

Ragnhild Skogheim
Marit Ekne Ruud

Vitalisering av sentrum

Eksempler fra byene Bodø, Drammen, Fredrikstad
og Tromsø

NIBR

By- og regionforskningsinstituttet

HØGSKOLEN I OSLO
OG AKERSHUS

Vitalisering av Sentrum

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2015:13	Lokal oversikt over folkehelse - muligheter og utfordringer
NIBR-rapport 2014:21	Samhandlingsreformens effekt på kommunene som helsefremmende og sykdomsforebyggende aktør
NIBR-rapport 2014:23	Tilnærminger, modeller og verktøy i oversiktsarbeidet. En kunnskapsoppsummering
NIBR-rapport 2014:3	Folkehelse og forebygging. Målgrupper og strategier i kommuner og fylkeskommuner
NIBR-rapport 2012:3	Regionalt og lokalt folkehelsearbeid. Ressurser, organisering og koordinering. En baselineundersøkelse
NIBR-rapport 2017	Vitalisering av sentrum. En studie av hvordan fire norske byer arbeider med sentrumsutvikling

Publikasjonene
kan skrives ut fra
<http://www.hioa.no/nibr>

Ragnhild Skogheim
Marit Ekne Ruud

Vitalisering av Sentrum.

Eksempler fra byene Bodø, Drammen Fredrikstad og
Tromsø.

NIBR-rapport 2018:1

Tittel: Vitalisering av Sentrum. Eksempler fra byene Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø

Forfatter: Ragnhild Skogheim og Marit Ekne Ruud

NIBR-rapport: 2018:1

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-8309-226-4 (Trykt)
978-82-8309-227-1 (Elektronisk)

Prosjektnummer: 3726

Prosjektnavn: Vitalisering av sentrum - 2017

Oppdragsgiver: Norsk Sentrumsutvikling

Prosjektleder: Ragnhild Skogheim

Referat: Kvalitativ studie av vitalisering av sentrumsområder i byene Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø. Studien kartlegger og beskriver konkrete tiltak og arbeidsmåter i de fire byene basert på intervjuer med sentrale byutviklingsaktører.

Sammendrag: Norsk

Dato: Januar 2018

Antall sider: 41

Utgiver: By- og regionforskningsinstituttet NIBR
Høgskolen i Oslo og Akershus
Postboks 4 St. Olavs plass
0130 OSLO
Telefon: (+47) 67 23 50 00
E-post: post@nibr.hioa.no

Vår hjemmeside: <http://www.hioa.no/nibr>

Trykk: X-idè
Org. nr. NO 997058925 MVA
© NIBR 2018

Forord

Prosjektet Vitalisering av sentrum er utført på oppdrag fra Norsk sentrumsutvikling. Det startet opp i januar 2017 og pågikk frem til desember 2017.

Prosjektet er gjennomført av forskerne Ragnhild Skogheim og Marit Ekne Ruud, med førstnevnte som prosjektleder. Det er flere som har stilt opp som informanter og latt seg intervjuet eller på andre måter bidratt med informasjon og materiale som vi har dratt stor nytte av i vårt arbeid. Dette har gitt oss et rikt empirisk materiale om hver av de fire byene i prosjektet; Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø. Leder av Norsk Sentrumsutvikling, Einar Kongsbakk, har vært en viktig kontakt og oppdragsgiver, og gitt oss verdifull kunnskap om sentrumsutvikling og konstruktive kommentarer i ulike faser av prosjektet. Også styreleder i Norsk sentrumsutvikling, Tom Søgård, har vært en viktig ressursperson. Og sist, men ikke minst, en stor takk til alle informantene som har gitt oss verdifullt empirisk materiale. Alle tolkninger og analyser står selvsagt for NIBRs regning. Resultatet av analysene vil forhåpentligvis være til nytte og inspirasjon i det videre arbeidet med vitalisering av sentrum både i de fire byene og andre byer som arbeider med sentrumsutvikling, der erfaringsoverføring og læring fra de fire byene som er tilknyttet Norsk Sentrumsutvikling er et viktig formål i prosjektet. Vi takker for oppdraget og de mulighetene det også har gitt oss for å lære mer om betingelser for vellykket sentrumsutvikling og til å utvide vår kompetanse innenfor byfeltet. Dette, relativt lite prosjektet, kan anses som oppstart til en tettere oppfølging og analyse av initiativ til å styrke sentrum.

NIBR, januar 2018

Berit Nordahl
forskningssjef

Innhold

Forord	1
Sammendrag.....	3
1 Innledning.....	7
1.1 Bakgrunn og målsettinger.....	7
1.1.1 Sosio-kulturelle stedsanalyser som innfallsvinkel til å forstå sentrumsutvikling.....	8
1.1.2 Utvalg av byer.....	10
1.1.3 Intervjuer.....	10
1.1.4 Annet datamateriale	11
1.1.5 Metoderefleksjoner	11
1.2 Spørsmål og temaer	12
2 Byene.....	13
2.1 Bodø.....	13
2.1.1 Hvordan har Bodø fått til satsing på sentrumsutvikling?	18
2.1.2 Oppsummering	19
2.2 Drammen	19
2.3 Fredrikstad	25
2.4 Tromsø	29
3 Erfaringer, gode grep og barrierer for å få til levende sentrumsområder	34
3.1 En komprimert sammenfatning.....	38
Litteratur	39
Vedlegg.....	40

Sammendrag

Ragnbild Skogheim og Marit Ekne Ruud

Vitalisering av sentrum. Eksempler fra byene Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø.

NIBR-rapport 2018:1

I prosjektet vitalisering av sentrum rettes oppmerksomheten mot hvordan byene Bodø, Drammen, Fredrikstad og Tromsø arbeider med sentrumsutvikling. Studien kartlegger og beskriver konkrete tiltak, arbeidsmåter, gode grep og gunstige faktorer basert på intervjuer med sentrale byutviklingsaktører i de fire byene. Selv om det er sentralt siktemål å få frem hva som gjøres i byene som kan inspirere og motivere andre byer som ønsker å få mer liv og aktivitet i sentrumsområdene, er det også viktig å avdekke, konkretisere og belyse relevante utfordringer og problemområder i arbeidet med å vitalisere sentrumsområder.

Sentrumsområder i flere norske byer har de siste tiårene gjennomgått transformasjoner som har resultert i nedgang i handel og tjenesteyting og i bruk av byen som opplevelsesarena og sosial møteplass. Forklaringene er flere og sammensatte, men noen faktorer peker seg ut. Det gjelder for eksempel etablering av store bilbaserte kjøpesentre utenfor sentrum. I tillegg er netthandel en økende utfordring både for sentrumsbutikker og kjøpesentrene.

Det er velkjent at folk trekkes mot «levende byer», mens lite befolkete og nedslitte områder kan oppfattes som utrygge for mange. Et spørsmål som også kan stilles er hvilke kvaliteter og tilbud som trengs når det gjelder kultur, kafé- og restauranttilbud og annet innenfor opplevelsesfeltet for at sentrumsområder skal bli interessante å oppsøke også på kveldstid. Dersom tilbudet er begrenset, kan en by/et bysentrum fremstå som lite attraktivt å oppsøke eller bosette seg i. Er byene «aldersvennlige»? Dvs er det en god by/sentrum for så vel barn og unge, voksne og eldre?

NIBR-rapport 2018:1

Et sentralt spørsmål, også i de fire casebyene, er hvordan byer og byområder kan utvikles og profileres på måter som kommuniserer særpreg og noe genuint. Et annet spørsmål er hva byer bygger sin identitet rundt. Selv om det ikke er et sentralt tema i denne rapporten, er det likevel relevant i profilering- og omdømmearbeid som flere av byene driver med.

Kontekstene i de fire byene er ulike. Det gjelder blant annet befolkningsgrunnlag i byene, næringsstruktur/næringshistorie, eiendomsforhold, byenes historie og om de inngår i en større region. Vær og klima er også forhold som varierer mellom byer, og som kan påvirke bruk av sentrumsområdene. Hva det er aktuelt og mulig å satse på eller videreutvikle vil også variere mellom byene, for å nevne noe. Felles for alle byene er imidlertid at de arbeider med å vitalisere sentrumsområdene. De har gjennomført en rekke tiltak og har planer om ytterligere tiltak som bygger opp om/forsterker eller supplerer eksisterende tilbud og kvaliteter. Studien viser at alle byene har etablert sentrumsutviklingsprosjekter og har fått i gang samarbeid med sentrale byutviklingsaktører. Flere har fått priser for Attraktiv by og/eller Sentrumspriser. Det er altså byer som bevisst har hatt vitalisering av sentrumsområdene som satsingsområde. Målsettingene har vært, og er, å (re)vitalisere sentrumsområdene som samlingsplass for handel og opplevelser.

Det empiriske materialet er basert på intervjuer med sentrale sentrumsaktører i de fire byene. Til sammen ble 10 personer intervjuet. I tillegg har vi hatt møter med leder og styreleder i Norsk sentrumsforening, med representant fra KMD og andre som arbeider med sentrumsutvikling.

Et viktig formål med prosjektet var å synliggjøre og tydeliggjøre tiltak og virkemidler, gode grep og gunstige faktorer i arbeidet med å vitalisere sentrum i byene. Dette kan bidra til erfaringsoverføring og læring mellom de fire byene og til andre byer som trenger, eller arbeider med, vitalisering av sentrum. Også utfordringer og problemområder i byene, basert på konkrete erfaringer de fire byene står overfor, har det vært viktig å belyse.

