

Det nye naboskapet

En sosiokulturell analyse med vekt på hvordan
utbyggingen av Reina vil påvirke Svartlamon

Forord

Planprogrammet (Trondheim kommune, 2018) for naboområdet Reina, etterspør en sosiokulturell analyse av hvordan utbyggingen vil påvirke Svartlamon med disse tre spørsmålene:

- Hvordan vil utbyggingen av Reina påvirke forsøksområdet Svartlamon?
- Hvilke konsekvenser vil utbyggingen ha for dens egenart som mangfoldig bymiljø og identitet?
- Vil utbyggingen føre til en gentrifiseringsprosess?

Å finne svar på disse spørsmålene blir en analyse av hvordan framtidige forhold antas å påvirke naboskapet. Dette er altså en sosiokulturell analyse som tar utgangspunkt i at Svartlamon har kvaliteter som er bevaringsverdige. Disse kvalitetene søkes utforskes i stor grad gjennom Svartlamons egenrepresentasjon. Rapporten er i stor grad basert på uttalelser fra representanter fra Svartlamon, utvalgt av Svartlamons boligstiftelse og beboerforening.

En sosiokulturell analyse skal kunne si noe om bebyggelseskvaliteter som ikke kan leses i stedets fysiske strukturer. Analysen søker å si noe om sårbarheter ved Svartlamons egenart i møte med den forestående utbyggingen, og slik gi et kunnskapsgrunnlag for å kunne målrette tiltak som kan imøtekomme truslene og redusere risikoen for uønsket effekt.

Analysen er utført av Gottlieb Paludan Architects Norge, som også har hatt ansvar for medvirkningsprosessen i detaljreguleringen. Denne rapporten er en selvstendig leveranse, men tema fra medvirkningsprosessen har også blitt brukt som innspill til denne rapporten.

Tidspunktet for datainnsamling er mellom august 2020 og november 2020. Arbeidet med rapporten ble ferdigstilt i april 2021.

Prosjektleder:
Kris Victoria Ervik
Gottlieb Paludan Architects

Innhold

Innhold	3
1 Utviklingen av Reina og det nye naboskapet.....	5
1.1 Hva innebærer det å gjøre sosiokulturell analyse her?.....	5
1.2 Faglige innganger og teoribruk i analysen.....	6
2 Metoder og innfallsvinkler.....	8
2.1 Tidligere tekster og analyser	8
2.2 Gåtur	9
2.3 Intervjuer	9
3 Svartlamon i dag.....	10
3.1 Ressurser på deling.....	10
3.2 Eksperimentell boligbygging.....	11
3.3 Rom og tilgang på å sette i gang prosjekt.....	11
3.4 Kunst og kultur.....	11
3.5 Mulighet for å tilhøre og bidra til fellesskapet.....	12
3.6 Trygt oppvekstmiljø.....	12
3.7 Demokratisk struktur og gjensidig tilpasning.....	12
3.8 Avvik som konsekvens og biprodukt av mangfold.....	13
3.9 Svartlamons verdier	13
3.10 Oppsummering.....	14
4 Former for gentrifisering og deres relevans for Svartlamon	15
4.1 utfordringer for Svartlamon i møtet med dagens storsamfunn	15
4.2 Hva er gentrifisering?.....	16
4.3 Generell gentrifisering: Eierinteresser og privatisering.....	16
4.4 Direkte fortrenging – leieavtale og leiepriser.....	17
4.5 Direkte fortrenging – leiepriser	18
4.6 Indirekte fortrenging.....	19
4.7 Oppsummering gentrifisering	21
5 Indirekte fortrenging og naboskap: Felles og motstridende verdier og mål	22
5.1 Fellesskap som utgangspunkt for å skape verdi.	22
5.2 utfordring i oversettelse.....	23
5.3 Et felles språk: Good fences make good neighbours	24
5.4 Forskjellen på å bygge og å bo som ulike tankesett om ressursutnyttelse	25
5.5 Fra byøkologi til sosial bærekraft.....	27
5.6 Oppsummering felles mål og naboskap.....	28
6 Foreslåtte tiltak for godt bomiljø og naboskap.....	29
6.1 Mål og ulike tiltak for å oppnå målene.....	29
6.2 Forslag til konkrete fysiske tiltak for godt naboskap.....	30

6.2.1	Miljømessig bærekraft i fellesområder	31
6.2.2	Estetisk tiltalende bygg og variasjon.	32
6.2.3	Mangfold og variasjon i blokkene som fører til mangfold i beboere.	32
6.2.4	Et fellestilbud som kan tilby arealer for kunst, håndverk og uttesting	32
6.2.5	Ville områder, legge til rette for det uplanlagte	32
6.2.6	Plassering av sykkelvei i grensen.	33
6.2.7	Buffersone.....	33
6.3	Forslag om konkrete organisatoriske tiltak for godt naboskap	34
6.3.1	Tilby å kunne leve mer bærekraftig	35
6.3.2	Delingsøkonomi.....	35
6.3.3	Fellesskap.....	35
6.3.4	Åpne for å teste ut konsepter	36
7	Avslutning	37
8	Kilder	38

1 Utviklingen av Reina og det nye naboskapet.

Reina skal utvikles til en urban boligbydel i Trondheim. Den skal knytte sammen gamle og nye bydeler, og bidra til å skape en sammenhengende bystruktur fra Midtbyen til Lade. Området er en viktig brikke i byen, og skal tilby god bokvalitet og skape synergier med naboområdene. Det skal i tillegg til boliger, også etableres barnehage og arbeidsplasser, gjennom etablering av lokaler for handel, service og kontor. Området er nærmeste nabo til det økourbane forsøksområdet Svartlamon, og ny bebyggelse og Svartlamon vil møtes ved Nordtvedts gate.

I planprogrammet for Reina finnes relevante premisser og målsetninger som spiller opp til at Svartlamon er en nabo med et særpreg som må hensyntas utover kravet om å gjennomføre en sosiokulturell analyse. Ett relevant premiss fra planprogrammet er at bebyggelsen lengst sør skal tilpasse seg den tilliggende bebyggelsen på Svartlamon. Svartlamon har en posisjon som et øko-urbant forsøksområde, med en spesiell gruppe av bolig-, kultur- og næringsaktører som man ønsker skal bevares og kunne utvikle seg. Svartlamon har en egen reguleringsplan fra 2001, oppdatert i 2006, der kulturmiljøet er regulert som det fysiske miljøet sammen med det sosiale miljøet (Trondheim kommune, 2006). Videre beskrives Svartlamon som et sted med kvaliteter «som variert befolkningssammensetning, herunder barnefamilier, ulike boformer og fleksible boliger som gir folk mulighet til å bo i området gjennom ulike deler av livsfasen» (Trondheim kommune, 2018, 7).

Planprogrammet (Trondheim kommune, 2018) for naboområdet Reina, etterspør en sosiokulturell analyse av hvordan utbyggingen vil påvirke Svartlamon med disse tre spørsmålene:

- Hvordan vil utbyggingen av Reina påvirke forsøksområdet Svartlamon?
- Hvilke konsekvenser vil utbyggingen ha for dens egenart som mangfoldig bymiljø og identitet?
- Vil utbyggingen føre til en gentrifiseringsprosess?

Å finne svar på disse spørsmålene blir en analyse av hvordan framtidige forhold antas å påvirke naboskapet. Det er altså en sosiokulturell analyse som tar utgangspunkt i at Svartlamon har kvaliteter som er bevaringsverdige.

En sosiokulturell analyse skal kunne si noe om bebyggelseskvaliteter som ikke kan leses i stedets fysiske strukturer. Analysen søker å si noe om sårbarheter ved Svartlamons egenart i møte med den forestående utbyggingen, og slik gi et kunnskapsgrunnlag for å kunne målrette tiltak som kan imøtekomme truslene og redusere risikoen for uønsket effekt.

Slik vi forstår dette oppdraget, etterspørres forståelse for hvordan planprogrammet for Reina vil kunne påvirke bymiljøet og identiteten på Svartlamon. Begrepet «gentrifisering» kobler denne antatte påvirkningen til en tendens som sees i mange store byer verden over. Gentrifisering referer til transformasjon av bynære strøk, som kan føre til utskiftning av beboere og næringsaktivitet når pressområder nær bykjerner blir mer attraktive, prisene øker, og de som kjøper er mer velstående enn den opprinnelige befolkningen.

1.1 Hva innebærer det å gjøre sosiokulturell analyse her?

I «Sosiokulturelle stedsanalyser – en veileder», utarbeidet av NIBR (Ekne Ruud et al, 2007), er sosiokulturell analyse beskrevet som en måte å beskrive et sted som «et produkt av, og et krysningspunkt mellom, ulike aktørers og aktørgruppers forestillinger, verdier og interesser.» (2007, s7). «Sosiokulturelle stedsanalyser, der man forsøker å avdekke ulike diskurser, posisjoner, interesser og konfliktlinjer, vil være nyttig både i arbeidet med

overordnede visjoner og strategier, stedsidentitet og fysisk stedsutvikling.» (2007, s. 45). Det gjøres gjerne ved å skille mellom *stedsbruk* som den praksisen som foregår på stedet, *stedsbilder* som er de forestillinger og representasjoner ulike aktører har om stedet, og dessuten *stedsinteresser* som de eierinteresser, maktrelasjoner, deriblant definisjonsmakt, som ulike aktører har over stedet.

Det er i dette tilfellet spesifikt etterspurt en vurdering om konsekvenser for en smal aktørgruppe, representert av bolig-, kultur-, og næringsaktører på det økourbane forsøksområdet Svartlamon, og hvordan utbyggingen på Reina påvirker denne naboen. For Reina-området er det altså ikke blitt etterspurt en generell sosiokulturell analyse av de mange ulike aktører som har interesser i området. Det er ikke etterspurt hvilke positive kvaliteter Reina kan tilføre byen generelt, men det skal vurderes om utbyggingen på Reina vil medføre en gentrifiseringsprosess som i tur vil ha konsekvenser for Svartlamons ånd og identitet.

Gjennom analysen har vi forsøkt å forstå og utforske

- Hvilke verdier Svartlamon representerer gjennom stedsbruk og stedsbilder,
- Hvordan disse verdiene støtter eller står i motsetning til storsamfunnet og til en utbygging på Reina.
- Hva gentrifisering er, og hvordan det kan påvirke Svartlamon.
- Mulige tiltak for å opprettholde og/eller støtte Svartlamon gjennom planforslaget.

Det siste punktet er uvanlig for en sosiokulturell analyse. Dette inkluderes på grunn av at denne analysen handler om mulige framtidige effekter.

Analysen vil være et grunnlag for planansvarlig til å gjøre justeringer og avbøtende tiltak på eksisterende plan, slik at uønskede effekter blir mindre, og ønskede effekter blir større av den forestående utbyggingen. Analysen er avgrenset til å handle om representanter for bolig-, kultur- og næringsliv på Svartlamon, utvalgt av Svartlamon selv, og dessuten representanter for kommunen og utbyggere.

1.2 *Faglige innganger og teoribruk i analysen*

Å analysere de sosiokulturelle faktorene, handler om å se nærmere på normer, vaner og regler som påvirker et område. I dette følger vi NIBR sin veileder for analyse av verdi gjennom stedsbruk, stedsinteresser og stedsbilder. Vi ser at identifikasjon er viktig for Svartlamons beboere. De definerer seg tydelig *med* noen verdier og *mot* noen andre verdier. Opposisjon er relasjonell og prosessuell, som betyr at den oppstår i møte med 'den andre' (storsamfunnet/nye naboer) i et forløp der motsetningene vurderes som viktige (planprosessen/utviklingen av det nye nabolaget). Opposisjon kommer til uttrykk i grensesnittet til det foreliggende planprogrammet, med kommunen og utbygger som aktualiserte representanter for storsamfunnet.

Med dette oppdraget er vi spesifikt bedt om å undersøke hvorvidt planprogrammet utgjør en trussel for gentrifisering av Svartlamon. Gentrifisering referer til ideen om at sentrumsnære områder i større byer blir stadig mer attraktive, og at transformasjon av disse områdene fører til at den opprinnelige befolkningen presses ut av området. Det kan være fordi de enten prises ut av området, hindres mulighet for vekst eller utfoldelse. Når et nabolag sies å gentrifiseres, endres nabolagets karakter, mer velbemidlede beboere flytter inn, og utøver sine verdier og estetikk. Det kan også komme til uttrykk i næring, dersom pengesterke kjedebutikker tar over for lokale gründerbutikker. Beboerne på Svartlamon har i sin

høringsuttalelse til kommunen reist spørsmålet om gentrifisering, og dermed selv satt dette på dagsorden i den videre utviklingen av Reina.¹

Den sosiokulturelle analysen skal kunne si noe om bebyggelseskvaliteter som ikke kan leses i stedets fysiske strukturer. Analysen vil kunne si noe om sårbarheter ved Svartlamons egenart i møte med det foreliggende planprogrammet. Dette handler om å forstå hvordan et fremtidig nabolag vil kunne virke. For å gjøre analysen relevant og meningsfull, trengs et blikk for praksis, både den fysiske praksisen og det organisatoriske praksisen. Mens reguleringsplaner pleier å si mye om de fysiske tiltakene, er det relativt nytt å snakke om sosial praksis og organisatoriske tiltak. Når dette løftes frem, aktualiseres det gjerne i diskusjoner om offentlig-privat samarbeid og om sosialt bærekraftige nabolag.

For å tenke boligpraksis eller nabolagspraksis bruker vi her begrepsparet, building (å bygge) og dwelling (å bo seg inn i) som to ulike tanke sett rundt ressursutnytting. Dette er et begrepspar som er godt å tenke med når vi skal gripe bebyggelseskvaliteter som går ut over det fysiske, og finne frem til tiltak som kan styrke disse kvalitetene i utviklingen av Reina. Begrepsparet, først introdusert av Heidegger, skiller mellom to ulike tankemåter som har hver sin logikk (Heidegger, 1971). Den første - å bygge, handler om å planlegge og konstruere fra bunnen av, slik som når man bygger en rekke ulike bygg, med næring og boliger. Å bo seg inn i, handler om prosessen der hus blir til hjem ved å bo seg inn i dem, og gjøre gradvis større og mindre endringer. For å danne en form for bydelsfellesskap krever det at man forstår, og kan tilrettelegge for begge typer logikker, både building og dwelling. Introduksjonen av dette begrepsparet muliggjør en produktiv samtale om nabolagsressurser.

