

H Å N D B
O K F O
R B Æ R
E K R A F
T I G S
T E D S U
T V I K L
I N G



G.

//

De siste 10 årene har vi snakket om energi og miljø... i 2018 har de 17 bærekraftsmålene til FN blitt så mye tydeligere.

//

Denne håndboken er utarbeidet på initiativ fra Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse og Grape Architects. Innholdet er kvalitetessikret av fagmiljøer i Asplan Viak, Link Arkitektur og Cowi.

Formålet er å gi eiendomsutviklere innføring og innsikt i temaet bærekraftig stedsutvikling, samt å komme med konkrete tips i arbeidet med utvikling av eiendom. Den tar utgangspunkt i en eiendomsutviklers ønske om å utvikle enkelte tomter innenfor en områderegulering.

”

Vi ser at veldig mange av målene har stor relevans for byplanlegging og planlegging av uteområder.

”

Thor Olaf Askjer, Daglig leder
Norsk Eiendom



De tre aspekter innen bærekraft.
Grafikk: Grape Architects

Introduksjon

- til deg som utvikler og eier eiendom

Denne håndboken skal inspirere eiendomsutviklere til en mer helhetlig og bærekraftig stedsutvikling i eiendomsnæringen.

Samfunnet endres raskt. Når man utvikler eiendom og områder, er det en forutsetning at man forstår bedre hvilke faktorer som påvirker utviklingen – til beste for utvikler, samfunn og den enkelte. Et viktig tema for en utvikler er bærekraft. Bærekraftig samfunnsutvikling skal imøtekomme dagens brukerbehov (leietaker, boligkjøper, innbyggere) uten å forringe mulighetene for kommende generasjoner til å få dekket sine, og ble første gang introdusert som begrep i forbindelse med Brundtland-kommisjonens avsluttende rapport publisert 1987.

Bærekraftbegrepet omfatter **sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft**.^{*} Likeverdige fokus på de tre temaene skaper bærekraftig utvikling.

Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har en rekke dokumenter og verktøy som eiendomsutviklere kan dra nytte av for å øke den miljømessige dimensjonen av bærekraft, men færre som dekker den sosiale dimensjonen.

Ivaretas den miljømessige og sosiale dimensjonen på en forsvarlig måte i forbindelse med planlegging og utvikling, vil resultatet også kunne gi bidrag til den økonomiske dimensjonen i bærekraft. For utvikleren vil prosjektet blant annet kunne gi flere konkurransefordeler, og for samfunnet vil det kunne gi gevinster gjennom for eksempel bedret folkehelse, nye arbeidsplasser og mindre kriminalitet.

Klikk lenke under for innsikt i Brundtlandrapporten:

^{*} http://www.un.org/ga/search/view_doc.asp?symbol=A/42/427&Lang=E
Brundtland Report page 74

Håndboken

- hjelper deg i gang med arbeidet for bærekraftig stedsutvikling

Håndboken er utarbeidet på initiativ fra Norsk Eiendom i samarbeid med Grønn Byggallianse og Grape Architects. Formålet er å gi eiendomsutviklere innføring i temaet bærekraftig stedsutvikling, samt å komme med forslag til konkrete tips i arbeidet med utvikling av eiendom. Veilederen er en start rettet til eiendomsutviklere av tomter innenfor en områderegulering. Bygg21s fasenorm* for reguleringsplanarbeid bør benyttes av alle parter i alle plansaker.

Arbeidet med tema bærekraftig stedsutvikling er stort og omfattende. I denne håndboken har vi valgt å fokusere på den sosiale dimensjonen av bærekraft. Årsaken er at i stedsutvikling med økt fortetting og urbanisering, vil bokvaliteter utover arealeffektive bygg, bli mer og mer viktig for å få til gode byer for folk. Den sosiale dimensjon vil derfor øke i verdi fremover – for utvikler, for kommune og ikke minst for de som skal bo på stedene som utvikles.

Målsettingen er over tid å utvikle og samle mer materiale for utviklere. Vi kan så langt tilby:

Denne håndboken:

- Et sted å starte som setter arbeidet med den sosiale dimensjonen og dialog inn i en sammenheng med de 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftig områdeutvikling. Den gir forslag til praktiske tiltak og anbefalt prosess som fremmer dialog mellom et bredt spekter av involverte parter.

Filmintervju:

- En variert gruppe med aktører innen utvikling av eiendom og planlegging er blitt intervjuet som ledd i å lage denne håndboken. De gir et innblikk i prosessen rundt arbeidet med utvikling av byer og områder.

Referanser:

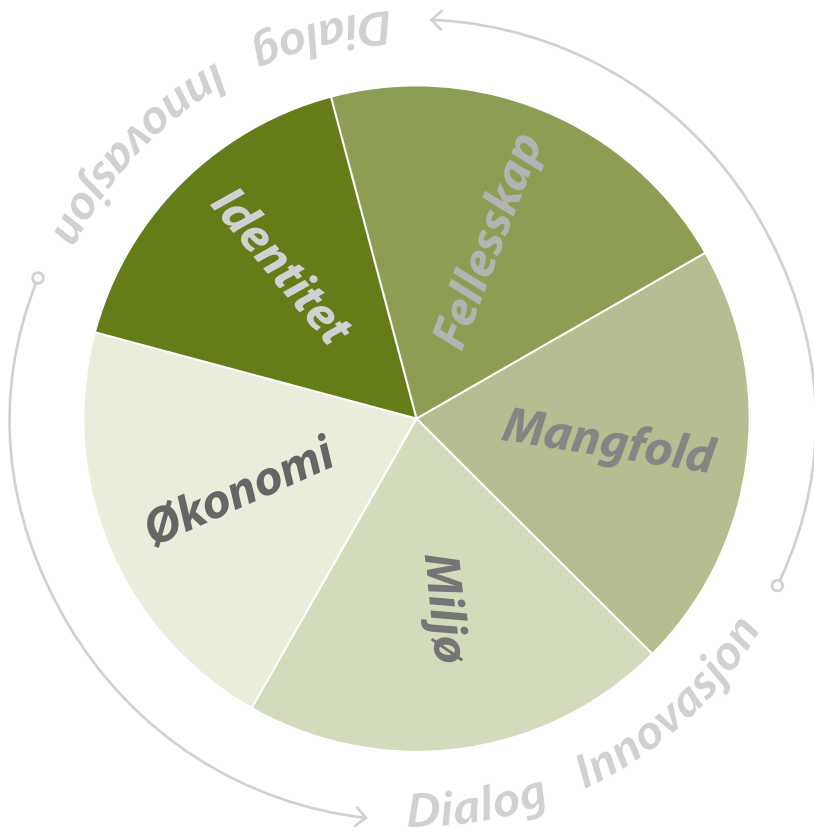
- En samling av referanser og dokumenter der eiendomsutviklere kan oppsøke ytterligere informasjon om tema vedrørende bærekraft og områdeutvikling.