Et nøkkelord er lokal forankring. Det gjelder så vel innad i kommunen, på tvers av avdelings- etatsgrenser, som næringsaktører (dem som driver handel eller annen virksomhet), gårdeiere, utbyggere og sivilsamfunnet. De må enes om mål,

strategier og utviklingsretninger, og ha en felles interesse i det som gjøres. Flere peker på betydningen av å involvere frivillige i ulike aktiviteter og tiltak. Det er nærmest en forutsetning for å klare å arrangere festivaler eller andre arrangementer. I flere av byene trekkes også lokalbefolkningen inn for å få deres synspunkter på hva det viktig å satse på, hva som er kvaliteter og hva som trekker ned. Deltakelse på barnehagenivå foregår enkelte steder. Kunnskap om hva som er gode sentrumsområder for ulike befolkningskategorier er viktig å ta med seg i arbeidet med vitalisering av sentrum, i tillegg til at det bidrar til eierskap til det som gjøres.

Flere av byene har omdømmebygging som satsingsområde. I Bodø retter «Bodø i vinden» seg mot folk som bor i byen og utflyttete som man ønsker å få tilbake. Det handler om å kunne tilby interessante arbeidsplasser. Næringsetablering og tilflytting/tilbakeflytting er også tema i andre byer.

Alle byene bygger, eller planlegger å bygge, flere boliger i byenes sentrum. Dersom det bor folk i ulike alder og livsfaser i sentrum, bidrar det til levende sentrum. Det er flere utfordringer knyttet til boligbygging: hvem bygger man for, hvilke typer boliger, boligpriser, kvalitet i det som bygges (eller mangel på) og annet som i stor grad er avhengig av utbyggerne. Hvilke grep byene gjør, i samspill og samarbeid med utbyggerne, vil variere. Det påpekes at det å få folk til å flytte til sentrum krever en mentalitetsendring. Det kreves også politisk vilje til å si nei til en utvikling som utarmer sentrumsområdene, som kjøpesentre og boligbygging utenfor sentrumsområdene. Boliger i sentrum er i tråd med strategien kompakt byutvikling (som også regnes som miljøvennlig byutvikling). Det kan være en utfordring å få det tilstrekkelig barnevennlig når det bygges kompakt.

I de fire byene legges det opp til å få bilen ut av sentrumsområder, men er en utfordring. Bilfrie områder er trygge, og dersom det i tillegg legges opp til mer gang og sykkel ved å etablere gangveier og sykkelstier i sentrumsområdene, bidrar det til trivsel og helsegevinster. Selv om bilen har en sentral plass i alle byene, etableres det gangveier og sykkelveier ved elver og havnefronter i de fleste byene. Oppgradering av byparkene og utarbeide en grøntstrukturplaner planlegges eller er igangsatt i alle byene. Oppgradering av utearealer, med parker og lekeanlegg, gjør at folk

oppholder seg i disse områdene. Hensikten er at sentrum skal bli mer tilgjengelig og mer hyggelig å oppsøke/oppholde seg. Ingen av byene er helt i mål med å gjøre sentrumsområdene barnevennlige.

Planer må kunne endres, men uforutsigbarhet, kortsiktighet og stadige omkamper om mål og strategier er også utfordringer, selv om tre av fire byer ikke opplever dette. Tidlig avklaring av forventninger, strategier, målsettinger, ressurser (folk og penger) kan bidra til at man unngår stadige omkamper.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og målsettinger

I en tid hvor byer og steder ønsker å være attraktive for bosetting, næringsaktiviteter, besøk og opplevelser er det viktig å kunne tilby ulike typer handel og service, variasjon i boligmassen, gode velferdstjenester, kulturliv, grøntområder og møteplasser for ulike befolkningskategorier (parker, grønne lunger, torg og serveringssteder). Gode bymiljøer er viktige for ulike befolkningsgrupper, for trivsel, tilhørighet og identitet, i tillegg til at det er viktig i konkurransen mellom byer og steder om å tiltrekke seg folk. Sentrumsområder i flere norske byer har imidlertid de siste tiårene gjennomgått transformasjoner som har resultert i nedgang i handel og tjenesteyting og i bruk av byen som opplevelsesarena og sosial møteplass. Forklaringene er flere og sammensatte, men noen faktorer peker seg ut. Det gjelder for eksempel etablering av store kjøpesentre i byenes randsoner. Sentrumsbutikker og handel trekkes til disse. I tillegg er netthandel en økende utfordring både for sentrumsbutikker og kjøpesentre. Noen sentrumslokaler er heller ikke tilpasset moderne handelsvirksomhet, og flere steder velger butikker å etablere seg i kjøpesentrene der tilgangen på kunder er større enn de kanskje er i sentrumsområder. Det har vi for eksempel sett i byer som Florø og Ålesund (Vestby og Skogheim 2010, Skogheim og Vestby 2010, Ruud mfl. 2014).

Høye leiepriser kan også presse butikker ut av sentrumsområdene. Norske boligtradisjoner, med enebolig i byenes utkanter som en vanlig boform, bidrar heller ikke til liv i sentrumsområdene etter arbeidstidens slutt. Noen steder er det heller ikke tilstrekkelig befolkningsgrunnlag for å opprettholde et mangfold av butikker,

serveringssteder, kultur- og utelivstilbud. utfordringer som nevnes i det foregående er også sentrale temaer i prosjektet «Levende lokaler», og belyses i midtveisevalueringen av prosjektet, der målet var å forebygge og bekjempe sentrumsdød gjennom å få nye aktiviteter inn i tomme butikklokaler og andre typer lokaler (Vestby 2017).

Det er velkjent at folk trekkes mot «levende byer», mens lite befolkete og nedslitte områder kan oppfattes som utrygge for mange. Et spørsmål som også kan stilles er hvilke kvaliteter og tilbud som trengs når det gjelder kultur, kafé- og restauranttilbud og annet innenfor opplevelsesfeltet for at sentrumsområder skal bli interessante å oppsøke også på kveldstid? Dersom tilbudet er begrenset, kan en by/et bysentrum fremstå som lite attraktivt å oppsøke eller bosette seg i. Er byene «aldersvennlige»? dvs. er det en god by/sentrum for så vel barn og unge, voksne og eldre?

En utfordring er om det satses på «the same difference everywhere», som gjør at det lokale særpreget vannes ut og byer blir seende nokså like ut når det gjelder arkitektonisk utforming og typer av aktiviteter. Begrepet «placelessness» (Relph 1976) henspiller på dette fenomenet, noe som kommer til uttrykk i estetisering som ikke er stedspreget og i handelsområder som kan styrke følelsen av å være på et «hvor-som-helst- sted». Et sentralt spørsmål, også i de fire casebyene, er hvordan byer og byområder kan utvikles og profileres på måter som kommuniserer særpreg og noe genuint. Et annet spørsmål er hva byer bygger sin identitet rundt. Selv om det ikke er et sentralt tema i denne rapporten, er det likevel relevant i profilering- og omdømmearbeid som flere av byene driver med.

1.1.1 Sosio-kulturelle stedsanalyser som innfallsvinkel til å forstå sentrumsutvikling

For å få innsikt i muligheter og utfordringer som knytter seg til arbeidet med å utbedre/utvikle byer, steder og sentrumsråder, kan sosio-kulturelle stedsanalyser være en egnet tilnærming (se Ruud med flere 2007). Utgangspunktet for sosiokulturelle stedsanalyser er at det eksisterer ulike forestillinger om et steds kvaliteter, særtrekk eller mangler, og ikke minst om hvordan stedet skal utvikles fremover. I slike analyser er det relevant å inkludere følgende aktørkategorier: myndigheter, næringsliv, sivilsamfunnet

og media. *Aktørenes stedsbruk, stedsinteresser* og *stedsbilder* legger føringer på hvordan de agerer og handler i prosessene rundt stedsutvikling. *Stedsbruk* dreier seg om hvilke formål steder eller områder brukes til og ulike bruksmønstre hos ulike aktørkategorier. *Stedsinteresser* dreier seg om hvilke interesser som eksisterer for ulike utviklingsretninger for stedet, hvilke interesser som er knyttet til fysisk utforming, transport, rekreasjon, kulturliv og handelsliv. *Stedsbilder* handler om hvilke forestillinger eller bilder som eksisterer om hvordan stedet er, som særtrekk, kjennetegn, kvaliteter, muligheter, potensialer, forutsetninger, mangler og ulemper. Det handler også om hvilke forestillinger som dominerer og hvilke som kommer lite frem/undertrykkes, og om hvilke aktører som synes å inneha maktposisjoner med hensyn til å fremme sine interesser. Og endelig handler det om hva slags elementer stedets identitet bør bygges opp rundt og hvilke retninger stedsutviklingen går i og hvilke prioriteringer som vil fremme en slik utvikling. Disse kategoriene er ikke gjensidig utelukkende.

Sentrumsutvikling, som også er nært koblet til sosiokulturelle stedsanalyser, dreier seg om *produkt*, det vil si hva sentrumsutvikling eller annet skal resultere i og hva som må forbedres for å nå en ønsket utvikling (fysiske, sosiale og kulturelle), *profilering*: hva bør profileres sterkere/annerledes og hvordan? og *prosess*: hvordan arbeide og samarbeide om dette?

Det må understrekes at dette prosjektet ikke er en sosiokulturell stedsanalyse som sådan der alle spørsmålene i det foregående besvares, men der noen elementer og spørsmål kan egne seg.

Det gjelder for eksempel hvilke kvaliteter har sentrumsområdene som kan videreutvikles/forsterkes, hvilke aktiviteter, virksomheter eller kvaliteter savnes og kan/bør utvikles, hvordan brukes sentrumsområdene i byene i dag og hva vil det være strategisk klokt å satse på.

