

## Fortetting i små steder

Av Tord Bakke, samfunnsplanlegger 3RW arkitekter

Fortetting er det rådende mantraet i norsk by- og tettstedsplanlegging. Fortetting betyr grovt sett å lokalisere flere mennesker, funksjoner og aktiviteter innenfor områder som allerede er utbygget. Dette kan enten gjøres ved å bygge på en større del av det tilgjengelige arealet, ved å effektiviserer arealbruk, eksempelvis i form av å stramme inn på parkering, eller ved å bygge høyere. Fortetting i byutviklingsdiskusjoner handler i all hovedsak om hvordan vi skal håndtere videre vekst. Avhengig av perspektiv og hvilke interesser og verdier man vektlegger anses fortetting i urbane områder som å ha ulike fordeler og ulemper. Ofte går skillelinjene mellom gevinsten ved å legge til rette for grønn mobilitet, kontra ønsket om å bevare eksisterende strøkskarakter og kvaliteter. Men dette gjelder byutvikling, hva med fortetting i bygder og mindre steder? Er fortetting i det hele tatt en strategi for slike steder, og i så fall, hvordan fortøner det seg der?

I det siste har flere ulike småsteder på Vestlandet gjort vurderinger hvor fortetting har pekt seg ut som en fornuftige strategi. Felles for stedene har vært en periode med fraflytting som synes å flate ut, eller som man har et ønske om å snu, men som har nådd et kritisk punkt der sentrale sosiale institusjoner er truet. Skole og barnehage står i fare for å bli lagt ned, og handelstilbud har forsvunnet. I kommunene og blant store deler av lokalbefolkningen er det en klar forståelse av at for å fortsatt holde liv i stedene må man legge til rette for tilflytting. Dette er likevel ikke alltid så enkelt.

Tilflyttere trenger et sted å bo. Med begrenset tilflyttingspotensiale er det desto viktigere å være klar til å ta imot dem som vil komme. Selv i bygder med fraflytting er det ofte en mangel på tjenlige boliger. Eksisterende bygningsmasse går ut av drift som boliger, enten ved at de er utidsmessige, ved at folk ønsker større plass og slår sammen flere boenheter til én, eller som oftest ved at de går over til å bli fritidsboliger. Folk som flytter fra et sted med lange familietradisjoner beholder ofte huset som feriebolig for å opprettholde et bånd til hjemstedet. I sum betyr dette at det behøves flere boliger selv for bare å opprettholde et stabilt folketall. Dersom man ikke har ledige boliger, må det bygges nytt.

Nye boliger krever nye tomter og byggeland. Bygdene her har store begrensninger på hvor de kan ekspandere. Naturfare er fremtredende. Bratte fjellsider, elver og bekker gjør skred og flom til høyst reelle trusler. Der det ikke er naturfare er det andre verdier som skal ivaretas. Stedene er ofte avgrenset av vannet, sjøen eller fjorden, med generelt byggeforbud i 100-meterssonen og havnivåstigning som tilleggsutfordring. Landbruk har vært den tradisjonelle ervervsformen og bygdene ligger som oftest omgitt av landbruksområder med dyrket mark omfattet av jordvern hensyn. Lokale ressurser har gitt grunnlag for en lang historie med bosetning, ofte tilbake til steinalder. De materielle restene av dette - kulturminnene - tilfører stedet tidsdybde og verdier å bygge på i stedsutviklingen, men medfører og restriksjoner på arealbruk. Sammenlagt gir dette svært lite tilgjengelig byggeland rundt bygden.

Bygdene er dermed låst i en situasjon hvor det er behov for flere boliger for å opprettholde stedet, samtidig som ekspansjon er svært utfordrende. Konteksten gjør fortetting til en nærliggende tanke, men fortetting her, som andre steder, stiller krav til at det gjøres på stedets premisser. Tetthet i bygdesentrene er noe annet enn tetthet i byene.

Fortetting i byen blir fremhevet som å gi fordeler knyttet til mindre bilbruk, større grunnlag for kollektive transportformer, mer gang- og sykkelvennlig, og effektivisering av kommunal tjenesteyting, samtidig som det verner ubebygde områder mot utbygging. I tillegg pekes det på at fortetting skaper en kritisk masse som kan være med på å øke tilbudene i området, det kan gi fordeler knyttet til sosialt liv, fellesskap, mangfold, aktiviteter, delingsøkonomi, etc. Også på småsteder er alle disse effektene til stede, men i varierende grad. I langt større grad enn i byen er det de sosiale fordelene som er mest fremtredende – den sosiale bærekraftdimensjonen. Argumentene som brukes handler om å opprettholde et folketall tilstrekkelig for å holde liv i sosiale institusjoner som skole, barnehage og butikk. Institusjoner som er selve limet i småstedene og der stedet uten dem vil miste

sin funksjon og rakne. Så lenge det fremdeles finnes slike tilbud kan man klare å tiltrekke seg nye, unge innbyggere, uten dem skal det vesentlig mer til for å snu en trend fraflytting og nedgang i folketall på småstedene. For småstedene representerer frafall av institusjonene en terskelverdi der nedgangen i folketall antar en mer irreversibel karakter når de faller vekk.

