.

Spacematrix-analysen viser at Slettebakken er et område som er bestående av flere typer boligbebyggelse. Det er en del eneboliger, mens bebyggelsen ellers består av høyblokker og mindre blokker. Dette kan danne et nabolagsom består av ulik sammensetning av mennesker. Dette kan ha en positiv effekt på nabolaget ved å bringe mennesker i ulike livsfaser sammen. Videre kan dette bidra til et godt bomiljø og felleskap i nabolaget og trekkes frem som en positiv effekt av fortettingen og som en viktig kvalitet til Slettebakken.

Utenom tilføring av boliger har det også blitt tilført kvaliteter gjennom regulering av barnehage og idrettsanlegget Fysak. Dette er en kvalitet som kan være avgjørende for at nettopp småbarnsfamilier bosetter seg i området. Det må likevel påpekes at Bergen kommune har stått for utbygging og drift av disse tiltakene. Innenfor avgrensingen langs bybanetraseen finnes det også viktige kvaliteter hvor det er etablert et større område med både fotballbane og volleyballbane. Dette trekkes frem som viktige rekreasjonsmuligheter for beboere på Slettebakken og bydelen generelt.

Til tross for at Slettebakken er tilført kvaliteter er det også nyttig å se på hvilke kvaliteter som har blitt fratatt. Det handler i stor grad om at områdene som har blitt bebygde har vært viktige natur- og grøntarealer. Funn fra dokumentanalysen viser at utbygger hadde tenkt å legge et større fokus på å bevare grønnstrukturen i området, men det er lite som peker i retning av at dette faktisk har blitt gjennomført. Det er opprettet uteoppholdsarealer i tilknytning til boligene, men de oppfattes privatiserte da ikke har tilknytning til offentlige arealer og enten er plassert i midten av boligmassen eller på baksiden av byggene. Det er etablert en tursti mot Natland, men det er usikkert på hvilket tidspunkt denne ble utformet. Til tross for at det kommer frem at stier og friområder skal sikres fra tiltakshaver, er det nettopp disse områdene som blir utbygde. Det er ikke tydelig hva som er offentlig friområde og hva som kun er for beboerne. Det kan dermed stilles spørsmål med hvorvidt grønnstrukturen som skulle sikres faktisk eksisterer i dag.

6.2 HVORDAN RESPONDERER EKSISTERENDE NABOLAG PÅ FORTETTINGSPROSJEKTET, OG HVORDAN TAR UTBYGGER HENSYN TIL INNSPILLENE?

Pilestredet Park

Ved transformasjon av Pilestredet Park ble det tilrettelagt for medvirkning i henhold til lovens minstekrav og det kom dermed inn merknader og innspill til planen. Medvirkningsprosessen fremstår dermed som en form for informering og konsultasjon. Man oppfylte kravene etter plan- og bygningsloven, men til tross for dette var den reelle medvirkningen svært lav. Dette er med på å plassere medvirkningsprosessen innenfor Arnsteins (1969) tokenisme og nedre del av innflytelsessirkelen.

Planen for Pilestredet Park er en svært stor og omfattende, hvor man skal transformere historisk og verneverdig bebyggelse. Dette er viktige moment som taler for at berørte parter burde få større mulighet for medvirkning. Man kan si at medvirkningen var i henhold til demokratiargumentet ved at de berørte partene hadde mulighet til å bli hørt gjennom merknader. I komplekse planprosesser, slik som transformasjonen av Pilestredet var, kan det likevel være vanskelig for berørte parter å uttrykke seg gjennom merknader. Når tiltakshaver ikke la opp til medvirkning ut over lovens minstekrav kan dette medføre at man mistet en viktig kilde til relevant kunnskap når man utarbeidet planen. Ved transformasjon av områder har man en god mulighet til å supplere med det eksisterende nabolag opplever at det er behov for, samt at løsningene i større grad bygger på det folk ønsker seg og de kan kjenne eierskap til det som blir skapt. Samlet sett tilsier dette at tiltakshaver burde gått ut over lovens minstekrav når det gjelder medvirkning i Pilestredet Park.

Ved varsel om oppstart og under offentlig ettersyn kom det likevel innspill og merknader fra aktuelle parter, og disse er kommentert av tiltakshaver i et eget notat.

Merknadene omhandler blant annet at det var ønskelig med bevaring av den verneverdige bebyggelsen. Dette er noe som i stor grad ble etterfulgt da omtrent 60 000 kvm bebyggelse blir bevart. Dette anses som et godt tiltak, men det skulle likevel tilføyes over 70 000 kvm ny bebyggelse noe som tilsier at en del bebyggelse skal rives. Det kan derfor settes spørsmål ved om nok ble bevart ettersom en så stor andel skal rives, spesielt med hensynet til naboer og deres stedsidentitet ettersom bebyggelsen var verneverdig og av stor verdi for både naboene og byen generelt. Til tross for dette kan det anses som nødvendig for en god utvikling og åpning av området for allmenheten å rive en stor andel for å legge bedre til rette for nye boliger. En viktig grunn til dette er fordi bebyggelsen var tidligere sykehusområde som var avstengt, men også at noen av byggene var i så dårlig stand at det var ansett som best å rive.

Det trekkes også frem i merknadene at det var ønskelig med tilrettelagte leiligheter for barnefamilier, og å unngå gjennomtrekk av beboere og dårlig bomiljø. Leilighetsstørrelser ble ikke kommentert i planforslaget, og oppgaven går heller ikke nærmere inn på fordelingen av leilighetsstørrelser. Det man derimot kan trekke frem er at det ble etablert en barnehage innenfor planområdet, noe som kan fungere som et trekkplaster for barnefamilier som ønsker å etablere seg i sentrum. OsloMet ligger også innenfor planområdet, noe som gjør området attraktivt for studenter og ansatte. Dette legger grunnlag for en blandet beboersammensetning med beboere i ulike aldre og forskjellige faser av livet.

Damsgårdssundet

Ved transformasjon av Damsgårdssundet tilrettela tiltakshaver til medvirkning i henhold til lovens minstekrav, og det kom dermed inn innspill og merknader til planen. Disse ble kommentert i et eget notat.

