

Vekst eller vern?

*En kvalitativ studie av eiendomsutvikleres
avveininger mellom vekst og vern i tre
utbyggingsprosjekter i Oslo indre by*

Hans Petter Jakobsen



Masteroppgave ved institutt for sosiologi og samfunnsgeografi
Det samfunnsvitenskapelige fakultet

UNIVERSITETET I OSLO

25. mai 2016

Vekst eller vern?

En kvalitativ studie av eiendomsutvikleres avveininger mellom vekst og vern i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by

© Hans Petter Jakobsen

2016

Vekst eller vern? En kvalitativ studie av eiendomsutvikleres avveininger mellom vekst og vern i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by

Hans Petter Jakobsen

<http://www.duo.uio.no/>

Trykk: Reprosentralen, Universitetet i Oslo

IV

Sammendrag

I denne oppgaven har jeg undersøkt hvordan eiendomsutviklere bruker vekst- og verndiskurser i sin tenkning og handling i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by. Undersøkelsen har videre analysert hvordan forståelse av bærekraftbegrepet, maktrelasjoner og steders karaktertrekk påvirker mulighetsrommet til eiendomsutviklere og deres bruk av diskurser som et forhandlingskort i vektingen mellom vekst og vern i byutviklingen.

I analysen ble det tydelig at eiendomsutvikler ved Vulkan bruker den kulturarvbevarende diskursen strategisk ved å foreslå bevaring av noen historiske bygninger med markedsføringsverdi. Samtidig fremkommer det at eiendomsutvikler ved Pilestredet Park tidlig i planprosessen kombinerer momenter fra vekst og verndiskursene, som gjenbruk av bevaringsverdige bygninger med en arealeffektiv utnyttelse. Eiendomsutvikler ved Waldemars Hage argumenter først med momenter fra kompakt byutvikling, som høyhusbebyggelse og reduksjon av privatbilisme, men utfordres i dialog med antikvariske myndigheter til å argumentere for hvordan en kompakt byutvikling er mer bærekraftig enn en kulturarvbevarende byutvikling. Generelt fremheves momenter gjennom språklige bilder og bruk av forskeres teorier for å fremme egen overbevisning. Et eksempel på dette er det språklige bildet av bevaring av kulturarv som en «klam hånd» på utviklingsmulighetene, som fremstiller vern som en hindring for effektiv vekst.

Studien viser at sosial bærekraft havner i skyggen av miljø- og økonomispørsmål om bærekraft, men at det sosiale aspektet kan ta oppmerksomhet fra vekst og vern i byutviklingen når det kommer til for eksempel trygghet. Denne forståelsen av bærekraft kan påvirke hvilke mål og momenter fra vekst- og verndiskursene utviklerne forholder seg til, slik som mål om redusering av miljøgifter, høyhus eller trygge byrom. Maktrelasjoner kan i interaksjon med andre aktører endre hvordan eiendomsutviklere argumenterer, for eksempel gjennom påbud fra overordnende planer eller utfordringer i dialog med andre aktører. Eiendomsutviklerne kan sies å ha makt gjennom sine finansielle ressurser, og det faktum at kommunen avhenger av deres utbygging for å realisere det politiske målet om flere boliger i indre by. Steder med kvaliteter, som flere aktører anerkjenner, gjør eiendomsutviklere mer ydmyke i sin fremgangsmåte, og de legger tidlig i planprosessen vekt på å få en god avveining mellom bevaring av eldre historiske bygg og nyetablering. Steder med flere erkjente kvaliteter virker også mer bundet av reguleringer og bestemmelser enn steder med færre erkjente kvaliteter.

Forord

Tiden er kommet for å levere inn min masteroppgave om vekst og vern i byutviklingen. Oppgaven har lenge vært en del av min hverdag og den har gitt meg en ny innsikt i komplekse byutviklingsprosesser. Oslo indre by er et unikt sted med flere historiske kvaliteter som må tas hensyn til. Dette gjør motsetninger mellom vekst og vern i byutvikling meget interessant.

Det er flere jeg ønsker å takke for at denne studien er gjennomført. Først ønsker jeg å takke alle mine respondenter som har deltatt og gitt gode innspill under intervjuene. Uten deres innspill og kommentarer ville jeg ikke kunnet gjennomført denne studien. Videre vil jeg takke mine veiledere Terje Wessel og Even Smith Wergeland for uvurderlig veiledningshjelp og gode innspill gjennom hele skriveprosessen.

Jeg vil også takke Osloforskning for stipendet jeg mottok for å skrive denne oppgaven. Jeg er veldig beæret over å motta dette stipendet og glad for at studien kan være av interesse for videre forskning.

Takk til venner og familie som har støttet meg gjennom en utfordrende periode og vist interesse for studien min. Kaffe og gode samtaler har hatt en enorm effekt på arbeidsmoralen. Jeg vil videre takke Petter, Tirida og Vegard for at dere tok dere tid til å korrekturlese oppgaven. Til slutt vil jeg spesielt takke min kjære Stian for god støtte, konstruktive tilbakemeldinger og mange gode samtaler under nedturer og oppturer gjennom hele skriveprosessen.

Hans Petter Jakobsen

Oslo, 25. mai 2016.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Problemstillingene.....	2
1.2	Utbyggingsprosjekter i indre by.....	3
1.2.1	Pilestredet Park.....	6
1.2.2	Vulkan.....	8
1.2.3	Waldemars Hage.....	10
1.3	Studiens teoretiske rammeverk.....	12
1.4	Studiens metodologiske fremgangsmåte.....	13
1.5	Studiens disposisjon.....	13
2	Oslo - en by i vekst.....	15
2.1	Byutviklingen i Oslo.....	15
2.2	Indre by og skillet mellom øst og vest.....	18
3	Teoretiske diskurser om bærekraftig byutvikling.....	21
3.1	Tre teoretiske diskurser.....	21
3.1.1	Kompakt byutvikling.....	22
3.1.2	Kulturarvbevarende byutvikling.....	25
3.1.3	En kritikk av kompakt byutvikling – grønn byutvikling.....	27
3.2	Diskursteori.....	31
3.3	Tre dimensjoner av bærekraft i byutviklingen.....	34
3.3.1	Den sosiale bærekraftsdimensjonen.....	35
3.3.2	Den økonomiske bærekraftsdimensjonen.....	35
3.3.3	Den økologiske bærekraftsdimensjonen.....	36
3.4	Stedet som attraksjon i byutviklingen.....	37
4	Forskningsmetode.....	41
4.1	En kvalitativ metode.....	41
4.1.1	Den kvalitative metodens styrker og svakheter.....	42
4.2	Datainnsamling.....	42
4.2.1	Det semistrukturerte intervjuet.....	43
4.2.2	Utvalg av prosjekter.....	45
4.2.3	Utvalg av sentrale aktører.....	47
4.2.4	Utfordringer ved datainnsamlingen.....	48

4.3	Kategoriseringsprosessen	49
4.4	Diskursanalyse og aktørers bruk av diskurser	50
4.5	Forskerens rolle	52
4.6	Forskningens kvalitet.....	53
5	Analyse.....	55
5.1	Målsetting og bærekraft.....	56
5.1.1	Videre drøfting av betydningen til bærekraft.....	64
5.2	Vekst og vern.....	67
5.2.1	Videre drøfting av vekst- og vernavveininger.....	75
5.3	Forhandling og maktrelasjoner.....	80
5.4	Stedenes betydning.....	89
5.4.1	Videre drøfting av stedenes betydning.....	99
6	Konklusjon	111
6.1	Studiens nytte	115
6.2	Veien videre.....	116
	Litteraturliste	119
	Vedlegg 1: Kandidat- og dokumentoversikt	130
	Vedlegg 2: Informasjonsbrev	132
	Vedlegg 3: Intervjuguide til forslagsstiller.....	134

Figuroversikt:

Figur 1: Prosjektens beliggenhet i Oslo indre by.....	5
Figur 2: De tre diskursenes momenter oppsummert.....	29
Figur 3: Overlappende dimensjoner innenfor bærekraftig utvikling.....	34
Figur 4: Illustrasjon av et sted som bygd opp av flere sedimenter.....	39

Forkortelser:

PBE Plan- og bygningsetaten

1 Innledning

I samfunnsdelen av ny kommuneplan for Oslo 2015, konstateres det at «*forventet befolkningsvekst i Oslo medfører et behov for omtrent 100 000 nye boliger og 5 - 6 millioner m² nye næringsarealer frem mot 2030*» (Byrådet 2015:34). Denne uttalelsen viser til utfordringer innen boligutbygging som hovedstaden har i vente i årene fremover, men også til hva som later til å være en dominerende tankegang rundt byutviklingen i Oslo – et behov for å få plass til flere innbyggere innenfor byens grenser.

Hvordan planleggere og andre aktører i byplanleggingen tenker om byutvikling påvirkes av mange faktorer. En av disse faktorene er ideer og meninger om byutvikling, blant annet om hvordan byer bør fortettes. Noen slike meninger – diskurser – vektlegger kompakt byutvikling, selv om det skulle gå på bekostning av eksisterende bygninger og bygningsmiljø. Andre meninger fremhever betydningen av forsiktig utvikling og tilpasning til det eksisterende landskapet. Diskursene danner forståelsesrammer for aktørene i handlingsfeltet, og påvirker derved hvordan planprosessen forløper. Det vil si at diskursene kan påvirke hvilke forslag som fremsettes, og hvordan forslagene blir gjenstand for konflikter, forhandlinger og kompromisser. Samtidig vil de ulike diskursene kunne endres som følge av oppdaterte data, eksempelvis nye kalkyler for befolkningsvekst.

Denne studien vil undersøke hvordan sentrale byutviklingsaktører bruker vekst- og bevaringsdiskurser gjennom sin argumentasjon og handling i planprosessen til tre fortettingsprosjekter i Oslo indre by: Pilestredet Park, Waldemars Hage og Vulkan (se problemstilling for nærmere forklaring).

Etter faglige fordypninger i urbanisering og byutvikling var det klart for meg at jeg ville skrive en oppgave med fokus på byutvikling. Jeg gjorde meg kjent med byutviklingstrekk i europeiske storbyer og opparbeidet meg kunnskap om ulike strategier for byutvikling. Interessen min ble trukket mot et diskurshegemoni med flere fremgangsmåter for å oppnå en bærekraftig byutvikling. Dette er aktuelt i flere norske byer i dag, spesielt i Oslo, som for tiden anses som en av de raskest voksende hovedstedene i Europa (NRK 2015). Til dette er det knyttet store utfordringer til hvordan man skal håndtere avveiningen mellom vekst og vern i en by som har knapphet på eiendom og boliger.

Gjennom samtaler med veileder og fagpersoner i byutviklingsmiljøet, formet jeg en problemstilling og gjorde meg kjent med forståelsesmodeller i byutviklingen. Med kunnskapen om to sentrale diskurser for byutvikling og bærekraftighet utformet jeg karakteristikker av diskursene og en intervjuguide med spørsmål basert på min forståelse av hva sentrale aktører ville ha en mening om.

1.1 Problemstillingene

Den første delen av studien har et beskrivende formål. Meningen her er å gi et godt grunnlag for forståelse og tolkning av sammenhengen mellom diskurs og utvikling. Hovedspørsmålet er slik:

«Hva kjennetegner utbyggingen av de tre fortettingsprosjektene Pilestredet Park, og Vulkan og Waldemars Hage i Oslos indre by?»

Hensikten med denne problemstillingen er å belyse prosjektenes formål, se på hvem de sentrale aktørene i prosjektene er, og undersøke hva som kjennetegner prosjektenes utbygging, slik som andel boliger, lokalisering, størrelse og andre relevante aspekter.

Den andre delen av studien har som hensikt å belyse hvordan aktørene i de tre prosjektene argumenterer for utbyggingsprosjektene, sett i forhold til diskursene om vekst og bevaring. Disse to diskursene representeres av to byutviklingsdiskurser – én for vekst og én for bevaring, henholdsvis kompakt byutvikling og kulturarvbevarende byutvikling. Jeg vil undersøke hva byutviklingsaktørene mener er viktige verdier i byutviklingen, og hvordan de forstår og opplever betydningen av begrepet bærekraftig byutvikling. Fokus kommer til å ligge på hvilken betydning diskursen har på aktørene, altså om man påvirkes av diskursen.

Hovedspørsmålene ser slik ut:

«Hvordan brukes vekst- og bevaringsdiskursene i eiendomsutvikleres tenkning og handling i utviklingen av tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by?»

«Hvordan påvirker trekk ved steder og maktrelasjoner eiendomsutvikleres bruk av vekst- og bevaringsdiskursene i utviklingen av tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by?»