¹ Se også «Bydelsfellesskap som boligsosialt grep, med Svartlamon som case» (Hammer, M.E.S., I. M. Henriksen og A. Tjora, 2019).

2 Metoder og innfallsvinkler

Vi vil bruke tre innfallsvinkler i analysen, en såkalt triangulering av metode, basert på anbefalinger fra veileder for sosiokulturell analyse. Våre tre innfallsvinkler er

1. Tidligere tekster skrevet om Svartlamon
2. Gåtur (kvalitativ metode)
3. Intervjuer

Utvalget av deltagere til gåtur og intervju er gjort av Svartlamon beboerforening. Andre deltakere er invitert inn av Gottlieb Paludan Architects. Det er naturlig nok en begrenset representasjon. For denne rapporten er utgangspunktet at Svartlamon har en egenverdi som er verdt å bevare, slik antagelsen er i planprogrammet. Det er ikke gjort forsøk på å finne røster som er kritiske til Svartlamon eller som utfordrer det selvbildet som er presentert i tekster og møter.

Gottlieb Paludan Architects er også ansvarlig for medvirkningsprosessen for reguleringsplanen for Reina, der Svartlamon boligstiftelse og beboerforening har bidratt både i samspillsgrupper og referansegruppe, og har derigjennom også blitt kjent med Svartlamon. Dessuten har vi også hatt samtaler og mailutvekslinger med representanter for kommunen for å kunne forstå eierforholdene på området.

2.1 Tidligere tekster og analyser

Vi har brukt, og bygd videre på, analysen fra tre publikasjoner fra de siste årene.

Disse bidrar både til å gi overordnet innsikt til Svartlamons kultur og identitet, men introduserer også teoretiske perspektiver det er verdt å belyse:

I rapporten «Bydelsfellesskap som boligsosialt grep, med Svartlamon som case» (Hammer, M.E.S., I. M. Henriksen og A. Tjora, 2019) utforskes aspekter ved fellesskapet på Svartlamon for Husbanken som oppdragsgiver. Her forklares hvordan Svartlamon villig viser fram et eksempel på at det er mulig å velge alternativt, og få gode kvaliteter som resultat. Likevel konkluderes det med at overføringsverdien blir liten, fordi Svartlamon representerer en utvikling som er motstrøms sammenlignet med det de kaller en liberal og privat byutvikling. Implikasjonen i denne publikasjonen er at Svartlamon har en egenverdi fordi det viser en mulighet til å gjøre alternative økonomiske valg, som ikke inkluderer å eie egen bolig, men at dette må gjøres av aktører som ikke er sterkt styrt av markedsmekanismer, altså med politiske virkemidler.

Martine Hammers masteroppgave «Kreativitet i tallenes vold: Svartlamon mellom barken og veden» (Hammer, 2018), belyser noen av motsetningene mellom Svartlamon og storsamfunnet, representert ved kommunen. Kommunen har behov for å forstå og dele opp aktiviteten på Svartlamon i kategorier som Svartlamon selv opplever at er forstyrrende for forståelsen. Denne analysen forklarer en del av den moralske dimensjonen ved Svartlamons fellesskap, som også kan sies å være et viktig element for å forstå naboskapet med nye naboer.

Trondheim kommunes «Evaluering av Trondheim kommunes involvering på Svartlamoen.» fra 2016 har en gjennomgang både av husleie og vurdering av husleie som er nyttig. I tillegg til er den et uttrykk for kommunens ønske om å målrette kommunens midler, slik at støtte til

Svartlamon går over riktige budsjetter, og f.eks ikke treffer kunst- og kulturproduksjon gjennom underprising av husleie.

Disse publikasjonene brukes som bakteppe for diskusjonene, men er supplert med kvalitative metoder for informasjonsinnhenting som fokuserer på naboskapet.

2.2 *Gåtur*

Gåtur er en kvalitativ metode som er en kombinasjon av gruppeintervju og befarings. Gjennomføringen av metoden er basert på metodeveilederen USEtool for evaluering av brukskvalitet, som er utviklet av NTNU og SINTEF (Hansen, G.K., Blakstad, S.H., og Knudsen, W., 2009). Metoden fanger opp kunnskap og personlige erfaringer med området, samtidig med at man gjør en analyse av eksisterende plangrep på området. Gåturen gjennomføres med to personer med ekspertise på plan og praksis; i dette tilfellet en organisasjonspsykolog og en arkitekt. Sammen med deltagerne fra Svartlamon gikk vi en rute på Svartlamon for å utforske stedets bruk og verdi for deltagerne.

Gåturene ble gjennomført i oktober 2020, og ble gjennomført med henholdsvis fem og seks deltagerne fra Svartlamon. Kommunen stilte med en representant som observatør på den ene gåturen.

2.3 *Intervjuer*

Intervjuene ble gjennomført i oktober og november 2020. Det ble først gjennomført et intervju med tre representanter fra Svartlamon, basert på en intervjuguide laget på bakgrunn av bl. a. gåtur og tekstene som nevnt over. I den videre teksten refererer vi noen ganger til «intervju med Svartlamon», det er da med henvisning til dette ene intervjuet, selv om det er klart at dette er representanter som ikke kan stå inne for meningsmangfoldet på Svartlamon. Deltakerne i intervjuets svar på mulige trusler, muligheter og tiltak ble tatt med videre inn i intervjuer med henholdsvis to representanter for planavdelingen i Trondheim kommune og tre representanter fra utbygger.

3 Svartlamon i dag

Svartlamon er fra 2001 regulert som byøkologisk forsøksområde, med en reguleringsplan sist revidert i 2006 (Trondheim kommune, 2006). Dette er en unik status, men kan likevel ikke brukes for å beskrive hvilken betydning Svartlamon har i dag. Gitt at det som skal belyses er hva som er verdt å bevare ved Svartlamon, baseres beskrivelsen i hovedsak på gåturer og intervju med representanter fra Svartlamon, utvalgt av Svartlamon, med et tillegg av dokumentstudier.

En oversikt over temaene som presenteres:

1. Ressurser på deling
2. Eksperimentell boligbygging.
3. Rom og tilgang på å sette i gang prosjekt
4. Kunst og kultur
5. Mulighet for å tilhøre og bidra til fellesskapet
6. Trygt oppvekstmiljø
7. Demokratisk struktur og gjensidig tilpasning
8. Avvik som konsekvens av, og biprodukt av mangfold
9. Svartlamons verdier

3.1 *Ressurser på deling*

Et av de mest definerende grepene på Svartlamon, er at alle områder utendørs er delt. Det vil si at beboerne har tilgang til svært mange ulike uteområder som alle kan benytte seg av. Noen av disse, som Smia og muligheten for å lage grafitti langs jernbanen, er også åpent for initiativ fra folk som ikke bor der.

Beboerne som ble intervjuet trekker fram disse eksemplene:

- Noen områder utenfor og mellom hus, kan virke som om de tilhører disse husene, men alle er velkomne til å sette seg ned. Det har vært problemer med at folk som ikke er beboere tar seg til rette og fester, men dersom dette blir sjenerende sier man i fra.
- Større områder har mulighet for mer planlagt felles bruk og fester. Eksempel på dette er pizzaovnen ved slanghagen. Denne er bygd av beboere på Svartlamon til felles bruk, og området er ofte i bruk både til fest og barnebursdager. Frihetsparken er enda et eksempel på et område hvor man kan ha samlinger.
- På Svartlamon har man drevet urban dyrking i små drivhus og hager nesten siden starten. Det er en egen gruppe som har ansvar for å dyrke og plante. Likevel er det fritt frem for alle både å bidra og forsyne seg av dette, både fra åkeren og fra bærbusker.
- Smia er nylig bygd opp, og gir tilgang til utstyr og metoder som ikke er så vanlig lenger. I dette tilfellet har Svartlamon også fått interesse fra folk som ikke bor på området, men som kan være interessert i dette utstyret.
- Hele muren mot jernbanen er et område hvor det er fritt fram å lage grafitti.

3.2 *Ekspérimentell boligbygging.*

På Svartlamon eksperimenterer man både med boformer og med boligbygging. Høyhuset sto ferdig som et massivt trehus i 2005, med effektiv utnyttelse av arealer i individuelle og delte arealer i kollektiv-løsninger. Beboerne i intervjuet trekker fram disse eksemplene:

- Eksperimentboligene er rekkehus som i stor grad er bygd av brukte materialer, og det som er spesielt her, er at det er svært mye egeninnsats fra de framtidige beboerne.
- Det nye Selbuhuset – Selbukassen, er bygd ved grensa til Reina, og utforsker både det at bygget er flyttet til området, men også at det er bygd på med en ekstra etasje. Et eksempel på gjenbruk er tilbygget til Selbukassa: «salamanderboksen» er et tilbygg lagd av boksen som kunstverket Salamandernatten av Kjell Erik Killi Olsen ble fraktet i.
- **Det at de eldste boligene er ferdige, mens andre er under bygging** gjør at det er mye erfaringsutveksling. Det er beboere som har vært med på prosessene og som er vant til å vedlikeholde sine egne områder **som jobber sammen i dugnader, slik at man lærer av hverandre.**

3.3 *Rom og tilgang på å sette i gang prosjekt*

Ved at uterommene er felles, er det også satt en lav terskel for at man kan få satt i gang små og store prosjekter både inne og utenfor husene. Hvorvidt man må «spørre om lov» kommer an på prosjektenes omfang og hvor mange det potensielt påvirker. På området kan man også se eksempler på prosjekter som ikke har blitt fullført og som kan bli liggende en stund, frem til man starter på igjen eller noen andre overtar og setter i gang med noe annet. Pågående prosjekter blir vurdert på årlige dugnader, slik at tilsynelatende rot kan bli liggende en god stund før prosjekter blir ferdige, eller motsatt, ryddet vekk.

Alle føler eierskap til områdene, og man kan gjøre om på ting hvis man har lyst. Dette gir et opplevd handlingsrom til å påvirke omgivelsene sine selv uten å måtte søke om det. Fordi det ikke er krav om at alt skal bli ferdig på kort tid, gis det mulighet til å gjøre noe selv, og også finne ut hvordan det skal gjøres underveis. Selv om området tilsynelatende er ferdig gir det mulighet til fremtidige tilpasninger. For å få dette til å fungere er det viktig at beboerne snakker sammen slik at man ikke tar bort noe andre kunne tenke seg å ha der.

3.4 *Kunst og kultur.*

Kunst på veggene er en kilde til stolthet for beboerne. Gullvåg og Bleken malte et verk på hvert bygg som en del av protestaksjonen for å beholde byggene på 1990-tallet. Per i dag må noen av disse kunstverkene restaureres.

Kunstnere på området opplever at de får lov til å utfolde seg, og at de mange små og store prosjektene på området gir inspirasjon og kreativitet. Her er det også lov med grafittkunst, og det kommer folk utenfra for å bruke flatene på Svartlamon. Denne kunsten byttes dermed ut. Svartlamon har også aktive tilbud til byen som helhet. Remida, senter for kreativt gjenbruk, er en støtte for å tilby og veilede i bruk av gjenbruk til utdanningsprosjekter. Den kommunale kunstbarnehagen kan ha barn fra hele byen. Verkstedhallen og Lobbyen har lokaler for både konsert og mange andre kulturformål.

I reguleringsplanen (Trondheim kommune, 2006) fremholdes det også at den gamle bygningsmassen forvaltes godt slik at det fysiske kulturmiljøet bevares. Byantikvaren er dermed involvert slik at Svartlamon viser hva området engang var som arbeiderstrøk.

Samtidig understrekes det at kulturmiljøet også består av det sosiale miljøet og de alternative måtene å organisere seg på, som inkluderer tilbudet Svartlamon har utad.

3.5 *Mulighet for å tilhøre og bidra til fellesskapet*

Selv om byggeprosjektene er mest synlige, arrangeres det mye dugnad for å sette i gang og bidra til ulike arrangement slik som f.eks konserter og festivaler. Det er en sterk dugnadsånd, men det er uttalt at det er forskjell på hvor mye ulike bidrar, også ut fra at man får s mye igjen for å engasjere seg. Man hjelper hverandre, og dermed kan man få til mer enn man trodde var mulig.

Beboerne har mulighet til å engasjere seg i ulike grupper, og det er uttalt at alle skal kunne bidra med det de kan, om det er støtte til det sosiale fellesskapet eller til bygging. Fysiske prosjekter gjort på dugnad er alltid også et bidrag til å opprettholde fellesskapet, og dette understrekes ved at man verdsetter langsom tid. Effektivitet og optimalisering av innsats står nærmest i en motsetning til fellesskaping. Dermed tar man seg god tid til å gjennomføre prosjekter, og dette bidrar også til at uteområdene preget av igangsatte, men ikke fullførte, prosjekter.

Dette fokuset på fellesskapet og at hver enkelt bidrar med det de kan gir både mestringsfølelse og en opplevelse av å være en del av fellesskapet.

3.6 *Trygt oppvekstmiljø*

En kvalitet som nevnes både på gåtur og i intervjuet med representanter for Svartlamon, er et trygt oppvekstmiljø for barn fordi man hvem alle er, og man passer på hverandres barn. Barna bruker hele området og det oppleves trygt, slik som i Slængbogen, der det er disser og trær å leke mellom. Her kan man ha aktiv fritid uten å være organisert, og voksne kan si «gå ut og finn på noe», der man ikke trenger å være «helikopterforeldre». En av grunnene til det, er mangel på biltrafikk innenfor grensa, en annen er at alle kjenner naboene. Barna løper fritt, og vokser dermed opp i andres hjem også. Slik lærer de å forholde seg til andre voksne. Barna vet hvem de andre voksne er, og at andre voksne har nummeret til foreldrene. Hvis noen slår seg vet de at de bare kan huke tak i en voksen så kan de kontakte foreldrene.