Utvikling av verktøy:

- Over tid og i samarbeid med gode fagmiljøer og utviklere, har vi et ønske om å utvikle verktøy til videre arbeid som kan hjelpe utviklere å konkretisere ambisjoner, og forenkle dialog med kommune, brukerne og andre interessenter.

Klikk lenke under for innsikt i Bygg21s fasenorm:

* <https://www.bygg21.no/resultater/bygg21-rapport-steg-for-steg--veien-til-gode-reguleringsplaner/>



Felles vokabular innen bærekraftig stedsutvikling letter dialog mellom involverte parter.
Grafikk: Grape Architects

Les mer om FN's 17 mål for bærekraftig utvikling i lenken under:
<https://sustainabledevelopment.un.org/sdgs>

Hovedfokus

- i håndboken

Veien til bærekraftig stedsutvikling er ikke lineær, og det finnes ingen korrekt og magisk oppskrift som løser utfordringer forbundet med temaet.

Metode og fokus må tilpasses det konkrete stedet.

Bærekraftig stedsutvikling er basert på en bredde av komplekse og tverrfaglige tema, strekker seg over lang tid og kan berøre flere grunneiere. Arbeid med område- og stedsutvikling bør derfor alltid bygge på Bygg21's arbeid med 10 Kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. Felles grunnlag og forståelse for kvalitetsprinsippene vil skjerpe fokus for alle parter involvert i utviklingen av et område og gi et felles vokabular som forenkler kommunikasjon og fremmer dialog.

- 1 Identitet**
- 2 Fellesskap**
- 3 Mangfold**
- 4 Miljø**
- 5 Økonomi**

+

Dialog



I denne håndboken, har vi valgt å fokusere på tre temaer som dekkes av kvalitetsprinsipp 1, og som ansees som viktige tema som både utvikler og kommune bør adressere særskilt. Disse sikrer at den sosiale dimensjonen får plass i tillegg til miljø og økonomi (4 og 5 i illustrasjonen). Kombineres dette med en god dialog som inngang til å utvikle forslag til en stedsutvikling, vil sjansene øke for å lykkes med god stedsutvikling for alle interessegrupper. Dette er tema som vanligvis ikke står høyt i fokus i planprosesser, men som viser seg å være suksessfaktorer for å skape felles eierskap for og ansvar til et prosjekt. Tanken er at avklaringer og felles målsettinger for et prosjekt rundt disse temaene bør løftes så tidlig som mulig. Dette vil igjen gi økt evne til å tåle 'støy' og diskusjon i en tidlig fase og resultere i felles og bred forankring mellom alle involverte parter. Viljen til å investere tid og penger i en tidlig fase vil gi uttelling i form av en mer forutsigbar og effektiv planleggingsprosess.

10 kvalitetsprinsipper

- for arbeidet med bærekraftig stedsutvikling

Målet med kvalitetsprinsippene er å sikre verdi for bruker, eier og samfunn. Det betyr å sikre funksjonalitet og gode brukerkvaliteter, sikre avkastning for eier i framtidens marked og samtidig nå våre nasjonale og internasjonale miljømål. Bygg21 har definert 10 kvalitetsprinsipper for bygg og områder for å oppnå dette:

Et bærekraftig område:

1. Stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser

For et område betyr det å sørge for å skape identitet, stedstilhørighet og stolthet for utvikler og alle brukerne av området. Det betyr å ta vare på de verdier som finnes på stedet. Eksisterende bebyggelse, plasser og natur representerer et stort potensial for videre utvikling. Det betyr å legge til rette for sosial interaksjon og sosiale nettverk i lokalsamfunnet. Deltakelse i lokalsamfunnet er viktig for helse og trivsel. Det betyr å planlegge eller identifisere funksjoner i området som bidrar til at brukere føler fellesskap gjennom hele året. Det betyr å sørge for en god miks av funksjoner, landskap, typologier og brukere. Erfaring viser at mangfold skaper attraktive, trygge og gode område. Slike forhold er ikke like lett å måle, men likevel viktige.

2. Gir gode lysforhold og utsyn

For et område betyr det å gjennomføre solstudier for å sikre gode lysforhold på oppholdsarealer og for å sikre dagslys og utsyn i omkringliggende bygninger. Tilgang til dagslys og utsyn fremmer helse, trivsel, læring og produktivitet. Redusert og manglende tilgang på dagslys kan skade helsen. Utsyn har positiv effekt på helse, og utsyn mot natur, grøntarealer og vegetasjon har bedre effekt enn utsyn kun mot bygninger.

3. Gir god luftkvalitet og lav støybelastning

God luftkvalitet betyr tilstrekkelig tilgang til ren luft og riktig temperatur.

4. Ivaretar sikkerhet

Bygg og områder må være tilrettelagt for å hindre brann, brannspredning, tyveri og skadeverk. Sikkerhet for gående og syklister må også ivaretas.

- 5. *Ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet***
Områder skal være tilrettelagt for alle mennesker i alle aldre og for alle med funksjonshemninger. Områder skal ha god adkomst med miljøvennlig transport. Derfor er lokalisering og tilrettelegging i og rundt bygget sentralt.
- 6. *Har lang levetid***
Områder må være mulig å tilpasse både ved store og små behovsendringer, slik at de kan utnyttes i hele sin funksjonelle levetid. Konstruksjoner og materialer må tåle påkjenning både fra normal bruk og forventede endringer i klimaet uten å miste funksjon eller estetikk.
- 7. *Gir smart utnyttelse av arealene***
Gode områder krever arealeffektivitet og tilrettelegging for sambruk.
- 8. *Utnytter energien godt***
Områder skal ha optimale lokale energisystemer med god interaksjon med overordnede energisystemer.
- 9. *Er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp***
Vi har kun en jordklode og stadig flere skal dele på det som finnes av råvarer, vann og energi. Det krever at vi utnytter disse ressursene godt. Vi bør i større grad utnytte fornybare ressurser, unngå materialressurser det er stor knapphet på, gjenbruke ressurser og velge konstruksjoner og materialer som er egnet for fremtidig ombruk og materialgjenvinning. Vi må ikke sløse med drikkevann. Det er et stort potensial for å redusere energibruk og klimagassutslipp både under produksjon og transport av materialer til bygget, og i byggeprosessen.
- 10. *Gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader***
Driftssikre tekniske systemer, renholds- og vedlikeholdsvennlige materialer og robuste materialer med lang levetid reduserer drifts- og vedlikeholdskostnader for områdene. Energieffektive områder bidrar også til lave driftskostnader.

Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse har gjennom flere år hatt fokus på flere av disse kvalitetsprinsippene, særlig de som knytter seg til miljømessig og økonomisk bærekraft (Kvalitetsprinsipp 2-10). Grønn Byggallianse har en rekke verktøy og veiledere som går i dybden på disse kvalitetsprinsippene. Vi og markedet har i mindre grad jobbet med sosial bærekraft og kvalitetsprinsipp 1.

Denne håndboken fokuserer spesielt på hvordan man kan legge til rette for kvalitetsprinsipp 1, gjennom å rette oppmerksomhet til identitet, fellesskap og mangfold. La oss se litt nærmere på hva vi mener med dette.



- For 10 år siden var området rundt Akerelva lite attraktivt. Oslo kommune og grunneiere har jobbet for å åpne området for byens borgere og knytte det til fjorden og marka. Resultatet er et fantastisk område fylt med aktiviteter og tilbud for alle, sentralt i Oslo.



- Mathallen og området rundt Vulkan, et godt eksempel på hvordan man kan skape identitet og ta vare på deler av historien forutsatt at bygg og området programmeres riktig.

1. Identitet

- hva knytter oss til bestemte steder?

Identitet er per definisjon svært individuelt og subjektivt. En bør derfor ALLTID sørge for en inkluderende prosess som ivaretar ulike perspektiv, behov og opplevelser av sted når en skal jobbe med stedsidentitet - og derigjennom også sosial tilhørighet. En viktig del av å skape stedsidentitet er å la ulike grupper / aktører få delta i stedsbyggingen og bidra med å skape noe som er DERES og som gir stedet en egen verdi for dem.

Tilknytning til et sted betraktes som en viktig dimensjon ved begrepet sosial bærekraft fordi det er en integrert del av folks trivsel i nabolaget de bor i. Opplevelsen av sted støttes gjennom unik og tydelig arkitektur, landskapsdesign, landemerker og bruk av lokale og gjenkjennelige byggematerialer. Steder som er preget av dårlig vedlikehold svekker følelsen av tilknytning og styrker følelsen av utrygghet.

Huskeliste:

- ✓ **Analyser eksisterende verdier.** Finnes det identitetsskapende elementer i området? Hvordan bevares disse verdier best?
- ✓ **Start dialog med kommune tidlig.** Hvilke verdier mener kommune er viktige identitets skapende elementer i området? F.eks. hvilke offentlige uterom er av betydning for stedsidentiteten og tilhørighet? Sørg for å forstå viktige verdier identitet for pågjeldende område.
- ✓ **Se utenfor eiendomsgrensen din.** Mulig det finnes et sterk identitets skapende element i området i nrområdet du kan koble deg på?
- ✓ **Tenk før du river.** Ta vare på eksisterende verdier.
- ✓ **Lytt og lær av brukerne.** Finnes det allerede brukere av området? Hvem er fremtidens brukere? Hva fungerer i dag? Hva fungerer ikke? Hva er behovene deres?
- ✓ **Sørg for bredde i rådgiverteamet.** Kan du få hjelp fra planleggere, landskapsarkitekter, ingeniører, sosiologer, antropologer, økonomer tjenstedesignere etc?

Les mer om identitet og områdeutvikling under:

- Arkitektur som verdiskaper: www.arkitekturskaperverdi.no www.danskeark.dk/content/publikation-arkitektur-med-mervaerdi

- SINTEF Fag, 2018: [Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling](#)

- Landskaps Laget AB og Spacescape, 2017: [Stora Sköndal social konsekvensanalyse](#)

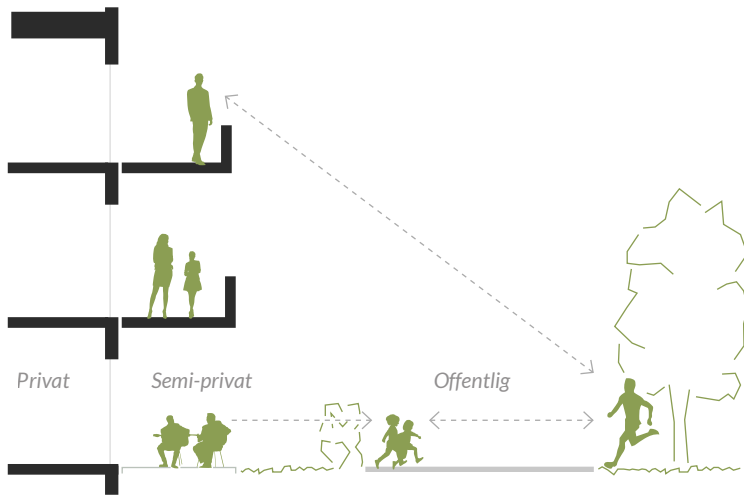
//

Arkitekten tenker, vi er kunden. Men, vi er jo egentlig ikke det...

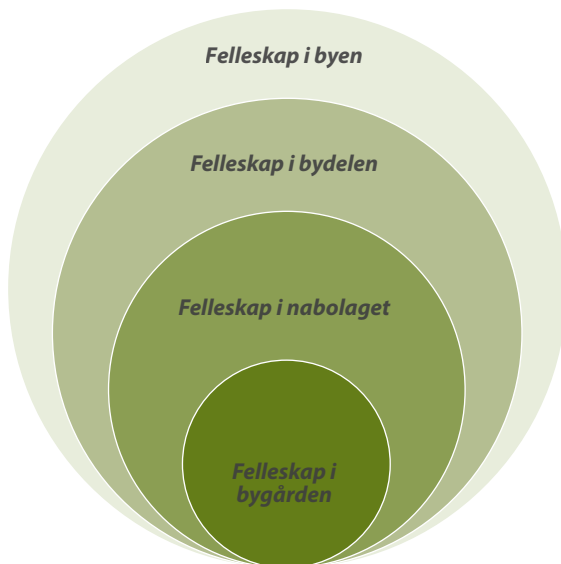
Arkitekten må tenke på kundens kunder.