Det kom frem av merknader fra to av nabosameiene til utbyggingsprosjektet i Damsgårdssundet at de ønsket informasjonsmøter. Dette ble ikke fulgt opp av hverken kommunen eller tiltakshaver. Det må trekkes frem at det er snakk om vesentlig endring av reguleringsplanen og de samme bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder som ved utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14. Endringen av planen skjedde flere år etter vedtak av den opprinnelige reguleringsplanen og man burde ta høyde for at det var kommet nye beboere i nabobebyggelsen som ikke hadde fulgt den foregående planprosessen som hadde oppstart i 1997.

Som Arnstein (1969) påpeker er det et kritisk skille mellom å gjennomgå tomme ritual når det gjelder medvirkning i planprosess og det å ha reell makt til å påvirke utfallet av prosessen. Det at tiltakshaver svarte på ønsket om informasjonsmøter og større involvering i planprosessen med at planen bygget på gjeldene plan for området viser at naboene i denne saken ikke har fått reell makt til å påvirke planen. Tiltakshaver kunne krysse av for å ha oppfylt minstekravet til medvirkning etter plan- og bygningsloven, men merknadene ble ikke tatt til følge. Medvirkningen ble i dette tilfellet i realiteten veldig liten, og er mer symbolsk enn reell. Man kan dermed definere medvirkningen i Damsgårdssundet Sør som tokenisme og dermed også på laveste nivå av innflytelsessirkelen. Tiltakshaver informerte berørte parter ved å sende ut varsel om oppstart og la planforslag ut til offentlig ettersyn, men medvirkningen bærer preg av en en-veis-flyt uten mulighet for forhandlinger. Et annet argument som peker i retning av tokenisme er at utbygger i liten grad etterkom merknadene.

Når eksisterende nabolags ønske om større grad av medvirkning blir avslått, eller ikke kommentert av kommunen, kan dette føre til ytterligere protester og mostand fra naboer. De berørte partene

opplever å ikke bli hørt og legitimiteten til planen blir svekket. Tiltakshaver mister dessuten viktig og relevant kunnskap om området. Når eksisterende nabolag ikke kjenner eierskap eller tilhørighet til planen kan det oppstå nabolagsmostand i form av NIMBY-bevegelser hvor beboerne føler at det skjer en uønsket utvikling i nabolaget. Funn fra dokumentanalysen kan tilsi at parter fra eksisterende nabolag i Damsgårdssundet som har kommet med merknader har blitt stemplet som reaktive og protesterende, og ikke gitt muligheten til å ha en positiv og kreativ rolle.

Tema for merknader i Damsgårdssundet var ønske om tilgang til grøntareal og havnepromenaden som rekreasjonsområde for den eksisterende bebyggelsen. Vi har slått fast at dette er kvaliteter som utbygger har tilført området, og som er tilgjengelig for naboene.

Det fremkommer også at nabobebyggelsen var bekymret for at den nye bebyggelsen skulle oppleves som en "massiv vegg". Spacematrix-analysen viser at den nye bebyggelsen skiller seg fra eksisterende bebyggelse når det kommer til bebyggelsestetthet og byggehøyder. Man ser at det har blitt gjort tilpassinger noen steder ved å senke etasjehøyden på noen av byggene i Michael Krohns gate, men størsteparten av bebyggelsen likevel kan oppleves ruvende. Interisibilitetsanalysen viser også at det er lite synlighet i Michael Krohns gate, og det er tydelig at baksiden av byggene er vendt mot denne gaten. Fasadene oppleves tomme og er noe som forsterker følelsen av at byggene er en vegg mot eksisterende bebyggelse. Dette gir et bilde av at utbygger ikke har tatt hensyn til bekymringene fra naboene. Tiltakshavers kommentar om at planforslaget er basert på gjeldene plan fremstår avvisende, og man bør alltid være åpen for innspill fra berørte parter.

Slettebakken

Slettebakken på sin side skiller seg ut fra Pilestredet og Damsgård ved at fortettingen har foregått som et intensiveringsprosjekt. Dette er svært tydelig i merknadene ettersom det er registrert større motstand mot utbyggingen fra naboene. Likevel kan selve prosessen trekkes frem som en bedre medvirkningsprosess og spørsmålet blir om reaksjonene fra naboene på Slettebakken er en form for "Not in my backyard"-reaksjoner.

Ved reguleringsarbeid av Slettebakken sør kom det tydelig frem at det er blitt arrangert flere informasjonsmøter i forbindelse med oppstart, nettopp for å få til en dialog med naboer og interessenter og å få frembragt gode ideer. Dette er å anse som et godt medvirkningstiltak, da det går over det som er lovens minstekrav. Ved å gjennomføre slike møter engasjerer man naboer. Dersom medvirkningen under informasjonsmøtene fører til reell påvirkning på planen kan man plassere medvirkningsprosessen relativt høyt oppe på Arnsteins (1969) medvirkningsstige.

Til tross for god tilrettelegging for medvirkning går de samme merknadene igjen ved offentlig ettersyn som ved varsel av oppstart. Det kan virke som at naboene ikke følte seg hørt under medvirkningsprosessen, ettersom merknadene i stor grad omhandlet at det var ønskelig med større leiligheter, mindre fortetting og bevaring av grønnstruktur. Det kan dermed stilles spørsmål om medvirkningen som ble gjort fra utbyggers side har blitt lyttet til ettersom informasjonsmøtet i stor grad omhandlet nettopp bevaring av grøntområder og bokvalitet.

Når det senere kom en reguleringsendring av Slettebakken sør ble det ikke tilrettelagt for medvirkning utover lovens minstekrav. Endringen medførte en markant økning i antall boliger i nabolaget, og det kan dermed stilles spørsmålstegn til hvorfor tiltakshaver ikke tilrettela for like stor grad av medvirkning under denne prosessen. Dette er utslagsgivende for å plassere medvirkningsprosessen på laveste nivå i innflytelsessirkelen. Til tross for lite tilrettelegging for medvirkning i planprosessen blir merknadene til naboene hørt, da utbygger går tilbake på forslag om tilrettelegging av kafé og heller etablerer felleslokaler for sameiet. I tillegg ble antall boliger redusert ut fra originalt tiltenkt forslag, noe som er en positiv endring ut fra naboers merknad og ønsker. Dette taler for at merknadene har ført til reell makt til å påvirke planen, og ikke bare tomme ritual for å oppfylle kravene i plan- og bygningsloven.