I intervjuet fortelles det at mangfoldet gjør barna mer robust for møte med andre i livet, med mer uavhengighet, samarbeidsevne og ved å være godt sosialisert. De er flinke til å ta vare på hverandre og andre barn. Som et eksempel på dette nevner representantene at skolen melder at det ofte er Svartlamon-barna som trøster og tar vare på andre.

3.7 *Demokratisk struktur og gjensidig tilpasning*

Svartlamon har en tydelig demokratisk struktur. De organiserer seg gjennom ukentlige beboermøter, men også gjennom at det er så små forhold at man kjenner naboene. Dersom man ønsker å sette i gang et prosjekt, avklarer man dette på riktig nivå ut fra hvor mange som blir berørt av det. Små prosjekter tar man innad i huset, litt større avklarer man med nabolaget, mens prosjekter som vil påvirke hele Svartlamon blir tatt opp og diskutert på beboermøtet. Eksempler på slike prosjekter underveis er kajakkklager, badstuen og sykkelparkeringen som skal bygges ved felleshuset til selvbyggerne.

I reguleringsplanen for Svartlamon er den lokale demokratiske prosessen gitt forrang (Trondheim kommune, 2006). Det gjør at det på Svartlamon er mulig å gjennomføre prosjekter uten at det må inngå store prosesser som kommune eller andre aktører. Dette er en del av den spesielle statusen området har som byøkologisk forsøksområde opp mot

kommunen. Her det altså gitt henstand fra deler av plan- og bygningsloven, slik at Svartlamon ikke trenger å forholde seg til regler og søkeprosesser som f.eks utbygger må forholde seg til.

3.8 *Avvik som konsekvens og biprodukt av mangfold*

Det at Svartlamon setter fellesskapsverdier høyt, og også prøver å inkludere folk som ikke passer inn i storsamfunnet, gjør at man både legger til rette for at avvik; både som et biprodukt av fellesskapingen, men også at det er rom for avvik som gjerne ikke er så fremtredende i storsamfunnet. Det ble nevnt fire typer avvik i intervju og gåtur:

- **Den første typen avvik er f.eks rot, fordi uteområdene er felleseie, og initiativer ikke blir fullført på mest effektivt vis, siden det kan skade fellesskapingen og initiativet.**
- Av den andre typen er støy fra konserter og festivaler, men også høy musikk på natta fordi folk med en alternativ døgnrytme bor på området. Det kan også være støy fra høner og haner som løper rundt og roper på morgenen, som da er en nødvendig konsekvens av å drive selvberging.
- **Det er også avvik i form av at det er akseptert med lette rusmidler, og at det sies at det er under kontroll fordi folk kjenner hverandre.**
- Det kan også være lukt fra balfester som naboer kan reagere på, men som er akseptert på Svartlamoen.

For Svartlamon er det ikke alle disse avvikene som oppfattes som positivt av dem som bor der, men det er en konsekvens av at man åpner for å ta alternative valg. Det å bo i by handler om sammensatte opplevelser, og det å tolerere dette handler om å bygge toleranser for forskjeller. Dermed er det godt akseptert at dersom man bor på området må man tåle mer.

3.9 *Svartlamons verdier*

I både møter og intervjuer med representanter for Svartlamon går samtalen gjerne inn på hva Svartlamon bidrar med for beboerne, og for samfunnet for øvrig. Noen av disse selvrepresentasjonene er samlet her.

Produsere hverdager

Formålet på Svartlamon er ikke profitt, men å skape gode hverdager. De mener det ikke går an å lage et regnestykke for å se om området gir et overskudd. Det er viktigere verdier som verdsettes høyere. Man kan heller se på det som om at det går rundt hvis folk har «emosjonelt overskudd» til å bidra på området til fellesskapet.

Mangfold

Svartlamon huser et bredt spekter av folk. Det er et sted som er til for «alt fra alkoholikere til folk med doktorgrad», fra barn til eldre, fra ressurs svak til ressurssterk. Svartlamon ser på det som en styrke og en verdi, at det er variasjon i nabolagene og husene på området, og at dette er en suksessfaktor for et godt sosialt miljø. Svartlamon mener en variasjon i boenheter, både form, størrelse og pris, er en forutsetning for å tiltrekke seg et mangfold av beboere.

Autonomi

Autonomi fra «hamsterhjul» og andre kapitalkrefter gir frihet til å ta andre valg, men inkluderer også de som ikke har et valg, økonomisk, eller som ikke opplever seg inkludert på

grunn av lettere psykiske lidelser. «Det er et godt sted for folk med angst og depresjon. Til og med de blir kjent med folk her, føler seg trygg her. Det er akseptert å være annerledes her.»

Begrensede ressurser

Mange på Svartlamon er opptatt av å leve på begrensede ressurser, og å ta vare på og gjenbruke materielle ting, og dyrke selv. Dette ser man på som en motsetning til frikapitalsamfunnet som baserer seg på en tanke om at det er ubegrenset vekst i en verden med begrensede ressurser.

Motsats til markedskrefter

Beboerne er ikke opptatt av å få igjen en økonomisk gevinst av innsatsen de gjør, heller tvert imot. De bygger for fellesskapet og de som kommer etterpå. Man bruker lang tid på å restaurere ting, både fordi endringer skal bygge på de ressursene som fins, og at det også skal bidra til å skape fellesskapet. Dette er en form for langsom, organisk vekst.

Forhold til storsamfunnet

Svartlamons beboere vurderer at storsamfunnet begrenser individets muligheter gjennom et overdrevent fokus på at livet skal følge en karrierestige: Først skal man gjøre karriere på arbeidsmarkedet, og dette gjør igjen at en kan gjøre karriere på boligmarkedet, slik at man må jobbe mye for å kunne bekoste og beskytte boligen sin som investering.

Svartlamon er opptatt av at noen kan ta dette valget, men at det begrenser livskvaliteten deres fordi man blir så travel. Andre igjen har ikke mulighet til å delta i disse karriereløpene, og med økende boligpriser blir det flere som ikke har muligheten til å delta i boligkarriere selv med en trygg yrkeskarriere. For dem uten mulighet til å delta i noen av disse karriereløpene kan de havne i utenforskap i storsamfunnet. På grunn av at man ikke «gjør» boligkarriere på Svartlamon, blir skillet mellom de som kan delta og de som ikke kan delta mindre. I tillegg til Svartlamons fellesskapsverdier med bevissthet om at ikke alle kan bidra like mye til fellesskapet, gjør det at det kan være lettere å slite med lettere psykiske helseplager som kan øke med opplevd utenforskap.

3.10 Oppsummering

I dette kapitlet har vi vist et knippe tema som har kommet fram som viktige både i intervju og diskusjon med Svartlamons representanter. Det er dette vi bygger videre på, for å gå inn på hvilke utfordringer Svartlamon har i møte med storsamfunnet generelt, og naboskapet til Reina-området spesielt. Først skal vi imidlertid vurdere ulike former for gentrifisering, og om noen av disse formene er relevant for naboskapet.

4 Former for gentrifisering og deres relevans for Svartlamon

Denne analysen er et direkte resultat av en bekymring, for at Svartlamon som økourbant forsøksområde vil påvirkes negativt av en utbygging på Reina, mer spesifikt om utbyggingen vil medføre gentrifiseringsprosesser som kan påvirke Svartlamon som nabo.

I dette kapitlet vil vi gå inn på hva gentrifisering; ideen om at når bynære områder transformeres, forandres også befolkningsstruktur og tilbud på en slik måte at kapitalsterke krefter tar over for mindre kapitalsterke. Vi skal gå gjennom tre typer gentrifisering, vurdere hvorvidt disse tre er relevant for Svartlamoen, og om utbyggingen på Reina vil føre til noen former for gentrifisering. Først i dette kapitlet går vi inn i en vurdering av på hvilken måte Svartlamon er annerledes og kan forstås som mindre kapitalsterke, for å utforske hvilke utfordringer Svartlamon kan ha når man sammenligner med storsamfunnet.

4.1 *Utfordringer for Svartlamon i møtet med dagens storsamfunn*

I kapittel 3 ble det presentert i hovedsak positive verdier, som Svartlamons representanter opplever at er viktig for Svartlamons ånd og egenart. Disse verdiene kommer med en kostnad, som skiller Svartlamon fra resten av samfunnet. Rent kvalitativt er boligene på Svartlamon små og har lav standard. Den lave boligstandard kompenseres tilsynelatende av gode utemiljø og fellesskap. Dette fellesskapet hviler i noen grad på at den lave boligkostnaden gjør det mulig å ta andre valg, som å jobbe mindre med lønnsarbeid og heller arbeide for sine egendefinerte verdier, slik som fellesskap og langsom tid.

SSB-rapporten "Bolig og boforhold - for befolkningen og utsatte grupper" (Revold, Sandvik og With, 2018) er et utgangspunkt for å si noe om hvordan boforholdene på Svartlamon skiller seg fra andres boforhold. SSB-rapporten definerer boligproblemer koblet til tre tema: boligøkonomi, boligstandard og nærmiljø. På grunn av lav boligstandard, kan det antas at beboerne på Svartlamon hadde blitt registrert med minst ett boligproblem. Restad et al (2018) skiller med to mekanismer for sammenheng mellom boligproblemer; opphopning og kompensering. Ved *oppnopning* ser man en tendens til at folk som har ett type problem, har høyere sannsynlighet for å også ha andre typer problemer; det er tendens til at sosiale og økonomiske utfordringer gjerne går hånd i hånd. Ved mekanismen *kompensering* ser man at folk kan velge visse boligproblemer fordi det bringer andre fordeler, slik at det er et uttrykk for ulike prioriteringer.

På Svartlamon kan det antas at det for mange oppleves at trangboddhet og lav standard er et valg som kompenseres av at de har gode nærmiljøkvaliteter og lave boligkostnader. Likevel kan Svartlamon sies å være sårbare nettopp fordi de har en helt annen boligøkonomi enn majoriteten i samfunnet. Det er bred politisk enighet om at det er positivt at folk eier sin egen bolig; over 80% bor i en bolig eid av noen i husholdningen. (Revold, et al, 2018).

Eierskapslinja i norsk boligpolitikk gjør at det er gunstig å eie egen bolig, både på grunn av relativt lite beskatning for gevinsten av å eie egen bolig, og på grunn av at det er større incentiver for å vedlikeholde egen bolig, slik at boligstandard blir høyere. Dessuten har boligprisveksten vært mye høyere enn inntektsveksten i de største byene i Norge de siste tiårene, som gjør den eide boligen til tvungen sparing. For svært mange nordmenn er boligen den største investeringen de har. Eierskapsandelen har flatet ut, og kan til og med være synkende, som tyder på at det allerede har blitt et større skille mellom de som eier, og de som leier. Det å leie bolig betyr ikke automatisk at man har flere boligproblemer, men det er en høyere andel av dem som leier har både ett (61%), to (31%) og tre eller flere problem (14%). (Restad, et al, 2018, side 97).

På grunn av prisveksten kan det å velge å leie for å ta andre økonomiske valg enn majoriteten dermed bli et risikabelt valg. Med dagens boligpolitikk vil man etter hvert ikke vil ha mulighet til å komme inn på andre deler av boligmarkedet, og eventuelle forskjeller forsterkes. Mangelen på en utviklet tredje boligsektor i Norge blir dermed en utfordring totalt sett for beboere på Svartlamon, som da ikke har mange andre alternativer. Dermed vil det være grunnlag for å si at beboere på Svartlamon, enten de har valgt å ikke etterstrebe boligkarriere, eller ikke har muligheten til det, kan regnes som kapitalsvake, selv om de er ressurssterke i en helhetlig vurdering.

4.2 *Hva er gentrifisering?*

Gentrifisering er et globalt fenomen, som innebærer at bynære områder som tidligere har vært industri- eller arbeiderklassestrøk etter hvert blir deler av byen som tiltrekker mer kapitalsterke interessenter. Dette fører til at det blir mer lønnsomt for eiendomsutviklere å bygge boliger der, og prisene på boliger stiger.

Selv om vi i dette kapitlet skal se på utfordringer som følge av transformasjon for Svartlamon, er gentrifisering i seg selv ikke nødvendigvis negativt. Vigdor (2010) hevder at begrepet i litteraturen har negative konnotasjoner, også som følge av et for stort fokus på sosiale problemer som kommer av revitalisering av nabolag, heller enn muligheter. En større mengde boliger tilgjengelig, kan for eksempel virke prisdempende. Fortetting som følge av omgjøring av industribygg til bolig- og næringsbygg, er en attraktiv strategi for å skape gode bomiljø i byer.

Den negative effekten av gentrifisering kommer når økonomisk svakerstilte grupper fortrenses, fordi de ikke lenger har råd til å bo i et område, eller er ønsket i et område, når de konkurrerer om plassen med mer kapitalsterke interesser. Sammen med prisvekst, gjør det at forskjellen mellom dem som eier bolig og dem som leier øker, og at det blir et selvstendig mål å komme inn på boligmarkedet. Gentrifisering er tett koblet til fortrenning av folk med færre økonomiske ressurser, men det er et mangslungent begrep (Kohne, 2020) der denne fortrenningen kan ta ulike former. Det er potensielt tre aspekter ved gentrifisering som kan være utfordrende for Svartlamon, og som skal vurderes i dette kapitlet:

- *Generell gentrifisering* er en kombinasjon av eierinteresser og privatisering som bidrar til *marginalisering av utsatte grupper* fordi de ikke lenger har tilgang på rom og steder å oppholde seg i bykjernen.
- *Direkte fortrenning* skjer når opprinnelige beboere ikke lenger har råd til å bo i et område.
- *Indirekte fortrenning*, skjer når mindre bemidlede grupper blir i mindretall, og alternative livsstiler blir vanskelig.

Nedenfor går vi nærmere inn på hver av disse aspektene.