//

Øystein Thorup, Adm.direktør
Avantor



- Ulike lag av sosialt fellesskap i byen / bygården
 - Figuren er tilpasset fra Gehl Architects



- Ulike lag av sosialt fellesskap i byen
 - Figuren er tilpasset fra Gro Sandkjær Hanssen

2. Fellesskap

- hvordan stimulere til godt fellesskap og god helse?

Alle områder vi oppholder oss i kan betraktes som en form for sosiale og fysiske nettverk. I forbindelse med områdeutvikling manifesteres det fysiske i bygg og rom. Rommene er uterom mellom byggene og innvendige rom intern rom i byggene.

Et område bør inspirere til bruk og utfoldelse. Et område der brukeren opplever muligheter for fysisk utfoldelse og muligheter for variasjon er tilbøyelig til å understøtte god helse. Områder preget av lite variasjon og store åpne flater planlagt for biler og parkering skaper øde og utrygge omgivelser uten noen form for stimuli.

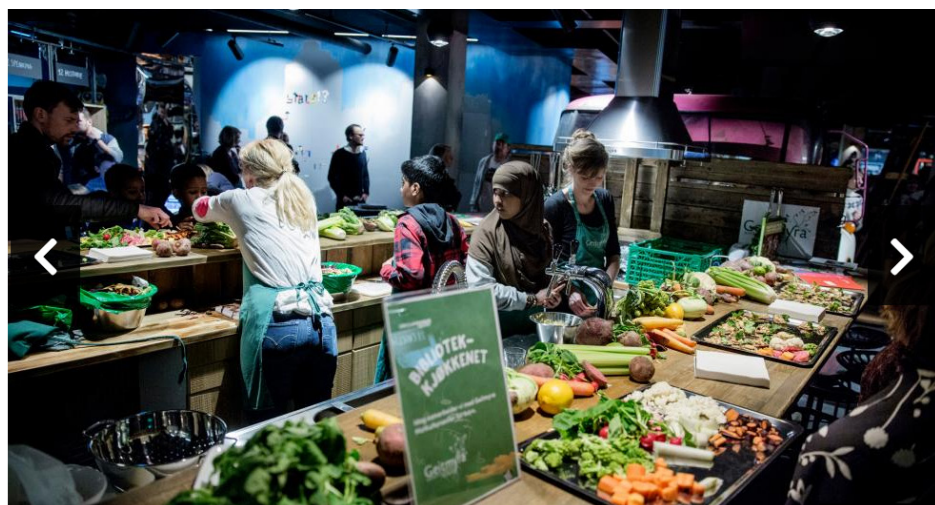
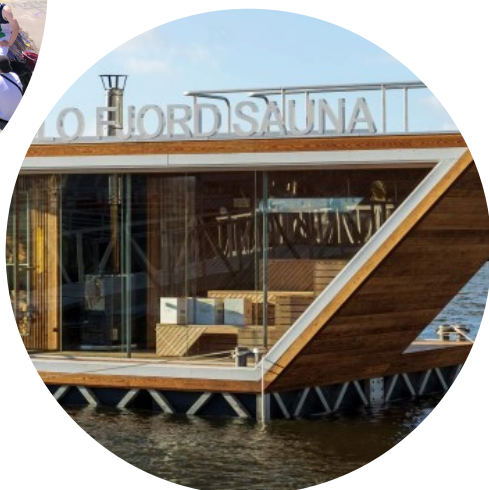
Gater og byrom er felles offentlige rom, tilgjengelige for alle. Bakgården er et mer skjermet område og kan betraktes som semiprivat. En forståelse for overgangen mellom disse områder, samt funksjoner og program innenfor områdene er viktig for å lykkes med utviklingen av et godt område der brukere både kan føle seg inkludert i fellesskapet, men samtidig ha muligheten for å trekke seg tilbake til mer semiprivat og private soner i forbindelse med for eksempel boligen.

I arbeidet med fellesskap er det viktig å legge ned aktiv innsats for kjønnsbalanse og sammensetning av grupper som f.eks. å inkludere kvinner, barn, minoriteter og svakere grupper.

Analysen og arbeid med temaet viser at opp til 80% av brukerne av uterom/rekreasjonsarealer er menn*. Tilsvarende er det kun 20% av kvinner/jenter som bruker utearealene. Hvordan kan vi planlegge bedre? Dette gjelder for eksempel å tilrettelegge for mindre oppholdsarealer, intimitet, trygghet, overlapping av aktiviteter og overblikk like mye som store arealkrevende ballsport.

Hvilken rolle er det naturlig å forvente at utvikler tar i det å skape grunnlaget for et godt fellesskap? Kan utvikler strekke seg utover det de vanligvis gjør for å gå foran som en bærekraftig nabolagsutvikler? Kan de samarbeide med kommunen? Lokalt næringsliv?

* <https://www.drammenskonferansen.no/>



Her på Tøyen skal biblioteket være et trygt og kult sted

- Kilde Dagavisen. Biblioteket er veldig populært, og en magnet for ungdommene i nabolaget også på vinteren.

Huskeliste:

- ✓ **Definer og forstå målgruppen for prosjektet og kom i dialog med brukerne tidlig for å kartlegg behovene deres.** Hva er det de trenger? Hva fungerer i området nå? Hva fungerer ikke? Hva er det som mangler? Spør deg selv; Er de jeg skal utvikle for blitt hørt (kvinner, de eldre, barna?). Innspill fra mange kan gi bedre prosjekt for deg, kommunen og de som skal bo.
- ✓ **Alle skaler av felleskaper er viktige.** De nærmeste er viktigst. Hvordan kan du skape attraktive fellesarealer i området? Hva må til for at et felles areal oppleves trygt på alle tider av døgnet?
- ✓ **Programmering av felles arealer er viktig, uten tilbud blir de ikke brukt.** Hvilket behov skal fellesarealene dekke? Hvordan får du brukerne til å føle eierskap til fellesområdene?
- ✓ **Fellesskaper gjelder også vinterstid.** Er det mulig å legge tilrette for fellesareal innendørs? Kan fellesarealer ute oppfylle forskjellige behov sommer og vinter?
- ✓ **Tenk utenfor egne eiendomsgrenser.** Se etter tilkobling og muligheter i nabolaget. Kan behov til brukerne dekkes i nærliggende områder? Kan området du utvikler dekke behov til brukere i nærliggende områder?
- ✓ **Sørg for variasjon og sosial miks.** Kan det legges til rette for miks av funksjoner på fellesarealer? Kan prosjektet inneholde stor variasjon av pris på boliger for å skape sosial miks og mangfold?
- ✓ **Kvalitet og materialer hindrer utvikling av 'grå' og mono-funksjonelle områder.** Kan det legges til rette for variert typologi innenfor området? Hvilke rom bør fokuserer på kvalitet i materialer og farger? Hvordan kan uterommene få forskjellig karakter med bruk av fargepalett og materialitet? Slike kvaliteter kan underbygge en opplevelse av mangfold.
- ✓ **Enkel og billig drift gjør det mulig å holde kvaliteten oppe uten store utgifter til vedlikehold.** Kan brukerne selv stå for drift av deler av fellesområdene? Hvordan gir du brukerne eierskap til fellesområder så de får lyst til å ta vare på de?
- ✓ **Tør å tenke nytt for å skape fellesskapsarenaer.** Eksperimenter, sett i gang midlertidige tiltak som kan utvikles parallelt med prosjektet og jobb med omdømmebygging gjennom arrangementer og samarbeid med lokale ildsjeler.