Med begrepet «å bruke» i problemstillingene mener jeg både hvordan aktørene påvirkes av diskursene i byutviklingen, og hvordan aktørene bruker argumenter fra diskursene for å fremme egne interesser eller eget verdigrunnlag. Dette gjelder også om aktørene bruker argumenter fra diskursene direkte eller indirekte. Selv om aktørene ikke nødvendigvis kjenner seg igjen i en spesifikk byutviklingsdiskurs i sin tenkning og sine handlinger, kan de være bevisst på forholdet mellom argumentene og diskursene. Begrepet «å bruke» forstås dermed som hvordan argumentene og diskursene fungerer i praksis.

I analysekapittelet vil jeg også analysere andre byutviklingsaktørers bruk av diskurser. Det vil si arkitekter, konsulenter og antikvarer. Jeg studerer primært eiendomsutviklerne, men de andre byutviklingsaktørene har likevel en viktig rolle for å belyse byutviklingsprosessen som helhet, ettersom aktørene samspiller i planprosessene.

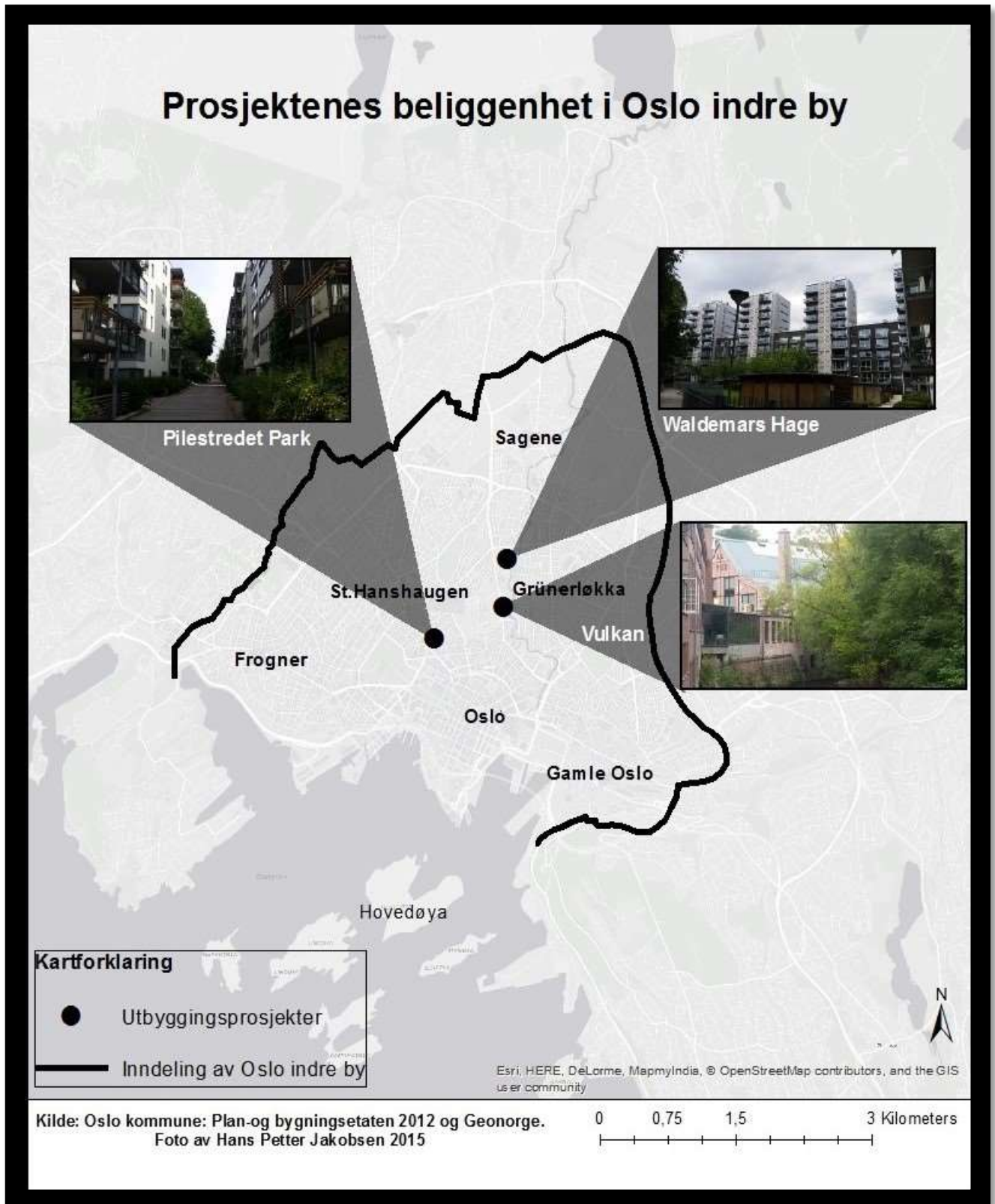
Jeg vil under den andre problemstillingen fokusere på eiendomsutviklere og fagpersoner som utarbeidet reguleringsplanene for de tre utbyggingsprosjektene. Deres bruk av vekst- og bevaringsdiskurser vil bli analysert fra deres uttalelser og nedskrevne ord om viktige momenter i byutviklingsdiskursene. Noen av disse momentene er samlet i figur 2 under kapittel 3.1.

1.2 Utbyggingsprosjekter i indre by

Gjennom et fokus på en aktiv byfornyelsespolitikk, med forskjønning av byrommene og forbedring av levekår i sentrale strøk, har flere utbyggere det siste tiåret innrettet sin utbyggingsvirksomhet mot sentrum og indre by. Det blir stadig mer attraktivt å bo sentralt, og dette skaper et marked der etterspørselen overstiger tilbudet av boliger, noe som sikrer utbyggere kjøpere til prosjektene de bygger (Hjorthol 2003). Dette er en endring fra et tidligere utbyggingsfokus på suburbane områder og drabantbyutvikling utenfor bysentra.

Jeg har valgt ut tre utbyggingsprosjekter som representerer deler av utbyggingen i indre by det siste tiåret. Alle prosjektene er fullførte prosjekter, der utredning, planlegging etter plan- og bygningsloven og utbygging er ferdigstilt. På figur 1 vises et kart over de tre prosjektoverrådene. Kartet viser også inndelingen av indre by slik den ble definert av Oslo kommune frem til 2003. Jeg vil her presentere konteksten for hvert av prosjektene.

Prosjektene beliggenhet i Oslo indre by



Figur 1: Kartet viser inndeling av Oslo indre by frem til 2003 og prosjektene plassering innad i Oslo indre by. Fotografiene er tatt fra hvert av prosjektområdene i 2015. Foto: Hans Petter Jakobsen.

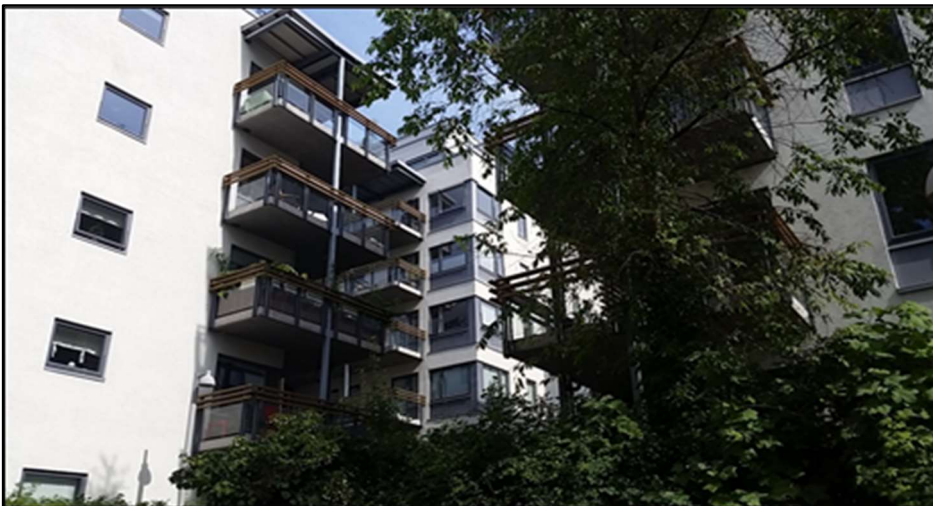
1.2.1 Pilestredet Park

Pilestredet Park er et byområde der Rikshospitalet lå i over et århundre, fra 1883 til 2000, da sykehuset ble flyttet til Gaustad. Etter at Stortinget i 1991 besluttet å omlokalisere Rikshospitalet (Statsbygg 2008:4), gjennomførte utbyggeren Statsbygg samme året en idékonkurranse. Vinneren av denne konkurransen fikk utarbeide reguleringsplanen for området. Vinneren var Arkiforum, nå Spor Arkitekter, med forslaget «Hospitality», som hadde lavest arealutnyttelse av alle forslagene (Statsbygg 2008:4).

Statsbygg utarbeidet et utkast til reguleringsplan i samarbeid med Spor Arkitekter, som etter justeringer ble vedtatt av Oslo bystyre 19.november 1997. Reguleringsvedtaket var et tett samarbeid mellom kommunen og staten, og resultatet av dette samarbeidet kom frem i forprosjektrapporten «Fra sykehus til sunne hus» og et miljøoppfølgingsprogram utarbeidet av Statsbygg. Miljøoppfølgingsprogrammet inneholder en rekke mål og retningslinjer for gjennomføring av planlegging, riving og bygging i Pilestredet Park. (Statsbygg 2008). I St. meld. nr.18 (2000-2001) ble det bestemt at miljøoppfølgingsprogrammet skulle inngå i alle salgssavtaler for eiendommene, for å sikre at viktige bygninger ble bevart og at området forble åpent og tilgjengelig.

Pilestredet Park er bygd etter byøkologiske prinsipper og har hatt fokus både på å verne kulturarvbygninger og sikre boliger for en voksende befolkning. Med byøkologiske prinsipper menes for eksempel gjenbruk av avfall fra riving, utbygging av grønne tak eller opplegg for kildesortering. Bygulvet er for eksempel bygd på gjenbrukt betong, tegl og treflis fra nedrevne bygninger, og flere strukturer er regulert til bevaring, blant annet muren og kvinneklinikken (Statsbygg 1997:18). Angående bevaring var det to bygg Byantikvaren mente var bevaringsverdige som ble revet for å sikre en effektiv arealutnyttelse av områdets nedre plata. Dette var Medisinblokken og Hudavdelingen. Uteområdene er tilrettelagt for gående og syklende, mens biltrafikken er kraftig begrenset og parkeringsplasser er plassert under bakken (Statsbygg 2008).

Pilestredet Park har vært et pilotprosjekt innen miljøransning, og har hatt som mål å fremstå som et ledende eksempel på en bærekraftig byutvikling (Statsbygg 1997).



På bildet til venstre er et utsnitt av boligblokkene på Pilestredet Park. Prosjekter har totalt 1500 boligenheter, samt arealer til undervisning og næringsliv.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et utsnitt av prosjektets flere grønne parkområder.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et flyfoto over Pilestredet Park fra 1961, da Rikshospitalet fremdeles var lokalisert der.

Foto: Widerøes Flyveselskap
Oslo byarkiv/A-
2007/Ua/0018/136 (1961)

1.2.2 Vulkan

Vulkan er betegnelsen på det gamle industriområdet nord for Møllerveien, mellom Maridalsveien og Akerselva. Området har tatt sitt navn fra Vulkan Jernstøperi, som var Norges fremste produsent av jernbroer til vei- og jernbaneformål fra 1873 og en lang periode fremover. Industriproduksjonen i området avtok gradvis fra 1950-årene, hvor produksjonshallen ble leid ut som idretts – og flerbrukshall fra 1996 (Arntzen 2007). Området utgjør en del av Akerselva Miljøpark, et sammenhengende strekk av revitaliserte, historiske industriområder langs Akerselva (Holter 2014).

I 2004 utlyste Aspelin Ramm, utbygger av området, en arkitektkonkurranse om utbygging og transformasjon av Vulkan industriområde. Denne konkurransen ble vunnet av LPO arkitekter, som sammen med utbygger utarbeidet en reguleringsplan med blanding av ulike bolig -, kultur - og næringsfunksjoner, verneverdig bygningsmasse og en variert arkitektur. Sentralt i ideen var å lage et såkalt «brudd» fra Maridalsveien, på tvers av området og over til Grünerløkka (Holter 2014). Civitas AS var også med som en rådgivende part for å sikre at planen fulgte norske krav og lovverk.

Reguleringsplanen er i stor grad gjennomsyret av visjonen til Akerselva Innovasjon, hvilket er å arbeide for en tettere integrasjon mellom kunst, design, arkitektur og teknologi langs Akerselva. I planen argumenteres det eksempelvis for at «annerledes tanker krever annerledes rom» (Vulkan Eiendom 2006:17). Utbygger har som mål å gjøre Vulkan til en destinasjon i Oslo ved å legge til rette for en attraktiv møteplass mellom innovativt næringsliv, foreninger, offentlig virksomhet og kultur. Under planleggingen var Byantikvaren inne i bildet med alternative forslag for hvordan bruddet i prosjektet kunne formes uten å rive for mye av verneverdige bygg. Denne tvisten vant utbygger da saken kom opp til bedømmelse i bystyret.