4.3 *Generell gentrifisering: Eierinteresser og privatisering*

Generell gentrifisering er måten Neil Smith (2006) beskriver hvordan den globale økonomien har ført til en transformasjon av bykjerner for å tiltrekke seg kapital. Dette fører til at utsatte grupper blir mer utsatt, fordi de stadig mister tilgang til territorier i bykjernen. Kort fortalt; hvis hele bykjernen består av boliger, arbeidsplasser, butikker og restauranter for rike folk, har fattige folk mindre og mindre i bykjernen å gjøre. Selv om parker og andre offentlige uteområder er tilgjengelige, er det ikke nok tilbud til at fattige folk kommer til byen. Fattigfolk blir usynlige, og forvist til forstedene, med dårligere standard og arkitektur enn i bykjernen. Utsatte grupper står dermed i større fare for å havne i utenforskap fordi det

blir samfunn med mindre mobilitet mellom rike og fattige folk, både fysisk og metaforisk. Det blir et tydelig skille mellom ressurssvake og ressurssterke: Folk med trygge livsforhold, bl.a. i form av å eie egen, eller andres, bolig, og marginaliserte grupper som ikke har midler til å kjøpe, og dermed er bundet til å leie.

Forskjellene mellom dem som eier og dem som leier øker, i og med at formueveksten ofte er knyttet til prisvekst i boligen. Med den boligprisveksten vi har sett i sentrale strøk i Norge, blant annet i Trondheim, vil denne forskjellen være betydelig. Skillet øker mellom de som har egenkapital og får lån, og de som står utenfor, og dette gjør det vanskeligere å jobbe seg inn fra utenforskap.

Svartlamon representerer en tredje boligsektor mellom kommunale boliger og kommersiell utleie som det i norsk sammenheng i liten grad legges til rette for. Dette er i motsetning til eksempelvis i Danmark eller Tyskland der en prosentandel av alle nybygg skal kunne kjøpes eller disponeres av det offentlige (eks Kuisak, 2019). Dermed gir alle kommersielle utbyggingsprosjekter i byområdet en begrensning på muligheten for at flere kan velge som dem på Svartlamoen.

Den sosiale boligpolitikken Svartlamon representerer, ligger først og fremst i det rimelige botilbudet, som i seg selv gjør at man klarer seg på lite penger. Likevel er det også boligsosialt fordi idealet om å klare seg på lite penger gjør at det er mulig å ha lite penger og likevel ikke føle på utenforskap. Dermed kan det være lettere å oppleve seg inkludert, og dermed ikke behøve ytterligere støtte fra det offentlige. Dessuten fremheves det at det sterke fellesskapet på Svartlamon, gjør det lettere å leve der med lettere psykiske lidelser, slik at man forhindrer at folk faller inn i utenforskap også på denne måten. Denne kombinasjonen av flere faktorer, er noe av Svartlamons styrke, men det er en utfordring i møte med verdsetting innenfor kommunens budsjetter.

Navnet generell gentrifisering impliserer at dette treffer bredt. Det vil være vanskelig å måle, men at bynære områder i Norge er gjenstand for en helt annen prisutvikling enn mindre sentrale strøk er utvilsomt. Dermed betyr det at det blir vanskelig både å ta alternative økonomiske valg, eller å være mindre ressurssterk, i bynære strøk.

Å motvirke generell gentrifisering ved eksempelvis å sikre tilstedeværelse av en tredje boligsektor vil være et anliggende for politiske prosesser og kommunen. Det er vanskelig å se at dette skal medføre tiltak for utbyggere i ett enkelt område slik som Reina. Kommunen har ikke vurdert å kjøpe seg inn i Reinaprojektet for boligsosiale formål. På Nyhavna er det derimot flere muligheter for dette, i og med at kommunen eier deler av området.

4.4 *Direkte fortrenging – leieavtale og leiepriser*

En teori om gentrifisering sier at den foregår i faser med ulike typer av tilflyttere og utflyttere (Clay, 1979, sitert i Kohne, 2020), og denne kan synes som en parallell for Svartlamon. De første tilflytterne til et industri- eller arbeiderstrøk omtales som pionerer. Disse har typisk sett høy kulturell kapital, men lav økonomisk kapital, og tar høy risiko. De neste innflytterne er tiltagende mer kapitalsterke, og ønsker å ta mindre risiko. Det vil si at de opprinnelige arbeidere, men også pionerene, kan bli ufrivillige utflyttere fra områdene, fordi de ikke lenger kan bytte bolig innen samme strøk.

Svartlamon var en bydel klar for sanering da de første tilflytterne dannet Svartlamon beboerforening i 1990. Området har altså en 30 år lang historie med dagens beboere som kan sies å kalles pionerer på to måter; både fordi de så potensiale i et område der ingen

andre ville bo, men også fordi det er mange kunst- og kulturarbeidere som kan bo og virke på området på grunn av den billige leien.

Svartlamon er etablert som representant for den tredje boligsektor med boliger eid av kommunen og leid ut rimelig, men forvaltet av Svartlamon boligstiftelse. Dermed virker det ikke sannsynlig at Svartlamon blir fortrent på grunn av eierforholdene, det som kan kalles direkte fortrenging. Likevel er det to muligheter for at Svartlamon blir utsatt for direkte fortrenging av dem som bor der i dag: ved oppsigelse av leieavtalen, og ved økning av leieprisene.

På intervju tidspunktet var en reforhandling av leiekontrakten bare noen måneder unna, den var oppe til forhandling i februar/mars 2021. Leieavtalen har blitt gjort på ti år. Dette mener Svartlamon boligstiftelse og representantene vi intervjuet, at er for begrenset tid til å få et så langsiktig forhold til boligene at beboerne kan oppleve at de ikke lever på lånt tid. Ved politisk behandling kom kommunen til slutt fram til en varighet på 20 år på leieavtalen.

Med en varighet på leieavtalen, er det en trussel at leieavtalen blir avsluttet fra Trondheim kommune sin side, dersom de ser at en alternativ bruk av midler vil være fornuftig. Per i dag er det tverrpolitisk enighet om at Svartlamon skal opprettholdes. Boligstiftelsen forventer at administrasjonen følger opp de politiske vedtakene hvor det er vedtatt at Svartlamons eksistens i lang tid fremover skal sikres.

I Trondheim kommunes evalueringsrapport av Svartlamon (Trondheim kommune, 2016) fastholdes det at området gir en lav økonomisk avkastning, men at dette er begrunnet i at Svartlamon både er et kreativt og et boligsosialt eksempel. Det at området rundt Svartlamon transformeres fra industri til boliger med en høy utnyttingsgrad vil påvirke verdivurderingen av området. Dersom boligprisveksten i sentrale strøk fortsetter, vil tomteverdien på Svartlamon øke gradvis, og alternativ bruk av området kan etter hvert virke attraktivt for kommunen, dersom kommunen ikke er bevisst verdien av Svartlamon for byen.

En utbygging på Reina-området vil ikke påvirke denne leieavtalen direkte. Det er ikke grunnlag for å si at nye naboer vil kunne påvirke kommunen til å avslutte avtalen.

4.5 *Direkte fortrenging – leiepriser*

Et annet scenarie for direkte fortrenging er at kommunen øker leieprisene. Utrekningen av leieprisene er gjort ut fra gjengs leie i området. Imidlertid er leien rimeligere på grunn av ulike fratrekk som vist i figuren under. Egeninnsats og lav standard gir fratrekk, men det er vanskelig å vurdere i og med at standarden er så lav at sammenligning med tilsvarende objekter ikke kan gjøres.

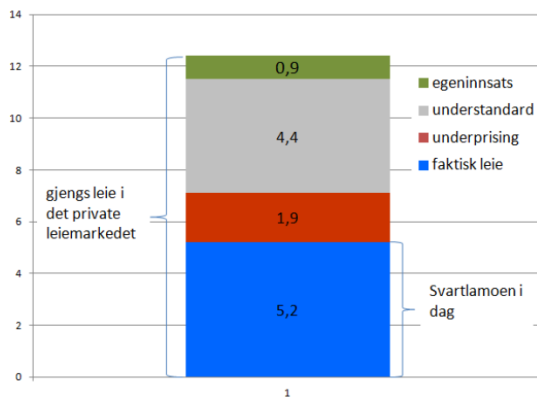
Økte leiepriser vil kunne medføre at noen av de beboerne som er dårligst økonomisk stilt vil kunne presses ut av området, eller at de blir presset til å bruke en større del av inntekten sin til å bo, og dermed vil det bety dårligere kår for fellesskap og småskala gründerskap og kunstnerisk virksomhet, som er attraktivt for Svartlamon og andre rundt.

Det legges ikke opp til leieboliger på Reina, men dersom noen av boligene på Reina leies ut, vil de prisene nok ligge betydelig høyere enn de som er i området Lademoen per i dag. Gjengs leie er per i dag satt lavere enn på Lademoen på grunn av beliggenheten inntil Meråkerbanen, og en må kunne anta at Svartlamon fremdeles vil ligge lavere priset enn nye boliger på Reina.

Ut fra evalueringen av Trondheim kommunes involvering på Svartlamon (Trondheim kommune, 2016) kan det virke som om at deler av kommunen, altså eierskapsenheten, anser

den lave inntjeningen på området som en indirekte støtte til beboerne. Denne delen av kommunen kan ønske å skille støtten til folk som virkelig har behov for det, gjennom boligsosiale tiltak, og til dem som kunne ha betalt mer.

I den grad beboere på Lademoen i kunst- og kulturbransjen lever på lave inntekter, er det mest ryddig for kommunen at støtten til kultur- og næringsformål går direkte til dette, og ikke indirekte gjennom beboerne. Imidlertid er dette en omstridt del av evalueringen, og representant for styret i boligstiftelsen mener dette nå er vel etablert at man på Svartlamon betaler markedsleie. Dermed er det en reell mulighet for at leieprisene vil øke, i og med at leiepriser i området rundt øker, og dette er grunnlaget for utregningen til Trondheim kommune. Det er visualisert slik i evalueringsrapporten til Trondheim kommune (2016):



1 Årlig husleie for boligene på Svartlamon og gjengs leie i markedet – med forklart differanse (Evaluering av Trondheim kommunes involvering på Svartlamon, 2016, s 43)

Trondheim kommune regner på at det er en innsparing for kommunen at leieprisene er så lave for de 12 prosentene på Svartlamon som mottar bostøtte. Imidlertid er det usikkert om det er flere av beboerne som ville havnet i denne kategorien dersom de ikke bodde på et område der nøysomhet og gjenbruk er et ideal, slik at det er mulig å leve på begrensede midler.

Utbyggingen på Reina vil altså kunne bidra til at boligprisene øker, men med en mindre prosentandel, i og med at beboerne per i dag kun betaler i overkant av 40% av gjengs leie i området ellers. Dette vil være kommunens vurdering. Skulle det være et ønske fra kommunen om å beholde dagens leienivå, og man likevel ser at gjengs leie i området øker som følge av utbygging på Reina, kan kommunen ta høyde for dette i sin beregning ved å verdsette egeninnsatsen høyere eller ved at understandarden defineres som større enn i dag.

Dermed synes det rimelig at utbyggingen på Reina ikke kan lastes for en eventuell økning i leieprisene på Svartlamon.

4.6 Indirekte fortrenging

Fortrenging som følge av gentrifisering kan være indirekte dersom det som følge av endring av befolkningssammensetningen fører til en konflikt mellom nye og gamle beboere. Kommunen anser at de nye bydelene Nyhavna, Reina og Jarlheimssletta med til sammen over 4500 boliger vil gi over 10 000 nye beboere (Hansen, 2020). Dette er et volum av mennesker som langt overgår de rundt 300 menneskene på Svartlamon.

Det er verdt å bemerke at det er et fåtall av beboerne på Reina som kommer til å være så tett på Svartlamon at naboforholdet påvirker dem direkte. Likevel, dersom mange nok av disse ikke verdsetter det mangfoldet Svartlamon representerer og mener at Svartlamon påvirker dem negativt, kan dette føre til at det begrenser livskvaliteten for beboerne på Svartlamoen, og muligheten de har til å utfolde seg.

Et element som kan være både positivt og negativt er at det blir mange flere som går gjennom Svartlamon. I og med at det ikke er skjermede hager, er det vanlig at folk allerede kikker og ser inn i hagene og husene på Svartlamon. Som regel er dette bare positivt. Men for mange «byturister», er noe som har blitt trukket fram som en negativ effekt av gentrifisering andre steder (Kohne, 2020). I vårt materiale virker det som om Svartlamons representanter er veldig bevisst statusen som forsøksområde, med verdier som er like mye i forkant av storsamfunnet som i opposisjon. I intervju med Svartlamons representanter beskriver de interessen som mer og mer positiv, sammenlignet med tidligere, da Svartlamon kunne bli oppfattet som et skummelt område. I sammenligning med andre autonome samfunn, skiller Svartlamon seg ut med å samarbeide tett med det offentlige, og blir også brukt som et eksempel som tiltrekker faglig interesse utenfra.

Svartlamon har fokus på å skape noe av lite, ta vare på de ressursene man har, og sette fellesskap i høysetet. De har stor grad av toleranse for å eksperimentere, der både det å lykkes og det å feile er uttrykk for skaperkraft. Likevel er det verdt å påpeke at Svartlamon produserer en del avvik som for storsamfunnet regner som negative. I intervju fikk vi denne sammenligningen:

*Vi ønsker ikke at de som flytter inn klager på bråk på fellesområdet.
Vi er redd vi skal bli som tenåringene som spiller med ball.
Redd vi skal bli til bry. Redd de ringer politiet for å få oss til å begrense oss.*

Det som er viktig for Svartlamons liv, som de er bekymret for at skal ha en betydning, er nettopp regnet som avvik på ulike måter, enten som rot, støy eller lukt.