Det gjelder også å være bevisst at det eksisterer ulike forestillinger og interesser om et steds kvaliteter, særtrekk eller mangler, og ikke minst om hvordan stedet skal utvikles fremover og at det er mange aktørkategorier som må involveres om man skal lykkes med sentrumsutvikling. Interesser kan være sammenfallende, motstridende eller noe midt imellom, der alle kan ha legitime interesser som de ønsker å ivareta.

1.1.2 Utvalg av byer

Dette prosjektet kartlegger og beskriver hvordan byene Fredrikstad, Bodø, Drammen og Tromsø arbeider med å vitalisere sentrum i byene. Utvalg av byer er gjort i samråd med Norsk sentrumsutvikling. Kriterier for utvalget er blant annet at byene har vitalisering av sentrum høyt på dagsordenen, det er byer som har engasjert personer til å drive dette arbeidet og der både arbeidsmåter og konkrete tiltak kan ha overføringsverdi til andre byer i deres arbeid med vitalisering av sentrum. Kontekstene i de fire byene er ulike. Det gjelder blant annet befolkningsgrunnlag i byene, næringsstruktur/næringshistorie, eiendomsforhold, byenes historie og om de inngår i en større region. Drammen inngår for eksempel i en større region (gjerne kalt drammensregionen), men også de andre byene inngår i større eller mindre grad i en regional kontekst. Hvorvidt det representerer muligheter for byene, mht. økt handel og bruk av byen, eller bidrar det snarere konkurranse mellom byer som ligger innenfor en region, kan variere. Vær og klima er også forhold som varierer mellom byer, og som kan påvirke bruk av sentrumsområdene. Mulighetsrommet og utfordringer vil altså variere mellom de fire byene.

Felles for alle er imidlertid at de arbeider med å vitalisere sentrumsområdene. I det følgende gjennomgås hver by med vekt på temaer og spørsmål som er formulert i det foregående. Som det fremkommer i gjennomgangen av byene, har de gjennomført en rekke tiltak for å vitalisere sentrumsområdene og de har planer om ytterligere tiltak som bygger opp om/forsterker eller supplerer eksisterende tilbud og kvaliteter.

1.1.3 Intervjuer

Det empiriske materialet er basert på intervjuer med sentrale aktører i de fire byene, som ble gjennomført i første halvdel av 2017. Til sammen ble 10 personer intervjuet. I tillegg har vi hatt møter med leder og styreleder i Norsk sentrumsforening, med representant fra KMD og en som jobber med prosjektet Levende Lokaler i Arendal. Prosjektleder for evaluering av Levende Lokaler, Guri Mette Vestby, har deltatt på flere møter, og hun har også vært sentral i tidlig fase av prosjektet samt i utforming av prosjektbeskrivelse og annet.

Deltakelse på Sentrumskonferansen 2017, arrangert av Norsk Sentrumsforening, der prosjektleder presenterte foreløpige resultater fra prosjektet, var viktig som inspirasjon og kunnskapsinnhenting om byutvikling generelt og sentrumsutvikling spesielt.

1.1.4 Annet datamateriale

Informasjon fra dokumenter: Selv om vi ikke direkte har gjort dokumentstudier, har vi samlet informasjon fra en rekke skriftlige kilder, som kommunale planer, strategidokumenter og annet materiale som vi har funnet på nettet eller fått tilsendt fra casebyene. Dette materialet har vært viktige kunnskapskilder, som har utdypet og supplert informasjon vi har fått gjennom intervjuer med sentrumsaktører i de fire byene.

Levende lokaler: Prosjektet Vitalisering av sentrum har mange berøringspunkter med prosjektet Levende Lokaler. Derfor har det prosjektet vært viktig både som kunnskaps- og inspirasjonskilde.

1.1.5 Metoderefleksjoner

Utvelgelsen av informanter og byer er gjort i samarbeid med oppdragsgiver. I dette arbeidet har vi brukt kvalitative forskningsmetoder i form av fokusgruppeintervjuer med informanter i de enkelte byene. Utvalget omfatter personer i de fire byene som er sentrale i arbeidet med sentrumsutvikling. Informantene dekker dette ved at de er ledere for sentrumsutvikling, ledere i næringsforeninger, prosjektledere for sentrumsplaner og i et tilfelle også byplansjef. Det var utenfor prosjektets ramme å intervju representanter for lag og foreninger og befolkningskategorier (for eksempel barn og unge), næringsaktører, politikere og andre, som man gjerne gjør i sosiokulturelle stedsanalyser, og som også i arbeidet med vitalisering av sentrum kan bidra med viktig kunnskap om hva ulike aktørkategorier ser som kvaliteter og svakheter/mangler, hvordan de bruker bysentrum og andre temaer. Informantene i de fire byene har imidlertid gjort ulike typer kartlegginger og analyser av hvordan sentrumsområdene brukes, noe som er et godt utgangspunkt for videre dybdestudier i byene.

1.2 Spørsmål og temaer

Prosjektet kartlegger og beskriver konkrete tiltak for å vitalisere sentrum i de fire casebyene. Erfaringsoverføring, kunnskapsdeling og læring både mellom de fire byene som er tilknyttet Norsk Sentrumsutvikling, men også til andre byer, er et viktig formål i prosjektet. Erfaringene fra casebyene skal vise arbeidsmåter, samarbeidsformer, tiltak og virkemidler i arbeidet med å vitalisere sentrum. Prosjektet skal eksponere og beskrive tiltak og virkemidler, gode grep og gunstige faktorer i arbeidet med å vitalisere sentrum i byer, basert på konkrete erfaringer fra de fire byene i prosjektet. Det skal også avdekke, konkretisere og belyse relevante utfordringer og problemområder i vitaliseringsarbeidet.

Overordnede spørsmål i prosjektet:

Hvilke konkrete tiltak er blitt gjennomført? Hvilke tiltak er man i gang med å gjennomføre i arbeidet med å vitalisere sentrum?

Hvilke erfaringer har byene gjort som kan overføres til andre byer, for eksempel når det gjelder:

- konkrete tiltak
- arbeidsmåter, samarbeidsformer
- virkemidler
- utfordringer/flaskehalser

2 Byene

I det følgende presenteres byene hver for seg, med en sammenfatning av de viktigste resultatene fra hver by. Derfor er det ikke en felles mal for hvordan de presenteres. Deretter presenteres erfaringer, gode grep og barrierer for å få til levende sentrumsområder, med vekt på det som er felles og det som er ulikt i de fire byene, og med vekt på kunnskapsoverføring og læring byene imellom og til andre byer. Til slutt har vi en komprimert, punktvis, sammenfatning av resultatene. Vi supplerer med annet materiale, rapporter, relevante dokumenter på nettsidene eller annet, der det er tematisk relevant.

2.1 Bodø



Foto: Carina Dreyer Salater

Bodø har i flere år arbeidet med sentrumsutvikling, gjennom tre akser: *uterom, byrom og kultur*, og de fikk i 2016 prisen som Norges mest attraktive by, som er statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling).

Sentrumsutviklingsprosjektet

Dette er et treårig prosjekt som går fra 2015-2018. Prosjektet handler i stor grad om hvordan sentrumsaktører og det offentlige sammen kan invitere til opplevelser og aktivitet i sentrumskjernen gjennom planlegging, opprusting med mer.

Sentrumsutviklingsprosjektet foregår i samarbeid mellom kommunen, Bodø næringsforening og Gårdeierforeningen. I arbeidet med sentrumsutvikling har kommunen fått DA- midler. DA Bodø er en ordning der Nordland fylkeskommune får overført midler fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å gjennomføre utviklingstiltak for Bodø og Nordland (fem mill.) og midler fra kommunen (1 mill.). Prosjektet er underlagt Nærings- og utviklingsavdelingen.

Visjon for sentrumsprosjektet er:

Gjennom tett samspill vil vi skape et levende, trygt og lønnsomt Bodø sentrum.

Målsettinger med prosjektet er:

- Sentrum skal utvikles og posisjoneres som et naturlig møtested for innbyggere, besøkende og studenter
- Sentrumsprosjektet skal bidra til at Bodø fyller rollen som fylkeshovedstad med profesjonelt og inkluderende vertskap på alle nivå
- Vi skal til enhver tid vite hva som finnes i Bodø sentrum av arbeidsplasser, besøkende, boliger, arealer, omsetning, parkering, med mere
- Sentrum skal fremstå som trygt og tilgjengelig for alle brukere. Det betyr universell utforming, koordinerte åpningstider, tilstrekkelig parkeringsplasser, fremtidsrettet kollektivtilbud og gang- og sykkelveier
- Sentrum utvikles og befestes som et utstillingsvindu for miljø og bærekraftig byutvikling

- Sentrum får et visuelt og kunstnerisk løft som bidrar til å styrke både attraktivitet, omdømme, trivsel og vertskapsrollen

Boliger

Det har spesielt siden 2014 blitt bygget boliger i sentrum av Bodø, og det satses på å bygge langt flere boliger (leiligheter) i sentrum, anslagsvis en fordobling i forhold til dagens situasjon. Når kampflybasen legges ned blir det frigjort store arealer til boliger (i kombinasjonen med næring). Utviklingen av det frigitte området er et stykke frem i tid (anslagsvis 2024/25). Det er ønskelig å få publikumsrettete aktiviteter (ulike typer næring) på bakkeplan med boliger i de øvrige etasjene. Det er flere som har flyttet fra eneboliger til sentrumsleiligheter, selv om det også er større eneboligområder utenfor sentrumsområdene. Det er blitt mer vanlig å bo i sentrum, det har foregått en mentalitetsendring, ble det understreket.