//

Det er en del tendenser til at man kan regne seg frem til det gode sted... og det er en veldig besnærende tanke, men det er mer komplisert enn som så.

//

//

Man kan ikke henge seg opp i sånne tall... man må ikke undergrave faget planlegging.

//

Asbjørg Næss, Sivilingeniør
Civitas



- Fellesskap i nabolag
- Foto: Geir Rognlien Elgvin



- Tøyen Torg
- Foto: Geir Rognlien Elgvin

3. Mangfold

- hvordan skape et mangfoldig område?

Diversitet i tilbud og funksjoner skaper en selvforsterkende økonomisk synergieffekt som resulterer i en økonomisk bærekraftig modell for utviklingen av et område. Eksempler på funksjoner som kan dra fordel av å ligge i samme område er for eksempel: kino ved en restaurant, apoteket ved et sykehuset, og nærsentre med ulike former for tjenester osv. En god blanding av funksjoner skaper også levende, funksjonelle og trygge områder som fungerer døgnet rundt hele året. En god blanding av mennesker i forskjellige livsfaser, med forskjellig bakgrunn og forskjellig inntekt er bærekraftig fordi det skapes mangfold, og gjør det mulig for beboere å bli boende i området hele livet. Miks av funksjoner er samtidig miljøvennlig. Nærhet til flere funksjoner reduserer behov for personbiltransport til og fra dagligdagse gjøremål.

Hva er så den magiske formel for den gode miks? Dessverre finnes den ikke, fordi sammensetting og program vil variere fra sted til sted. Et godt utgangspunkt for programmering av et konkret område vil være å en grundig kartlegging av fysiske og sosiale forhold. Hva mangler og hva kan styrkes?

Huskeliste:

- ✓ **Kommunen, bydelen og lokale organisasjoner vet enormt mye om sitt område.** Start dialog med kommunen tidlig, både administrasjon og lokale politikere.
- ✓ **Områder må ha variasjon.** Kartlegg dagens sammensetning og vurder hvordan ditt prosjekt kan bidra til mangfold.
- ✓ **Sørg for at området har et variert boligtilbud som dekker alle målgrupper (livsfaser) og sosiøkonomiske grupper.**
- ✓ **Tilrettelegg for nye og innovative boformer.** Se etter muligheter for tilretteleggelse for nye innovative boligformer og deling, kanskje kan en grønn livsstil som felles grunnlag på tvers av brukergrupper skape dette? Kan man selge noen av boligene til kostpris? For hjelp til behov og utvikling og salg er kommunen en viktig sparringspartner.
- ✓ **FN's bosetningsprogram (UN-Habitat) har en god global guide for bærekraftig områdeutvikling.** Selv om guiden ikke kan overføres direkte til norske kontekst, kan den fungere som en inspirasjon i jakten på den gode miks.



4. Miljømessige

- dimensjoner ved bærekraft

"Eiendomssektorens veikart mot 2050" utviklet av Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse, tar for seg kortsiktige og langsiktige valg som skal bidra til økt fokus på de miljømessige og økonomiske dimensjonene ved bærekraft.

Vi tilbyr ulik hjelp til eiendomsutviklere for å oppnå dette, både gjennom frokostmøter, seminarer og verktøy (se mer på www.byggalliansen.no) Grønn Byggallianse forvalter og formidler kunnskap om BREEAM Communities, som er et prosess- og sertifiseringsverktøy for å oppnå dokumenterbare bærekraftige kvaliteter for en områdeutvikling. For å sikre den miljømessige dimensjonen i steds- og områdeutvikling kan dette være et godt verktøy i kombinasjon med BREEAM-NOR som retter fokus på det bygde miljøet.

Huskeliste:

- Bruk Eiendomssektorens veikart og strakstiltakene aktivt i planleggingen av stedsutviklingen.**
- Vurder å bruke BREEAM Communities for område- og stedsutvikling for å sikre at vesentlige miljømessige tema blir analysert og vurdert.**
- Ved programmering og beskrivelse av byggekvaliteter, vurder å benytte BREEAM-NOR som en kvalitetsreferanse.**
- Bruk De 10 Kvalitetsprinsippene som målbilde.**

Les mer om utvikling av eiendom og områder tilpasset fremtidens klima og miljø under:

- Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016: [Eiendomssektorens veikart mot 2050](#)
- Bygg21-rapport, 2018: [10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder](#)
- SINTEF, 2019: [Klimatilpasset bygning. Anvisning for anskaffelse i plan- og byggeprosessen](#)
- For lenke til BREEAM-NOR systemet [klikk her](#)

5. Økonomi

- fra lineær til sirkulærøkonomi for bærekraftig stedsutvikling

Bærekraft fra et økonomisk ståsted handler i stor grad om langsiktighet. Kjernen i tradisjonell økonomi er basert på en lineær tankegang – uttak av råstoffer, produksjon av materialer, leveranse av komponenter, produksjon og distribusjon, bruk og så avfall.

Når vi jobber for en mer bærekraft vil vi også måtte justere måten vi forstår økonomi. Med det tenker vi blant annet på hvordan vi tjener penger og skaper verdi både i dag og lang sikt samtidig som vi bygger opp om sosial rettferdighet og en sunn natur.