Disse avvikene har man høyere toleranse for på Svartlamon. Det er både et uttrykk for toleranse for mangfold og inkludering, og også er et biprodukt av deres kreative produksjonsprosess. Det som for andre kan se ut som rot, kan være påbegynte prosjekter på utearealene som tar tid fra oppstart til fullføring. At folk har ulik døgnrytme slik at det kan være høy musikk på kvelds- og nattestid er en tilpasning som gjør at flere opplever seg innenfor fellesskapet. En liberal holdning til rus kommer som et bakenforliggende tillegg. Det at Svartlamon normaliserer rus og psykiske utfordringer kan føre til negativ utvikling for enkelte, er blant annet problematisert i rapporten for Husbanken (Henriksen et. al, 2019).

Beboerne er bekymret for rotet, fordi potensielle naboer kan se på det som en forringelse av deres investering i bolig. Svartlamons representanter trekker frem at når bolig ikke bare blir hjem, men også investeringsobjekt, kan huseiere blir opptatt av området rundt som en faktor som påvirker prisen på egen bolig. Dessuten er det støy fra musikk og lukt fra balfester som kan påvirke naboer direkte.

Svartlamon ønsker ikke å legge føringer på beboerne der skal slutte med bråk og rot. Dersom det er noen som skaper problemer for andre foretrekker Svartlamon å regulere disse avvikene gjennom fellesskapet. Ved at de kjenner hverandre, har de lav terskel for å si fra: Uformelt først, og etter hvert med sterkere midler, som i ytterste konsekvens ta strømmen fra en fest- og musikkglad beboer.

Utbyggerne forstår denne dimensjonen av at avvikene ikke bare er noe Svartlamon tillater, men at det må forstås som en del av helheten og sier:

«Det som på en side er positivt og egenart med Svartlamon, kan være negativt på andre måter. Svartlamon har et ønske om at naboer rundt skal lære av dem, [men vi] opplever at de er redd for at nye naboer skal føre til en endring på Svartlamon, fordi naboene lever på en annen måte enn dem.»

Potensialet her er at Svartlamon blir til bry, og at de nye beboerne ikke deler Svartlamons forståelse av hvilke positive effekter det er å tillate noen avvik. De nye naboene kan da handle for at det som de oppfatter som sjenerende avvik ved Svartlamon skal forsvinne.

Kommunens representanter sier:

Svartlamon har en reell bekymring for om det kommer dyre boliger tett på. Da blir det ingen buffer mellom nabolagene. Slik kan man blir offer for projeksjoner. At nye beboere ser ned på [de som bor der fra før] med misbilligelse. Det er mange områder i all verdens byer som viser at «Like barn leker best.» Man ønsker å være blant likesinnede. Blir fort polariserende.

Kommunen sier videre at for å bevare Svartlamon kan utbyggerne

Enten la seg influere (ta med seg noe av verdisettet inn i hvordan man utvikler boliger), eller en robust buffer

De som bor på Svartlamon har en sterk integritet og holder verdiene høyt. De er ganske robuste. En buffer kan også være et område hvor man kan møtes, og der de kan være likeverdige med de nye beboerne.

En utbygging på Reina vil gi Svartlamon naboer som de ikke tidligere har hatt så tett på, i og med at alle naboene i boliger har vært skilt fra Svartlamon ved Meråkerbanen. I likhet med aktørene selv, vurderer vi her at det er Svartlamons avvik i form av rot, støy og lukt som vil kunne føre til mest konflikt, men fortrinnsvis kun i nærheten av grensen mellom områdene.

4.7 Oppsummering gentrifisering

Målet med denne analysen er for det første utforske hvordan Svartlamon kan påvirkes av gentrifisering. Av de tre typene gentrifisering vi har gått gjennom, ser vi at det er et komplekst framtidssbilde for Svartlamon.

Generell gentrifisering og direkte fortrenging på sikt er faktorer som kan påvirke Svartlamon negativt, og boligpolitikk både på nasjonalt og kommunalt nivå spiller inn på dette. Imidlertid er det vanskelig å si at en enkelt utbygging i nabo-området skal kunne påvirke dette. Indirekte fortrenging gjennom at nye bemidlede naboer ikke forstår eller respekterer Svartlamons alternative valg, er imidlertid en potensiell kilde til konflikt.

I de to siste kapitlene skal vi utforske tiltak som kan minske skillet mellom de som eier og de som leier, samt å øke toleransen for mangfold i den nye befolkningen i området: Kapittel fem er et forslag til hvordan man kan bygge bro mellom nye og eksisterende beboere, gjennom en god og produktiv samtale om likheter og forskjeller, slik at man skaper en toleranse og aksept for mangfold. Det er her vi mener at det er størst potensiale, for at et godt forhold mellom utbygger og Svartlamon vil kunne skape gode forhold mellom Svartlamon og den nye bebyggelsen. Kapittel seks er en vurdering av ulike tiltak som kan bidra til at naboskapet blir bedre.

5 Indirekte fortrenning og naboskap: Felles og motstridende verdier og mål

Indirekte fortrenning kan skje dersom det ikke er forståelse for de positive aspektene ved Svartlamon sin egenart hos de nye naboene. Risikoen er at sider som holdning til rus, avvik, og motstand mot majoritetens levesett, blir de mest synlige aspektene av Svartlamon, og at de nye naboene ser på Svartlamon som at det som skiller dem fra majoriteten kun er til sjenanse. Dermed er en av utfordringene at man må skape en toleranse for mangfold i befolkningen, og det kan man gjøre ved at man har et felles språk man kan oversette forskjeller på. Gitt at Svartlamon til dels bygger fellesskapet sitt på å ta avstand fra at pengeøkonomi skal være styrende på for mange deler av livet, som at boligen skal være investering i tillegg til hjem, kan det hindre en produktiv samtale om at man også har mange felles mål, som det å skape gode nabolag, selv om man gjør dette med ulike virkemidler.

Svartlamons mål kan sies å både være å bevare og spre sine verdier. Dette er til dels sammenfallende og motstridende ønsker. Svartlamons representanter har en sterk tro på at de representerer verdier som er viktig for å gi et valg om hvordan man bruker sin tid til å bidra til fellesskapet, inkludere økonomisk svakerestilte grupper, og som har et lavt klimafotavtrykk. Samtidig tar Svartlamon avstand fra ressurser oversatt i pengeøkonomi, representert som «frikapitalismens krav og rammer».

Utbygger har som mål å bygge et attraktivt nabolag der folk har lyst til å komme og bo, men innenfor rammene av boligmarkedet. Innen boligmarkedet er det ikke bare økonomiske hensyn som er viktig. Bærekraft kommer opp som et viktig tema, som defineres i tre dimensjoner: økonomisk, miljømessig og sosialt. Miljømessig og sosial bærekraft blir stadig viktigere premisser for god utvikling.

Slik vi ser det, er både utbyggerne og Svartlamon interessert i å skape gode fellesskap, om enn med ulike uttrykk og virkemidler. I dette ser vi potensial for en god og produktiv samtale, men det vil kreve at man får en oversettelse som kan skape forståelse for Svartlamon sin måte å produsere fellesskap på, som ikke bare er i opposisjon til markedskrefter, til tross for at denne motstanden er viktig for Svartlamons identitet og selvforståelse.

I dette kapitlet går vi først gjennom fellesskapet, og hvordan en del av utfordringene i oversettelse mellom Svartlamon og majoriteten kommer når oversettelsen bygger på motstand heller enn felles mål.

5.1 Fellesskap som utgangspunkt for å skape verdi.

Den aller viktigste verdien for Svartlamon er at det er et tettvevd fellesskap der folk kjenner hverandre, og der de har en felles identitet. Tre sitater fra intervjuet med representanter fra Svartlamon kan være illustrerende på hvordan Svartlamon har klart å skape et fellesskap som får ut det beste i folk, og i det som ligger av ressurser i området:

"Vi peker vei inn i fremtiden. Vi har funnet en måte det går an å tenke på, som kan gjøre menneskearten mer bærekraftig. Vi har funnet, om ikke en løsning, så har vi en retning. Men man kan fortsatt ha et rikt og fullverdig liv på andre måter enn materielt."

"Dette er en tidsreise: det man forestiller seg om 50-60 tallet. Der man kjenner naboen, barna kan løpe fritt. En plass det er mulig å gjøre ting uten at det må innom store prosesser som kommune eller andre aktører. Uten frikapitalismens krav og rammer. Krav til inntjening. Mulighet til å vokse på annet vis."

"Med tanke på det å vokse: Jeg har mye mer å bidra med enn jeg trodde jeg hadde. Man får til mer enn jeg trodde ved å engasjere seg i de ulike gruppene på området. Det gir mestringfølelse. Arrangere arrangement, konserter. Vi hjelper hverandre, og får til ting. Den norske dugnadsånden er virkelig i live her på Svartlamon."

Tilsvarende er kommunens representanter overveldende positive:

Det er et unikt nabolag som bygger på (personlig sett) mange gode verdier som man prøver å få til andre steder i byen. De hjelper hverandre og deler mye. Solidaritet og gode fellesskap. I tillegg til det sosiale er det kreative. At man får lov til å utfolde seg. Fantastisk bydel for barnefamilier. Prøver å få dem til å bosette seg i sentrumsområder ellers også. Men på Svartlamon er det mange barn og barnefamilier som bor. Et godt eksempelområde på at det går an å bo i byområdet på andre måter enn det folk tror, og et eksempel på tredje boligsektor. Her er det regulert at de sosiale verdiene skal opprettholdes. Bærekraft både på miljø, økonomisk og sosial står i reguleringsplanen for Svartlamon.

Med utgangspunkt i fellesskapet har Svartlamon skapt mye av tilsynelatende få materielle ressurser. Dette er noe som utbyggerne også anerkjenner, blant annet med at det både er kulturtilbud og serveringssteder som har sprunget ut av miljøet. Imidlertid påpeker utbyggerne at det vil være noe annet å skape både næring og sosial bærekraft på en industriell skala.

Denne type fellesskap virker som om det får ut det beste i beboerne, samtidig som det gir et tilbud utad. I andre sammenhenger etterspørres det skaperkraft og gründerskap, og en forståelse av at dette småskala gründerskapet har utgangspunkt i dette fellesskapet.

5.2 *Utfordring i oversettelse*

Svartlamon opprettholder til dels fellesskapet sitt ved å utelukke pengeøkonomi fra en del av deres ressursforvaltning. Det vil si at de gjør moralske vurderinger om hva er det greit å tjene penger på, noe som står i motsetning til både utbygger og storsamfunnet. Et eksempel er at støtte fra kommunen og fond er anerkjent, deriblant kunstnerstipender og studiestipender. Det som ikke er greit å tjene penger på, er f.eks produkter med Svartlamon på, altså å tjene penger på "merkevaren" Svartlamon. Et annet eksempel finner vi i en episode gjengitt i Hammers (2018) masteravhandling: En person ønsker å få betalt for å vise rundt en barnehage på området, men dette blir blankt avvist. Dette viser den andre siden av moralen: Ikke bare skal Svartlamon ikke tjene penger, men det å legge inn en frivillig innsats i form av dugnad er så viktig for å bygge fellesskapet, at det er bedre at noe ikke blir gjort, enn at det blir gjort på feil premisser.

Både i evalueringsrapporten fra Trondheim kommune (2016) og i analysen for Husbanken (Hammer et al, 2019), konkluderes det at Svartlamon har et så tett fellesskap at det kan være vanskelig å gjennomføre andre steder. Da er spørsmålet om det er noen av fellesskapsverdiene fra Svartlamon som kan ha overføringsverdi til de nye boligområdene på Reina på andre måter.

Svartlamon opprettholder fellesskapet sitt ved å utelukke pengeøkonomi fra en del av deres ressursforvaltning, og at de har valgt vekk den materielle standarden som folk i storsamfunnet forventer. Det å gi muligheten til å velge bort en boligkarriere blir gjerne vanskelig i et område som skal utvikles kommersielt, og der kommunen ikke har planer om å kjøpe seg inn i boligmassen. Det vil si at selv om Svartlamon og utbygger skulle enes i at det å bygge fellesskapsverdier inn i Reina-området er ønskelig som mål, så vil valget av virkemidler til å oppnå dette, muligens avgjøre om Svartlamon kan bidra og influere i det nye området.

I Hammers masteroppgave (2018) skildres motsetningen mellom ressursforvaltning på Svartlamon og i storsamfunnet som helhet, og både her og i det materialet vi har samlet gjennom intervju og møter, omtales frikapital og markedskrefter som entydig negativt. Utbyggerne opplever på sin side at Svartlamon har en overdreven ide om hvor mye profitt et byggeprosjekt medfører for eiere². Dette kan være fordi Svartlamon er svært kritiske til markedsøkonomi generelt.

I Hammers materiale motsetter beboerne seg oversettelse til storsamfunnet, dersom man plukker ut deler av det økologiske systemet, ikke ivaretar helheten eller gjør det på feil måte ved å involvere penger. En tilsvarende oppfatning fant vi hos utbyggerens ide om Svartlamons ønsker:

Litt av utfordringen ligger i at Svartlamon har veldig sterk tro på at deres way of life er løsningen for mange flere enn dem. Men når vi ser på potensielle innbyggere og andre steder i byen virker ikke dette å være tilfellet.

Her ser vi altså at det er helheten som er trukket fram, og at det kan være problematisk. Utbyggers representanter har også mål som kan stå i motsetning til Svartlamon:

Vi har ikke behov for å legge oss borti dette [rus og rot på området] og måten det gjøres på Svartlamon. Men det betyr ikke at det er malen for Reina-området. Vi legger opp til at det skal være en rolig bydel. [De nye beboerne] vil nok være folk som er litt urbant orientert, og ønsker nærheten til byen. Vil vite at de flytter inn i et utviklingsområde. Det legger kanskje noen føringer på hvilke folk som kommer.

Vi håper at det blir litt flere yngre enn i andre prosjekt som dette i byen. Tar imot hvem som helst. Vil gjøre det så bra slik at små barn, gamle, 40+ ønsker å bo her. Markedsfører ikke mot et spesielt segment. Dette er så stort område at vi må nå alle.