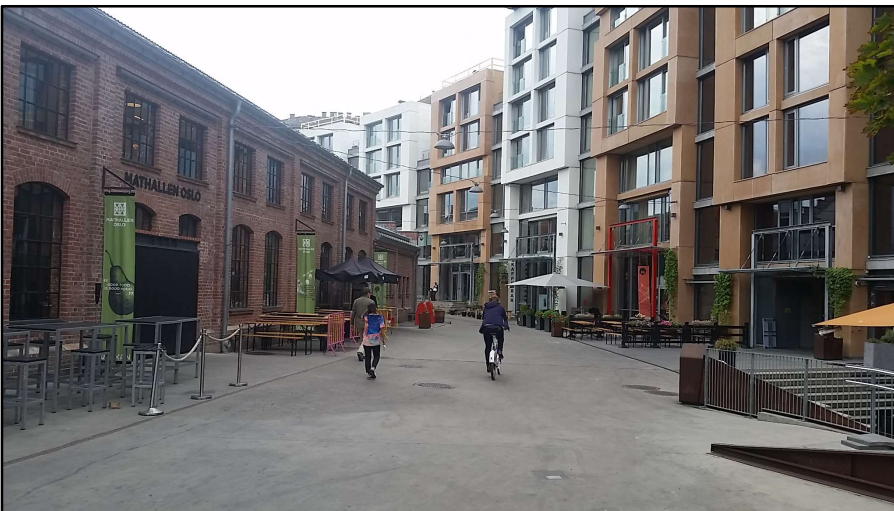
Den eldste bygningen på området er det gamle Broverkstedet, i dag kjent som Mathallen, et kombinert matmarked og serveringsområde. Mathallen fungerer også som en motor ved å være energisentral som omfordeler varme til hele området, og ved å fungere som en magnet for by- og gateliv. Området har en blandet bruksfunksjon med boliger, næringsliv, servering, hotell, kultur og undervisning (Vulkan Eiendom 2006).



På bildet til venstre er et utsnitt av de verneverdige bygningene på Vulkan.

Prosjekter har totalt 172 boligenheter, samt arealer til undervisning, hotell, kultur og næringsliv.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et utsnitt av prosjektets moderne arkitektur side om side med det verneverdige bygget Mathallen.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et flyfoto over Vulkanområdet fra 1952. Her er fremdeles gassklokken på plass i Kuba-parken.

Foto: Widerøes flyveselskap / Vilhelm Skappel. Oslo byarkiv/A 20027/Ua/0007/001 (1952)

1.2.3 Waldemars Hage

Waldemars Hage er betegnelsen på et boligprosjekt langs Akerselva, som utgjør eiendommene Waldemar Thranes gate 75 og 77, Darres gate 6 og Hauchs gate 1. Før utbyggingen var området et gammelt industriområde som de siste tiårene var omdannet til blandet kontor- forretning- og lagervirksomhet (Plan- og bygningsetaten 2001).

Utbyggerfirmaet Armada Eiendom hadde et ønske om å transformere kvartalet og overbeviste grunneiere om at en større transformasjon var til fordel for både dem og bydelen. I 1999 ble Dark arkitekter utpekt som vinner av arkitektkonkurransen for boligprosjektet Waldemars Hage, og de to aktørene utarbeidet en reguleringsplan i samarbeid med planleggingsfirmaet Planconsult. Sydkvartalet ble fullført i 2006 med 237 boligenheter, mens nordkvartalet ble bygd ut senere av Byggholt AS (JSTArkitekter 2003). Mitt fokus vil ligge på første byggetrinn, sydkvartalet, ettersom det er Armada Eiendom med Dark arkitekter og Planconsult som produserte den opprinnelige reguleringsplanen for området.

Hovedhensikten med reguleringsplanen til Waldemars Hage var å legge til rette for bygging av ca. 550 nye boliger (Plan- og bygningsetaten 2001) og servicertett næring med ca. 300 arbeidsplasser. Prosjektet endte imidlertid opp med å bli et rent boligprosjekt. Visjonen i reguleringsplanen har vært å åpne opp bebyggelsen mot Akerselva og gjøre området mer tilgjengelig for allmennheten, med turveier og parkanlegg. Under planleggingen av dette prosjektet fremmet Riksantikvaren en innsigelse fordi reguleringsforslaget kom i konflikt med nasjonale og vesentlige regionale kulturminner, overordnede planer og bylandskapet som helhet (Plan- og bygningsetaten 2001:5). Byantikvaren var også involvert, og var særdeles kritisk til høyden på tårnene i prosjektet. Byantikvaren mente det ville forringe bysilhuetten og siktlinjer til viktige landemerker. Spesielt ble kirketårnet i Gamle Aker kirke nevnt som utsatt landemerke. Saken gikk til bystyret og utbygger vant tvisten. Plan- og bygningsetaten (PBE), uttalte at de *«ikke er enige i at reguleringsforslaget kommer i konflikt med overordnede planer, og at reguleringsforslaget tar tilstrekkelig hensyn til verneinteresser i området»* (Plan- og bygningsetaten 2001:5). PBE anbefalte reguleringsforslaget som en innovativ måte å bygge boliger med høy utnyttelse i indre by.



På bildet til venstre er et utsnitt av boligblokkene med tårn som strekker seg fem etasjer høyere enn resten av prosjektet.

Prosjektet har totalt 550 boligenheter og nær tilgang til Akerselva turområde.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et utsnitt av prosjektets boligblokker sett fra Hauchs gate.

Foto: Hans Petter Jakobsen 2015



På bildet til venstre er et flyfoto over området der Waldemars Hage ligger i dag. Flyfotoet er tatt i 1952.

Foto: Widerøes Flyveselskap /
Vilhelm Skappel. Oslo
byarkiv/A- 20027/Ua/0010/015
(1952)

1.3 Studiens teoretiske rammeverk

Hva som anses som en bærekraftig byutvikling avhenger av hvordan man forstår bærekraft, og hvilke forutsetninger man setter for en god byutvikling. I denne oppgaven fokuserer jeg på to byutviklingsdiskurser – kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling. Diskursene bygger på hva forskere og teoretikere mener er kjennetegnende for ulike byutviklingsdiskurser. Dette omfatter blant annet mål, forutsetninger og tiltaksmuligheter. I en kompakt byutvikling er det et mål om å redusere areal- og transportbehov (Schmidt 2014:15) med forutsetninger om en fortetningsstrategi og høyhusbebyggelse. I en kulturarvbevarende byutvikling er målet å sikre bevaring av kulturminner, gjennom vern og gjenbruk av kulturminner i byutviklingsprosjekter (Omland et. al 2007:36). Disse to diskursene er stadig i konflikt i Oslo indre by, hvor eiendomsutviklere ofte havner i et dilemma der det må velges mellom vekst eller vern i byutviklingen. En tredje diskurs – grønn byutvikling – trekker jeg frem ved anledning som en ekstra komparativ dimensjon i studien. En grønn byutvikling har trekk fra både en kompakt og kulturarvbevarende byutvikling, i tillegg til å kunne knyttes opp til både fortetting og spredt byutvikling.

For å analysere hvordan de to diskursene påvirker eller kan brukes av eiendomsutviklere, benytter jeg meg av diskursteorien til den argentinske statsviteren Ernesto Laclau og den belgiske statsviteren Chantal Mouffe (2001). De er begge post-marxistiske politiske teoretikere som har utviklet et diskursteoretisk begrepsapparat som blant annet forener strukturalismen fra den sveitsiske lingvisten Ferdinand de Saussure (1960), poststrukturalismen fra den franske psykologen Jacques Lacan (1977), maktbegrepet fra den franske filosofen Michel Foucault (1970) og hegemonibegrepet til den italienske nymarxistiske politikeren Antonio Gramsci (1971). Dette diskursteoretiske begrepsapparatet av Laclau & Mouffe gir meg redskaper for å kunne utføre en diskursanalyse. Ved å systematisere meningsinnhold fra relevante plandokumenter og intervju med respondenter, kan jeg enklere analysere hvilke argumenter som er rådende og undersøke hvordan eiendomsutviklere bruker eller blir påvirket av diskurser om byutvikling. Meningsinnholdet reduseres i en kategoriseringsprosess, der viktige «momenter» og «nodalpunkter» gir utgangspunkt for sentrale temaer i analysen. For eksempel er begrepet «bærekraft» forstått som et moment, og «vekst» og «vern» som nodalpunkter.

Begrepet bærekraft vil bli redegjort for som en balansering av tre dimensjoner, en økonomisk, en sosial og en økologisk bærekraftsdimensjon (FN 2005 punkt 48). Jeg vil belyse

kort hvordan en bærekraftig byutvikling forstås i relasjon til disse bærekraftsdimensjonene. Videre redegjør jeg for relasjonen mellom diskurser og makt, og viser til hvordan byutviklingsaktørene forsøker å etablere eller opprettholde sine posisjoner og få gjennomslag for sine interesser og vurderinger i byutviklingen (Skogheim & Røe 2003:37). Avslutningsvis vil jeg redegjøre for forståelser av sted, og hva som menes med stedsrepresentasjoner for å kunne analysere hvordan steder påvirker eiendomsaktørers handlingsrom og bruk av diskurser. Her er den britiske kulturgeografen Doreen Masseys forståelse av sted som bygd opp av flere sedimenter et viktig utgangspunkt (Massey 1995:321-322). Massey betrakter at historiske hendelser, politiske bestemmelser og økonomiske satsninger preger stedets identitet og dermed stedets effekt på eiendomsaktørenes handlingsrom.

1.4 Studiens metodologiske fremgangsmåte

Metodologisk bygger denne studien på en kvalitativ forskningsmetode med bruk av semistrukturerte intervjuer som den primære datainnsamlingen, med relevante dokumenter og planer som supplement. Det er en deduktiv fremgangsmåte hvor jeg trekker logiske slutninger om byutviklingsaktører bruk av vekst- og verndiskurser utfra innsamlet datamateriale og teorier om byutviklingsdiskurser, bærekraft, maktrelasjoner og sted (Jacobsen 2005). Gjennom bruk av det diskursteoretiske begrepsapparatet til Laclau & Mouffe (2001) kategoriserer jeg datamaterialet inn i håndterbare nodalpunkter og momenter, og utfører en diskursanalyse i den hensikt å avdekke hvordan byutviklingsaktører bruker eller blir påvirket av vekst- og verndiskurser.

1.5 Studiens disposisjon

Denne studien er inndelt i et kontekstkapittel, et teorikapittel, et metodekapittel, et firedelt analysekapittel og avsluttet med en konklusjon. Til sammen utgjør de en kvalitativ studie av eiendomsaktørers tenking og handling i byutviklingen av tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by.

I kapittel 2, kontekstkapittelet, beskriver jeg overordnede trekk i byutviklingen i Oslo fra tidlig 1900-tallet og frem til i dag. Særpreget og avgrensningen til indre by blir nærmere beskrevet. Gjennomgangen er ment å synliggjøre hvordan vekst- og verndiskursene i Oslo indre by eksisterer i en kompleks byutviklingsprosess.

I kapittel 3, teorikapittelet, forklarer jeg hva som menes med en kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling. Jeg tydeliggjør hvordan vi kan forstå diskurser som representasjoner av virkeligheten, og hva som kjennetegner de to byutviklingsdiskursene. Sentralt i teorikapittelet er også Laclau og Mouffes diskursteori (Laclau & Mouffe 2001), som gir meg redskaper til å utarbeide analysen. Videre vil jeg redegjøre for hvordan en bærekraftig utvikling kan forstås som en balansering av økonomisk, økologisk og sosial bærekraft. Avslutningsvis belyser jeg hvordan begrepet sted forstås i samfunnsgeografien. Jeg vil også presentere teori for hvordan sted kan forstås ulikt innen vekst- og verndiskursene.

I kapittel 4, metodekapittelet, redegjør jeg for betydningen av casestudier og kvalitativ metode, samt bruk av semistrukturerte intervju som metode for datainnsamling. Jeg redegjør kort for bruk av relevante planer og dokumenter som supplement til intervjuene. Videre redegjør jeg for utvalg, kategoriseringsprosess og diskursanalyse som metodeverktøy. Avslutningsvis redegjør jeg for forskerens rolle i prosjektet, og forskningens kvalitet.

Kapittel 5, analysekapittelet, består av en firedelt analyse av datamaterialet. I begynnelsen av hver delanalyse vil datamateriale samlet gjennom intervjuer og relevante dokumenter presenteres og knyttes opp mot analysedelens tema.