Barnevennlige byrom

Det er krav til en viss andel utearealer og strøkslekeplasser, og dette og annet tas opp i utbyggingsavtaler med utbyggere. I rapporten *Helhetlig boligplanlegging* (Barlindhaug, Ekne Ruud og Skogheim, 2015), påpekes det, med henvisning til kommuneplanens arealdel (for Bodø), at i forbindelse med fortetting i sentrumsområdene er krav til uteoppholdsareal endret/nyansert for å gjøre dem mer tilpasset denne utbyggingsformen. En strategi som nevnes er frikjøp fra deler av kravet. I dette ligger en forutsetning om at pengene avsettes i fond som kan brukes ved erverv, opparbeiding og/eller opprusting av lekeplasser, offentlige friområder og parker og trygg atkomst til lekeområder, i tråd med prioriterte tiltak. Fondet ble opprettet i 2008.

Tallfesting og kartlegginger

Som det ble påpekt av informantene vi intervjuet i 2017, kan det være en utfordring å få det tilstrekkelig barnevennlig når det skal bygges kompakt. I Bodø kommunes bylivsregistreringer (august 2016) av hvordan torg og plasser ble benyttet på ulike tidsrom av dagen, fremkom det at det var svært få lekende barn i alle de registrerte områdene. Pr. august 2016 var det kun områdene på torget og øvre del av Anna Benoniparken som var tilrettelagt for

barnelek, til dels også Rådhusparken. Lekeinstallasjon på torget ble av våre informanter fremhevet som et trekkplaster for barn.

De har gjennomført barnetråkkanalyser i tilknytning til tre sentrumsskoler. Barna pekte på hvilke områder som må *opprettholdes*, hvilke som må *utbedres* og hvilke som må *endres* eller *erstattes*. Vi har ikke anledning til å gå inn i detaljer i analysen, men merker oss at Glasshuset skiller seg ut med mye skumle folk, slik barna oppfattet det.

Antallet gående, syklister og parkeringsplasser er også blitt kartlagt. Når enkelte har hevdet at det er underdekning på parkeringsplasser i sentrum har tellinger vist noe annet, ble det påpekt.

Resultatene fra registreringen viste at det er flere folk ute på formiddagen enn på ettermiddagen og at det, ikke overraskende, er flere folk ute når det er pent vær enn i dårlig vær. Moloen er også viktig som møtested; det er populært å gå tur på moloen, ble det understreket.

Registreringer av hvordan sentrum brukes gir et grunnlag for hvilke grep som må gjøres for å skape et levende og attraktivt sentrum (Sentrumsregnskapet 2016).

Festivaler

Det er en rekke festivaler i Bodø som trekker folk. Det gjelder blant annet Parkenfestivalen, Musikkfestuka, Matfestivalen og Havnedagen. Det er også en studentdrevet festival, som næringslivet sponser. Registreringen av bruk av sentrum viste, ikke overraskende, at det er flere besøkende i enkelte byområder under festivaler eller andre arrangementer. Det er også tilfelle i andre byer.

Økt vekt på sykkel og gange i sentrum

Dersom man skal få mer bruk av og liv i sentrumsområdene, handler det, i tillegg til å utvikle områder for lek og rekreasjon, om å etablere flere kafeer, få trafikken bort fra deler av sentrum og etablere gågater. I tråd med dette, og for å gjøre Bodø mer attraktiv for ulike befolkningsgrupper, satses det på etablering av flere sykkelstier, selv om Bodø allerede er en god sykkelby, som det ble påpekt. Et viktig tiltak for å få til dette, er Bypakke Bodø, finansiert av Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen og Bodø kommune, samt bompenger. Til sammen skal 2,9 milliarder kroner

bidra til å etablere bedre busstilbud, gang- og sykkelveier, mange trafikksikkerhetstiltak og oppgradering av flere sentrumsgater.

Som ledd i å få liv i sentrum jobbes det blant annet med en mulighetsstudie for Storgata, der det finnes flere verneverdige bygninger, der bevaring av fasadene (fremfor å rive og bygge nytt) er et tiltak

Stormen

En viktig faktor i vitalisering av Bodø sentrum var etablering av Stormen, Kulturkvartalet i Bodø i 2016. Det består av Stormen teater og konserthus og Stormen bibliotek og litteraturhus. Teateret og konserthuset trekker mange folk, blant annet fordi det har et variert program og dermed appellerer til ulike brukergrupper. Biblioteket, som er åpent til kl. 21.00, har også mange tilbud. Mange steder er det en utfordring å få folk til å bruke byenes sentrum både på dag- og kveldstid. Etableringen av Stormen har vært et viktig bidrag til å oppnå nettopp det. Stormens beliggenhet er også optimal ved at den ligger ved havna med lett tilgang for besøkende som kommer med fergen.

Arbeidsplasser

«Bodø i vinden», rettet mot folk som bor i byen og utflyttete som man ønsker å få tilbake. Det handler om å kunne tilby interessante arbeidsplasser. Det er et samarbeid mellom kommunen (næring og utvikling) og eksterne partnere. Sosiale medier er en viktig kanal for å nå frem til relevante målgrupper. Det understrekes at det er en sterk gründeratsing og –vilje i Bodø, og Innovasjon Norge er også involvert. Kunnskapsparken Bodø og Inkubator Salten er sentrale aktører som skaper arenaer på tvers av bransjer (Vestby med flere 2016). Selv om Bodø har høy befolkningsvekst, handler det om å tilby varierte og interessante arbeidsplasser. Det er en høy andel offentlige stillinger i Bodø, og flere av dem er lokalisert i sentrum (som sykehus, NAV-kontor, Hovedredningssentralen og Luftfartstilsynet). Det skal bygges nytt rådhus, som også skal ligge i sentrum (ferdig våren 2019, med 400 arbeidsplasser).

Visualiseringsprosjekt

I utvikling av nytt rådhus, satses det også på estetisk utforming, slik det også gjøres på andre områder, gjennom kunst i sentrum, for eksempel dekorering av større vindusflater og på enkelte

husvegger. Dette arbeidet støttes av KORO. Det har også vært satset på vinterlys i trærne (fra november til mars). Dette er både trivsels- og trygghetsskapende og er også populært blant turister.

2.1.1 Hvordan har Bodø fått til satsing på sentrumsutvikling?

Bodø har flere suksesshistorier å vise til, men også noen utfordringer med å få til vellykket sentrumsutvikling.

Felles forståelse og samarbeid på tvers

Det ble pekt på at de de er gode på samarbeid, der alle ser nytten av det, de har bred tverrpolitisk forankring; uansett politisk skifte støttes arbeidet og det jobbes tverrsektorielt. Det er en gruppe aktive gårdeiere, og selv om ikke alle gårdeiere er med, ser de fleste nytten av sentrumsutviklingsprosjektet. Samarbeidsevne og –vilje ble fremhevet som en viktig faktor for å oppnå gode resultater. Betydningen av ildsjeler innen handel og service ble også fremhevet. Aktørene er opptatt av å holde seg til vedtatte planer, og det er enighet om de store linjer i sentrumsutvikling. Det har vært lagt vekt på å lære og utvikle seg gjennom samarbeid og dialog med sentrale sentrumsaktører.

Muligheter og noen utfordringer

Det er en positiv drive i byen, og mange prosjekter og tiltak. Men det er også en utfordring i kommunen knyttet til ressurser og kompetanse til å «lande» prosjekter og vedlikeholde og drifte prosjekter. Det er også noen utfordringer knyttet til åpningstider i butikkene. Mens Glasshuset (kjøpesenteret) holder åpent utover kvelden, er det ikke enighet om åpningstider i øvrig handel, og åpningstidene varierer. Bodø skal både være et lokalt og et regionalt handelssted, og det betyr at det må være rom for både handel i og utenfor sentrum, ble det understreket.

Byggehøyder diskuteres mye, men medvirkningsprosesser, der ulike aktører kan komme med forslag, bidrar til «eierskap» til det som gjøres. Kommunen er også opptatt av å varsle i tide om ting som skjer, byggeaktiviteter, stenging av gater, tiltak som medfører støy, etc.

2.1.2 Oppsummering

Det er tre plangrep som fremheves som viktig i sentrumsutvikling:

- Etablering av Glasshuset, som en motvekt til kjøpesenteret utenfor byen (de har samarbeidet til felles beste for begge parter)
- Etablering av Kulturkvartalet
- Etablering av havnepromenade (med fire høyhus), som har laget rammer for byutvikling. Havneaktivitet har vært utgangspunkt for byens utvikling, og moloen er en del av dette

Til forskjell fra en del andre byer, er Bodø i liten grad preget av tomme lokaler i sentrum.

2.2 Drammen



Foto: Guri Mette Vestby

Drammen har i flere år arbeidet med å endre bildet av byen, fra en by folk kjører gjennom til en by folk ønsker å oppholde seg og bosette seg i. Det har vært skrevet mye om hvordan Drammen reiste seg; i kommunale planer og strategidokumenter, i rapporter og bøker. Dette er en fortelling som vi her må ta kortversjonen av, men det handler om samarbeid, felles målsettinger, overkomme humper i veien – og mye iherdig og hardt arbeid fra en rekke aktører. Utviklingen har gått fra en industriby i forfall, en sliten og nedkjørt by, fra en forurenset elv til elv med badekvalitet og promenader; fra «harry til hot» (se BULL 2014). Oppgradering av sentrumsområdene har vært en del av denne prosessen.