Vi ba Svartlamons representanter om å diskutere sosiale aspekter ved boligbygging i en kommersiell utbygging, altså uten at den sosiale boligpolitikken som Svartlamon brenner for er ivare tatt. Vi spurte også om det vil være greit å f.eks bruke elementer fra Svartlamon inn i markedsføring, og da svarte representantene positivt. Dette er overraskende og i motsetning til funn i Hammers (2018) masteroppgave. Dersom det er mulig, vil altså en oversettelse av enkeltelementer kunne være ønskelig fra Svartlamon. Dette må likevel sies med et visst forbehold. Svartlamon er "ikke er en gjeng samstemte anarkister" slik tittelen på en masteroppgave skrevet om Svartlamon sier (Lundberg, 2009). Denne motsetningen kan både være uttrykk for meningsmangfold på Svartlamon, eller det kan være et tegn på at diskusjonen om hva og hvordan verdier som kan overføres fra Svartlamon er i bevegelse.

5.3 *Et felles språk: Good fences make good neighbours*

Vi ser et behov for en nøytral grunn å diskutere videre tiltak på og mulige fellestrekk. Vår analyse er at de oversettelsene som brukes per i dag ikke i tilstrekkelig grad skaper produktive diskusjoner. Dette gjelder i oversettelsen fra verdien av Svartlamon til kommunens budsjetter, men også fra Svartlamon til storsamfunnet og kommersielt drevne

² Vi har ikke tilgang til profittmarginer og risikovurderinger gjort av utbyggerne, og gjør ingen vurdering om storsamfunnets holdninger til kapital er urettferdig i sin helhet.

utbygginger. Per i dag er oversettelsene parallelle med politiske standpunkt eller motiv om økonomisk fortjeneste, og dette skaper problemer fordi det er moralske vurderinger.

Målet her er å kunne verdsette de ulike stedsinteressene som Svartlamon og utbyggerne har, med en forklaring som går på ressursutnyttelse. De har ulike interesser på stedet fordi de ser ulikt potensiale i hva stedet kan være.

Uttrykket «Good fences make good neighbours» kom fra kommunens representant fra planavdelingen, i et møte der Svartlamon inviterte utbyggerne inn på sitt område med tanke på at en god grense kan være et godt tiltak. Hans referanse kommer fra den danske rapporten om arkitektur for sosialt utsatte (Carlberg og Lind, 2017). Her nevnes det i sammenheng med at tydelige grenser mellom det private og det felles, gjør samhandling enklere, i og med at det da er en grense som kommuniserer godt. Sitatet kommer fra diktet «Mending wall» fra 1914 av Robert Frost, og har også inspirert mer enn 100 kunstverk installert i New York av kunstneren Ai Wei Wei. Dette nevner vi fordi det er et potent bilde, som har inspirert på ulike måter.

De fysiske konsekvenser av «gode gjerder» kan komme i form av gode grenser, og grenseoverganger. Utbyggerne hevder i intervju at grensen vil kunne få Svartlamon som kontrast til å være enda tydeligere:

Det at de får en bydel ved siden av som vil være forskjellig med hensyn til bygninger og folkene som bor der vil kunne belyse og få frem Svartlamons egenart. Vi må jobbe videre med grunntese om at det er mulig at disse områdene kan leve side om side. Det må vi tro på.

Som en sosial metafor kan sitatet brukes til å si at man må finne et felles språk å kommunisere forskjeller på, som også kan brukes til å finne fellestrekk, eller metaforiske hull i gjerdet der man kan møtes.

Det er i Svartlamons interesse å forvalte sitt eget område for langsom og organisk vekst, med liten ressursutnyttelse, der målet å produsere hverdager i et fellesskap er det aller viktigste målet. Utbyggerne vil på sin side forvalte naboområdet slik at det kan huse mange mennesker og næringer i en industriell utbygging. Det er disse menneskene som til slutt utgjør de nye naboene. Dersom man legger vekt på at de fleste privatpersoner også er lønnsmottagere som også bidrar til fellesskap og til å skape hverdager, om enn på noe mindre fritid enn man har på Svartlamon, kan en bytte ut den metaforen som bygger på motsetninger, til en der man driver med samme aktivitet, men i ulike nyanser. Det er ikke grunnlag for å si at de nye naboene vil få et dårligere vilkår for fellesskap eller nabolag, men det vil være annerledes.

Derfor foreslår vi å bruke å bygge og bo som metafor, heller enn innenfor og utenfor kapitalistiske systemer, samt å bruke sosial bærekraft som en oversettelse.

5.4 *Forskjellen på å bygge og å bo som ulike tankesett om ressursutnyttelse*

Heidegger (1971) bruker begrepene "å bygge" og "å bo seg inn i" som begrep for to ulike måter å tenke på hvordan man bruker sine tilgjengelige ressurser i problemløsning. Dette gjelder ikke bare for varianter av å forholde seg til bygg, men hvordan man forholder seg til verden. «Å bygge» som tankegang innebærer å vurdere ulike ressurser og se på hvordan man kan sette dem sammen, og i rekkefølge, på best mulig måte. Dette har vært den vestlige verdens største fortrinn. Ved å dele opp ressursene i de minste mulige bestanddeler, har det både lagt grunnlag for teknologiske framskritt, og en uproblematisk oversettelse mellom de fleste ressurser og pengeøkonomi. Dette er også utgangspunktet for utbyggingen på Reina-

området. Det kommer til å være en planlagt vekst, men hvor man også søker å legge inn et godt grunnlag for at nye naboer skal «bo seg inn i», og tilpasse husene til hjem, og skape sine nabolag organisk.

Utgangspunktet for hva vi kan bygge, styres av at vi er født inn i samfunnsstrukturer og organisasjonsstrukturer vi ikke har valgt selv. Strukturene eksisterer før innbyggerne, og man må «bo seg inn i» dem før man kan begynne å forandre dem. I «bygge-tankegangen» er tilpasning til strukturer bare et utgangspunkt, ikke en strategi i seg selv.

I tankegangen for «å bo seg inn i», handler det om hvordan man er forbundet med omgivelsene sine, både de menneskelige relasjonene og til det materielle, som en tankemåte som er vesensforskjellig fra det å bygge: Man kan også bruke det «å bo seg inn i» som en måte å løse problemer på, ved å se på ulikt potensiale i ressursene. For å skape gjennom å «bo seg inn i», ser man på det man har, eller kan få tak i, og bruker ressursene sammen på nye måter, og på den måten kan både små og store prosjekter realiseres, men på en annen måte enn i stor skala.

Selv om Svartlamon både sammenlignes med bygdesamfunn og som en tidsreise i intervju, er det ingen av delene. Det å bo på Svartlamon er et valg som styrer hvordan man tenker ressursutnyttelse, både i det fysiske og det sosiale. Man bygger ikke opp livsverket sitt fra grunnen, men man kan bygge på, pusse opp, bo seg inn i strukturene og dermed forandre dem litt etter litt i ønsket retning. Det er mulig med planlegging, altså «bygge-tankegang» innenfor rammen, men har man valgt rammen, følger det begrensninger med denne. Hammer (2018) kaller valget om å leve på begrensede ressurser en valgt askese. Dette er ikke en bare en kreativ ramme, det er et livsvalg valget om å bo med lav standard, og ofte i fattigdom sett opp mot storsamfunnet, som gjør at andre valg blir nødvendige ut fra konteksten.

I det fysiske miljøet til Svartlamon er de felles uteområdene fulle av potensiale: de er fylt med planer for mangfoldige prosjekter. Uferdige prosjekter fins både som potensiale og fysisk virkelighet, og det er ingen hast for å få det ferdig. Om noe blir ryddet vekk igjen, gir det bare plass til andre muligheter.

Det som i det fysiske gir handlingsrom i delte uteområder, har en sosial parallell i dugnaden. Det har også en dobbelt betydning: Man investerer av sin egen tid, både for å få gjort et stykke arbeid, men det er også en bygging av fellesskapet. Nettopp av den grunn kan man både tolerere og etterstrebe *lav effektivitet*. Dersom det blir for effektivt, kan det både utelukke noen, og det kan bidra til mindre fellesskapsbygging.

Helheten gjør at man på Svartlamon skaper handlingsrom, og en mulighet til å trene på ting man ikke har gjort før. Dette åpner for prøving og feiling, siden produksjon av fellesskap er sidestilt med produksjon av resultater. Dermed er det ikke så rart at beboerne opplever at de har mye å bidra med; prestasjonen ligger i forsøket, ikke i resultatet.

Et særpreg ved det å bo seg inn i, er at det er vanskeligere å skille ulike problemstillinger fra hverandre. Når Svartlamon sier at de «produserer hverdager heller enn profitt», snakker de om helheten av sine egne valg som gjør at de får både fellesskap og kreativt handlingsrom. Forutsetningen om at det å velge lav kostnad og lav standard av bolig, gjør det mulig å ta andre valg, blant annet at mange på Svartlamon velger å jobbe deltid, å leve av kunst eller næringsprosjekter som ennå ikke er finansielt lønnsomme. Om man uten dette valget ville vært i utenforskap eller i et tradisjonelt karriereløp er ikke så viktig, det som er viktig er at det er et grep som skaper en heftig inngripen i livet, og skaper avstand til samfunnet for øvrig, der samme type valg ikke er like lett å ta, iallfall ikke så nær en bykjerne.

I et nytt område, vil det også bo mennesker som opererer gjennom bygge-tankegangen i lønnsarbeid, og når de kjøper boligen sin. Siden skal boligen gjøres om til et hjem, og området kan bli til et godt nabolag. Arkitekter planlegger naturlig nok for at boliger skal bli gode hjem, og i løpet av boligens levetid kan det gjøres mange tilpasninger for at bolig og beboere skal passe hverandre bedre. Likevel har det vært flere utviklinger innen boligbygging i det siste som anerkjenner fellesskapets behov. Disse kan man ikke bare bygge for, men det må tilrettelegges slik at de enkeltpersonene som bor der kan få mulighet til å bidra. Denne nye oversettelsen er sosial bærekraft.

5.5 Fra byøkologi til sosial bærekraft

Byøkologi har vært betegnelsen for Svartlamons helhetlige tankegang. I Trondheim kommunes evaluering fra 2016 sies det at man ikke finner så mange kilder på urbanøkologi lenger. Trondheim kommune har tidligere vært inne med ressurser for å se på hvordan kultur og næring kan samarbeide, men har avsluttet dette forholdet. Slik er det ofte, at nyvinninger gjerne kommer som trender, og at det får mye oppmerksomhet i begynnelsen, da gjerne som del av prosjekter, men som kan gjøre at det blir vanskelig å finne videre drift (jf Sørhaug, 2004). Her har Svartlamon også en utfordring, i og med at de har begrensinger på hvordan det er moralsk riktig å få tilgang på penger.

Selv om byøkologi ikke lenger er like kraftfullt, kan en del av det Svartlamon står for per i dag gå under sosial bærekraft. Sosial bærekraft regnes som en av de tre pilarene i bærekraftbegrepet, sammen med miljømessig og økonomisk bærekraft, og vil si at man inkluderer fungerende samfunnsstrukturer som en del av hva man ønsker å oppnå i bærekraftige samfunn.



2 Bærekraftsmål organisert etter bærekraft i tre dimensjoner: miljømessig, sosialt og økonomisk (<https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>)

Dette inkluderer generelle samfunnsforhold, slik som tilgang på utdanning og at det er likestilling mellom kjønnene. Det er også en del forhold som går direkte på boforhold under både målet om god helse og om bærekraftige byer og lokalsamfunn.

Man kan ta et eksempel fra bærekraftsmål 11: «Bærekraftige byer og lokalsamfunn». Her ligger mange punkter som kan gjøre en utbygging bedre, både med fysiske og organisatoriske tiltak. Eksempelvis det å ha tilgjengelige og rimelige boliger for flest mulig, og også at det skal være tilgang til lokale tilbud og forbindelser slik at man trenger å reise minst mulig, og dersom man skal reise, så kan det gjøres kollektivt. Det inkluderer også at man skal «sørge for at alle, særlig kvinner og barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, har tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grøntområder og offentlige rom» (FN-sambandet, 2020).

God helse er ett annet viktig bærekraftsmål for byutvikling. God sosial bærekraft og fellesskap kan spare det offentlige for store utgifter ved at de ikke trenger helsetjenester. Elementer av dette i det fysiske, er god tilgang til grøntområder, og muligheter for aktiviteter i nærmiljøet, mens i det sosiale er muligheten for stedstilhørighet gjennom et sosialt fellesskap viktig (Helsedirektoratet, 2018). Svartlamon representerer nettopp et slikt miljø hvor det er aktiviteter å delta i, det forebygger ensomhet, og dermed utenforskap.

Mange av disse forholdene for sosial bærekraft fungerer etter tankegangen om å bo seg inn i. Det fungerer ikke å ha gode og tilsynelatende inkluderende og trygge uteområder for aktivitet og møter, dersom folk ikke velger å bruke dem. Det må bli en vane å utnytte det fysiske miljøet. Det må gjerne både fysisk planlegging og tilrettelegging til, også med bevisstgjøring for endring av praksis.

Når vi i tillegg regner med at en del av tiltakene som går inn under miljømessig bærekraft innebærer praksis-endring, altså at man ikke bare bytter ut materialer i byggeprosessen, men også satser på tiltak som mindre bilparkering og mer sykkelparkering, er det vel verdt å fokusere på hvordan man kan øke sjansen for at slike tiltak treffer flest mulig, og fører til faktisk praksisendring.

Dette har byutvikling stort sett ikke hatt som et uttalt mål, og i planverket ligger det ikke til rette for å regulere praksis, eller hvordan man skal bidra til å skape praksis. Det vil si at de tiltakene som Svartlamon foreslår som går på det sosiale, ikke reguleres av det offentlige. Dermed er det opp til utbygger om de ønsker å tilpasse seg Svartlamon.

Trendene nå går mot at flere elementer av sosial bærekraft kan være viktig for potensielle beboere på området. Dermed kan det finnes tiltak som utbyggere tidligere ikke har sett på som viktige, som kan hensyntas dersom det oppleves som gunstig for nye beboere.