Under reguleringsarbeidet i forbindelse med Vilhelm Bjerknes vei ble det invitert til informasjonsmøter etter ønske om det i merknad. Tidsaspektet er viktig for medvirkningen, og på tidspunktet for møtene var man kommet et stykke ut i planprosessen. Desto lenger ut i prosessen planarbeidet er kommet, desto mindre muligheter er det for påvirkning. På grunnlag av dette kan man sette spørsmålstegn til hvorvidt naboene fikk reell medvirkning under informasjonsmøtet. Bakgrunnen for at naboene ønsket informasjonsmøte var at de mente at det hadde vært dårlig informasjonsflyt og mangel på dialog med tiltakshaver. Naboene ønsket å komme med innspill og få en direkte dialog med utbygger. I tillegg til dette ble det påpekt at medvirkningsprosessen til Slettebakken sør var bedre og de ønsket et lignende opplegg.

Ettersom informasjonsmøtene skjedde sent i prosessen kan det anses som klanderverdig av utbygger, følgelig er det mye som tyder på at det ikke ville blitt avholdt dersom det ikke hadde vært etterspurt. Informasjonsmøtene virker til å være initiert av irritasjon fra naboer og det plasserer de to partene langt fra hverandre. Dialog kan dermed bli preget av at partene føler seg ignorert. Dette står i stor kontrast til informasjonsmøtene som ble arrangert i forbindelse med utbyggingen på Slettebakken Sør hvor utbygger selv initierte og inviterte til møter tidlig i planprosessen. Et vesentlig aspekt ved å arrangere møter tidlig i prosessen er at naboene føler seg inkludert i planprosessen. Dette er noe som igjen kan medføre at tålegrensen er høyere og at de er generelt sett stiller seg mer

positiv til utviklingen som skjer, fordi de er en del av den. Når man blir gitt mulighet for å medvirke tidlig i prosessen gir det også mulighet for større grad av innflytelse på planen, da løsningene enda ikke er bestemt og fordi konsekvensene av endringer er mindre.

Dette danner et bilde av en prosess som fra start plasserer seg selv relativt lavt på innflytelsessirkelen, men beveger seg oppover ettersom det ble avholdt informasjonsmøter. Dette var et tiltak som var frivillig fra utbyggers side og blir ansett som et godt bidrag for å inkludere naboene i medvirkningsprosessen. Prosessen plasseres likevel innenfor Arnsteins (1969) tokenisme på grunnlag av at informasjonsflyten har vært enveis gjennom store deler av prosessen. Når prosessen gikk over i ny fase hvor det ble avholdt informasjonsmøter ble det likevel ikke gitt noe forsikring om at innspillene faktisk ble tatt til følge. Bekymringene til partene under møtene omhandlet bekymring rundt bomiljø og behov for større leiligheter. Dokumentanalysen viser at forslagsstiller avviser merknadene med at det ikke er vanlig å legge føringer for leilighetsstørrelse, og at det videre ikke ble tatt hensyn til disse merknadene. Det blir på mange måter en falsk forsikring for naboene å bli inkludert så sent og viser at de i teorien ikke har noen reell makt. Dette underbygges også ved at de ikke blir hørt og innspillene deres tatt til følge.

Ved regulering av Slettebakken hovedgård var det eneste som ble utøvd av medvirkning fra utbyggers side å være i kontakt med velforening som var innenfor avgrensningen til planen. Dette var for å kartlegge om det var noen innvendinger i forbindelse med oppstart. Velforeninger og styrever for sameier i tilgrensende områder ble ikke kontaktet. Dette er en form for medvirkning, men store deler av nabolaget ble ikke inkludert i denne dialogen.

Et annet argument for å plassere planprosessen i nedre del av innflytelsesstigen er det at var innkommet flere merknader i ulike runder, hvorav det også resulterte i klage til stasforvalteren etter vedtatt plan. Flere av merknadene omhandlet at det måtte tas hensyn til Slettebakken Hovedgård som var et viktig kulturminne, men også at naboene ikke ønsket den graden av fortettingen planen la opp til. Det ble også vektlagt at grøntarealer måtte tas vare på. Dette taler for en mindre god medvirkningsprosess som kun oppfyller lovens minstekrav.

Ettersom naboene utviste større motstand på Slettebakken kan de ses nærmere på om dette var en NIMBY-effekt. Flere av merknadene omhandlet at de ikke ønsket fortettingen, og om det måtte skje ønsket naboene at det skulle etableres store og familievennlige leiligheter. Til tross for naboenes innspill var det det motsatte som skjedde, hvorav det eksempelvis var en reguleringsendring på Slettebakken sør som medførte optimalisering og mer kompakte leiligheter enn hva som var originalt tiltenkt. Dette var en direkte konsekvens av ny KPA fra 2010 som videreførte fortettingspolitikken, men også åpnet opp for høydeøkning og større tomteutnyttelse. Man får

inntrykk av at de som protesterer mot planene har forståelse for at det er nødvendig å drive fortetting og at dette er i tråd med kommunale føringer, men at man ikke ønsker at det skal skje i nærområdet. Nabobebyggelsen står altså overfor en uønsket utvikling i nabolaget og man får en typisk NIMBY-effekt.

Det kan sies at det foreligger en reel bekymring når det nabolaget man bor i blir påvirket av store planer, spesielt om man føler at planene påvirker fellesskapet i negativ retning og det er en naturlig reaksjon at man ønsker å beskytte seg selv mot det fremmede og nye. Det kan dras paralleller til Sennets begrep om brodermord hvor følelsen av "oss vs. Verden" står sterkt.

Et annet element som kan ha vært bidragsytende til at naboene utviste motstand er at det var bydelens grønne lunger som skulle bygges ned og kan dermed ha vært en ekstra pådriver for hvorfor de ikke ønsket endringen. På en annen side åpnet kommunedelplanen til Bergen for en fortetningspolitikk langs bybanetraseen og Slettebakken egnet seg godt for det.