Sirkulærøkonomien er en måte å systematisere økonomisk aktivitet med mål om at ressurser forblir i økonomien lengst mulig slik at vi reduserer uttak og bruk av nye materialer. I sirkulærøkonomien handler det om å sikre ressursproduktiviteten. Det vil si at vi optimaliserer bruk samtidig som vi minimerer avfall, utslipp og ineffektiv bruk av råvarer og energi.

For stedsutvikling vil en sirkulærøkonomisk tankegang i første omgang komme til syne gjennom å sette tydelig mål for gjenbruk og resirkulering. Felles tjenester og deling for området som for eksempel felles verktøys bod, sykler eller reparasjonstjenester er også noe som kan utforskes for å bidra til å optimalisere lokal ressursbruk.

For å få til dette må vi planlegge for områder og bygg som kan vedlikeholdes, endres, og som kan ha flere bruksområder. Dette krever også at vi bruker fornybare energikilder og råvarer og har effektive systemer som sørger for at materialer kan fortsette å være til nytte også etter at de skal skiftes ut. Ved å tenke på denne måten kan vi finne løsninger som er bedre for alle parter.

Den sirkulære økonomien designes slik:

- Vi produserer varer med lang levetid og høy kvalitet for å maksimere nytten.
- Vi designer varer slik at de er lette å gjenbruke eller resirkulere dem.
- Vi utnytter alle reststoffer – altså materialer eller råvarer som blir til overs etter produksjon.
- Vi gjør det mulig å reparere og vedlikeholde produkter på en enkel måte.
- Vi må tenke nytt når det gjelder forretningsmodeller: Kanskje kan vi leie vaskemaskin med vedlikeholdsavtale, i stedet for å kjøpe en.
- Myndighetene må bidra med systemer og tilrettelegge for at det blir attraktivt å «tenke sirkulært» for industri, næringsliv og oss som forbrukere.

Les mer om økonomi og områdeutvikling her:

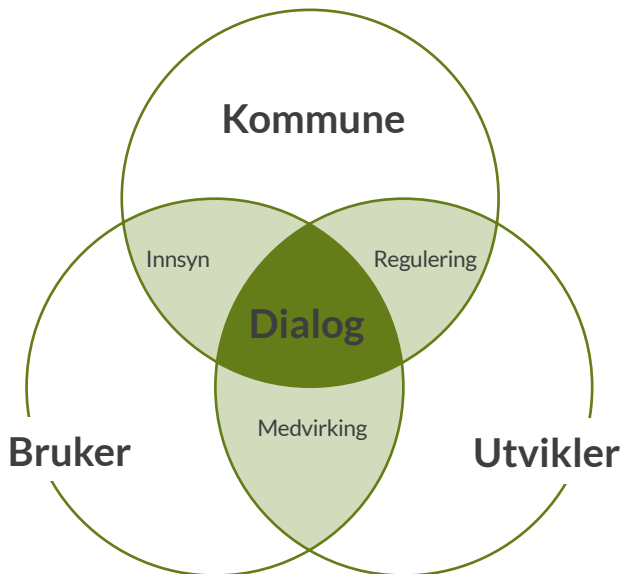
- <https://www.sintef.no/siste-nytt/hva-betyr-egentlig-sirkular-okonomi/>

Huskeliste:

- ✓ **Bygg opp god samfunnsøkonomi gjennom å spille på lag med omgivelsene.**
- ✓ **Legg til rette for innovasjon og mangfold gjennom variasjon i prisklasser og programmering.**
- ✓ **Legg til rette for tilhørighet gjennom lokalt forankrede forretningsmodeller.**
- ✓ **Tenk og utfordre involverte parter om hvordan sirkulære prinsipper kan bidra til å forsterke utviklingen.**

Andre elementer som vil skape god økonomi for en utvikling:

- ✓ **God kvalitet gir reduserte utgifter til vedlikehold og forlenger levetid.**
- ✓ **Flere funksjoner innen samme område kan skape gjensidige økonomiske synergier.**
- ✓ **God utnyttelse av ressurser reduserer utgifter.**
- ✓ **Allier deg med andre som har høye ambisjoner.** Danne en felles front i de tilfellene der dagens regelverk hindrer nye innovative løsninger.
- ✓ **Legg til rette for sambruk og flerbruk.** Tenk nytt når det gjelder forretningsmodeller.
- ✓ **Lavt energiforbruk gir lavere driftskostnader.**



Typiske parter involvert i områdeutvikling, og berøringsflater mellom partene.
Grafikk: Grape Architects



-Workshop med brukerne
-Dialog og involvering

...og en god dialog

- som styrker samarbeid mellom utvikler, kommune og bruker

En god dialog med kommune og brukere, så tidlig som mulig, er gunstig for prosess, fremdrift og økonomi. En tidlig dialog gir grunnlag for felles forståelse av viktige problemstillinger og de ulike partenes målsettinger. Dette kan i beste fall resultere i felles innsats for utviklingen av et område. I arbeidet med stedsutvikling anbefales det at alle involverte parter benytter enkle verktøy for å forankre kommunikasjon med felles forståelse og fokus.

For å skape en god dialog kan et verktøy som vi her kaller for bærekraftsberegneren utvikles (les mer om denne på s. 39). Et slikt verktøy fungerer som et barometer utvikler og myndigheter kan bruke som grunnlag for dialog i alle faser i prosjektutviklingen.

Sjekkliste utarbeidet av Bygg21, Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse kan svare ut en del felles behov for kommune, utvikler og brukere. Liste fra BREEAM Communities kan benyttes på område/stedsutviklingsnivå og BREEAM-NOR pre-analyse er også verktøy som kan benyttes til å gi dialogen tydeligere retning og fokus.