«Byen vår Drammen»

Prosjektet «Byen vår Drammen AS (BVD)» er sentral i arbeidet med vitalisering av sentrum i Drammen. Oppstarten (1992) ble betegnet som et virkemiddel i «svarte tider i Drammen». BVD AS er et uavhengig aksjeselskap som eies av rundt 200 bedrifter og Drammen kommune i fellesskap. Selskapet jobber til beste for Drammen generelt og sentrum spesielt. I tillegg til fokus på sentrum, arbeider selskapet med omdømmebygging og bylivsutvikling. Mange frivillige er engasjert i ulike aktiviteter knyttet til BVD (der man har en egen bemanningsansvarlig). Hensikten med BVD er å få mer liv i sentrum og gjøre Drammen attraktiv for besøk. I dette arbeidet er kompetanseoppbygging og inspirasjon viktig (gjennom at man ser hva man lykkes med), samt å ha aktører fra næringsliv, gårdeiere og andre med på laget. BVD skiller mellom bylivsutvikling («software») og byutvikling («hardware»). Det som gjøres befinner seg i skjæringspunktet mellom offentlig styrt virksomhet og åpen invitasjon til innbyggerne.

Formål og satsingsområder

«Byen Vår Drammen» skal bidra til økt aktivitet, mer byliv og flere besøkende i Drammen generelt og sentrum spesielt. Fokusområder er:

Bylivsutvikling: Eierskap og ledelse av «Bylivsprogrammet» og gjennomføring av byutviklingsprosjekter.

Sentrum: aktiviteter, kampanjer, sentrumsutvikling og samarbeid med butikker, restauranter, eiendomsselskaper og annet næringsliv.

Omdømmebygging: prosjektledelse av «Omdømmeprojekt Drammen», markedsføring av Drammen, stimulere til økt tilflytning og næringsetablering

Byarrangementer: «Arrangement Drammen AS»; planlegging og gjennomføring av Elvefestivalen, Globus, World Cup, Midt i Drammen, Idrett for alle og annet.

Besøksnæringen: «Destinasjon Drammen AS»; utvikling og markedsføring av Drammen som destinasjon, arrangør av møter og konferanser».

Bylivsprogrammet har som hensikt å styrke bylivet, videreutvikle publikumsrettet næringsvirksomhet og skape aktivitet og attraktivitet. Byliv bygger videre på den positive byutviklingen som har skjedd i Drammen de siste tiårene og skal dra mest mulig nytte av de investeringene som er gjort i infrastruktur, kunnskapsmiljøer, kulturanlegg med videre.

Satsinger som kan bidra til levende sentrum og trivsel

Det satses på en rekke tiltak som skal gjøre Drammen hyggeligere å oppholde seg i og trekke flere folk til sentrum. Det gjelder oppgradering av gater, torg, byområder og bygninger. Når det bygges nye kontorbygninger og/eller off. institusjoner, må man tenke på hva som kan være i 1. etasje som er publikumsrettet.

En viktig del av å få Drammen til å binde sammen bydelene Strømsø og Bragernes, er Ypsilonbrua. Ikke bare binder den bydeler sammen, men er også blitt et attraktivt element i byen.

Av barnevennlige tiltak, er det en stor aktivitets- og lekepark sentralt i Drammen.

Også i Drammen har man vinterbelysning, i tillegg til islegging av torg og andre trivselsskapende tiltak.

Handelsbyen Drammen

Det er en ambisjon å få torghandelen tilbake til Bragernes torg og oppgradere dette og andre av byens torg. Det er også planer om å få mer liv og aktivitet på Strømsø torg.

Drammen er en handelsby både i regionen og for lokalbefolkningen. Men det er et ønske å styrke byen ytterligere som handelsby, for å få folk til å oppsøke sentrum for å handle og

for å unngå handelslekkasje til kjøpesentre i nabokommuner og til Oslo. *Bylivsprogrammet* peker på at det er ønskelig å få økt aktivitet og publikumsrettet handel i Drammen sentrum.

Knutepunkt, fortetting og byvekst

Det satses på knutepunkt og fortetting som utbyggingsstrategi. Det er bygget flere boliger i sentrum av Drammen, blant annet langs Drammenselva. Man ønsker at flere familier bosetter seg i Drammen. I kommuneplanen «*Drammen 2036 – større, smartere og sunnere*», er visjonen at innbyggertallet skal øke til 90.000 innen 2036 (når byen feirer 25-årsjubileum). Det satses på å få mer trafikk ut av deler av sentrum, og tilrettelegge mer for sykkel og gange.

Arrangementsbyen Drammen

Det foregår en rekke arrangementer i Drammen, som kurs og konferanser. Derfor ønsker BVD å få bygget et nytt hotell, med konferansesal med plass til 1000. Det er et variert tilbud av kulturarrangementer gjennom hele året i Drammen, i tillegg til idrettsarrangementer. Drammen teater og Union scene er viktige arena for konserter, og bidrar til å trekke folk til sentrum. Når det er arrangementer er mange frivillige involvert, og de er helt avhengige av frivillige (ildsjeler). I det ligger det også en sårbarhet, ved at disse kan trekke seg ut, og pågangen ikke nødvendigvis er konstant, som det ble understreket. Dette er ikke særskilt for Drammen, men gjelder for frivillighetsarbeid generelt.

Papirbredden kunnskapspark, bestående av tre høyskoler, bibliotek, bokhandel, karrieresenter og et innovasjonsmiljø, er også et viktig element i Drammens satsing på å trekke til seg ulike typer mennesker og kompetansemiljøer, og også i Drammen bidrar biblioteket til besøk på ulike tidspunkter.

Aktører og samarbeid

Drammensregionen har en næringsforening (950-1000 medlemmer) som er aktive i omdømmeprojektet. Dette prosjektet har blant annet økt tilflytting og økt næringsetablering som viktige saker. Ifølge informanter har de lyktes *minst* med næringsetablering.

Det er samarbeid på tvers i kommunen (avdelingsgrenser) og man tår sammen for å utvikle en enda bedre by.

Kartlegginger

Det jobbes med en byromstrategi, der man skal registrere gatebruk/bruk av sentrum. BVD har etablert et «bylivsbarometer», som dreier seg om å ta tempen på byliv i Drammen sentrum, og formidle status, utvikling og betydning av byliv, publikumsrettet næring og miljøvennlig transport i sentrum. Dette gjøres gjennom sammenstilling av ulike nøkkeltall, undersøkelser og annen informasjon som kan si noe om kvaliteten og aktivitetsnivået for byliv, handel og annen publikumsrettet næring. Det er gjennomført/gjennomføres omsetningsregistreringer og trafikktegninger i sentrumsområdene. Dette arbeidet gjennomføres av BVD. Bylivsbarometeret i Drammen bygger på og videreutvikler erfaringene fra Fredrikstads bylivsregnskap, men der dette var forankret i kommunen, er initiativ og eierskap til bylivsbarometeret plassert utenfor kommunen, i Byen Vår Drammen.

Utfordringer

De er en utfordring å bli enige om åpningstider. En annen utfordring er at det fortsatt er mye biltrafikk i Drammen, og at folk er glade i å kjøre bil, for eksempel til kjøpesentrene. Selv om det jobbes godt på tvers av politiske skillelinjer og sektorer, er det ulike interesser også i Drammen. Det går fakkeltog for ulike saker, ofte i forbindelse med utbygginger i «sine» områder. Også når det er snakk om innføring av bompenger, som trengs for å finansiere transporttiltak, blir det sterk protest.

BVD har 26 prosjekter gående. «Prosjektlitasje og prosjektstopp» kan oppstå når så mye pågår samtidig. Selv når man får til ting, kan man ikke hvile på laurbærene. Vi har litt vekstsmerter (fordi det settes i gang så mange prosjekter), understreket informant.

Finansiering av prosjekter er også en utfordring, selv om BVD har midler fra NSU, KMD, Buskerud fylke, regionale utviklingsmidler og private fond. I rapporten «Byliv» pekes det på flere utfordringer, delvis i tråd med de foregående:

- Det er behov for ytterligere involvering av samfunn og næringsliv
- Behov for ytterligere forankring hos private aktører
- Behov for ytterligere forankring i Drammen kommune

- Behov for praktisk samarbeid med Drammen kommune
- Kapasitet til gjennomføring
- Stort behov for å styrke finansiering

Oppsummering

- Samarbeid mellom ulike aktører om sentrumsutvikling foregår i stor grad, men kan styrkes/videreutvikles.
- Viktig å trekke inn mange aktører under samme paraply. Dette lykkes man med, men det kan videreutvikles/styrkes.
- Alle har en felles interesse i det som gjøres. Dette er utgangspunkt for mye av det som gjøres for å vitalisere sentrum i Drammen.

2.3 Fredrikstad



Foto: Guri Mette Vestby

Fredrikstad ble i 2017 kåret til Norges mest attraktive by, som er statens pris for bærekraftig by- og stedsutvikling) og til Årets bysentrum (som deles ut av Norsk Sentrumsforening). Begge prisene har trolig inspirert og motivert sentrumsaktørene til videre arbeid med sentrumsutvikling.

Aktører og samarbeid

I likhet med de andre byene, har Fredrikstad en sentrumsleder som jobber med forbedring av byens sentrum. Dette skjer i samarbeid med blant andre Næringsforeningen. Det var daglig leder av næringsforeningen som foreslo å ansette en sentrumsleder, ut fra en erkjennelse av at noe måtte gjøres for å redde byen fra ekkoet av tomme sentrumslokaler (kilde: Obosbladet, desember 2017). Finansieringen ble et spleiselag der kommunen skulle dekke halvparten av utgiftene, mot at næringslivet ble med på spleiselaget og at gårdeierne var villige til å samarbeide.