5.6 *Oppsummering felles mål og naboskap.*

I dette kapitlet har vi sett på hvilke felles og motstridende interesser Svartlamon har sammenlignet med storsamfunnet, og hvordan man kan etablere en plattform for å kunne snakke godt sammen. Dersom de felles målene etableres som gode hverdager, fellesskap og sosial bærekraft, kan det være en plattform for å kunne snakke om det gode naboskapet, og etablere godt naboskap gjennom dialog. I denne dialogen kan man utforske hvordan man er like og forskjellige, og hvordan ulike tankesett gir resultater med noen elementer som ligner, samtidig som at man etablerer gode symbolske gjerdene som igjen skaper godt naboskap.

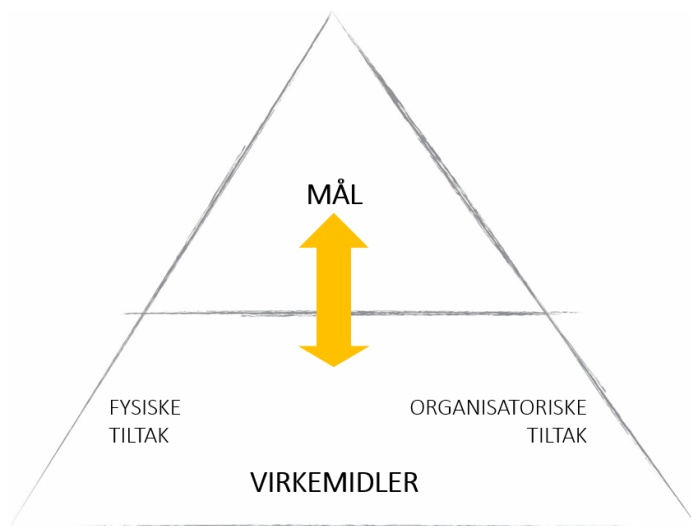
De oversettelsene som Svartlamon bruker per i dag, der det å ta avstand fra kapitalisme og materialisme er sentralt, blir det en utfordring for å skape dialog mellom Svartlamon og aktører innenfor boligmarkedet. Dermed foreslår vi en oversettelse som søker å skape «good fences» i betydningen et felles språk man kan enes om. Her foreslår vi å bruke «å bygge» og «å bo seg inn i» som to ulike tankesett for ressursutnyttelse. Disse ulike måtene å tenke på, gjør at man kan forstå hverandre uten å bruke en moralsk vurdering av hvilken måte som er best.

6 Foreslåtte tiltak for godt bomiljø og naboskap.

Vi har i forrige kapittel sett på mulige fellestrekk i mål og verdier for Svartlamon og utbyggingen for de nye naboene på Reina. Vi har foreslått en metafor å møtes gjennom – «good fences», for å legge til rette for en samtale om hvordan man på begge sider av gjerdet, kan produsere hverdager og gode fellesskap. For å oppnå noen mål, må det virkemidler til. Gitt at denne analysen også er en analyse som ser framover, inkluderes også en vurdering av mulige virkemidler, eller tiltak, som kan påvirke naboskapet.

6.1 Mål og ulike tiltak for å oppnå målene

I en designfaglig sammenheng snakker man gjerne om å bruke ulike virkemidler for å skape verdi (Lerdahl, 2001), og disse verdiene bidrar til å oppfylle noen mål. Dette kan vises slik som i denne figuren:



3 Vekselvirkning mellom mål og virkemidler

I en utviklingsprosess vurderer man mål og eventuelle virkemidler opp mot hverandre, slik at man får en vurdering av ulike virkemidler som kan bidra til samme mål. Mål kan realiseres i en rekke ulike virkemidler, så også i dette tilfellet. Vi deler opp virkemidlene i to hovedkategorier; fysiske og organisatoriske. Både fysiske og organisatoriske tiltak kan gjøres innenfor en «bygge-tankegang» og ved «å bo seg inn i».

I intervju med Svartlamon fikk vi innspill på hvordan den fysiske utformingen generelt, og i overgangen mellom Svartlamon spesielt, kan være fordelaktig for Svartlamon og hindre begrensninger. Det ble vist tre plansjer i intervju med Svartlamon for å få tilbakemelding på dem, og bruke det som et utgangspunkt for å diskutere mulige tiltak man kan gjøre i utbyggingen for å komme Svartlamon i møte. Det kom også opp en diskusjon om hvordan deler av fellesskapstankegangen på Svartlamon kan brukes i tiltak drevet av utbyggerne. I tillegg ble noen tiltak som har kommet inn gjennom medvirkningsprosessen vurdert. Dette inkluderer tiltak som kan reguleres i planverket, men også tiltak som kan brukes for å skape verdi for de nye beboerne. Dermed har vi delt den videre diskusjonen opp i fysiske og organisatoriske tiltak.

Disse innspillene bearbeidet vi til en liste av tiltak. Denne ble presentert i intervjuene med kommunen og med utbyggere. Der ble de vurdert en etter en, og disse vurderingene presenteres her.

Kommunen var generelle i sin tilbakemelding. Det at man skaper et handlingsrom for folk, slik de har fått til på Svartlamon, det er svært ønskelig. Likevel er det vanskelig for planavdelingen å legge til rette for, og å pålegge utbygger noe mer enn at noe areal skal gå til fellesfunksjoner, også innendørs. Plan og bygningsloven har et virkeområde som gir begrenset mulighet til å si noe inn organisatoriske tiltak som skal til for å få f.eks fellesområder til å fungere.

Utbygger kommenterer generelt at de prøver så langt de kan å svare opp kjernen i de innspillene som kommer fra Svartlamon. Det er ikke sikkert det blir akkurat det som har blitt spilt inn av løsning. Likevel, noe av de attraktive fellesskapsverdiene som Svartlamon forvalter og forfekter kan utbygger også ha en interesse av å tilstrebe, men gjerne ved andre virkemidler.

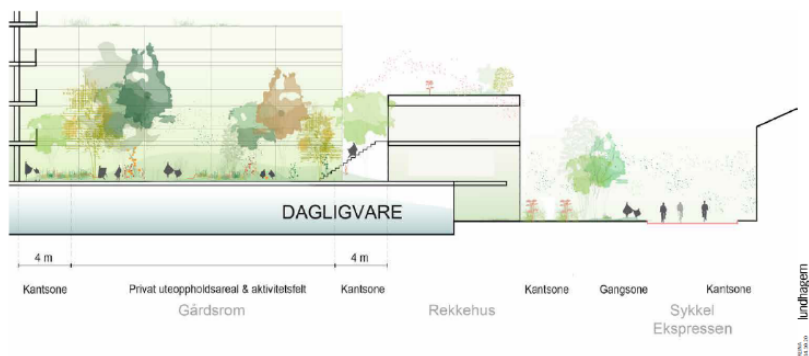
6.2 Forslag til konkrete fysiske tiltak for godt naboskap

Noen av de fysiske tiltakene er i generelle, og går på helheten i utforming av bebyggelse og tiltak for miljømessig bærekraft. Andre er fokusert rundt grenseområdet ved Nordtvedts gate. Generelt fra kommunens sin side, legges det til rette for at folk skal ha god tilgang på offentlige arealer, slik at f.eks skoler og barnehager oppleves tilgjengelige utover åpningstid. Videre har kommunen nå systematikk på at det spres nærmiljøanlegg, anlegg, parker og grøntområder hvor man også kan ha uorganisert aktivitet.

Likevel påpeker kommunen at alle formål fungerer best når det skjer i samråd mellom kommune og utbygger. Dersom man pålegger en park eller et grøntområde, kan man ikke være sikker på at det blir den parken som området trenger. Det blir best om både kommunen og utbygger mener det er formålstjenlig.

GRENSE MOT NORDTVEDTS GATE

- Krav i planprogrammet om at høyder i sør skal tilpasses Svartlamon
- Dagligvare mot Strandveien går inn i terrenget langs Nordtvedts gate pga. terrengstigning
- Det kan da være boliger, næring eller barnehage på "utsiden" mot Nordtvedts gate og oppå
- Utenfor vårt ansvarsområde er Statens Vegvesens planer om mulig sykkel ekspressvei i Nordtvedts gate



4 Vist plansje av fasader i grensen mellom Reina og Svartlamon

BOLIGER MOT NORDTVEDTS GATE

- Sannsynlig kan være rekkehus med forhager mot Nordtvedts gate for nederste plan og adkomst fra gårdsrom til øverste plan
- Kanskje trehusbebyggelse?



1. Trapper



2. Internt/ekst. privat sone

Både for beboernes beboerperiode og ferdigstillede opplevelse av byrommet er det viktig å ha en klar overgang mellom privat og offentlig sone.

Dette kan gjøres på flere måter, og er her illustrert ved eksempler:

1. Trapper
2. Internt/ekst. privat sone
3. Forhager
4. Grønn barriere
5. Håndverksjett



3. Forhager



4. Grønn barriere



5. Håndverksjett

lunthagem
13.10.20

5 Vist plansje av fasader i grensen mellom Reina og Svartlamon

Fra Svartlamons side ser de forslaget fra planansvarlig som en mur mellom Svartlamon og Reina, der alle hager og møteplasser er på innsiden av Reina-fasaden. Sykkelveien oppleves som en barriere som gjør at det blir skummelt for barn å være i nærheten. Svartlamon ønsker en grense som er gjennomtrengelig, en god overgang slik at barna kan løpe trygt imellom områdene.

Tiltakene som gjennomgås er ikke sortert på nivå eller hvor viktige de er. De er:

1. Miljømessig bærekraft i fellesområder
2. Estetisk tiltalende bygg og variasjon.
3. Mangfold og variasjon i blokkene som fører til mangfold i beboere.
4. Et fellestilbud som kan tilby arealer for kunst, håndverk og uttesting
5. Ville områder, legge til rette for det uplanlagte
6. Plassering av sykkelvei i grensen
7. Buffersone

6.2.1 Miljømessig bærekraft i fellesområder

Fra Svartlamon ser man positivt på utbygging på Reina i den grad det kan senke behovet for transport. De ønsker at man kan gjøre mer i nrområdet. Cafeer og pub som skaper liv, uten å være for «high class». Det vil lette hverdagen hvis man kan ha alt man trenger innenfor gåavstand. Det blir en ny måte å tenke på, med at man har det man trenger i nærheten. Trenger ikke å ha bil; «et sted man kan bytte ut bilen med handlenett»

Kommunen er enig, og sier at det å holde seg på ett sted er det mest miljømessige man kan gjøre, og da må man ha handlingsrom lokalt.

Utbyggere er positive til dette. Det er planlagt butikk og servicetilbud, og særlig matbutikken tenker man at ikke trenger mye fasadeareal.

Under miljømessig bærekraft kommer også kommunens interesse i at området kan bidra til nullvekstmålet på persontransport med bil, som blant annet reflekteres i at man ønsker få og samlede parkeringsplasser.

6.2.2 Estetisk tiltalende bygg og variasjon.

Svartlamon ønsker at den tilstøtende bebyggelsen ikke skal være grå «duploklosser», men estetisk tiltalende bygg med variasjon i uttrykk og farger.

Kommunen kommenterer at man kan legge bestemmelser om form, materialbruk og farger, men akkurat typologi som lave trehus er en større diskusjon, blant annet om tetthet osv.

Utbygger kommenterer at det vil bli variasjon i uttrykk, både material og farge. Likevel vil det bli en kontrast til trehusene som er på Svartlamon. Nye bygg er underlagt krav, f.eks til universell fremkommelighet.

6.2.3 Mangfold og variasjon i blokkene som fører til mangfold i beboere.

Svartlamons representanter sier at variasjon er viktig for beboerne. Man bør ikke lage områder for bare en type folk i hver blokk. De du møter mest, er de du går inn samme inngang som, og om alle leilighetene er like, møter du bare en type folk. Variasjon i type boenheter vil gi variasjon i folk som bor der også, og som kan hjelpe hverandre.

Kommunen kommenterer at man ikke kan regulere for kostbart og billig, kun i store og små enheter. Man kan regulere inn mer fellesareal, men det kan føre til en økt utgift på boligene. Å lage miks av ulike sosiale grupper har man ingen anledning til.

Utbyggerne på Reina ønsker et mangfold av beboere på området. De vil gjøre det godt å bo der for familier med små og store barn, enslige og eldre. Dette området vil ikke bli markedsført mot et spesielt segment, fordi det er så stort at de må nå ut til alle. De ser for seg at det er mennesker som er urbant orientert og som ønsker å bo sentralt, som vil trekkes mot området. De påpeker at mangfoldet kanskje ikke vil oppleves så stort hvis man sammenligner det med Svartlamon, men at det vil bli en variasjon i folk og alder.

6.2.4 Et fellestilbud som kan tilby arealer for kunst, håndverk og uttesting

Svartlamon har uttrykt at de ønsker seg ting de ikke har på sitt område i dag, slik som smie, keramikkverksted eller ballbinge.

Utbyggerne sier at det kan være noen steder på området der en kan skape aktivitet uten at det nødvendigvis skal være selvstendig økonomisk bærekraftig. Man kan legge til rette for lavere leie enn normalt fordi det skapes liv for resten av området. Det er en mulighet for et slikt område nær jernbaneundergangen i det eksisterende bygget, og at det utvikles ideer på dette. Dette kan gjerne få konstruert inngangspartier slik at det blir variert tilbud og fasade mot gaten.

6.2.5 Ville områder, legge til rette for det uplanlagte

I medvirkningsprosessen har Svartlamon ønsket seg steder i fellesområder hvor man kan gjemme seg litt bort, og hvor det kan være plass til at ungdommer kan komme seg litt bort fra voksne eller hvor det kan skje avvik. På Svartlamon er rus og psykiske utfordringer mer

normalisert enn i samfunnet for øvrig, og på grunn av fellesskapet hevder representantene at det gjør at man ikke presser folk som sliter videre ut i utenforskap.

Kommunen kommenterer at selvvokst er bra for økologiske hensyn. Nærmiljøanlegg kan kanskje også tenkes å være viltvoksende skog. Idrett og friluftsliv har sine tanker om dette som planavdelinga ikke kan uttale seg om. Det fins eksempler, slik som skogholt som har ligget brakk fra 60-tallet som gjør man noen steder om til løyper for stisykling, for eksempel. Kommunen kunne muligens slått et slag for viltskog, men dette må man diskuteres ytterligere med ekspertkunnskap på feltet.