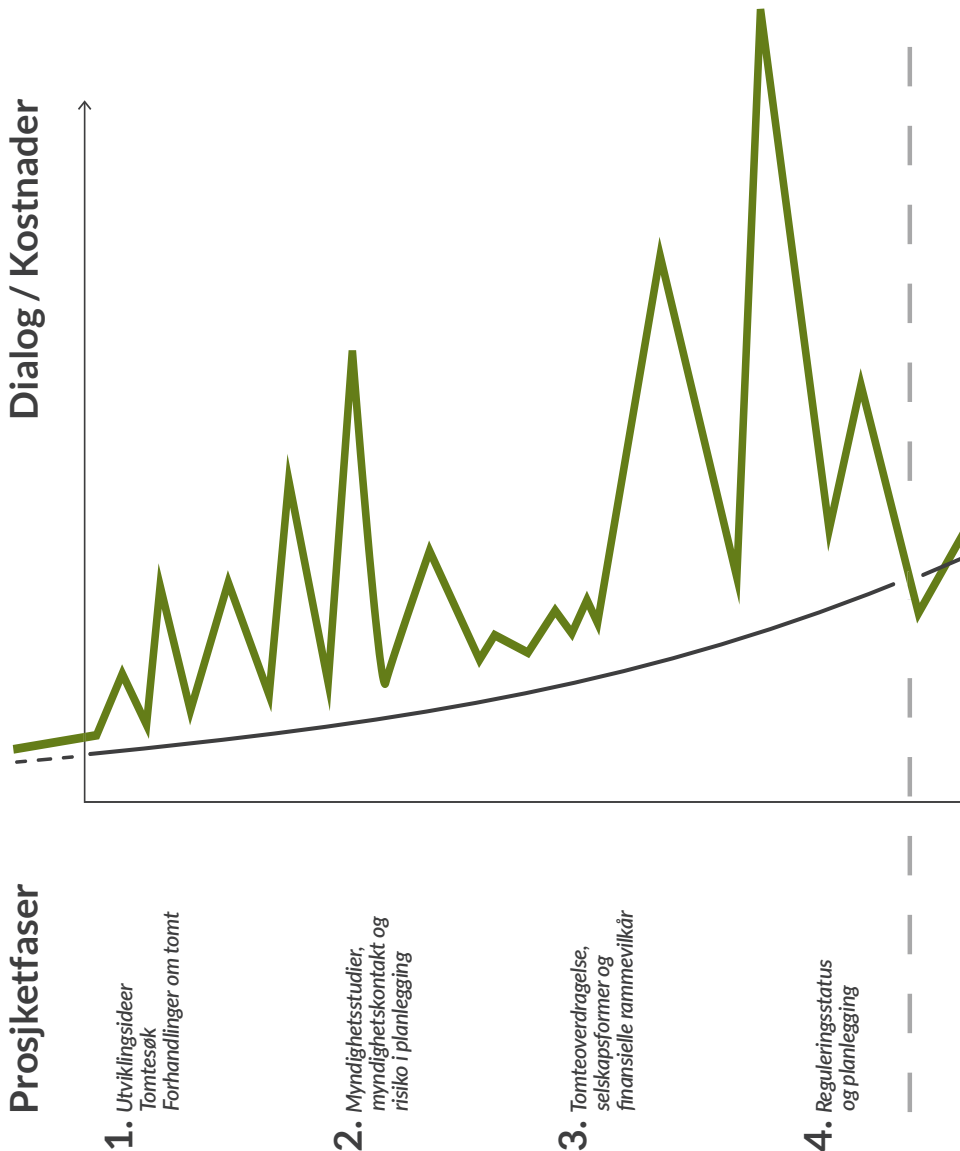
Felles for alle disse hjelpemidlene er at de gir partene et rammeverk for dialog. Rammen bør fokuseres mot å avklare målsettinger og kan hjelpe partene med å avstemme og teste forventninger underveis i prosessen.

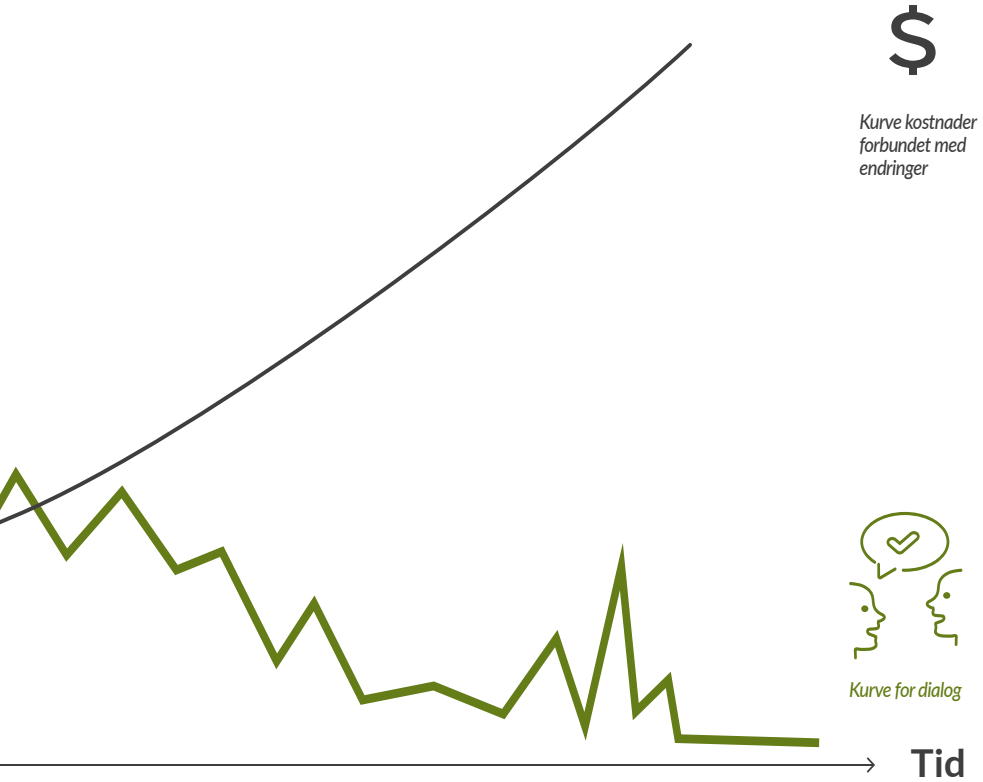
Huskeliste:

- ✓ **Gjør en grundig analyse av realistiske premisser for utnyttelse ved kjøp av eiendom.**
- ✓ **Ta initiativ til tidlig dialog.** Åpne for dialog tidlig for å skape en felles forståelse for behov gjerne før evt. parallelloppdrag eller mulighetstudie gjennomføres.
- ✓ **Inviter til og sikre at partene i fellesskap lager en visjon for området så tidlig som mulig.** Bruk visjonen aktivt under arbeidet og følg opp med konkrete mål som for eksempel utslipp, materialbruk, aktivitetstilbud, økonomi, etc.
- ✓ **Kartlegg ulike sosiale nettverk i området.** Etabler lokale arbeidsgrupper som representerer forskjellig miljøer for avdekke lokale behov.
- ✓ **Involver fremtidige / nåværende brukere i prosessen.**
- ✓ **Dokumenter dialogen og fokuser på å bringe informasjon tilbake til de som har bidratt med kunnskap og innspill.**

Diagram illustrerer typisk prosjektperiode, dialog mellom parter og omkostninger. Graf for omkostninger viser at kostnader forbundet med endringer i prosjekt, øker i takt med fremdrift og prosjektperiode.