Mål og overordnede grep for sentrumsprosjektet er:

- Styrke sentrums attraktivitet
- Styrke sentrum som sosial arena
- Legge til rette for økt aktivitet
- Bidra til økt mangfold
- Legge føringer som i størst mulig grad bidrar til forutsigbarhet, fleksibilitet og effektivitet i videre planlegging og utvikling av byen

Også næringslivets behov skal ivaretas i arbeidet med sentrumsutvikling. Fredrikstad Næringsforening har som målsetting i forbindelse med sentrumsutvikling: *«Fredrikstad sentrum og byområdet sin konkurransekraft som møteplass, arbeidsplass, handelssted, bosted og arena for kulturell utfoldelse må styrkes for å møte nye generasjoners krav til attraktive byer».*

Et overordnet mål for alle som er involvert i sentrumsutvikling er at sentrum skal bli mer tilgjengelig og hyggeligere å oppsøke og oppholde seg i.

Det følgende er en utdyping av det som sies i det foregående, med konkretisering av tiltak og satsinger, basert på intervjuer med sentrumsaktørene.

Butikkstruktur, service, tilbud

Det er viktig å få folk inn i sentrum og bruke sentrum til ulike aktiviteter, der handel er en sentral del av dette.

Det satses på butikkmix med kjedebutikker som vesentlige innslag, a la kjøpesentermodell. Tanken er at man må finne flere like typer butikker innen samme område som man kan velge mellom. Ut fra erfaring vet man at ungdom, men også andre, handler i kjedebutikkene. Ligger disse i sentrum, bidrar det til økt aktivitet. Nisjebutikker klarer seg dårligere, selv om det finnes noen. Vinmonopol er også viktig for å få folk til oppsøke sentrum. Kafeer og restauranter inngår i sentrumstilbudet.

Boligutvikling

Det er ønskelig at boligutviklingen skjer i form av fortetting i sentrumsområdet. Målsettingen er å øke tilflyttingen med 50 prosent innen 2024. Ifølge Statistisk sentralbyrå er Fredrikstad på topp-10-listen over kommuner som vil få størst vekst i innbyggertallet innen 2040 (gjengitt i OBOSBLADET desember 2017). Spørsmålet er hvor det skal bygges, for hvem man skal bygge og når det skal bygges. Sentrumslederen og andre sentrumsaktører er opptatt av å få folk til å bo sentrumsnært, men markedet styrer dette, ble det understreket.

Transport

Det har vært ønskelig å få mindre trafikk i sentrumsområdene, parkering ut av sentrumsgatene og inn i p-hus. Sammen med kommunen og sentrumsaktørene, fikk sentrumslederen gjennomslag for gratis parkering i byens parkeringshus etter kl. 14.00 på hverdager og hele helgen. Til gjengjeld ble de andre parkeringsplassene i sentrum mye dyrere. Det er også tilrettelagt for sykkel ved anleggelse av sykkelveier. Bryggepromenaden skal tilrettelegges både for gående og syklende («shared spaces»), og alle innfartsveier skal tilrettelegges for sykkel. Fjerning av gateparkering i gågata skal også gjøre det bedre for syklister.

Etablering av Glommaringen (buss) fra Fredrikstad til Sarpsborg, som har høy frekvens, er et populært tilbud. Populært er også gratis ferge mellom sentrum og Gamlebyen og ferger fra Fredrikstad til Gressvik, Kråkerøy og andre steder (20 min frekvens). Tellinger har vist at 1,5 millioner personer i året tar fergen mellom Gamlebyen og sentrum, og fergene har nesten ikke kapasitet til å ta unna all trafikken. Fergen brukes både til hverdagsreiser (jobb og annet) og noen tar den som en del av sightseeing/besøk i Gamlebyen.

Estetisk oppgradering av gater og byrom

Det er gjennomført/pågår oppgradering av gater og byrom gjennom blant annet beplantning og lyssetting. Som det også påpekes i andre byer, er lyssetting trygghetsskapende i tillegg til at det bidrar til oppgradering.

Informantene understreket at sentrum må ha ulike typer tjenester, aktiviteter og tilbud. Det kan ikke bare inneholde kunst og kultur

men også ha ulike typer næringsvirksomhet, kontorarbeidsplasser og andre typer arbeidsplasser.

Samarbeid, medvirkning og samspill

Arbeidet med sentrumsutvikling er politisk forankret; kommunen stiller opp på tvers av kommunale sektorer og har felles mål i arbeidet med sentrumsutvikling. I likhet med i de andre byene, er langsiktige planer, forutsigbarhet og færrest mulig omkamper, viktig. Politisk forankring er ingen garantist for det, verken i Fredrikstad eller andre steder, men et godt utgangspunkt.

Det er også viktig å ha gårdeiere med på laget. Yngre generasjon gårdeiere se kanskje i større grad hensikten med å samarbeide om sentrumsutvikling enn eldre gårdeiere gjør. Det gjelder for eksempel å medfinansiere handelsanalyser med kartlegging av hvor mange som handler, omsetningstall i butikkene og andre målbare resultater, noe som Næringsforeningen ønsker å få oversikt over. Slike kartlegginger er et spleiselag mellom kommunen og gårdeiere (50/50 mellom kommunen og gårdeiere) og da er bidragsyterne selvsagt opptatt av hva de får igjen for samarbeidet. Sentrumslederen er opptatt av å ha kontakt med flest mulig, og har hatt mange møter med ulike typer aktører om sentrumsutvikling. Det er fem store gårdeiere i kommunen, som eier 50% av eiendomsmassen i Fredrikstad sentrum. Det at de er få gjør det lettere å få til samarbeid og felles prosjekter, ble det understreket.

I sentrumsprosjektet er de også opptatt av dialog med og forankring i lokalsamfunnet. Det er etablert lokalsamfunnsutvalg i flere områder i kommunen. De peker på hva som er viktig i sitt lokalsamfunn; hva de trenger og får informasjon om hvor de kan søke midler til ulike tiltak. Det er også medvirkning fra barnehager (tilrettelagt for denne gruppen), der barna peker på hva de synes er viktig for dem, som oppgradering av lekeplasser, klatrestativ og steder for grilling. Fem-åringene fikk stemmerett over tiltak.

Informantene understreket at det er mange lokale ildsjeler rundt om i kommunen.

Utfordringer

Svenskehandelen er en utfordring for handelen i byen. Den foregår både på Nordby senter og i Strømstad. Det er også vanskelig å få til felles åpningstider i butikkene, disse varierer mye og

uforutsigbart. Dette har Fredrikstad til felles med de andre byene. Gårdeiersamarbeidet er viktig for å få gjort noe med det.

Byen scorer fortsatt lavt på levekårsindikatorer. Samtidig er det attraktivt å flytte til Fredrikstad. Å tilby interessante arbeidsplasser er en viktig faktor for at folk både bor og arbeider i byen.

Ungdom bruker ikke byen, de «treffes» på sosiale medier. Derfor er det viktig å tilrettelegge for møtesteder for barn og unge.

Oppsummering: Mulighetsvindu

I dette mulighetsvinduet finnes både visjoner, «kritiske valg» og «lykkelige valg», der mentaliteten er slik: *«vi har ikke folk, vi har ikke penger, da starter vi»*. Sentrumsaktørene understreket likevel at det er viktig å ha finansieringen av tiltak på plass før en setter i gang noe, men at det er viktig å se muligheter.

De sutrer heller ikke over arbeidsplasser de har mistet (knyttet til sykehuset) men er opptatt av å se muligheter. Det er viktig for å skape entusiasme, understreket informantene.

2.4 Tromsø



Foto: Guri Mette Vestby

Tromsø sentrum AS

Etableringen av Tromsø sentrum AS fremheves av våre informanter som viktig i arbeidet med sentrumsutvikling. Det består av gårdeiere, sentrumsaktører og Tromsø kommune, og skal jobbe for et levende og attraktivt sentrum og ta en overordnet rolle med initiering, koordinering og markedsføring for felles aktiviteter og markedskampanjer. De driver med ulike tiltak, fra målinger og tellinger til pynting av sentrum til jul. For å få folk til å handle, benytte seg av spisesteder, kultur og annet i sentrum (140 brukersteder), er Sentrumskortet et virkemiddel.

Næringsforeningen med undergrupper og andre sentrumsaktører

Næringsforeningen er for hele regionen og har 800 medlemmer, som er ulike typer samfunnsaktører. Sentrumsforeningen er medlem. Private gårdeiere er sentrale sentrumsaktører. Det er en løs struktur av gårdeiere, som består av noen store (10 gårdeiere) og mange små (som boligeiere). Tromsø sentrum AS har gjort 30 avtaler med gårdeiere. Gårdeiere, og kanskje særlig de største, ser betydningen av å utvikle sentrum. Men man mangler en oversikt over eiendomsmassen, eieforhold og størrelse på eiendommer.

Bruk av sentrum/kvaliteter

Tromsø har et kompakt sentrum som brukes av mange og det er lett å møte folk der. Det skjer noe hele tiden både sommer og vinter. Tilbudet av utesteder er stort; nærmest noe på hvert hjørne. Det gjelder så vel kaffebarer, kafeer, restauranter, barer og puber. Biblioteket brukes mye, det samme gjelder kinoen. Igjen ser vi likhetstrekk med de andre byene, der bibliotek og kino er viktig for å få folk til å bruke sentrumsområdene.

Det er mange ulike kulturtilbud folk kan benytte seg av, og mange legger ulike typer arrangementer til Tromsø. Tromsø er populær som konferanseby, noe som også tilsier nytt hotell i sentrum, da det er høyt belegg på de eksisterende.