Første delanalyse tar for seg aktørenes målsetting og forståelse av bærekraftighet. Dette er for å tydeliggjøre hvilke argumenter og forståelser aktørene bruker, og hvorvidt det er representert i byutviklingsdiskursene. Den andre delen tar for seg interessemotsetningene mellom vekst og vern i de tre utbyggingsprosjektene. Fokus er på konfliktene/uenighetene ettersom diskurser ofte tydeliggjøres i situasjoner der motstridende behov møtes (Rydin 2003:6), slik som interessemotsetningene vern og vekst i bysentrum. Tredje del er en forlengelse av den andre delen, hvor jeg tar for meg maktspillet mellom aktørene og hvordan dette påvirker aktørenes handlingsrom og bruk av diskurser. I siste og fjerde del analyserer jeg betydningen av sted for aktørenes handlingsrom. Her er det sentralt hvordan stedets erkjente kvaliteter og sedimenter påvirker aktørenes muligheter og tanker for videre utvikling av Oslo indre by.

Kapittel 6 oppsummerer viktige poenger og besvarer problemstillingen i tillegg til å utdype ubesvarte spørsmål og diskutere veien videre for forskning på området.

2 Oslo - en by i vekst

I dette kapitlet presenterer jeg noen overordnede historiske trekk ved byutviklingen i Oslo fra tidlig 1800-tallet og frem til i dag. Jeg trekker frem aspekter jeg mener er viktige å ha kjennskap til for å forstå konteksten for diskusjonen om vekst og vern i byutviklingen. Jeg presenterer også inndelingen av indre Oslo og betydningen av skillet mellom østkanten og vestkanten for byutviklingen. Gjennomgangen er ment å synliggjøre hvordan vekst- og bevaringsdiskursene i Oslo indre by eksisterer i en kompleks byutviklingsprosess, der sosiokulturelle og politisk-økonomiske rammer legger føringer for byutviklingen.

2.1 Byutviklingen i Oslo

Christiania ble Norges hovedstad i 1814, noe som førte til stor vekst i innbyggertallet. Byen var preget av trelasthandel, og med industrialiseringen kom tekstilproduksjon, metallindustri og skipsverft. Ved århundreskiftet var Christiania landets viktigste sjøfartsby og i tiden frem mot 1940-tallet befestet byen en rolle som landets økonomiske sentrum (Kjeldstadli & Myhre 1995). I 1925 skiftet byen tilbake til navnet Oslo (Alsvik 2001:7).

Oslo er en by i kontinuerlig utvikling, og har blitt sterkt preget av ulike byutviklingsretninger gjennom tidene. Den tidligste byplanleggingen fra 1900-tallet forsøkte å gjennomføre idealer og forbilder fra storbyer ute i Europa, fremfor å styre utviklingen ut i fra den fysiske utformingen av Oslofjorden og de sosiale forholdene i byen (Baltzersen et. al 1977). Et eksempel på et av disse idealene i Oslo, er hagebykonseptet lansert av den britiske byplanleggeren Ebenezer Howard, utviklet i blant annet Ullevål Hageby og Lille Tøyen Hageby. Tanken bak hagebyene var å kombinere de gode sidene ved byen med landlige kvaliteter (Howard 1902). En annen byutviklingsretning som startet i 1930-årene var saneringsplaner for forslummede områder, hvor alt i et område ble revet for å bygge noe nytt. Vaterland og Enerhaugen i indre by er eksempler på dette. Enerhaugen ble omgjort til et rent boligområde, og Vaterland til et område med hotell, vannspeil og byhall (Butenschön & Lindheim 1987:124). Disse stedene viser et tydelig skille mellom boligområde og fritidsområde i byutviklingen. Mange andre steder var også tiltenkt sanering, slik som Kampen, Grünerløkka, Sagene og Rodeløkka, men de ble aldri sanert. Dette er sannsynligvis mye grunnet Oslo kommunes vending på 1970-tallet, hvor rehabilitering og vern blir viktigere i byutviklingen

(Bjørnstad 2014). I tillegg til dette har økonomien vært viktig, ettersom Oslo kommune ikke nødvendigvis hadde råd til å iverksette for store utbyggingsprosjekter på 50- og 60-tallet.

På 1950-tallet var det fokus på byutvikling utenfor de etablerte bygrensene, med drabantbyutbygging. Den første drabantbyen var Lambertseter i 1951, og utover på 1960- og 70-tallet ble flere store drabantbyer bygd i Groruddalen (Butenschön & Lindheim 1987). Etter denne perioden med utadrettet byutvikling har Oslo siden midten av 1980-årene fulgt en klar fortettingsstrategi (Næss et. al 2009: I). Siden denne fortettingsstrategien begynte har det vært en jevn stigning i befolkningstettheten i byen. Den konsentrerte byutviklingen kan sies å ha redusert veksten i biltrafikk og bidratt til en miljømessig mer bærekraftig transportutvikling, enn hva man kunne ha forventet med en spredt byutvikling (ibid.). Tall fra trafikkstatistikken over Oslo året 2014 viser at det har vært en økning på 1,7 % i trafikken med lette kjøretøy (Statens vegvesen 2014:5), mens kollektivtransporten har hatt en økning på 3,3 % (Ruter 2014:9). Med en befolkningsvekst på 2,1 % (Statistisk sentralbyrå 2014) kan dette være tegn til at kollektivtrafikken fanger opp deler av veksten i trafikken. Dette er mer gjeldende for sentraliserte områder langs større veg- og jernbanetraseer i Oslo-området, og ikke for trafikk fra spredte områder (Osloregionen 2008:23). I en byanalyse gjort i forbindelse med Nasjonal transportplan 2010-2019 anbefales det at:

«Ytterligere fortetting i kollektivknutepunkter, sentra og langs kollektivårene er nødvendig. Den konsentrerte arealutviklingen som Oslo og kommunene i Akershus har lagt opp til må derfor fortsette. Biltrafikkveksten i Oslo og Akershus blir lavere dersom byutviklingen i hovedsak skjer i Oslo og Oslos indre by. Men samtidig øker biltrafikken i indre by. Det er derfor nødvendig å ta i bruk tiltak som begrenser biltrafikken i dette området» (NTP 2006:9).

Gjennom 1990-årene har det vært høy grad av politisk enighet om fortetting som hovedstrategi for byutviklingen. De norske professorene Petter Næss og Arvid Strand og den danske forskeren Teresa Næss hevder i *TØI-rapport 1024/2009* at kompakt byutvikling blant norske byplanleggere har oppnådd en hegemonisk status som modell for bærekraftig byutvikling (Næss et. al 2009: I). Kompakt byutvikling har også fått en styrket status gjennom rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, hvor utvikling av kompakte byer og tettsteder er del av målsetningen for planleggingen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a:1). I Oslo og Akershus har også Klima- og

miljødepartementet pålagt kommunene å innarbeide markagrensen¹ (Næss et. al 2009). Dette er fordi en streng markagrense gir økt fokus på fortetting i bykjernen ved å begrense bygging i utkanten, og fordi de rikspolitiske retningslinjene har samme prinsipper om utbygging i kollektive knutepunkter og langs t-bane og jernbanelinjer.

Ifølge samfunnsdelen til Oslo kommuneplan 2015, konstateres det at byutviklingsstrategien frem mot 2030 *«må tilrettelegge for tilstrekkelige og gode boligarealer, samt næringsareal med differensierte kvaliteter knyttet til sentralitet, tilgjengelighet, grad av nærservice og andre egenskaper»* (Byrådet 2015:38). Kommuneplanen viser en fremtid preget av prinsipper fra, og ideer om, en kompakt byutvikling. Den viser blant annet til økt fokus på kollektivtrafikk, reduksjon av lokal luftforurensing og anfører i tredje målsetting under grønn byutvikling, at vekst skal håndteres gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting (Byrådet 2015:34). Dette betyr i praksis at fortetting skal forekomme først i bykjernen og utvikles utover langs banenettet til henholdsvis jernbane og t-bane.

I samfunnsdelen til kommuneplan 2015 legges det også vekt på at andre verdier og kvaliteter skal ivaretas mot 2030.

«[Veksten gjør det] viktig å utarbeide et overordnet byplangrep som ivaretar og videreutvikler de bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter Oslo har og som tilrettelegger for utvikling av arkitektoniske kvaliteter» (Byrådet 2015:38).

Ifølge kritikere er det liten tvil om at den historiske bebyggelsen i Oslo indre by kommer i konflikt med hovedprioriteringen i planforslaget - storstilt nærings- og boligutvikling. To av kritikerne påpeker at bystyret ikke ser mulige negative virkninger av fortetting, slik som *«mørkere gater på grunn av høye nybygg, sosiale gnisninger mellom folk som bor for nære hverandre og konflikter mellom beboere og aktiviteter som musikk og bading»* (Wergeland & Sprovin 2015). Til dette svarer daværende byutviklingsbyråd Bård Folke Fredriksen at kommuneplanen peker på områder både for vekst og vern (Fredriksen 2015). Han mener det er viktig at veksten ikke går på bekostning av grøntområder, og da må det nødvendigvis tillates høyere og tettere bebyggelse der kollektivdekningen er god, inkludert i indre by. Daværende byråd mener også i sitt innlegg at *«flere beboere sentralt i byen legger grunnlaget for at flere*

¹ Markagrensen ble fastsatt som del av loven i 2009, og ble i september 2015 endret på 47 steder i ulike kommuner. Portland Oregon, USA, har også en slik liknende grense, hvor bygging må forekomme innenfor byggesonen og ikke ødelegge nærliggende natur.

kan gå, sykle eller kjøre kollektivt, noe som bidrar til økt byliv og en større trygghetsfølelse. Derfor legger kommuneplanen opp til en balanse mellom utvikling og vern» (Fredriksen 2015).

Det er uenighet om hvordan kommunen bør utforme en byutvikling og bypolitikk som tar hensyn til både vekst og vern, og hvorvidt kommuneplanen med underliggende dokumenter har gode nok retningslinjer for å kunne oppnå en slik balansering. Dette er en utfordring som er meget aktuell i dag, og preger byutviklingen i Oslo indre by.

2.2 Indre by og skillet mellom øst og vest.

Indre by er et begrep som brukes om inndelingen av bybebyggelsen i Oslo, og representerer den tette byen som ligger rundt Oslo sentrum. Den definerte grensen frem til 2003 tilsvarer omtrent det som historisk var grensen mellom Christiania by og tidligere Aker kommune, frem til byutvidelsen i 1948. Det er denne inndelingen av indre by jeg bruker i denne studien, og inndelingen er presentert i figur 1 i kapittel 1.2. Etter 2005 er noen bydelssoner i bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Frogner å anse som ytre by (Plan- og bygningsetaten 2005:4-5), men denne endringen har liten betydning for min studie.

Oslo er en delt by, med et klart skille mellom østkant og vestkant. Dette skillet var på begynnelsen av 1800-tallet trukket mellom den tette byen og forstedene, hvor middel- og overklassen bodde i byen og arbeiderklassen i forstedene (Boligrådet 1948). Med en sterk økonomisk vekst på 1850-tallet ble skillet mellom byen og forstedene brutt ned. Sentrum ble mer et forretningsstrøk, og borgerklassen flyttet seg vestover, ettersom industrien etablerte seg øst for Akerselva. Det gamle skillet mellom by og forsteder ble avløst av et skille mellom *vestkanten* – med villabebyggelse og leiegårder med store leiligheter – og *østkanten* – med kasernebebyggelse for arbeidsfolk (ibid.). Skillet mellom østkanten og vestkanten er ikke absolutt, men det gir et inntrykk av forskjellen mellom boforholdene på hver kant.

I indre by går det tradisjonelle øst-vest skillet i Uelandsgate (Høifødt 2011:14). Uelandsgate starter ved Alexander Kiellands plass, krysser Waldemars Thranes gate og ender i Tåsenveien i bydel St. Hanshaugen. Indre vest utgjør bydelene Frogner og St. Hanshaugen, mens indre øst utgjør bydelene Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (Holm 2006:26). Forskning viser at Oslo indre øst over lang tid har scoret lavt på flere levekårsindikatorer – som utdanning, inntekt og boligstandard – sammenliknet med byens øvrige bydeler og landet som helhet (Holm 2006; Barstad & Skarøhamar 2006; Øia 2007). Det ble fra 1997 til 2006 satset på

et handlingsprogram for Oslo indre øst med mål om å bedre levevilkårene (Holm 2006:78). Flere områder i indre øst har etter byfornyelsen på 1980-tallet opplevd en gentrifiseringsprosess. Gentrifisering innebærer en endring i den sosiale sammensetningen av befolkningen ved at folk fra middelklassen flytter inn i tradisjonelle arbeiderklasseområder (Glass 1964; Zukin 1987). Grünerløkka er et eksempel på et slikt tradisjonelt arbeiderklassestrøk som har endret sitt sosiale og til dels fysiske innhold. Det er en bydel som tidligere var assosiert med fattigdom, dårlige hygieniske forhold og lav boligstandard, men som i dag fremstår som hipp og moderne med et rikt tilbud av butikker, kafeer, kultur og annen underholdning (Hjorthol 2003). Prisene på boligmarkedet reflekterer dette, hvor kvadratmeterprisen fremdeles er høyest i vest, men prisveksten er størst i øst (Kvinge et. al 2012:74).