Tydelige fordeler på et samfunnsnivå utelukker ikke at fortetting også i denne konteksten har sine mindre positive sider. Å få plass til flere mennesker innenfor samme område, betyr at man kommer tettere på hverandre. Dette kan medføre ulempe for dem som allerede er etablert i området, gjerne knyttet til tap av sol, utsikt, mindre privatliv og at karakteren til området endres. Fortetting øker også press på fellesarealer, både gjennom direkte nedbygging, men ikke minst i form av at flere mennesker skal bruke de samme arealene - den samme lekeplassen eller badestranden.

På småstedene er eneboligen den rådende typologien. Stedene har ofte en finkornet struktur som gjør at mer kompakte boligtypologier med flere enheter er utfordrende å lokalisere innen den etablerte bebyggelsen uten å bryte stedets karakter og kvaliteter. Eneboligen er også en forventning hos dem som ønsker å etablere seg på slike steder. Velger man å bosette seg på landet, er det ikke en leilighet man søker seg til. Noe tilgang på leiligheter kan være et verdifullt supplement, spesielt for eldre som ønsker å bli boende på stedet, men som synes eneboligen blir for tungdreven. Likevel tilsier både struktur på bebyggelsen og forventninger blant potensielle tilflyttere at eneboligen er den enkleste typologien å tilføre.

Skal man få til fortetting i form av eneboliger innenfor et allerede utbygget område, betyr dette deling av tomter og mindre hageareal. Da må det også være i den enkeltes grunneier sin interesse å stykke opp. Ikke alle ser seg tjent med dette, og ikke til enhver tid. Derfor er det nødvendig med et betydelig overskudd av potensielle tomter for at et slikt marked skal fungere. I tillegg er det trolig nødvendig med tilrettelegging gjennom overordnet planverk, gjerne i kombinasjon med stedsanalyser og mulighetsstudier, slik at denne typen utbygging kan gjøres på en god, helhetlig måte, uten å gå veien om en tidkrevende og fordyrende reguleringsplanprosess.

Hvordan et hus faktisk blir brukt når det først er bygget er ikke lett å styre. Boplikt er en mulighet, men et politisk lite populært virkemiddel for ordinære bolighus. Det er dermed ikke lett å regulere seg vekk fra at boliger går over til fritidsbruk. Man kan gi signaler om ønsket bruk ved eksempelvis å ikke gi anledning til å etablere nye fritidsboliger, eller å avslå bruksendring fra bolig til hytte innenfor de sentrale delene av bygden. Planlagt fortetting kan også bidra til å gjøre områdene mindre attraktive for fritidsboliger. Forsterket og tydeligere bebyggelsesstruktur på bygdesentrum i kombinasjon med mindre tomter, gjør plassen mer definert som boområde og dermed mindre hyttevennlig.

Sammen med at man vurderer tåleevne, lokalisering, utforming og tall på nye boliger, bør man også se på om verdiene i området kan styrkes. Dette handler både om å øke attraktivitet for faktisk å tiltrekke seg nye innbyggere, og om kompensasjon for ulemper som økt tetthet kan føre til. Her kan det handle om alt fra å ta vare på og styrke viktige fellesområder, områder som kan huse torgfunksjoner, feiringer, små festivaler, eller liknende. Nære rekreasjonsområder som nærturområder, badestrand, gjestehavn eller turveier. Eller kompensasjon for mindre hager og privat uteoppholdsareal gjennom å tilrettelegge for leie av parseller eller innskudd i andelsgård.

Fortetting kan gjøres på kan være mange måter. Fellestrekket er at man må ta utgangspunkt i det konkrete stedet og eksisterende utfordringer og verdier. Mens målsettingene bak fortetting i byene tydeligst er relatert til transport og klima, er det den sosiale bærekraften som er beveggrunnen for ønsket og fortetting i småstedene. Fortetting her er et svar på ønsket om å bevare grunnlaget for de sentrale samfunnsmessige institusjonene i et landskap hvor arealekspansjon er krevende og uønsket. Bygdene ble i sin tid etablert med en grunnleggende tetthet for både å skjerme landbruksareal og samles om fellesfunksjoner. Etter perioder med bilassistert spredning, er det nå de samme prosessene som igjen sporer til økt tetthet.