Boligbygging i sentrum

det er bygget mange boliger i sjøkanten, og utfylling kan gi arealer til flere. Det er imidlertid en del motstand mot å fylle ut i sjøen. Tanken om at folk skulle promenerer langs bryggene fungerer ikke, mange stengsler og barrierer, så folk beveger seg ikke der men i

gatene innenfor. Det er altså ikke noe sydende liv i deler av havna, ble det påpekt av informantene.

Handel

I likhet med de andre byene, og der dette betones spesielt av Fredrikstad, ønsker også sentrumsaktørene i Tromsø en mix av ulike typer butikker. Det store kjøpesenteret utenfor sentrum, Jektasenteret, appellerer til mange, da det har det et stort utvalg av butikker, samt kafeer og spisesteder. Det å kunne oppholde seg og handle innendørs frister også. Det er rent og pent og gratis parkering. Det burde man begrenset det litt, ble det påpekt. Informantene mente at Jektasenteret bidrar til handelsdrenasje. Det er likevel ikke så mange tomme butikker i sentrum, selv om noen har flyttet til Jekta, mens andre har lagt ned virksomheten. Det er imidlertid begrenset hvor mange frisører som trengs, fremholdt informantene, og stilte spørsmålet om hvordan man kan å en kommersiell magnet inn i sentrum (for eksempel Zara).

Trafikk

Også i Tromsø er det et ønske blant en del politikere og andre om å begrense parkeringstilbudet og bilbruken i sentrum, da det bidrar til mye lokal forurensning, blant annet svevestøv. Det må være noen gjennomfartsårer i sentrum, men bompenger tvinger seg på og blir trolig gjennomført, påpekte våre informanter.

Planer fremover

Nye Tromsø Museum og konserthus på eller nær Macktomta skal etableres, og det gamle bryggeriet skal bli studenthus. Studenter bruker gjerne byen dersom de har en grunn til å være der. Studenthus er dermed et positivt bidrag i vitalisering av sentrum.

Både dette og museum og konserthus vil styrke sentrum som arena for ulike typer opplevelser.

Det arbeides også med en sentrumsplan, strategi for uterom i sentrum, i regi av KORO, pilotkommune for «Kunst som byutvikling» (fra Levende Lokaler)

Organisering av sentrumsarbeidet

De ønsker å benytte City Management etter modell fra Stavanger. Modellen handler om kombinere formelle styringsredskaper («top-down») med engasjement nedenfra («bottom-up»).

Målet er å skaffe penger til tiltak, der mindre gårdeiere betaler mindre, de større mer (omsetningsavhengig). Men det trengs en forventningsavklaring, da forventningene kan være litt ulike. Møteplasser for kommunikasjon er viktig, ble det understreket.

Områdeplan for Nordbyen /Veitasenteret

På Veitasenteret har flere butikker flyttet ut. Informantene var litt avventende til om det vil foregå noe der som trekker folk, da det har noe med utformingen av senteret å gjøre. Eierne har gjort noe, og det planlegges å ha ad-hoc arrangementer, hoppeland og annet. Hvorvidt det er nok til å trekke folk dit, gjenstår å se.

Diskusjon om byggehøyder

Hvor høyt kan det bygges og hvordan. Det er ingen enhetlig strategi på høyder, mye ad-hoc knyttet til den enkelte sak. Savnet mer overordnede strategier om byggehøyder. Aktuelle områder for boligbygging er verftstomta i den nordlige del av sentrum og enkelte andre områder, men det er relativt begrensede arealer for utbygging i sentrum.

Oppgradering av parker

Det planlegges oppgradering av noen av byens parker, for eksempel på Prostneset. Tilbudet for mindre barn i form av lekeplasser i sentrum er mangelfullt.

Private planer

Utbyggingen foregår i stor grad i form av private reguleringsplaner. Kommunen eier lite areal, så de er avhengige av at private ønsker å bygge. Dette er ikke særskilt for Tromsø, men det ble understreket at de ønsker en langvarig, konkret og bindende plan for byens utvikling.

Hva trekker ned?

Informantene påpekte flere ting de mener trekker ned inntrykket av Tromsø. Det er litt for mange like turistbutikker, med varierende kvalitet. Dårlig vedlikehold rundt forretningslokaler, gresstuster, paller og annet gir ikke noe innbydende inntrykk og hjemmeblindhet rår. *Tromsø skal være litt roff, men ikke shabby*, ble det understreket. Det burde vært en byvaktmester med ansvar for vedlikehold. Flere av forretningsgårdene er heller ikke estetisk

vellykket. Inntrykket av sentrum er en mix av bebyggelse, med ulike byggehøyder, påpekte informantene.

Mangler en diskusjon om hva byen skal være

Ifølge informantene er det ingen samsnacking om hva byen skal være på tvers av kommunale sektorer, snarere er det vanntette skott mellom dem (for eksempel mellom plan og byggesak). Det er nærmest en kultur og tradisjon for ikke å snakke sammen, fremholdt informantene. Det trengs derfor bedre samhandling internt i kommunen, og off./privat samarbeid for å få til utvikling i sentrum. Informantene ønsket seg et bedre faktagrunnlag å planlegge ut fra. Det er mye synsing.

Oppsummering

Tromsø har et kompakt sentrum der det er lett å treffe folk. Det er mange utelivstilbud, kultur og kafeer/restauranter, som også bidrar til å trekke folk til sentrum. Biblioteket i sentrum holder åpent til kl. 19.00, og brukes av studenter og andre. Det er med andre ord gode forutsetninger og muligheter for at Tromsø skal fortsette å ha et levende sentrum. Samtidig er det flere utfordringer som er påpekt i det foregående.

3 Erfaringer, gode grep og barrierer for å få til levende sentrumsområder

«Vi nå være opptatt av mulighetsvinduet, kritiske valg og lykkelige valg: vi har ikke folk, vi har ikke penger- da starter vi!» (sitat fra Fredrikstad)

Sitatet illustrerer at man må se muligheter og at det er kritiske faser i arbeidet med sentrumsutvikling. Hva representerer muligheter og gode grep og strategier, hva kreves/ hva må til for å oppnå resultater? Hvilke barrierer kan man støte på for å få til levende sentrumsområder, sett fra de ulike byenes ståsteder?

Alle byene har etablert sentrumsutviklingsprosjekter og fått i gang samarbeid med sentrale byutviklingsaktører. Flere har fått priser for Attraktiv by og/eller Sentrumspriser. Det er altså byer som bevisst har hatt vitalisering av sentrumsområdene som satsingsområde. Målsettingene har vært og er å (re)vitalisere sentrumsområdene som samlingsplass for handel og opplevelser.

Forankring politisk og hos innbyggerne/sivilsamfunnet

Et nøkkelord som flere av byene er inne på er lokal forankring og ha sentrale aktører med på laget. Det gjelder så vel innad i kommunen, på tvers av avdelings- etatsgrenser, som næringsaktører (dem som driver handel eller annen virksomhet), gårdeiere, utbyggere og sivilsamfunnet. De må enes om strategier og utviklingsretninger, og man må ha en felles interesse i det som gjøres og felles mål. Flere peker på betydningen av frivillige i forbindelse med ulike aktiviteter og tiltak; ja det er nærmest en forutsetning for å få gjennomført festivaler og andre arrangementer. I flere av byene trekkes lokalbefolkningen inn både

for å ha en dialog og høre hva de synes er viktig, og for å bidra til å styrke den lokale forankringen.

Lokal forankring handler også om lokal kontekst, dvs. at selv om erfaringsoverføring er viktig som kompetanseoppbygging og inspirasjon, må byene ta utgangspunkt i de særskilte lokale forholdene, som kan være alt fra beliggenhet (del av en byregion eller ikke og annet som har med beliggenhet å gjøre), folketall og lokal næringsstruktur, for å nevne noe.

Inspirasjon, omdømmebygging og attraktivitet

Inspirasjon dreier seg ikke bare om å bli inspirert av hva andre har fått til men av det man får til i egen by, og av hvordan aktører fra ulike ståsteder jobber sammen om et felles mål. Motsatt vil sprikende interesser, uenighet om mål og virkemidler, uforutsigbarhet og manglende fremdrift tære på motivasjonen. Flere av byene har *omdømmebygging* som satsingsområde. For eksempel Bodø gjør dette gjennom «Bodø i vinden», rettet mot folk som bor i byen og utflyttete som man ønsker å få tilbake. Det handler om å kunne tilby interessante arbeidsplasser som gjør det attraktivt å bosette seg i byene. I Bodø foregår dette i samarbeid mellom kommunen (næring og utvikling) og eksterne partnere. Næringsetablering og tilflytting er også tema i andre byer.

Boliger i sentrum

Alle byene (og mange andre) bygger, eller planlegger å bygge, flere boliger i byenes sentrum. Det er flere utfordringer knyttet til: hvem man bygger for, hvilke typer boliger, boligpriser, kvalitet i det som bygges (eller mangel på) og annet som i stor grad er avhengig av utbyggerne. Men poenget er at bor folk i ulike alder og livsfaser i sentrum, bidrar det til levende sentrum. Hvilke grep byene gjør, i samspill og samarbeid med utbyggerne, vil variere. Det påpekes at det å få folk til å flytte til sentrum krever en mentalitetsendring. Det kreves også politisk vilje til å si nei til en utvikling som utarmer sentrumsområdene, som kjøpesentre og boligbygging utenfor sentrumsområdene.