Med økende boligpriser og attraktivitet i indre øst har risikobildet for utbyggere blitt redusert. Det siste tiåret har det vært mye utbygging i indre by, og dette pågår fremdeles. Indre by er meget attraktivt for utbygging, noe Pilestredet Park, Vulkan og Waldemars Hage er tegn på. Denne attraktiviteten har blant annet å gjøre med kjøperes positive holdning til sentralitet, høye priser og lave kostnader til utbygging av infrastruktur – ettersom infrastruktur allerede er bygget i sentrum og indre by.

3 Teoretiske diskurser om bærekraftig byutvikling

3.1 Tre teoretiske diskurser

For å studere hvordan utbyggere bruker vekst- og bevaringsdiskurser i sin argumentasjon og sine handlinger, er det nødvendig å få en oversikt over hvilke teoretiske diskurser som finnes i fagfeltet for byutvikling. Dette gjør jeg gjennom en deduktiv tilnærming, hvor jeg former noen karakteristikk av teoretiske diskurser ut fra hva teoretikere mener kjennetegner ulike premissleverandører i byutviklingen. Disse premissleverandørene er *kompakt byutvikling*, *kulturarvbevarende byutvikling* og *grønn byutvikling*. De tre premissleverandørene er underliggende vekst- og bevaringsdiskursene (se punkt 3.2), hvor hver av diskursene har egne kombinasjoner av begrepsforståelse, fokusfelt og tiltaksformer. I korte trekk er kompakt byutvikling rettet mot vekst i byer (Hall & Hubbard 1996), kulturarvbevarende byutvikling rettet mot vern av kulturminner i utbyggingen (Omland et. al 2007:36) og grønn byutviklingen rettet mot vern av grøntarealer og støtter opp om vekst utenfor bysentra (Campbell 1996). Etersom dette er en studie av indre by vil grønn byutvikling – slik den forstås i denne studien – være mindre relevant og derfor ikke være sentral i min oppgave.

De siste tiårene har kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling vært meget sentrale i byutviklingen, spesielt i avveininger av vekst og vern. Tidligere statsminister Gro Harlem Brundtland sa om denne avveiningen i 1993 at det ikke er et spørsmål om vern eller vekst i utviklingen, men at innholdet i veksten skal bygge inn hensynet til miljøvern (Brundtland 1993). Diskursenes sentrale stilling fremkommer i flere kommuneplaner og kommunedelplaner, for eksempel blir kompakt byutvikling direkte henvist til som ett av tre grønne mål i samfunnsdelen til Oslo kommuneplan 2015, *Oslo mot 2030, Smart, trygg og grønn* (Byrådet 2015:34). Kulturarvbevarende byutvikling fremstilles blant annet i kommuneplan 2004, *Oslo mot 2020*, hvor planen:

«legger til grunn et konsentrert utbyggingsmønster som både bevarer og videreutvikler Oslo. Målet er en bærekraftig by, med en robust bystruktur som tåler utbygging uten at byens særpreget forringes. Oslo skal også være en mangfoldig kulturby hvor byens

særpreg, identitet og arkitektoniske kvaliteter skal tas vare på og videreutvikles» (Plan- og bygningssetaten 2005:36).

En grønn byutvikling har kommet sterkere inn i nyere tid. Dette er noe som blant annet representeres ved at samfunnsdelen til kommuneplan 2015 har ordet «grønn» i tittelen. En grønn byutvikling støtter fortetting så lenge den «sikrer balanse mellom utbygging og bevaring av grøntstruktur» (Eriksen & Nissen 2015:50), men diskursen – slik jeg karakteriserer den – bygger også på hva teoretikere kritiserer kompakt byutvikling for. For eksempel vil ikke alle tilhengere av grønn byutvikling uten videre akseptere at fortetting gir store miljøgevinster (Neuman 2005; Burton, Williams & Jenks 1996; Howley 2008; Næss 1993), når en spredt utvikling potensielt kan gi like gode miljøgevinster. At denne diskursen viser til en spredt utbygging er som nevnt en av grunnene til at grønn byutvikling har mindre fokus i min analyse, men det betyr ikke at den ikke har noen påvirkning på utviklingen av indre by. En grønn byutvikling vektlegger bevaring av grøntarealer i sentrum og kan kombineres med en forståelse av fortetting som en bærekraftig strategi.

Diskursene slik de presenteres i denne studien viser ulike tilnærminger til en bærekraftig byutvikling i vekst og verndiskursene. Det er andre premissleverandører og diskurser som ikke fremkommer i denne studien, og aktører kan i praksis bruke standpunkter fra ulike diskurser samtidig. Dette er gitt at standpunktene ikke er direkte motsetninger av hverandre. Gjennom å bygge på de teoretiske premissleverandørene forenkler jeg virkeligheten for lettere å kunne studere sammenhenger i hvordan utbyggere tenker om en bærekraftig byutvikling i Oslo indre by. På denne måten kan respondentene uttrykke meninger som kan knyttes til vekst- og verndiskursene.

3.1.1 Kompakt byutvikling

En kompakt by er kjennetegnet av å ha en tett bebyggelse med klare grenser mot omlandet, urbane områder sammenkoblet av offentlig transport og korte avstander mellom bosted, arbeidsplass og servicetilbud for innbyggerne (OECD 2012:29). I denne diskursen er fortetting et premiss for en bærekraftig byutvikling. Ved å fortette allerede tettbebygde områder, unngår man å bygge ned verdifulle jordbruksarealer og sammenhengende naturområder (Hanssen et al 2015:18). Slik sett er Oslos indre by et allerede tettbebygde område som bør fortettes ytterligere.

Målet innenfor kompakt byutvikling er hovedsakelig å redusere areal- og transportbehov (Schmidt 2014:15). Det er med andre ord bedre å bygge tett og arealeffektivt, enn å bygge spredt. Tette byområder gir en god arealøkonomisering ved at bygninger krever mindre energi til oppvarming og færre kostnader til teknisk infrastruktur (Hanssen et. al 2015:19). Gjennom å konsentrere blandede funksjoner sikrer man også en mer levende og mangfoldig by. I tillegg til reduksjon av transportbehovet skapes arenaer for sosiale møter og aktiviteter, hvor mennesker fra ulike samfunnsgrupper kan bo og trives (Talen 1999; Lees 2008). En annen målsetning ved fortetting i Oslo er å redusere tapet av biologisk mangfold i naturområder utenfor byen, heller enn innenfor byen (Hanssen et. al 2015:18). Dette betyr at aktørene ser det som viktig å bevare skog og utmark i byens utkant. En argumenterer da med at det er større konsekvenser for miljøet å fragmentere store sammenhengende naturområder, enn ved å fortette allerede tettbebygde områder (ibid.).

Kompakt byutvikling vektlegger at all utbygging og fortetting skal skje gjennom transformasjon, intensivering og ekspansjon av allerede tettbebygde områder i nærheten av kollektivknutepunkter og langs banenettet for jernbane og t-bane (Hanssen et.al 2015:16-17). Transformasjon innebærer omskaping av næringsområder eller industriområder til for eksempel nye områder for bolig. Intensivering vil si å øke utnyttelsesgraden av et område ved å utfylle rom mellom eksisterende tett bebyggelse, eller ved å bygge høyere. Med ekspansjon menes utbygging av ubebygde mark innenfor tettstedsgrensen, for eksempel grøntområder (ibid.). Fortetting som strategi skal primært foregå etter innenfra-og-ut-prinsippet, for å løse utfordringen med befolkningsøkning. Prinsippet betyr i praksis at Oslo kommune kanaliserte en stor del av veksten til indre by og dens randsoner, der kollektivtilbudet er best. Dette utgår fra mål og satsning for vekst i samfunnsdelen til kommuneplan for Oslo 2015 (Byrådet 2015:34). Det ligger til grunn for denne kommuneplanen at eksisterende bygningsmasser som står i veien for en større arealøkonomisk utnyttelse av området kan rives. Vern av bevaringsverdige bygg virker da å være mindre viktig, om det ikke har potensial til å være av større kommersiell nytte eller er beskyttet ved lov. Det er i en slik balansegang mellom økonomi, økologi og det sosiale en del vanskelige avveininger under transformasjoner eller ekspansjoner. Etter en kompakt byutviklingsdiskurs kan eiendomsutviklerne ende med å bygge ut fellesgoder, slik som betydningsfulle grøntområder, eller bygge høyhus som kan forringe eller skyggelegge historiske bygg eller kulturmiljøer (Hofstad 2012:6). Det er videre viktig at byutviklingsaktørene balanserer økonomiske, økologiske og sosiale hensyn i bærekraften, slik at utviklingen blir god for alle aktørene og innbyggerne (Saglie, Hofstad & Hanssen 2015).

Dette er i teorien også hva aktører som følger en kompakt byutviklingsdiskurs har som intensjon å følge.

Oppfatningen av sted i kompakt byutvikling er i stor grad basert på at steder er foranderlige, og at det dermed bør være aksept for at områder får en ny funksjon og identitet (Weber 2002:524). For eksempel vil tidligere industriområder ha stort potensiale for å bli nye nærings- eller boligarealer. Det tilfører området en helt ny funksjon, eller flere nye funksjoner, som ikke nødvendigvis har noe å gjøre med den tidligere funksjonen. Transformasjoner kan dermed ta mindre hensyn til hva som tidligere var i området, og kan omfavne en ny identitet og nye funksjoner i området. Dette er ulikt den kulturarvbevarende byutvikling, som legger vekt på å ta vare på stedets identitet i transformasjonen, og krever høy bevaring av distinkte bygninger og kulturmiljøer (Yung & Chan 2012:356).

Fokuset i kompakt byutvikling er fremtidsrettet og legger vekt på videre vekst for byen. Byen skal kunne huse flere hundre tusen innbyggere og gi de et tilbud om flere funksjoner, slik som bolig, arbeidsplass, service og kulturtilbud. Det dreier seg om et fremadrettet syn med konsentrasjon av blandede funksjoner, som bidrar til å revitalisere byrommet og gi grunnlag for en bærekraftig mobilitet – som igjen kan redusere karbondioksidutslipp (Jenks & Jones 2010). Med bærekraftig mobilitet menes for eksempel at det gjennom kortere avstander blir lettere å ta i bruk sykkel eller kollektivtransport for daglige gjøremål. Det er også et argument at en av de største grunnene til at folk bor urbant og tett er for å få nærhet til viktige fasiliteter og flere mulige arbeidsgivere (Howley 2008:793).

Denne diskursen bærer sterkt preg av en urban vekstpolitikk. Dette forårsaker økt konkurranse mellom byer om realkapital og humankapital (Hall og Hubbard 1996), med andre ord konkurranse om investeringer og høyt utdannede mennesker. Byene får i denne konkurransen sterke insentiver for å tiltrekke seg mennesker med høy humankapital, hvilket kan tilsvare forskere, bedriftsledere, arkitekter, designere og personer med yrke innenfor kunst og underholdning (Florida 2005). Ifølge den engelske universitetslektoren Peter Howley (2008:794) kan vi se denne utviklingen tydelig i Dublins indre by, hvor antallet individer innenfor de to høyeste sosiale klassene er blitt doblet mellom 1991 og 2002. Den samme tendensen ble påvist i Liverpool og London (Madden et. al 2001; Davidson & Lees 2005). Med den sosiale og fysiske oppgraderingen av indre byområder, går områdene gjennom en gentrifiseringsprosess. Det vil si en endring fra arbeiderklassestrøk til et middel- og overklassestrøk. Tidligere beboere ender med å flytte ut på grunn av økende boligpriser og

husleier i området (Davidson & Lees 2005). Denne gentrifisering viser til en liberalistisk og sentralisert vekstpolitikk med byer som drivkraften i økonomien, hvor byen blir mer utilgjengeliggjort og ekskluderende for noen samfunnsgruppe (ibid.). En annen kritikk mot kompakt byutvikling er at den har et for sterkt fokus på markedsprinsipper og at den endrer statens rolle til en tilrettelegger for privat markedstilgang (Saglie, Hofstad & Hanssen 2015:30).

3.1.2 Kulturarvbevarende byutvikling

I mange byer er det satsning på bevaring og rehabilitering av historiske bygninger, karakteristiske bylandskap og kulturminner og kulturmiljøer som gir byen et særpreg. En kulturarvbevarende byutvikling etablerer vern som premiss for utviklingen, til forskjell fra kompakt byutvikling som har vekst som sitt premiss. Denne ulikheten former byutviklingen, hvor kampen mellom vekst og vern i praksis står mellom eiendomsutviklere og kulturminnevernet, representert ved myndighetene (Haugrønning et. al 2006:32).