Avklaringer og tidlig dialog holder kostnader forbundet med endringer nede og sørger for kontinuerlig og forutsigbar fremdrift.





5. Prosjektering og inngåelse
av avtale.
Forslag til markedsføring

6. Bygging

7. Slutføring med
dannelse av eiendom

8. Overdragelse til forvaltning



Carl Henrik Borchsenius
Fagsjef bransjeutvikling, Norsk Eiendom

Thor Olaf Askjer
Daglig Leder, Norsk Eiendom



Mads Bruun Høy
Æra, strategi innovasjon

Kirsti Strømstad
Æra, strategi innovasjon



Chris McCormick
Massive Small Oslo



Ole Pedersen
Tøyen boligbyggelag



Øystein Thorup
Direktør, Avantor



Gunnar Ridderstrøm
Sivilarkitekt (Ph.d, NMBU)

Filmintervju

- hva sier andre om bærekraftig stedsutvikling?

Intervjuer med sentrale aktører innen stedsutvikling gir et innblikk i problemstillinger og viktige suksesskriterier for å få til gode og bærekraftige områder. Intervjuobjektene representerer aktører innen offentlig og privat sektor, og spenner over arkitekter, planleggere, utviklere og forskere.

Intervjuene er redigert og kuttet ned til klipp på mellom 10-15 min. Se nederst på siden for lenke intervjuene og hør mer om bærekraftig stedsutvikling.

God fornøyelse!



Maren Bjerkgeng
Utviklingssjef, Aspelin Ramm



Andreas Vaa Bermann
Avdelingsdirektør, Plan- og bygningsetaten,
Oslo kommune



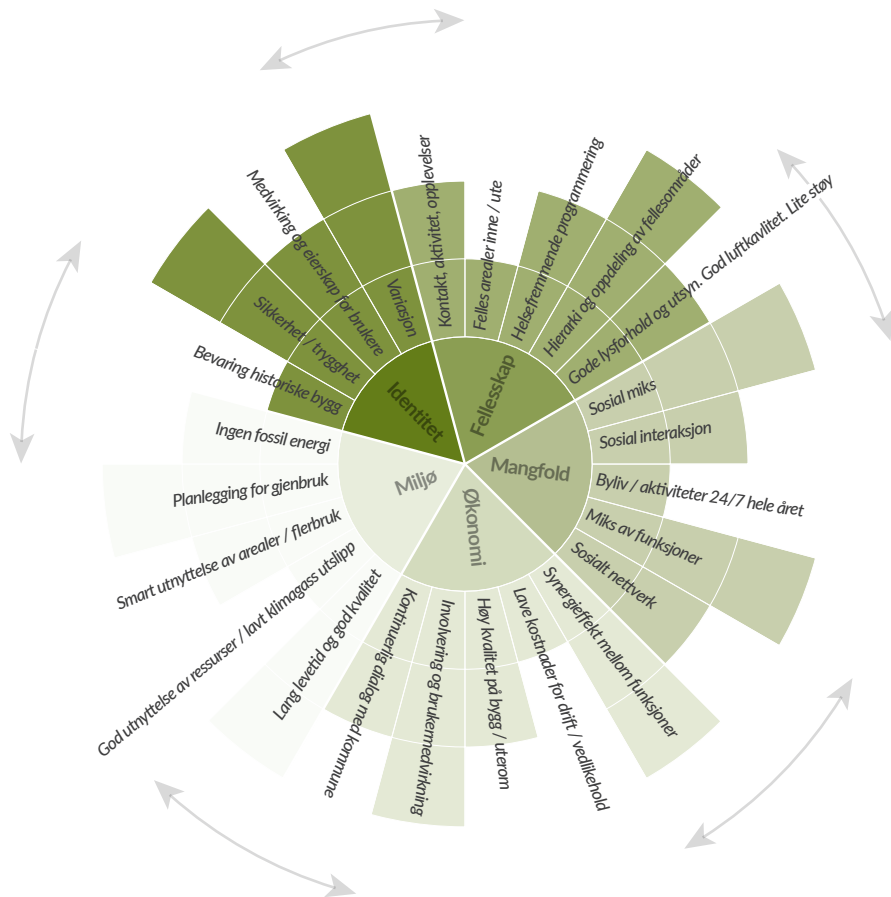
Gro Sandkjær Hansen
Samfunnsforsker (Ph.d, UIO)



Asbjørg Næss
Sivilingeniør, Civitas

Lenke til intervjuer:

- https://www.youtube.com/channel/UC7n_DTfJ5yPo_k962rFKzQ/featured



- Forslag til bærekraftsberegner for grafisk representasjon av styrker / svakheter i forbindelse med utvikling av spesifikt område.
- Modell og illustrasjon er inspirert av SPACESCAPE etter bruk av SKA metodikken.
- Grafikk: Grape Architects

Bærekraftsberegner

- et verktøy for å skape dialog og engasjement

For å jobbe enda mer systematisk med temaene dekket i denne håndboken (identitet, fellesskap og mangfold, miljø og økonomi), er en ide å lage et verktøy som kan benyttes i arbeidet med en stedsutvikling. Alle parter involvert i planlegging og utvikling av et område kan gi sine innspill til vekting av temaene. Illustrasjonen viser hvordan et slikt verktøy kan tenkes å se ut når en part har lagt inn vekting. Verktøyet skal være enkelt i bruk og kan enten brukes via excel eller som nettbasert verktøy. Verktøyet gir en enkel grafisk indikasjon på styrker og svakheter innen et spesifikt område.

Skjema og barometer kan brukes aktivt i arbeidet med å klarlegge målsettinger for et prosjekt, for å kartlegge potensialet i forskjellige områder, eller som et verktøy til å måle forskjellige konsepter og program mot hverandre.

Det finnes flere slike verktøy med hver sine innganger. Et miljø i Norge som jobber med tilsvarende verktøy er Barnas Boligbyggere - en non-profit virksomhet som opparbeider og formidler kunnskap om bokvalitet og fysiske oppvekstvilkår. Du kan lese mer om dem og verktøyene her: <https://www.barnasboligbyggere.no/>