6.3 SAMMENLIGNING AV CASEOMRÅDENE

Den største forskjellen på de tre områdene er utvilsomt hvilken type fortetting som har funnet sted, og på hvilken måte. På Slettebakken har det vært fortetting med intensivering og en "bit-for-bit"-utvikling initiert av private utbyggere, mens på de to andre caseområdene har det vært en transformasjon av store områder med sterkt offentlig initiativ. Ved å gjennomføre transformasjonene har man hatt mulighet til å innarbeide større felles prosjekter i planene, og å skape en helhetlig plan for områdene. Dette har man gjort ved å gjøre avstengte områder åpne for allmennheten. Dette kan ses på Damsgård hvor det opprinnelig var eldre næringslokaler, og i dag er etablert et nytt sentrumsområde med en flerfunksjonell bygningsmasse og offentlig tilgjengelige friområder. På Pilestredet var det eldre sykehuslokaler som hadde gått ut av drift og det var dermed nødvendig å flytte sykehusfunksjonene. Området i dag, i likhet med Damsgårdssundet, er et flerfunksjonelt område med offentlig tilgjengelige friområder. Utviklingen på Slettebakken har, med unntak av utbygging på lagerhustomten, skjedd gjennom nedbygging av grøntarealer. Intensiveringen har medført at bydelen har blitt tilført monofunksjonelle bygningsmasser i form av bolig, og på mange måter blitt fratatt en viktig kvalitet ettersom det er grøntarealene og rekreasjonsområder som er utbygd. Vi finner få eller ingen tilfeller av at fortettingen her har tilført kvaliteter ut over boliger i henhold til Bergen kommune sin fortetningsstrategi langs bybanen.

Utbyggingen på Slettebakken skiller seg ut ettersom det ikke var et offentlig initiativ utover KPA og KDP som tilrettela for fortetting langs bybanen. Det kan derfor stilles spørsmål ved om man hadde oppnådd bedre utvikling og mer vellykket fortetting dersom man hadde forelagt overordnede

føringer for utviklingen, og det samme offentlige initiativet som har funnet sted på Damsgård og i Pilestredet Park. Det fremkommer av dokumentanalysen at Damsgård kunne sett svært annerledes ut uten det offentlige initiativet. Det kan blant annet diskuteres hvorvidt havnepromenaden ville vært etablert, men også tilknytningen til det eksisterende nabolaget. Et annet moment som kan ha vært avgjørende for den positive utviklingen på Damsgård har vært "drakampen" mellom utbygger og det offentlige ettersom det ble stilt høye krav til utbygger gjennom hele prosessen. Pilestredet var et foregangsprosjekt for byøkologi og bærekraft og Oslo kommune var sterkt involvert i planprosessen for i sikre kvalitet i prosjektet.

Spørsmålet som reises er dermed om det burde vært et større offentlig initiativ på Slettebakken. Det er tydelig at det er et høyere antall innkommende merknader i forbindelse med intensivering, og dette er også et moment som må tas hensyn til. Man får inntrykk av at det er sterke kommersielle interesser ved bit-for-bit-utvikling når det ikke finnes offentlig initiativ som sette høye krav til utviklingen, og det er naturlig at nabobebyggelsen stiller seg kritiske til slike prosjekt. Dersom det hadde vært større grad av offentlig initiativ kan det tenkes at planleggingen hadde blitt mer helhetlig. Det kan dras paralleller til Damsgård og Pilestredet hvor det har vært en helhetlig plan og et offentlig initiativ, som har bidratt til tilføring av kvaliteter som multifunksjonelle bygninger, gangforbindelser og friområder for både eksisterende naboer og nye tilflyttere. Det er nærliggende at dette kunne blitt etablert av tilsvarende kvalitet på Slettebakken, gjennom en mer helhetlig plan for utviklingen, med søkelys på å tilbakeføre kvaliteter i større grad.

KAPITTEL 7

AVSLUTNING

7.1 Hvordan påvirker fortettingsprosjekt eksisterende nabolag?

7.2 Videre forskning

7 AVSLUTNING

7.1 HVORDAN PÅVIRKER FORTETTINGSPROSJEKT EKSISTERENDE NABOLAG?

Formålet med masteroppgaven har vært å undersøke hvordan fortettingsprosjekt påvirker eksisterende nabolag. Dokumentanalysen har gitt oss en dyptgående forståelse for hva intensjonen bak planene har vært, samt eksisterende nabolags respons og ønsker for prosjektene gjennom medvirkningen. De romlige analysene har gitt oss en bred forståelse for resultatene av fortettingsprosjektene og om intensjonene bak prosjektene har blitt realisert. Sammen med det teoretiske grunnlaget har vi kunnet drøfte hvordan dette påvirker de eksisterende nabolagene.

Fortettingsprosjekt vil i mange tilfeller frata eller tilføre kvaliteter i et nabolag. Det fremkommer av analysene at man gjennom transformasjon av områder i større grad har tilført kvaliteter for eksisterende nabolag, mens det i intensiveringsprosjektet blir fratatt kvaliteter. Et avgjørende element her er hvor vidt prosjektene har oppnådd å skape en helhetlig plan og hvor strenge krav som har blitt stilt til fortettingen gjennom offentlig involvering i planprosessen. Ved begge transformasjonsprosjektene har dette vært sentralt, og resultatet har vært et åpent og inkluderende nabolag. I motsetning til dette er Slettebakken utbygd og utviklet som flere enkeltprosjekt og bærer preg av å være uten samhandling mellom de ulike prosjektene. Dette har resultert i mindre gode byrom og få offentlig tilgjengelige friområder. Dette samsvarer også med antagelser som ble gjort i teorikapittelet. Her ble det tydeliggjort at transformasjon er med på å forandre både formål og struktur, mens intensivering bygges tettere opp mot eksisterende boliger og forringer bokvalitet – heller enn å tilføre kvaliteter.