En kulturarvbevarende byutvikling har som mål å sikre bevaring av kulturminner i en bærekraftig byutvikling. Fokuset er rettet mot vern, bevaring og gjenbruk av kulturminner i byutviklingsprosjekter (Omland et. al 2007:36). Med kulturarv menes i denne sammenhengen den materielle kulturarven ², altså kulturminner som historiske bygg, monumenter, artefakter eller kulturlandskap (Blake 2000). Kulturarv er noe som gir grunnlag for identitetsforming, tradisjoner og gir premisser for den videre utviklingen av samfunnet (Blake 2000). Ved å verne den materielle kulturarven i byene, bidrar byutviklingen med å gi enkeltindivider en følelse av identitet, og skape trivsel og mer åpne samfunn. Et av argumentene for å verne den materielle kulturarven, fremfor å rive, er at riving for å bygge nytt i mange tilfeller er mye mer forurensende enn rehabilitering og gjenbruk av eksisterende bygninger. Gjenbruk krever mindre transport av materialer og rivningsmasse, og gamle historiske bygg kan tilpasses miljøvennlig design og teknologi, slik som grønne tak eller solcellepaneler. Det er viktig at bygget bevarer sin fasade selv ved innføring av slik miljøvennlig design eller teknologi (Yung & Chan 2012:353). Kulturminnene spiller også en rolle som fellesgode i en levende by, ettersom det skaper variasjon og er avgjørende for stedets identitet og stedsfølelse. Gjenbruk av

² I sin helhet rommer også kulturarv det immaterielle, hvilket kan være blant annet språk, historier og tradisjoner (UNESCO 2003), men denne oppgaven fokuserer på den materielle kulturarven.

historiske bygninger kan sikre kontinuitet i det sosiale liv, og kan samtidig styrke det kulturelle mangfoldet (Blake 2000).

All form for utbygging, transformasjon eller fortetting må ta særlige hensyn til historiske bygninger og kulturmiljøer (Yung & Chan 2012). Det er ikke en egen preferanse innen kulturarvbevarende byutvikling om byer skal fortettes eller bygges spredt, men det er krav om at den urbane utviklingen skal være konsistent med tilpasningen av kulturarven (ibid.). Det vil si at kulturarven skal verdsettes som en verdi for byens identitet. Gjennom å gjenbruke eksisterende bygninger og å tilpasse utbyggingen, kan utbyggere forme et steds karakter, og forme et byrom som gjenspeiler stedets historie og bakgrunn (Tweed & Sutherland 2007:62). Det er med andre ord viktig at byutviklingsaktørene ser tilbake på historien og tar vare på den historiske verdien i den videre fremtidige utbyggingen.

Sted oppfattes i kulturarvbevarende byutvikling som forankret i tid og rom (Massey 1995). Steder skal ikke uten videre saneres og nyutvikles. Aktørene i byutviklingen skal ta hensyn til områdets tidligere identitet og funksjon, og gjennom utbygging forme en mer variert og mangfoldig by. Gjennom bevaring og gjenbruk av historiske bygg vil byen kunne oppnå et bybilde med flere ulike arkitektoniske stiler, hvor stedets tidligere funksjoner reflekteres i dagens bygningsmiljø (Yung & Chan 2012). Dette skiller seg fra den kompakte byutviklingen som er mer tilbøyelig til riving og endring, enn rehabilitering og historiske tilbakeblikk (Hofstad 2012:6).

Kulturarven kan fungere som en økonomisk levedyktig motor i samfunnsutviklingen, for eksempel gjennom å tiltrekke strømninger av mennesker og kapital (Christensen 2011:196). Når det gjelder kulturminner, er dette aktuelt på to måter. Den første er *vern gjennom bruk*. Det betyr at nye bruksområder utvikles for bygninger og steder som ikke lenger utfører sine opprinnelige funksjoner i samfunnet. Et eksempel kan være ny bruk av en gammel fabrikkbygning eller et tidligere institusjonsbygg. Den andre er *det økonomiske potensialet som ligger i kulturminnene selv*. Det vil si at kulturminner bare gjennom å være til stede fører til positive ringvirkninger for stedet. For eksempel kan et kulturminne gjøre et område mer attraktivt, og dette kan igjen støttes opp gjennom bypolitikken (ibid.). Oslo har for eksempel sitt særpreg som «den blågrønne byen» (Byrådet 2015:29). Bruken av stedsidentitet og kulturarv har i økende grad blitt brukt som virkemidler i byutviklingen i Norge (Swensen 2009:4), men som helhet er det vanskelig å si hvor stort økonomisk potensiale kulturminner kan ha, og hva de kan bety for den lokale identiteten (Christensen 2011:196 - 98).

Kulturarvbevarende byutvikling er forankret gjennom utviklingen av vernepolitikk. Tidlig på 1900-tallet ble vernearbeidet underlagt en offentlig styring, og i 1912 ble Riksantikvaren etablert for å verne om bygninger og kulturminner (Christensen 2011:96). Siden da har det vært flere debatter om vekst og vern i byutviklingen. Et eksempel er kampen om høyhusbebyggelse i Karl Johans gate på 1960-tallet. Bebyggelsen der var upraktisk, og flere av eierne ønsket å bygge nytt og stort for å øke avkastningen. En internasjonal arkitektkonkurranse ble utført, og juryen i konkurransen støttet antikvarene og andre motstandere av høyhusbebyggelse. Argumentene var at gaten allerede hadde funnet sin form og at ny bebyggelse burde underlegge seg den gamle (Christensen 2011:131-32). Byens politikere ville imidlertid ha høyhus på Karl Johans gate, men i 1973 stoppet det nyetablerte Miljøverndepartementet realiseringen av planen, omtrent samtidig med tilsvarende vedtak i andre land (Christensen 2011:133). Denne begivenheten kan sies å illustrere hvordan bevaringsdiskursen ble den dominerende diskursen i diskurshegemoniet (Laclau & Mouffe 2001). I den videre utvikling av saken ble en helt ny type plan utarbeidet. Planen gav eierne muligheter for fornyelse, samtidig som bebyggelsens historiske karakter ble bevart (Christensen 2011:132).

En kritikk som er rettet mot kulturarvbevarende byutvikling, er at den bremser effektiviteten i byutviklingen og kan stå i veien for videre vekst i byen (Jegstad 2012). Aktører som heller mer mot kompakt byutvikling vil typisk argumentere for at man ikke kan ta vare på alle historiske bygg og kulturarvmiljøer i byene om vi ønsker en fortsatt vekst i samfunnet.

3.1.3 En kritikk av kompakt byutvikling – grønn byutvikling

En grønn byutvikling er på flere måter en motsetning til en kompakt byutvikling. Hovedfokus ligger på beskyttelse av grøntarealer (Campbell 1996), og diskursen presenterer en mulig fremtidig byutvikling der veksten flyttes ut av storbyene og inn i lokale selvforsynte kretser (Flint & Raco 2012). Denne diskursen vil ikke være sentral i min analyse som de to andre, ettersom mitt fokus hovedsakelig er avgrenset til indre by, men grønn byutvikling er en relevant diskurs som har formeninger om hvordan eventuell fortetting skal gjennomføres i byene og fremhever verdien av grøntarealer for helse og velvære.

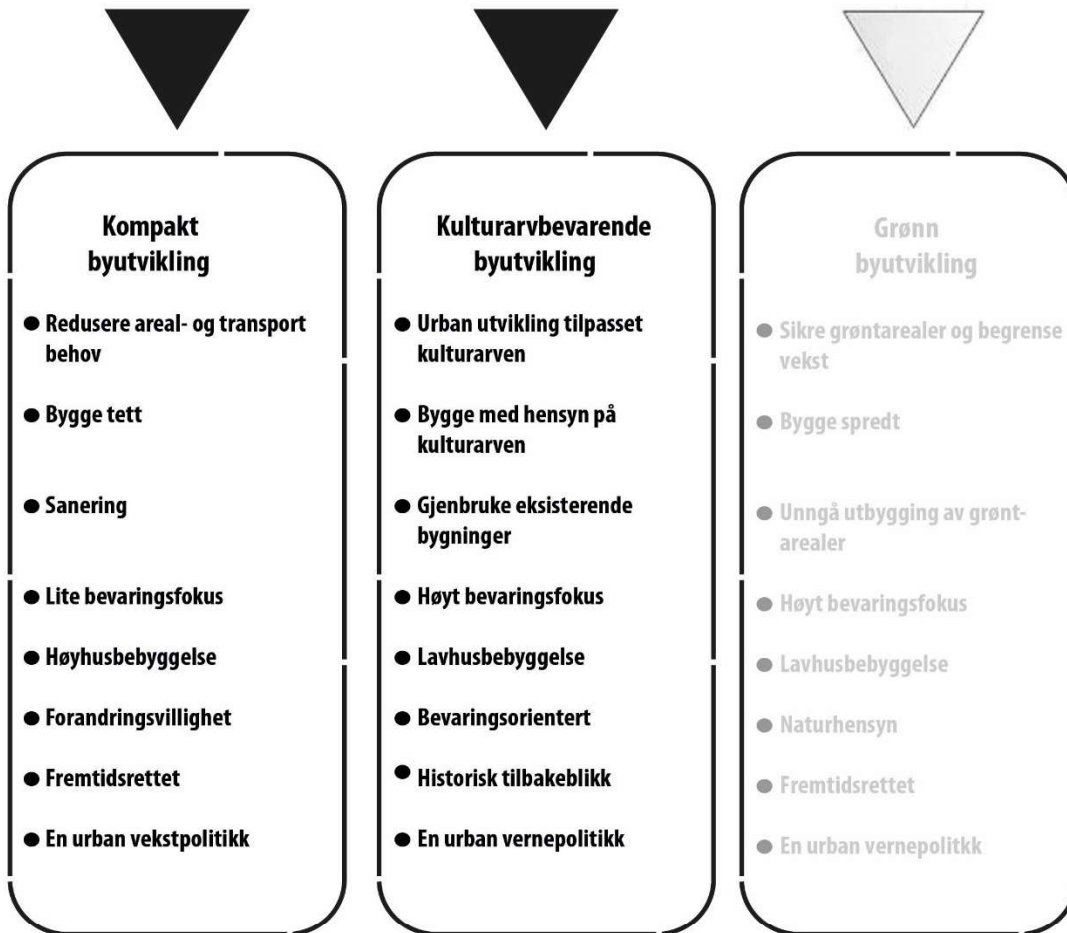
En grønn byutvikling har som mål å sikre grøntarealer i urbane strøk og å sikre en bærekraftig fremtid med et lavere forbruk og økt fokus på miljøvennlige og økologiske løsninger i byutviklingen. Urbane områder bør for eksempel integrere urbant landbruk,

gjennom blant annet parseller og kolonihager (Forsberg et. al 2014:11). Et annet viktig mål for grønn byutvikling er å sikre offentlig styring over byutviklingen, slik at private eiendomsutviklere ikke får for stort handlingsrom. Slik kan det sikres en forutsigbarhet for at viktige by-kvaliteter, deriblant grøntarealer, ivaretas (Berg 2015:52).

Noen forskere (Neuman 2005; Burton, Williams & Jenks 1996) hevder at fortetting av byer og tettsteder på langt nær gir en bærekraftig utvikling. Professor innen bærekraftig urbanisme Michael Neuman (2005) mener for eksempel at byer som enheter ikke kan være bærekraftige, fordi byene avhenger av det omkringliggende landet for ressurser og matforsyning. En kompakt byutvikling har som nevnt mål om å redusere CO²-utslipp ved å redusere transportomfanget, men den samme byutviklingen legger press på andre viktige miljøsyn, slik som biologisk mangfold og bevaring av grøntarealer i byen (Hanssen et. al 2015:22).

Kompakt byutvikling kritiseres videre på tre områder. Første kritikk er at påstandene om bærekraftighet ved kompakt byutvikling, ikke er direkte bevist. Det er en utfordring å bevise at en urban og kompakt byutvikling kan unngå sosial ulikhet og et voksende gap mellom privilegerte og uprivilegerte i byen (Burton, Williams & Jenks 1996:233). Slik Oslo har utviklet seg de siste tiårene blir innbyggere som ikke har råd til høyere husleie presset ut av sentrale områder gjennom gentrifisering (Barstad et. al 2006:20). Den andre kritikken gjelder gjennomførbarheten. Det er for eksempel usikkert om kompakt byutvikling er akseptert av brede deler av befolkningen (Howley 2008:792). Et eksempel på dette er en manglende lokal aksept for å begrense biltrafikken fra en norsk drabantby, hvor befolkningen mente at det ville være en uakseptabel innskrenking av individets frihet (Næss 1993). Dette betyr at mennesker som velger å bosette seg i sentrale områder blir utsatt for utslipp og forurensing fra personbilpendlerne utenfor byen, og får ulemper helsemessig som følge av en kompakt byutvikling (Dor, Le Moulec & Festy 1995). Den tredje kritikken mot kompakt byutvikling gjelder behovet for verktøy som sikrer en suksessfull implementering av kompakt byutvikling. En må vite hvilken type intensivering eller ekspansjon som fungerer for et område. Det betyr at kommunen eller utbyggere må kunne foreta regelmessige områdevurderinger, og kunne måle potensielle effekter og overvåke konsekvensene av en eventuell intensivering (Burton, Williams & Jenks 1996:239-240).