Boliger i sentrum er i tråd med strategien *kompakt byutvikling* (som også regnes som miljøvennlig byutvikling). Som det ble påpekt, kan det være en utfordring å få det tilstrekkelig barnevennlig når det skal bygges kompakt. Lekeinstallasjoner og skateramper er kvaliteter og trekkplaster for barn og unge. Dette har de etablert i

Drammen. Når det bygges kompakt, ofte i sjøkanten, bør det ikke bygges så nær sjøen at det ikke gjør det mulig å ha gangveier på havnefronten. I Tromsø har man i mindre grad enn i de andre byene klart å etablere havnepromenade, snarere er det stengsler og barrierer, som hindrer ferdsel. Men det kompakte sentrum i Tromsø gjør at det er lett å treffe folk. Det er også en viktig dimensjon ved kompakt byutvikling.

Bilfrie områder

Det legges opp til å få bilen ut av sentrumsområder både i disse og i andre byer, men det er en utfordring. Bilfrie områder er trygge, og dersom det i tillegg legges opp til mer gang og sykkel ved å etablere gangveier og sykkelstier i sentrumsområdene, er det en attraktivitetsdimensjon som også bidrar til trivsel og helsegevinster. Drammen har etablert gangveier ved elva (i tillegg til badeplasser), Bodø skal gjennom en bypakke etablere nye etablere bedre busstilbud, gang- og sykkelveier, mange trafiksikkerhetstiltak og oppgradering av flere sentrumsgater.

I Fredrikstad skal de ha parkering ut av gatene, inn i p-hus, tidsbegrensning parkering og anleggelse av sykkelveier. Bryggepromenaden skal tilrettelegges for gående og syklende og alle innfartsveier skal tilrettelegges for sykkel. Fjerning av gateparkering i gågata skal også gjøre det bedre for syklistene.

Publikumsrettete aktiviteter

Det må finnes et variert tilbud av butikker, serveringssteder, kafeer og kultur- og utelivskvaliteter, og som trekker folk til sentrum både på dag og kveldstid. Dette betones også av byene. Etablering av Kulturkvartalet i Bodø trekker mange folk fordi det har tilbud til ulike brukergrupper. Dermed er det aktiviteter som trekker folk til sentrum også på kveldstid, og som bidrar til et levende sentrum både i helger og hverdager. I alle byene arrangeres det ulike typer festivaler. Disse bidrar til å trekke folk, og er positive tilskudd til det som ellers foregår av publikumsrettete aktiviteter. Også i de andre byene skjer det mye på kultur- og utelivsfeltet, som trekker folk. Kulturhus, med tilbud til ulike brukergrupper på dag og kveldstid, er en suksessfaktor.

Publikumsrettete aktiviteter (ulike typer næring) på bakkeplan vektlegges i flere av byene. Det betyr for eksempel at når det bygges nye kontorbygninger og/eller off. institusjoner, må man

tenke på hva som kan være i 1. etasje som er publikumsrettet. Etter at det er bygget, kan det være for sent å gjøre noe med det.

Estetisk/fysisk oppgradering

De fleste av byene satser på estisk oppgradering/skjøtsel og vedlikehold/estetisk kvalitet i det som bygges. I Bodø omfatter det kunst i sentrum, som dekoring av store vindusflater og enkelte husvegger. De har også vinterlys i trærne, noe også andre byer har. Oppgradering av gater, fjerning av biler, forskjønning gjennom blomster/beplantning og lyssetting bidrar til trivsel (det siste er også trygghetsskapende). Oppgradering av utearealer med parker og lekeanlegg gjør at folk oppholder seg i disse områdene. Hensikten er at sentrum skal bli mer tilgjengelig og mer hyggelig å oppsøke/oppholde seg. *Fravær av skjøtsel og vedlikehold* trekker ned sentrums attraktivitet. Dårlig vedlikehold rundt forretningslokaler, gresstuster, paller og annet gir ikke noe innbydende inntrykk. Byer skal ikke bare være pene, de kan gjerne være røffe men ikke shabby, ble det understreket fra Tromsø, uten at det er enestående for den byen. Hjemmeblindhet kan gjøre at en verken ser det som er bra eller det som trekker ned.

Tallfesting og kartlegginger

Flere steder gjennomføres kartlegginger av blant annet hvordan folk bruker sentrum på ulike tider av døgnet og tallfesting av gående og syklister, bruk av butikker og annet som kan gi et bilde av hvordan folk bruker sentrum.

Utfordringer/barrierer

Kjøpesentre utenfor byen som trekker aktiviteter ut av sentrum og tilrettelegger for en bilbasert livsstil. Manglende enighet om felles åpningstider i butikkene er kanskje primært en utfordring for kunder, men det ble påpekt at det varierer mye og er uforutsigbart.

Eksempler på barrierer er fravær av diskusjon om hva byen skal være, fravær av samsnaking på tvers av kommunale sektorer/etatsgrenser, mellom offentlige og private aktører og fravær av kultur for samarbeid og å snakke sammen. Dette nevnes spesielt av aktører i Tromsø.

Planer må kunne endres, men *uforutsigbarhet, kortsiktighet og stadige omkamper* om mål og strategier er også utfordringer, selv om tre av fire byer ikke opplever dette.

I Tromsø ønsket de en langvarig, konkret og bindende plan for sentrum. Det ble også etterlyst mer overordnede strategier om byggehøyder.

Prosjekttrotthet nevnes blant utfordringene. Det kan oppstå av ulike grunner, for eksempel at blir for mange prosjekter og press på få personer, det er vanskelig å involvere tilstrekkelig mange, det er mange baller (prosjekter) i luften som skal landes, strategier endres underveis, prosjekter stopper opp, det krever at de som for å nevne noe.

3.1 En komprimert sammenfatning

- Samarbeidsevne og –vilje mellom sentrale aktører (næringsaktører, gårdeiere politikere, sivilsamfunnet), der alle har «eierskap» til det som gjøres
- Holde seg til vedtatte planer og strategier
- Enighet om de store linjer om sentrumsutvikling; unngå for mange omkamper
- Vekt på å lære og utvikle seg gjennom samarbeid, dialog og kommunikasjon
- Involvere sivilsamfunnet gjennom medvirkningsformer
- Finansiering må være på plass (spleiselag)
- Forpliktelse mellom aktørene
- Langsiktighet

Litteratur

- Barlindhaug, R., M. Ekne Ruud og R. Skogheim 2015. *Helhetlig boligplanlegging*. NIBR-rapport 2015:21.
- BULL 2014. *Hvordan Drammen reiste seg. Hva seks byplansjefer forteller om byutviklingen 1980-2011*. BULL – nettverk for byutviklingens lange linjer.
- Relph, E. 1976. *Place and Placelessness*. London: Pion.
- Ruud, M.E. med flere 2007. *Sosiokulturelle stedsanalyser. Veileder*. Akershus fylkeskommune.
- Ruud, M.R. med flere 2014. *Boligpreferanser i distriktene*. NIBR-rapport 2014:1.
- Skogheim, R. og G.M. Vestby 2010. *Kulturarv og stedsidentitet. Kulturarvens betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling*. NIBR-rapport 2010:14.
- Vestby, G.M. og R. Skogheim 2010. *Florø i fokus- sosiokulturell stedsanalyser for byutvikling og profilering*. NIBR-rapport 2010:6.
- Vestby, G.M. med flere 2016. *Byene i Nordland som innovasjonssentra. Kunnskapsgrunnlag for bypolitikk*. NIBR-rapport 2016:2.
- Vestby, G.M. 2017. «*Levende lokaler*». Midtveisevaluering av pilotprosjekt for revitalisering av bysentrum. NIBR-rapport 2017:6.

Vedlegg

Informanter og utvalgte dokumenter.

Vi navngir ikke informantene men presenterer deres posisjon i arbeidet med sentrumsutvikling.

Bodø: sentrumsleder, byplansjef og prosjektleder for sentrumsutvikling.

Drammen: leder av Byen Vår Drammen og plansjef for fysisk planlegging i Drammen kommune (arealplanlegging)

Fredrikstad: daglig leder av Fredrikstad Næringsforening, sentrumsleder og leder av planutvalget i Fredrikstad kommune

Tromsø: sentrumsleder og prosjektleder for sentrumsplanen.

Kildemateriale:

Sentrumsregnskapet 2016, Bodø kommune.

Bodø, årets sentrum 2017? Bodø kommune, Bodø Næringsforening, Bodø Sentrum og Bodø Gårdeierforening. Planstrategi Bodø 2016-2020. Bodø kommune.

Byutviklingsprosessene i Drammen. Temanotat, Miljøverndepartementet (udatert).

Drammen 2036 – større, smartere og sunnere. Bystrategien Drammen, 2036, kommuneplan.

Byen Vår Drammen, 2017. Byen Vår Drammen. Byliv, nye veier til levende sentrum.

Gangfløt, Nora og Marte Teien 2017. Prosjektstyringsrapport & vedlegg. Innovasjon og Prosjektledelse, Høgskolen i Østfold (case i deler av arbeidet er sentrumsutvikling i Fredrikstad).

Kommuneplan for Fredrikstad, 2011-2023. Fredrikstad, det årnær sæ for alle!

Strategisk plan, Fredrikstad Næringsforening.

Kommuneplan for Tromsø 2015-2026.

Nordbyen områderegulering. Oppstartseminar mulighetsstudie, power point presentasjon v. Heidi Bjøru, prosjektleder områdeplan, 21.04.2016.

Strategisk Næringsplan 2014-2020. Tromsø kommune.

Sentrumsutvikling sett fra Næringsforeningens ståsted. Power point presentasjon v. Magnus Skjelmo Kristiansen. Næringspolitisk rådgiver og styremedlem i Norsk sentrumsutvikling. Tromsø 21.04.2016.