Medvirkning er et viktig redskap i planlegging. Til tross for dette ser man at utbygger i mange tilfeller ikke tilrettelegger for medvirkning utover lovens minstekrav. Funn viser at naboer er mer fornøyde med planprosessen dersom de blir inkludert på et tidlig tidspunkt. Dette gjelder også i tilfeller hvor resultatet av fortettingen har tilført kvaliteter til hele nabolaget og har vært en positiv utvikling for en hel bydel. Felles for alle fortettingsprosjektene er at eksisterende nabolag har blitt gitt mulighet for medvirkning, enten i form av mulighet for å komme med merknader eller ved å delta på informasjonsmøte, men at tiltakshaver har beholdt makten til å treffe beslutningene. I de tre prosjektene har naboene hatt ulik grad av reell makt. Man kan for eksempel trekke fram at få av merknadene i Damsgårdssundet har blitt tatt til følge av tiltakshaver, mens noen av merknadene ved regulering av Slettebakken har hatt innflytelse på planen ved at de har blitt tatt til følge.

7.2 VIDERE FORSKNING

Parallelt med arbeidet med masteroppgaven har vi oppdaget flere interessante innfallsvinkler og perspektiver man kan ha på temaet. I denne oppgaven har det blitt foretatt en analyse av planene i selve fortettingsprosjektene, ikke av planene for den eksisterende bebyggelsen. Det kan være interessant å se videre på hvordan de eldre planene forholder seg til nabolaget, om det ble tatt hensyn til nabolaget, og eventuelt hvordan det ble gjennomført og i hvilken grad. Det kan være interessant å forske videre på dette forholdet hvor man får begge sider, ikke bare fra fortettingsprosjektets ståsted. Et annet moment som kan være interessant å gå dybden på er etablering av ny medvirkningsmodell som inkluderer nabolaget i større grad. Det vil være nyttig å finne modeller for medvirkning som åpner for muligheten til å komme konstruktive tilbakemelding, uten at naboene blir reaktive.

8 LITTERATURLISTE

- ABO Plan & arkitektur. (2015). *Varsel om oppstart av planarbeid*.
- ABO Plan & Arkitektur AS. (u.å.). *Slettebakken sør*. <https://abo-ark.no/prosjekter/slettebakken-sor/>
- ABO Plan & Arkitektur AS. (2015a). *Endring av del av reguleringsplan for Slettebakken sør*.
- ABO Plan & Arkitektur AS. (2015b). *Notat undervegs møte -reguleringsplanarbeid*.
- Amdam, R. (2019). Strukturelle vilkår for medverking i kommunalplanlegging og politikk under tre ulike styringssystem. *Kart og Plan*, 112(4), 282–298.
<https://doi.org/10.18261/issn.2535-6003-2019-04-04>
- Arkitektgruppen CUBUS. (2009). *Forslagstillers planbeskrivelse—Vilhelm Bjerknesvei 62*.
- Arkitektkontoret ABO as. (2008a). *Referat fra oppsummeringsmøte*.
- Arkitektkontoret ABO as. (2008b). *Reguleringsplan for Slettebakken sør*.
- Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. (2022). *Nabolag—AHOs urbane utredninger 2022*.
- Arnstein, S. R. (1969). A Ladder Of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216–224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Asplan Viak. (2014). *EIUT AS - detaljregulering for slettebakken hovedgård varsel om oppstart av planarbeid*.
- Asplan Viak. (2017). *Evaluering av handlingsprogrammet Ny Energi rundt Damgårdssundet* (s. 75).
- Asplan Viak. (2019). *Merknadsskjema—Offentlig ettersyn/ begrenset høring*.
- Asplan Viak. (2020). *Forslagstillers planforslag*.
- Barstad, A., & Brofoss, K. H. (2007). *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion, St.meld. Nr 31 (2006-2007)*. Det kongelige kommunal- og regionaldepartement.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/f184961ca7a948febe6ec79f686b43e3/no/pdfs/stm200620070031000dddpdfs.pdf>

Bergen byråd. (2003). *Reguleringsplan for Damsgårdssundet Syd. Årstad gnr. 158 bnr. 62, 68, 74 m.fl. P.1585.00.00. Privat forslag 1. Gangs behandling.*

Bergen byråd. (2004). *Byrådssak, Forslag til reguleringsplan Damsgårdssundet Syd.*

Bergen kommune. (u.å.-a). *Fortetting.*

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitekturog-byformingsstrategi/rad/fortetting>

Bergen kommune. (u.å.-b). *Uttalelser Planoppstart.*

<https://www.bergen.kommune.no/innsynplanogbyggesak/api/fil/2015418251/7748675/Merknader%20Planoppstart?p=L3Nha3Npbm5zeW4vc2FrLzlwMTQxNjc0OA==>

Bergen kommune. (1999). *Kunngjøring om oppstart av privat reguleringsarbeid for Damsgårdssundets sydlige deler.* Kommunalavdeling byutvikling planavdelingen.

Bergen kommune. (2001). *Kommuneplanens arealdel 2000-2011.*

Bergen kommune. (2004). *Referat fra undervegsmøte.*

Bergen kommune. (2007a). *Kommunedelplan Puddefjorden Damsgårdssundet.*

Bergen kommune. (2007b). *Notat fra oppsummeringsmøte.*

Bergen kommune. (2007c). *Referat fra oppstartsmøte—Privat plan.*

Bergen kommune. (2010). *Kommuneplanens arealdel 2010.*

Bergen kommune. (2015a). *Notat undervegsmøte—Reguleringsplanarbeid Årstad, gnr. 160 BNR. 938 MFL. Slettebakken Hovedgård.*

Bergen kommune. (2015b). *Årstad, gnr. 160, bnr. 938, 976 mfl., Slettebakken sør, Reguleringsendring.*

Bergen kommune. (2017). *Strategi for fortetting av Bergens sentrale deler.*

Bergen kommune. (2019a). *Folkehelseoversikt—Levekår og helse i Bergen 2019*.

<https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V74690>

Bergen kommune. (2019b). *KPA 2018 Kommuneplanens arealdel*.

Bergen kommune, Husbanken, BOB, & Høyteknologisenteret. (2007). *Ny Energi rundt*

Damsgårdssundet.

Bergens Tidende. (2006). *Varsel om oppstart av privat planarbeid*.

BOB. (2009). *Damsgårdssundet sør forslag til reguleringsplan*.