Virkeligheten
Ideer, verdenssyn, modeller, erfaring



Tett

Spredt

Tetthet

Figur 2: De tre diskursene oppsummert med viktige momenter. Grønn byutvikling er i grå tekst grunnet mindre relevans for studien. Den nederste skalaen viser til hvilken tetthet de ulike diskursene anser som bærekraftig.

Figur 2 oppsummerer viktige momenter ved vekst- og verndiskursene. I tillegg presenteres grønn byutvikling for å vise til en tredje forståelse av en bærekraftig byutvikling. Det vises til hvilke mål de ulike diskursene har for byutviklingen, hvilke virkemidler de bruker for å nå sine mål, hvilke egenskaper de som utfører denne byutviklingen vanligvis innehar og hvilken politikk eller prinsipper de følger.

I en kompakt byutvikling er ett sentralt mål å redusere areal- og transportbehovet i byene. For å nå dette målet bør en bygge i høyden og ha en høy tetthet, sanere eldre bebyggelse og fokusere mer på nyetablering enn bevaring av eksisterende bygningsmasse. Disse momentene blir midler, eller handlinger, for å nå målet. For å fremme disse midlene er det viktig å inneha egenskaper, slik som å være forandringsvillig og fremtidsrettet. Videre gir en urban vekstpolitikk gjerne prinsipper og retningslinjer som rettfærdiggjør fortetting, slik som «innenfra og ut-prinsippet» (Byrådet 2015:43) og planer som spesifikt nevner kompakt byutvikling som en ønsket fremgangsmåte for å nå byens eller kommunens målsettinger.

I en kulturarvbevarende byutvikling er ett sentralt mål å sørge for en urban utvikling som er tilpasset kulturarven. For å nå dette målet bør en fremme lavhusbebyggelse som tar hensyn til byens silhuett og ikke skyggelegger viktige kulturminner. Gjenbruk av eksisterende bevaringsverdige bygninger er også et middel for å nå målet om en utvikling som tar hensyn til byens historie og kulturarv. I motsetning til en kompakt byutvikling skal en ha et høyt bevaringsfokus, og egenskaper som bevaringsorientert og se verdien av historiske tilbakeblikk i byutviklingen. En urban vernepolitikk gir prinsipper og retningslinjer som rettfærdiggjør bevaring gjennom blant annet en restriktiv høyhusstrategi (Plan- og bygningsetaten 2005:12), prinsipp om at viktige historiske områder og anlegg skal være synlige i bylandskapet (Plan- og bygningsetaten 2005:23) og Byantikvarens «gule liste»³ over bevaringsverdige bygninger i Oslo.

Momentene nevnt i figur 2 vil også tolkes etter hvordan eiendomsutviklerne forstår sted- og bærekraftsbegrepet i en helhetlig byutvikling. For eksempel vil aktørenes egenskaper ha betydning for hvordan de tolker et steds kvaliteter og betydning for prosjektet. Nederst i figur 2 er en skala som viser til hvilken tetthet de ulike diskursene anser som bærekraftig for en by. En kompakt byutvikling er tett, mens en grønn byutvikling er spredt. Den kulturarvbevarende byutviklingen er midt imellom, ettersom de ønsker lavhusbebyggelse, men ikke nødvendigvis

³ Gul liste er et register over bygninger og andre anlegg i Oslo med erkjent bevaringsverdi. Oppføring på listen er ikke synonymt med formell vernestatus, men gir Byantikvaren formell rett til å uttale seg når og hvis det igangsettes tiltak på eiendommer som figurerer på listen.

krever en spredt byutvikling. Jeg vil igjen minne på at dette er en forenkling av virkeligheten, hvor det i realiteten er mulig å kombinere argumenter og standpunkter fra de ulike diskursene.

3.2 Diskursteori

I denne studien forstås virkeligheten som en samling representasjoner, der representasjonene fungerer som konkurrerende virkelighetsforståelser. Dette betyr at mennesker kan ha ulike verdenssyn og meninger om hvordan utfordringer skal løses. Disse representasjonene utgjør hva som kalles diskurser. Maarten Hajer, forsker på planlegging, definerer en diskurs som:

«a specific ensemble of ideas, concepts and categorizations that are produced, reproduced and transformed in a particular set of practices and through which meaning is given to physical and social realities» (Hajer 1995:44).

En diskurs reduserer virkelighetens kompleksitet, og former gjennom ideer og meninger regler for hvordan en aktivitet bør og skal fungere (Torfing 2005:13-14). En diskurs er dermed ikke bare en måte å sortere oppfatninger av virkeligheten på, men også noe som former vår forståelse av virkeligheten etter bestemte diskurser og interesser (Ruud et. al 2007; Forr 2004:5). Dette er mulig ettersom diskurser er sosialt konstruert, og dermed kan formes og endres gjennom argumentasjon og overbevisning (Jørgensen & Phillips 2002:24). Et eksempel er at en aktørs mening om behov i byutviklingen, vil kunne påvirke hva andre aktører og sivilsamfunnet mener om de samme behovene. Dette gjør at bruken av språk er viktig for alle diskurser (Chilton 2004:16). I denne oppgaven fokuserer jeg på respondentenes fortolkninger av hva som er en bærekraftig byutvikling, og forsøker å skape forståelse for hvilke diskurser som ligger bak deres argumentasjon og handling i byutviklingen.

Diskurser som handler om samme sosiale felt er konkurrerende virkelighetsforståelser og kan samles i en egen diskursorden (Jørgensen og Phillips 2002:56). Det betyr at alle ulike teorier, meninger og diskusjoner som kretser rundt byutvikling, til sammen utgjør diskursordenen for byutvikling. I teorien kan da byutviklingsaktørene hente ut momenter, argumenter og meninger fra hver av diskursene som er i denne diskursordenen. Utenfor diskursordenen eksisterer andre diskursordener for meninger om andre sosiale felt, og disse utgjør til sammen et diskursivt felt (ibid.). Innenfor diskursordenen for byutvikling kan det oppstå konflikter mellom diskursene (Jørgensen & Phillips 2002:2). Det betyr at uenigheter mellom respondentene kan tolkes som konflikter mellom ulike diskurser, og i disse konfliktene

eller motsetningene tydeliggjøres diskursene (Rydin 2003:6). I denne oppgaven gjelder konflikten hovedsakelig hva respondentene mener er bærekraftig for byen i en vekstorientert byutvikling og en bevaringsorientert byutvikling. Når to diskurser kolliderer oppstår hva vi kaller en antagonisme (Jørgensen & Philips 2002:48). For eksempel kan en ikke både frede og rive en bygning. Slike antagonismer kan løses gjennom en hegemonisk intervensjon (ibid.), der en av diskursene blir dominerende i et diskurshegemoni (Gramsci 1971). Det vil si at en diskurs har en bred enighet blant byutviklingsaktørene, og dermed dominerer over andre diskurser for byutviklingen. En dominerende diskurs vil kunne styre retningen i byutviklingen, og vil over tid kunne oppleves som en internalisert norm (Reiersen 2004). Et eksempel fra norsk planverden er den brede enigheten om universell utforming (Husbanken 2003; Kann & Guttu 2005). Universell utforming har over tid blitt anerkjent som en viktig del av byutviklingen, og har gjennom diskriminerings- og tilgjengelighetsloven 20. juni 2008, blitt et ufravikelig kvalitetskrav til god byutvikling. Denne loven pålegger offentlige og private virksomheter å ha universell utforming av virksomhetens «alminnelige funksjon» (dtl. §9 tredje ledd - første punktum). Dette gjør det til en internalisert norm, eller med andre ord en selvfølge, at nye utbyggingsprosjekter skal være tilgjengelig for alle mennesker, uavhengig av funksjonshemming.

En diskurs kan som nevnt begrense hvordan meninger skal forstås, og dette gjøres ved å styre hvilke *nodalpunkter*, *elementer* og *momenter* som skal følges. Disse tre begrepene er verktøy som Laclau og Mouffe har utviklet for å kunne nærmere undersøke diskurser. Med nodalpunkt menes et sentralt begrep, eller substans, som andre meninger og teorier kan knytte seg til (Jørgensen & Phillips 2002:26). Et eksempel er begrepene «vekst» og «vern», hvor diskursen om kompakt byutvikling knyttes til «vekst» og diskursen om kulturarvbevarende byutvikling knyttes til «vern». Med element menes begreper som har flere mulige meningsinnhold, slik som begrepet «bærekraft». I en diskurs vil de fleste elementer få et bestemt meningsinnhold og dermed bli redusert til et moment. Derfor vil fokus være på momenter heller enn elementer i analysen. Begrepet bærekraft begrenses dermed fra å være et element med flere potensielle meninger, til et moment med én mening (Jørgensen & Phillips 2002:27). Et eksempel på dette er at bærekraftbegrepet fokuseres mot bærekraftig byutvikling og knyttes til andre relevante faktorer som har betydning for en bys karakter og utvikling. I en kompakt byutvikling vil dette bli tolket som en areal- og transporteffektiv utvikling med fortetting og bygging rundt kollektivknutepunkter (Schmidt 2014:15). I en kulturarvbevarende byutvikling vil derimot dette tolkes som en utvikling med hensyn til bevaring og rehabilitering

av kulturarv i bymiljøet (Omland et. al 2007:36). I konstruksjonen av diskurser er også identitet viktig, ettersom det er med i formingen av meninger (Blake 2000). Eksempler på identiteter med betydning for byutviklingen er blant annet rollene som utbygger og antikvar.

Ifølge Laclau og Mouffe kan diskurser være materielle (Jørgensen & Phillips 2002:35), noe som betyr at diskurser kan ta fysiske uttrykk i samfunnet. Et eksempel på dette kan være utbygging av høyhus i en by. Utbyggingen kan vise til en diskurs som støtter opp om fortetting og bygging i høyden. Dette fysiske uttrykket kan videre styrke den eksisterende diskursen gjennom at mennesker finner høyhusene tiltalende, men også svekke diskursen gjennom at mennesker opplever høyhusene som malplassert.

Diskurs og makt

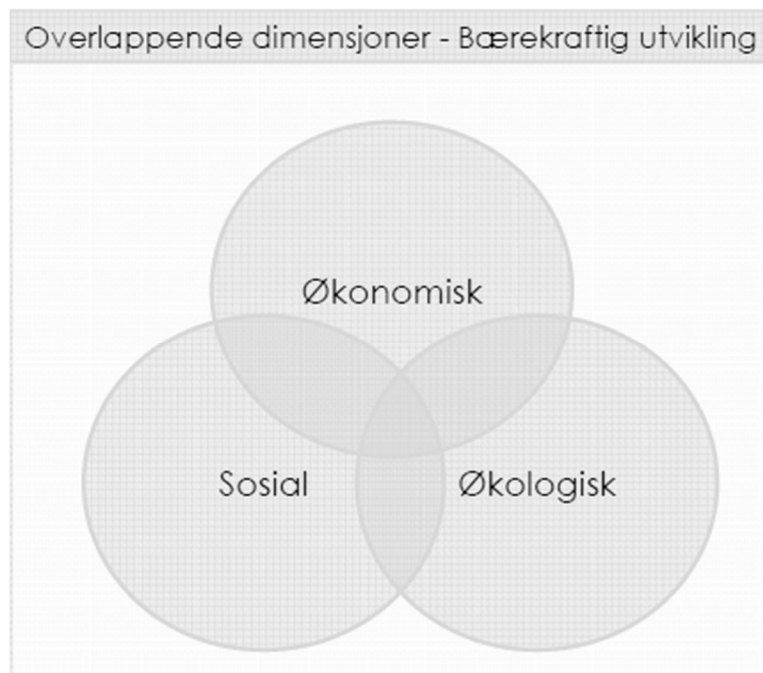
Begrepene diskurs og makt er tett sammenknyttet, ettersom begge er med på å definere virkeligheten man opplever, ved for eksempel å bestemme hvilken kunnskap og hvilke meninger man anser som riktig for byutviklingen (Flyvbjerg 1991:331). Byutviklingsaktørene i fagmiljøet, som utgjør blant annet *planleggere, lokalpolitikere, antikvarer, arkitekter, konsulenter, eiendomsutviklere og entreprenører*, vil alle forsøke å etablere eller opprettholde sine posisjoner og få gjennomslag for sine interesser og vurderinger (Skogheim & Røe 2003:37). Ettersom diskurser er praksiser som over tid former og omformer både meningsrelasjoner og maktrelasjoner, utvikles en *diskursiv makt* i interaksjon mellom de ulike aktørene (ibid.) hvor makten virker gjennom alle aktørene og hele tiden former dem på bestemte måter. Diskurser kan dermed benyttes til å fremme visse interesser gjennom bruk av maktrelasjonene. Dette kan være makt gjennom kontroll over flere ressurser, gjennom ens posisjon i samfunnet eller gjennom politisk organisering ved å påvirke en aktørs mulighet til å handle (Lukes 2005:20).