Utbygger kommenterer at å planlegge for slike steder kan legge til rette for uønskede hendelser, og for Reina-området er ikke det aktuelt. Utbyggerne presiserer videre at de ikke anser Svartlamon som et problem med tanke på kriminalitet og rusmisbruk, og er heller ikke bekymret for at det vil komme beboere fra Svartlamon for å ta i bruk områder på Reina til uønskede hendelser. Den reguleringen Svartlamoen har med at alle kjenner hverandre, vil ikke være tilgjengelig på Reina. Utbygger presiserer at man i henhold til plan- og bygningsloven ikke kan planlegge steder og områder hvor den kan skje uønskede hendelser eller hvor mennesker kan settes i fare. Alle uteområder skal være trygge for alle aldersgrupper. En veileder for trygghet på området inneholder en omfattende sjekklister som inkluderer belysning, utforming av busker osv.

6.2.6 Plassering av sykkelvei i grensen.

Sykkelveien er på plansjene som ble vist, lagt i grensen mellom kommunens grunn og privat grunn. Svartlamons representanter foreslår at denne heller legges inne på Reinaområdet.

Forslag til at sykkelveien i sin helhet skal ligge på Reinaområdet støttes ikke av utbyggerne. De minner om at sykkelveien var tidligere tenkt å ligge langs jernbanen på Svartlamon, og når det nå tenkes at den heller skal gå i Nordtvedtsgate, er det i sammenligning en god løsning for Svartlamon. Utbyggerne mener det er ubalansert hvis sykkelveien skal flyttes helt bort fra Svartlamons område.

Kommunen kommenterer at det er Statens vegvesen som har foreslått plassering, kommunens planavdeling kan komme med sine innspill og anbefalinger, så er det politikerne som beslutter. Et vesentlig poeng her er at man ikke legger opp slike forbindelser ut i fra eiendomsgrenser, men ut fra overordnet byplanlegging. En god struktur veier tyngre, slik at sikt, retning og forbindelser til byen vil være det viktigste her.

6.2.7 Buffersone

Svartlamon har ikke uttrykt ønske om en tydelig fysisk grense mellom områdene, men heller en gjennomtrengelig grense og flytende overgang. Både Svartlamon og kommunen foreslår en buffersone, der det gjerne ikke er boliger, men offentlige formål, park eller felles hage tetttest på Nordtvedts gate.

Utbygger kommenterer at de ser positivt på å lage en gjennomtrengelig grense mellom Svartlamon og Reina. Likevel sier de at de ikke tror det skal legges opp til en park mot Svartlamon. Det vil være uheldig for utnyttelse av tomta. Svartlamon er orientert mot nord i grensa. Det er ikke i området mot Svartlamon det vil være mest aktivitet, men mot Reina, på grunn av solforholdene.

Utbyggerne ønsker å invitere folk inn og ha fellesområder som er åpent, men det blir nok ikke i området som grenser til Svartlamon, heller inne på Reina området. Det at det er areal som inkluderer alle, er likevel et viktig punkt for utbyggerne. Dessuten understreker de at

det står i planprogrammet at bebyggelsen nærmest Svartlamon skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

6.3 Forslag om konkrete organisatoriske tiltak for godt naboskap

Svartlamon ser stor interesse for å bo på sitt område, og de vil gjerne at nye naboer også skal kunne bli kjent med sine naboer og bygge fellesskap på noe av den samme måten som de har gjort.

For de organisatoriske virkemidlene har kommunens planavdeling ingen virkemidler. De kan si noe om de fysiske rammene, men ingenting om praksis eller drift. Man kan strekke seg langt i å tilrettelegge for bruk, men man kan altså ikke pålegge det. Ett eksempel er at det skal foregå aktivitet i et område ved å ikke ha boliger i første etasje, men man kan ikke si noe om driftsform av lokaler og områder.



6 Vist plansje av boliger med nabolagshager

Likevel ser kommunen positivt på om det skal beskrives en strategi eller et program hvor det legges opp til tiltak på dette området, et slags miljøoppfølgingsprogram som også tar med det sosiale miljøet. Det ville i så fall vært en nyvinning i planlegging. Det er ikke gjort før, men kommunens representant presiserer at det finnes heller ikke så mange reguleringsplaner opp mot et byøkologisk forsøksområde. Igjen presiserer de at tiltakshaver må ønske det.

Tiltakshaver, altså utbygger, kommenterer at det blir stadig viktigere at man skal bygge fellesskap og godt nabolag, og områder der folk har lyst til å bo og til å komme på besøk. Det står høyt oppe på deres agenda at dette skal bli en fantastisk plass å bo, både i innendørs og utendørs arealer. Samtidig er det markedet som bestemmer prisen på boligene.

Tiltakene som gjennomgås er ikke sortert på nivå eller hvor viktige de er. De er:

1. Tilby å kunne leve mer bærekraftig
2. Delingsøkonomi
3. Fellesskap
4. Åpne for å teste ut konsepter

6.3.1 Tilby å kunne leve mer bærekraftig

Det å bo miljøvennlig og klimarettet er en stor nisje og den raskest voksende nisjen. Dette er minst prioritert i boligbygging og dermed har størst mulighet til å generere positivt omdømme som igjen gir flere interessenter. Svartlamons representanter tenker at det finnes et marked for boliger som benytter seg av fellesskapsløsninger, ut fra at det er veldig mange som gjerne vil bo på Svartlamon. Utbygger påpeker at stadig flere ønsker å bo miljø- og klimavennlig. Reina har, med sin sentrale plassering potensialet til å gi flere denne muligheten. Det er også mulig å integrere fellesskapsarealer i byggene, istedenfor at hver enkelt skal ha størst mulig boligareal.

I planleggingen av Reina ser utbyggerne for seg at det er et område med nærings- og kultur tilbud som gjør at beboerne har det meste de trenger i nærheten. Dette vil senke behovet for transport, og det vil også generere arbeidsplasser. Dette er noe Svartlamon trekker frem som positivt ved utbyggingen på Reina, og at det kan bidra til at beboerne på Svartlamon også kan handle og jobbe i nærheten av sine hjem.

I området nærmest Svartlamon vil utbyggerne strekke seg langt for å tilrettelegge for urban dyrking. De ser ikke for seg at de fra Svartlamon kommer over på Reina for å dyrke for seg, det vil tilhøre de som bor der. Et fokus på urban dyrking vil anerkjenne Svartlamon ved at deler av området gjenskaper noe av deres fokus.

6.3.2 Delingsøkonomi

Utbyggerne kan legge til rette for at det finnes løsninger på området som støtter delingsøkonomi og sirkulærøkonomi. Eksempler utbyggerne trekker frem, er en sentral på området med utstyr man kan leie, parkeringsplass til bildelingsfirma, legge til rette for markeds plass (fysisk eller digital) der man kan sirkulere både inventar, tjenester eller tekniske ting.

Under fysiske tiltak nevnes steder på området der en kan skape aktivitet uten at det nødvendigvis skal være selvstendig økonomisk bærekraftig. Man kan legge til rette for lavere leie enn normalt fordi det skapes liv for resten av området. I dette vil det også kunne legges til rette for f.eks deling av kunnskap gjennom kurs og andre deltagende aktiviteter.

6.3.3 Fellesskap

Man ser en økende trend til at det skal bygges fellesskap og gode nabolag og områder der folk har lyst til å bo, og til å komme på besøk. Utbyggerne har som mål at dette skal bli en fantastisk plass å bo. Da gjelder det også rundt husene. Utbyggerne ser for seg at de kan legge til rette for fellesskap i nabolagene og på tvers av området. De ønsker å tilrettelegge for at man kan, men ikke at man må, være del av fellesskapet. Det er ikke sikkert alle ønsker et fellesskap, og da kan det ikke være en plikt.

Utbyggerne ser for seg at de kan invitere inn Svartlamon i videre arbeid. Svartlamon kan for eksempel være med å bidra på hvordan man kan forvalte nærmiljøområder med variert aktivitet.

6.3.4 Åpne for å teste ut konsepter

Utbyggerne på Reina ser for seg at de kan teste ulike tiltak i byggene, men innenfor det som er økonomisk bærekraftig. Eksempler på dette er

- bygninger med mer fellesskapsløsninger og områder.
- mulige selvbyggerløsninger, i mye mindre skala enn det man gjør på Svartlamon.
- Det kan også tenkes å være ulike organisatoriske modeller hvor man har utleie, eller leie-til-eie for å senke terskelen for å komme inn på boligmarkedet.

Slike tiltak man prøves på enkeltbygg, men det vil nok være unntaket, heller enn regelen på Reina.

7 Avslutning

Utgangspunktet for denne rapporten er at Svartlamon forvalter verdier som har en egenart det er verdt å bevare eller beskytte. Denne gjennomgangen har vist at Svartlamon ikke blir utsatt for en generell gentrifisering eller direkte fortrenging gjennom utbygging på Reina. Vi har funnet at Svartlamons verdier og ønske om en mer sosial boligpolitikk må støttes av tydelige offentlige aktører, slik det også konkluderes i analysen for Husbanken (Hammer, et al, 2019). Dette vil ligge utenfor utbyggernes ansvarsområde. Det er ikke adgang til å pålegge utbygger sterke føringer om boligpolitikk og organisering av området gjennom reguleringsplanen.

Indirekte fortrenging kan likevel være en mulighet fordi Svartlamons verdier og levesett også produserer avvik som er mindre akseptert i storsamfunnet enn på Svartlamon. De fleste beboerne på Reina vil ikke bli direkte berørt av disse avvikene, men det er en mulighet for at noen av de nye naboene nær Svartlamon ikke har forståelse for de positive effektene som Svartlamon gir ved å blant annet akseptere disse avvikene.

Da gjenstår et viktig spørsmål: Hvordan kan to så ulike aktører som Svartlamon og Reina etablere det gode naboskapet?

Toleranse for mangfold krever at man har forståelse for hverandres ulike mål og hvordan man bruker ulike virkemidler for å nå de målene. Vi foreslår at ulike tankesett for ressursutnytting representert av å «å bygge» og «å bo seg inn i», kan gi det felles språket som gjør at man kan lage «good fences»; organisatorisk og kanskje også fysisk. Vi ser at felles mål kan være å produsere gode hverdager og godt naboskap. For å nå disse målene er det vurdert ulike mulige tiltak, som vist i kapittel 6.

8 Kilder

- Carlberg, N. og H. B. Lind (2017): Sociale mursten - seks eksempler på arkitektur, som gjør en forskel for sosialt utsatte. Den A.P. Møllerske Støttefond og Realdania.
- Clay, Phillip L. 1979: Neighborhood Renewal. Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods. Lexington: D.C. Heath
- Ekne Ruud, M. I. Bratbakk, P.G. Røe og G.M. Vestby (2007): Sosiokulturelle stedsanalyser – en veileder. NIBR, Akershus fylkeskommune, Husbanken, Kommunal- og regionaldepartementet, Miljøverndepartementet.
- FN-sambandet (2020): «Bærekraftige byer og lokalsamfunn.» Nettside: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal/baerekraftige-byer-og-lokalsamfunn>.
- Hammer Martine E. S., I.M. Henriksen og A. Tjora (2019): «Bydelsfellesskap som boligsosialt grep, med Svartlamon som case», Sosiologisk poliklinikk rapport 19-4, på oppdrag fra Husbanken.
- Hammer, Martine E. S.: «Kreativitet i tallenes vold: Svartlamon mellom barken og veden», Institutt for sosialantropologi. Trondheim, NTNU.
- Hansen, Einar Aasved, Byutviklingsdirektør i Trondheim kommune (2020): «Fakta om boliger i Trondheim sentrum», debattinnlegg i Adressa 27.juli. <https://www.midtnorskdebatt.no/meninger/ordetfritt/2020/07/27/Fakta-om-boliger-i-Trondheim-sentrum-22364015.ece>
- Hansen, G.K., Blakstad, S.H., Knudsen, W. (2009). USEtool Evaluering av brukskvalitet Metodehåndbok. https://www.ntnu.no/documents/20658136/21235909/USEtool_norsk.pdf/90fdd37c-2831-4eee-a585-bc9a059f0e1c
- Heidegger, M. (1971). Building dwelling thinking. Poetry, language, thought, 154
- Kohne, Sarah (2020) "Gentrifiseringens flertydighet. En kulturvitenskapelig analyse av endringer i to byområder i Berlin og Oslo.", Avhandling for graden philosophiae doctor (ph.d.) ved Universitetet i Bergen, disputasdato: 07.02.2020.
- Kusiak, Joanna (2019): Berlin's grassroots plan to renationalise up to 200,000 ex-council homes from corporate landlords <https://theconversation.com/berlins-grassroots-plan-to-renationalise-up-to-200-000-ex-council-homes-from-corporate-landlords-112884>
- Lerdahl, E. (2001). *Staging for creative collaboration in design teams*. Fakultet for ingeniørvitenskap og teknologi.
- Smith, N. (2006). Gentrification generalized: From local anomaly to urban 'regeneration' as global urban strategy. *Frontiers of capital: ethnographic reflections on the new economy*, 191-208.
- Revold, M. K., Sandvik, L. og With, M.L. (2018). Bolig og boforhold.-for befolkningen og utsatte grupper. SSB Rapporter 2018/13
- Trondheim kommune (2006). Bestemmelser til endret reguleringsplan for Svartlamoen (Reinaområdet). Trondheim: Trondheim kommune, byplankontoret
- Trondheim kommune (2016): Evaluering av Trondheim kommunes involvering på Svartlamoen. Trondheim: Trondheim kommune.
- Trondheim kommune (2018): Reguleringsplan med konsekvensutredning for Reina; Planprogram. Trondheim: Trondheim kommune
- Vigdor, Jacob L., 2010. "[Is urban decay bad? Is urban revitalization bad too?](#)" *Journal of Urban Economics*, Elsevier, vol. 68(3), pages 277-289, November.