<https://plnstoragejbyz5.blob.core.windows.net/bergen4601/60920000/Dokumenter>

[/Planbeskrivelse.pdf?sv=2021-08-06&se=2023-03-](#)

[24T12%3A04%3A47Z&sr=b&sp=r&sig=89pEJK9bUofuoGHtV2pJkigxgkk19DmiEARN0j](#)

[f%2BU80%3D](#)

BOB. (2010). *Plankart Damsgårdssundet sør*.

BOB. (u.d.). *Morgendagens bydel Damsgårdssundet*. 9.

Brattbakk, I. (2022). Foreldres nabolagstrategier for barn og unge: Danne, styrke og skjerme.

Tidsskrift for samfunnsforskning, 63(2), 102–121. <https://doi.org/10.18261/tfs.63.2.2>

Brattbakk, I., & Wessel, T. (2017). *Nabolagets effekt—Hva er problematisk ved geografisk*

ulikhet?

Brinkmann, S., & Tanggaard, L. (Red.). (2022). *Kvalitative metoder: En grundbog* (Ole

Thornye & Bjørn Nake, Overs.; 3. udgave). Hans Reitzel.

Bukve, O. (2021). *Forstå, forklare, forandre* (2. utgave). Universitetsforlag.

Byarkitekten i Bergen. (u.d.). *Arkitektur+ Sosial bærekraft*. Bergen kommune.

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/arkitekturog->

[byformingsstrategi/rad/sosial-barekraft](#)

- ByBo AS. (2005). *Anmodning om informasjon/ møte om privat reguleringsplan for boligfortetting i området B, «'Slettebakken Syd'» i kommunedelplan for Landås, planrområde 2—Del av gnr. 160 bnr. 938 og 967.*
- CUBUS. (u.å.). *Uttalelser fra merknadsnotat ved oppstart.*
- CUBUS. (2009). *Notat til 2.gangs innlevering.*
- Dear, M. (1992). Understanding and Overcoming the NIMBY Syndrome. *Journal of the American Planning Association*. <https://doi.org/10.1080/01944369208975808>
- Direktoratet for byggkvalitet. (2019). *Pilestredet Park*. <https://dibk.no/statens-pris-for-byggkvalitet/tidligere-vinnere/statens-byggeskikkpris-1983-2016/pilestredet-park-2007>
- Duedahl, P., & Jacobsen, M. H. (2010). *Introduksjon til dokumentanalyse* (2. utgave). Syddansk universitetsforlag.
- Ebbing, M. (2009). *Merknader til forslag om reguleringsplan—Slettebakken syd, del av gnr. 160, bnr. 938 og 967, Årstad. Plan nr. 10520600.*
- Ebbing, M. (2014). *Merknad til varsel om oppstart av planarbeid—Slettebakken hovedgård, gnr. 160, bnr. 938 med flere.*
- FN. (2021). *Bærekraftig utvikling*. <https://www.fn.no/tema/fattigdom/baerekraftig-utvikling>
- Førde, A., Kramvig, B., Gunnerud Berg, N., & Dale, B. (2015). *Å finne sted, metodologiske perspektiver i stedsanalyser* (3. utgave). Fagbokforlaget.
- Galster, G. (2001). On the nature of neighbourhood. *Sage Publications*, 38(12), 2111–2124.
- Gehl, J. (2017). *Livet mellom husene* (7. utg.). Arkitektenes forlag.
- Gregersen Heie, M., Ødegaard, M., & Skagen, T. (2016). *Systematiske litteratursøk, status of fremtidig arbeid ved UB.*

- Hanssen, G. S. (2013). Medvirkning – med virkning? *Plan*, 45(3), 18–23.
<https://doi.org/10.18261/ISSN1504-3045-2013-03-05>
- Hanssen, G. S., & Hoftsad, H. (2015). *Kompakt byutvikling: Muligheter og utfordringer* (I. L. Saglie, Red.). Universitetsforlag.
- Hanssen, G. S., & Millstein, M. (Red.). (2021). *Demokratiske byrom*. Universitetsforlaget.
- Hofstad, K. (2016). *Kvalitet*. <https://snl.no/kvalitet>
- Husbanken. (2019). *Hvordan forebygge naboprotester—Not In My Back Yard (NIMBY)?*
<https://www.veiviseren.no/stotte-i-arbeidsprosess/bo-og-naermiljo/hvordan-forebygge-naboprotester-nimby>
- Husbanken. (2022). *Sosial bærekraft*. <https://www.veiviseren.no/planlegge-lede-og-utvikle/baerekraftsmalene-og-kommunal-planlegging/sosial-baerekraft>
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.
- Jacobsen, D. I. (2021). *Forståelse, beskrivelse og forklaring, innføring i metode for helse- og sosialfag* (3. utgave). Cappelen Damm Akademisk.
- Jacobsen, D. I. (2022). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?: Innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (4. utgave). Cappelen Damm Akademisk.
- Johannesen, A., Tufte, P. A., & Christoffersen, L. (2021). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (6. utgave). Abstrakt forlag AS.
- Kaiser, M. (2015). Kvantitativ metode. I *De nasjonale forskningsetiske komiteene*.
<https://www.forskningsetikk.no/ressurser/fbib/metoder/kvantitativ-metode/>
- Kaul, S. (1982). *Nærmiljø og nærmiljøverdier: Forsøk på en definisjon* (1982:107; NIBR-notat). Norsk institusjon for by- og regionforskning.
https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2013071506010?page=8

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2019). *Stavanger: 10-minuttersby*.

https://www.regjeringen.no/no/tema/kommuner-og-regioner/by_stedsutvikling/arealutvikling_byomraader/prosjekter-plansatsingen/stavanger2/id2506335/

Kommunal- og distriktsdepartementet. (2022). *Fortetting, transformasjon og*

knutepunktutvikling. https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/fagtema/fortetting_transformasjon_knutepunktutvikling/id2898349/?expand=factbox2898373

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (u.å.). *Alle trenger et trygt hjem, Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*.

<https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/alle-trenger-et-trygt-hjem-nasjonal-strategi-for-den-sosiale-boligpolitikken-2021-2024-2.des.20.pdf>

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Medvirkning i planlegging*.

https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/plan/medvirkningsveileder/h2302b_veileder_medvirkning.pdf

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2016). *Byrom – en idehåndbok. H-2386*.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (u.d.). *Statsbygg*. I *Regjeringen.no*.

<https://www.regjeringen.no/no/dep/kdd/org/etater-og-virksomheter-under-kommunal--og-distriktsdepartementet/underliggende-etater/statsbygg/id440426/>

KOMPAS AS. (2006). *Årstad bydel gnr 158 bnr 74 mfl Damsgårdssundet sør. Plan nr 60920000 Saksnr 200901451. Oppsummering av merknader etter offentlig ettersyn, med tiltakshavers kommentarer*.

- Miljøverndepartementet. (1993). *St. Meld. Nr. 31 (1992-93). Den regionale planleggingen og arealpolitikken*. https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1992-93&paid=3&wid=c&psid=DIVL801&pgid=c_0785
- Oslo byleksikon. (u.d.). *Rikshospitalet*. <https://oslobyleksikon.no/side/Rikshospitalet>
- Oslo kommune. (1991). *Oslo kommuneplan 1991: Strategi for økonomisk handlefrihet, arealplan*. Byrådet.
- Pagh, C. (2022). Oppdrag nabolag – hvorfor det? *Plan*, 54(3), 56.
<https://doi.org/10.18261/plan.54.3.12>
- Roald, H.-J., & Nielsen, M. (2015). *Byplanen: En historie om utviklingen av Bergen by* (ny utg.). Scandinavian Academic Press.
- Salingaros, N. A. (2005). *Shiting sense: Looking back to the future in spatial planning* (Bd. 5). Technepress: Delft University of Technology.
- Sameie seksjon 24. (2009). *Kommentar til reguleringsendring. Årstad gnr 158, bnr 74 m.fl. Damsgårdsundet Deres sak nr 200901451*.
- Sameiet Nordre Skogveien 1A. (2009). *Merknad offentlig ettersyn*.
- Schmidt, L. (2007). *For tett? Fortetting, planprosess og bokvalitet i nye boligprosjekter* (2007:12; s. 195). NIBR.
- Sennett, R. (1992). *Intimitetstyranniet*. Cappelens Forlag.
- Servan, A. K. (2021). *Folkehelseoversikt for Bergen—Rapporter*.
<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/folkehelse/statistikk-og-rapporter/folkehelseoversikt-for-bergen-rapporter>
- Smedsvig Landskapsarkitekter. (2007). *Kvalitetsprogram for Damgårdssundet havnepromenade* (s. 23).

Statsbygg. (1997). *Pilestredet 32 Ny utvikling av det gamle Rikshospitalområdet*

Reguleringsforslag til bystyret.

Statsforvalteren i Vestland. (2021). *Vedtak i klagesak som gjelder reguleringsplan id*

64660000 gbnr. 160/938 Bergen kommune.

Synnestvedt, T. (2021). *Drømmen om Landås* (1.utgave). Bodoni Forlag.

Tennøy, A. (2018). Fortetting og transformasjon: Klimavennlige, attraktive og levende byer.

Plan, 2018/4 årgang 50, 8–15.

van Nes, A., & Yamu, C. (2021). *Introduction to Space Syntax in Urban Studies*. Springer.

Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications, Design and Methods* (6. utgave). Sage

Publications.

Aarsæther, N., Falleth, E., & Nyseth, T. (2018). *Plan og samfunn system, praksis, teori* (R.

Kristiansen, Red.). Cappelen Damm akademisk.

Figurliste

FIGUR 1: SELVLAGD ILLUSTRASJON FOR OPPGAVENS AVGRENSING	3
FIGUR 2: MEDVIRKNINGSSTIGEN (ARNSTEIN, 1969)	16
FIGUR 3: INNFLYTELSESSIRKELEN (KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET, 2014)	18
FIGUR 4: KART UTARBEIDET I QGIS, VISER CASEOMRÅDENE I BERGEN.....	25
FIGUR 5: KART UTARBEIDET I QGIS, VISER CASEOMRÅDE I OSLO.....	25
FIGUR 6: MODELL OVER MXI (VAN NES & YAMU, 2021, s. 10).....	28
FIGUR 7: MODELL OVER SPACEMATRIX (VAN NES & YAMU, 2021 s. 8).....	29
FIGUR 8: INNDELING GATERPROFILER (VAN NES & YAMU, 2021, s. 19)	30
FIGUR 9: MODELL OVER KONSTITUERTHET (VAN NES & YAMU, 2021, s. 117)	30
FIGUR 10: MODELL OVER INTERVISIBILITET (VAN NES & YAMU, 2021, s. 119)	31
FIGUR 11: KART UTARBEIDET I QGIS, AVGRENSING PILESTREDET PARK.....	37
FIGUR 12: FLYFOTO PILESTREDET PARK 1956 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	38
FIGUR 13: FLYFOTO PILESTREDET PARK 2022 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	38
FIGUR 14: TIDSLINJE OVER AREALPLANER I PILESTREDET PARK.....	39
FIGUR 15: PLANKART OVER PILESTREDET, SAKSNR: 200206101.....	40
FIGUR 16: EKSISTERENDE SITUASJON FØR PLANFORSLAG (STATSBYGG, 1997)	41
FIGUR 17: FREMTIDIG SITUASJON ETTER PLANFORSLAG (STATSBYGG, 1997).....	41
FIGUR 18: KART UTARBEIDET I QGIS, AVGRENSING DAMSGÅRDSSUNDET	47
FIGUR 19: FLYFOTO OVER DAMSGÅRDSSUNDET FRA 2009 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	48
FIGUR 20: FLYFOTO OVER DAMSGÅRDSSUNDET FRA 2022 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	48
FIGUR 21: TIDSLINJE OVER AREALPLANER I DAMSGÅRDSSUNDET	49
FIGUR 22: REGULERINGSPLANKART DAMSGÅRDSSUNDET SØR, PLANID 4601/60920000.....	50
FIGUR 23: PLANKART KOMMUNEDELPLAN PUDDEFJORDEN-DAMSGÅRDSSUNDET, PLANID: 4601/17330000	52
FIGUR 24: GRØNNSTRUKTUR/VANN, FOTGJENGERTRASEER, NY ENERGI	53
FIGUR 25: KART UTARBEIDET I QGIS, AVGRENSING SLETTEBAKKEN MED REGULERINGSPLANER	59
FIGUR 26: FLYFOTO OVER SLETTEBAKKEN FRA 1948 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	60
FIGUR 27: FLYFOTO OVER SLETTEBAKKEN FRA 2022 (HENTET FRA NORGE I BILDER)	60
FIGUR 28: TIDSLINJE OVER AREALPLANER PÅ SLETTEBAKKEN	62
FIGUR 29: ELDRE REGULERINGSPLANKART SLETTEBAKKEN SØR, PLANID: 4601/10520600	64
FIGUR 30: REGULERINGSENDRING SLETTEBAKKEN SØR, PLANID: 4601/10520603	65
FIGUR 31: REGULERINGSPLANKART VILHELM BJERKNES VEI, PLANID: 4601/10900100	67
FIGUR 32: REGULERINGSPLANKART SLETTEBAKKEN HOVEDGÅRD, PLANID: 4601/64660000	68
FIGUR 33: KART UTARBEIDET I QGIS, MXI-ANALYSE OVER PILESTREDET PARK	79
FIGUR 34: KART UTARBEIDET I QGIS, MXI-ANALYSE OVER DAMSGÅRDSSUNDET	80
FIGUR 35: KART UTARBEIDET I QGIS, MXI-ANALYSE OVER SLETTEBAKKEN	81
FIGUR 36: KART UTARBEIDET I QGIS, SPACEMATRIX-ANALYSE OVER PILESTREDET PARK.....	82

FIGUR 37: KART UTARBEIDET I QGIS, SPACEMATRIX-ANALYSE OVER DAMSGÅRDSSUNDET.....	83
FIGUR 38: KART UTARBEIDET I QGIS, SPACEMATRIX-ANALYSE OVER SLETTEBAKKEN	84
FIGUR 39: KART UTARBEIDET I QGIS, STREET PROFILE-ANALYSE OVER PILESTREDET PARK	85
FIGUR 40: KART UTARBEIDET I QGIS, STREET PROFILE-ANALYSEN OVER DAMSGÅRDSSUNDET	86
FIGUR 41: KART UTARBEIDET I QGIS, STREET PROFILE-ANALYSE OVER SLETTEBAKKEN.....	89
FIGUR 42: KART UTARBEIDET I QGIS, KONSTITUERT/IKKE-KONSTITUERTE GATER I PILESTREDET PARK	91
FIGUR 43: KART UTARBEIDET I QGIS, KONSTITUERT/IKKE-KONSTITUERTE GATER PÅ DAMSGÅRDSSUNDET.....	93
FIGUR 44: KART UTARBEIDET I QGIS, KONSTITUERT/IKKE-KONSTITUERTE GATER PÅ SLETTEBAKKEN.....	95
FIGUR 45: KART UTARBEIDET I QGIS, INTERVISIBILITETSANALYSE I PILESTREDET PARK.....	97
FIGUR 46: KART UTARBEIDET I QGIS, INTERVISIBILITETSANALYSE AV DAMSGÅRDSSUNDET	98
FIGUR 47: KART UTARBEIDET I QGIS, INTERVISIBILITETSANALYSE AV SLETTEBAKKEN	99

Fotoliste

FOTO 1: BLOKKBEBYGGELSE MED BOLIG I PILESTREDET PARK (PRIVAT).....	82
FOTO 2: VERNEVERDIG BEBYGGELSE SOM HAR BLITT BEVART, BILDET VISER DEN TIDLIGERE ØYEAVDELINGEN TIL RIKSHOSPITALET (PRIVAT)	82
FOTO 3: EKSISTERENDE BEBYGGELSE TIL VENSTRE OG NY BEBYGGELSE TIL HØYRE MED LEKEAREAL MELLOM (PRIVAT)	83
FOTO 4: HØYDEILPASNING MELLOM EKSISTERENDE OG NY BEBYGGELSE (PRIVAT).....	83
FOTO 5: HØY BLOKKBEBYGGELSE I SLETTEBAKKEN SØR (PRIVAT)	84
FOTO 6: MEDIUM HØY STRIPEBEBYGGELSE I SLETTEBAKKEN SØR (PRIVAT)	84
FOTO 7: GANGVEIER I PILESTREDET SPERRET FOR KJØRENDE (PRIVAT)	86
FOTO 8: GANGVEI GJENNOM BYGNING I PILESTREDET (PRIVAT)	86
FOTO 9: GATEPROFIL FOR MICHAEL KROHNS GATE (PRIVAT).....	87
FOTO 10: GATEPROFIL FOR DAMSGÅRDSVEIEN (PRIVAT).....	87
FOTO 11: GATEPROFIL FOR HAVNEPROMENADEN (PRIVAT).....	87
FOTO 12: TVERRFORBINDELSE FOR GÅENDE FRA MICHAEL KROHNS GATE TIL DAMSGÅRDSVEIEN (PRIVAT)	88
FOTO 13: TVERRFORBINDELSE FOR MYKE TRAFIKANTER FRA DAMSGÅRDSVEIEN TIL HAVNEPROMENADE (PRIVAT)	88
FOTO 14: TRADISJONELL BOLIGGATE PÅ SLETTEBAKKEN (PRIVAT).....	89
FOTO 15: SNARVEI FOR GÅENDE (PRIVAT)	89
FOTO 16: IKKE-KONSTITUERT GANGVEI I PILESTREDET PARK (PRIVAT)	92
FOTO 17: BAKSIDEN AV DEN NYE BEBYGGELSEN SOM VENDER UT MOT MICHAEL KROHNS GATE (PRIVAT)	94
FOTO 18: BAKSIDEN AV DEN NYE BEBYGGELSEN SOM VENDER UT MOT MICHAEL KROHNS GATE (PRIVAT)	94
FOTO 19: NY BEBYGGELSEN MED DØRER OG VINDUER MOT GATEN (PRIVAT)	96
FOTO 20: NY BEBYGGELSE UTEN DØRER OG VINDUER MOT GATEN (PRIVAT)	96