Byplanleggingen i Norge er en markedsbasert byplanlegging, og er preget av et samarbeid mellom myndigheter og utbyggere. Kommunen har en sterk posisjon gjennom planlovgivning til å definere visjoner for byutviklingen, mens utbyggere har de finansielle midlene. Kommunen har selv liten finansiell kraft og er derfor avhengig av private aktørers bidrag for å realisere visjonene for byutviklingen. (Nordahl 2012:173). Rammene for utbyggingsprosjekter må fastlegges gjennom forhandlinger mellom utbygger og plankontor. Det betyr at planleggingen må forholde seg til forutsetning om økonomisk lønnsomhet, samtidig som visjoner for byens utvikling blir realisert på best mulig måte.

Denne studien vil ta hensyn til at makt er en del av vekst – og bevaringsdiskursene, ved å trekke frem områder der maktrelasjoner mellom aktørene tydeliggjøres. Analysen vil ikke gå i dybden for å forklare hvordan makt former byutviklingen, men undersøke hvordan bruken av diskurser påvirkes av maktrelasjoner.

3.3 Tre dimensjoner av bærekraft i byutviklingen

For å kunne belyse diskursene for bærekraftig byutvikling er det viktig å ta utgangspunkt i selve begrepet. Bærekraftig utvikling er knyttet til FN-rapporten *Vår felles fremtid* fra 1987. Her fastholdes det at bærekraftig utvikling er «en utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov» (Verdenskommisjonen 1987:42). Denne definisjonen er bredt brukt i litteratur om bærekraftig utvikling både nasjonalt og internasjonalt (Hanssen et. al 2015:13), og vil fungere som gjeldende definisjon i denne studien.



Figur 3. Overlappende dimensjoner innenfor bærekraftig utvikling.

Ifølge FN består bærekraft av tre dimensjoner; *økologisk*, *økonomisk* og *sosial*. Disse dimensjonene er gjensidig avhengige og viktige faktorer i utfordringene mange land møter på flere geografiske nivåer fra lokalt til globalt (FN 2005 punkt 48). Figur 3 illustrerer denne

gjensidige avhengigheten. En bærekraftig utvikling beror på at økologi, økonomi og sosiale forhold til enhver tid sees i sammenheng. Etter at begrepet ble lansert i 1987 har det fått stor betydning innenfor flere samfunnsområder i Norge, blant annet for den nasjonale byutviklingspolitikken. Innholdet i rapporten *Vår felles framtid*, kan forstås som at et bærekraftig byområde skal kunne tilfredsstillende sosiale, økonomiske og økologiske kriterier på en balansert måte. Dette er imidlertid ikke en utfyllende beskrivelse av en bærekraftig by. Det viktigste er hvilket innhold som legges i de ulike kriteriene som er av relevans for byens bærekraftighet, og hvem som fremmer dette innholdet. Det vil si at innholdet vil avhenge av hvem som er avsender – og hva som er hensikten til vedkommende.

Nedenfor fortolker jeg de tre kriteriene for en bærekraftig byutvikling. Til tross for at de tre dimensjonene er gjensidig avhengige i en bærekraftig diskurs, behandler jeg de likevel separat av strukturelle årsaker.

3.3.1 Den sosiale bærekraftsdimensjonen

En sosial bærekraft bygger på beboeres og besøkendes subjektive opplevelse av bomiljø, sosialt liv og områders utvikling (Schmidt 2015:161). Forskere stiller seg spørsmål om hvorvidt folk føler seg trygge i byrommene, om byen tilbyr gode sosiale møteplasser og har aktiviteter for alle innbyggere og brukere (Schmidt 2014; Schmidt 2015; Lees 2008; Øia 2007). Verdier som trygghet, inkludering og deltakelse er sterkt vektlagt i denne bærekraftsdimensjonen. Det er innen denne dimensjonen også viktig med sosial og demokratisk deltakelse i lokalsamfunnet, samt lik tilgang til fellesgoder som kollektivtransport og parker. Dette kan bidra til å forme personers stedsfølelse og gi de eierskap til stedet de oppholder seg på. Denne sosiale bærekraften er betinget av tid, hvor nye utviklingsområder vil trenge tid på å oppnå et forventet sosialt nettverk og en samfunnsfølelse (jf. Jane Jacobs 1961).

3.3.2 Den økonomiske bærekraftsdimensjonen

Den økonomiske bærekraften i byen dreier seg i hovedsak om å ha en tilfredsstillende teknisk og sosial infrastruktur for befolkningen og næringslivet. Det skal legges til rette for vekst i næringslivet i byen, gjennom riktig regulering og investering. Det dreier seg om å utnytte knappe ressurser på en effektiv måte. Et eksempel er tomter og eiendommer i byer som opplever tilflytting og oppgangstider. Dette blir da knappe goder som kan utnyttes arealøkonomisk ved å fortette og bygge i høyden. Knappe goder kan komme i konflikt mellom de tre

bærekraftsdimensjonene (Hanssen et. al 2015:22). For eksempel kan et grøntområde anses som en verdifull tomt for nærings- eller boligutvikling innenfor den økonomiske dimensjonen, en sosial møteplass innenfor den sosiale dimensjonen, eller som et habitat/naturområde innenfor den økologiske dimensjonen.

3.3.3 Den økologiske bærekraftsdimensjonen

I den økologiske bærekraften er fokus blant annet på energisparing, reduksjon av CO²-utslipp og miljøgifter, bevaring av biologisk mangfold, naturområder og jordbruksområder. Under denne dimensjonen er også kulturminnevern og vern av historiske kulturarvbygninger av stor betydning. Dette er tydelig i Norge, ettersom kulturminnevernet er lagt under Klima- og miljødepartementet (St. meld. nr. 16 2004 - 2005), som har en stor gjennomslagskraft. Grønne områder i tettsteder og byer vektlegges også under økologisk bærekraft, ettersom de bidrar til bedre luftkvalitet og aktiviserer befolkningen (NOU 2013).

Kjernen i bærekraftbegrepet innebærer å balansere økonomisk, sosial og økologisk utvikling. Dette er også nedskrevet i Norges nasjonale strategi for bærekraftig utvikling fra 2002, hvor det heter at *«den overordnede målsettingen for det norske samfunnet, og verdenssamfunnet, er at utviklingen skal være økonomisk, sosialt og økologisk bærekraftig»* (Utenriksdepartementet, 2002:7). Her skiller man mellom de to diskursene kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling. Den kompakte byutviklingen skal i teorien oppnå en god balanse mellom de tre dimensjonene, hvor økonomisk, sosial og økologisk bærekraft skal vektes likt (Saglie, Hofstad & Hanssen 2015). I den kulturarvbevarende byutviklingen bør man til enhver tid forsøke å bevare verneverdig kulturarv i byutviklingen (Tweed & Sutherland 2007:62). Dermed vektes miljøet mer enn økonomisk og sosial bærekraft i en kulturbevarende byutvikling. Dette betyr ikke at den kulturarvbevarende byutviklingen ikke tar hensyn til økonomi og sosial bærekraft, men at den ser på miljøet og bevaring av kulturarv som en ledende dimensjon. Mellom disse dimensjonene av bærekraft kan det oppstå konflikt eller uenighet om hvilken bærekraftsdimensjon som skal vektes mest, og dette gjør det mulig å undersøke hvilke diskurser som kjemper om å dominere i diskurshegemoniet i byutviklingen (Jørgensen & Philips 2002:48).

3.4 Stedet som attraksjon i byutviklingen

Stedsforståelsen til byutviklingsaktørene er viktig for hvordan byutviklingen tar form. Ulike forståelser av sted kan synliggjøre forskjellige forhold og dimensjoner (Berg 2002:43). Innen for eksempel samfunnsgeografi, betraktes sted som en sosial og fysisk konsentrasjon av aktiviteter i rommet, eller som et krysningspunkt for ulike kommunikasjonsstrømmer (Ruud et al 2007). Byutviklingsaktørens stedsforståelse i byutviklingen kan vise holdninger de har til stedsidentitet og hvordan de forstår betydning av stedets innflytelse på byutviklingen.

For å forstå ideen bak begrepet sted, må jeg først redegjøre for begrepet rom. Et rom er et abstrakt konsept med udifferensierte arealer og volumer. Når mennesker opplever en del av rommet og tilegner det verdier, blir denne delen av rommet et sted (Cresswell 2004:8). Et sted kan dermed være en by, en handlegate eller et hjem. Et hjem er for eksempel et sted vi kan tilegne positive verdier som trygghet, nærhet og hvile, eller negative verdier som utrygghet, stress og usikkerhet. Dette avhenger av hvem som tolker det, og hvilke opplevelser de selv har til begrepet «hjem». Rom er med andre ord en mengde arealer og volumer som gir utgangspunktet for å danne steder, hvor steder fungerer som pauser i et ellers kontinuerlig rom (ibid.). Ideene om sted og rom er dermed avhengig av hverandre for å bli forstått slik (Tuan 1977:6). Den kinesiske geografen Yi-Fu Tuan beskriver begrepet sted som sikkerhet og rom som frihet, hvor forståelsen av et sted kan være alt fra en favorittplass i sofaen til å omfatte et helt land (Tuan 1977:149). Dette påvirkes av hvilken situasjon man befinner seg i, hvor følelsen av hjemlengsel for eksempel kan være til eget hjem, men samtidig også eget hjemland.

Ifølge den politiske geografen John Agnew (1987) bygger stedsbegrepet på tre fundamentale dimensjoner: *lokalisering*, *materiell setting (locale)* og *stedsfølelse*. De er komplementære og kan ikke bli rangert som mer eller mindre viktige for stedsbegrepet (Gieryn 2000:466). De tre dimensjonene representerer tre ulike innfallsvinkler til sted (Berg 2002:41). Med lokalisering menes beliggenheten til et sted. Ved å være lokalisert et sted har området noen geografiske kvaliteter, som typografi og landskapsform, men også sosiale og historiske kvaliteter som er produsert gjennom menneskers aktiviteter og relasjoner på stedet. Dette leder til den materielle settingen, som er stedets fysiske omgivelser, for eksempel bygninger og gater. I denne andre dimensjonen forstås sted som en setting hvor stedet og menneskers handlinger gjensidig påvirkes i interaksjonen med hverandre (ibid.). Den tredje dimensjonen er stedsfølelse, som ser den subjektive og emosjonelle tilknytningen mennesker har til stedet

(Agnew 1987). Med stedsfølelse åpner en for at steder kan tolkes forskjellige av ulike grupper, hvor noe som oppleves som positivt for en gruppe kan være ekskluderende for en annen. Et eksempel på dette er det sosiale skillet mellom østkanten og vestkanten i Oslo. Skillet som går gjennom Uelandsgate (Høifødt 2011:14), kan skape en følelse av ekskludering, hvor parter fra hver sin side av byen kan føle seg mer inkludert eller mer «hjemme» på en side av det sosiale skillet. Med de tre dimensjonene kan en få en økt forståelsen for betydning av sted, for eksempel på hvordan sted kan påvirke aktørers handlingsrom i byrommet.

Den britiske arkitekten Gordon Cullen (1961:10) mener at bybildet (townscape) er en del av menneskets emosjonelle tilknytning til byer. Cullen legger i dette at en helhetlig samling av bygninger gjør noe annet med opplevelsen av sted, enn om bygningene ble sett hver for seg. Bybildet bidrar dermed til menneskets emosjonelle tilknytning og minner om området, eller med andre ord deres stedsfølelse (Agnew 1987). Den amerikanske byplanleggeren Kevin Lynch (1960:4-5) trekker også frem betydningen av stedsfølelse, hvor byen som sted bør være «lesbar» for innbyggere og brukere. Med en lesbar by menes en by hvor distrikter og landemerker er enkle å skille fra hverandre, og som også passer inn i et helhetlig bilde av byen. En lesbar by er også enklere å orientere seg i, med kjente landemerker eller særpreg i arkitektur og aktiviteter i ulike deler av byen.

Oslo som et landskap med flere lag eller sedimenter

Sted har betydning for hvordan en by utvikles. For å forklare dette vil jeg, i likhet med den norske sosiologen Dag Østerberg, beskrive Oslo-området som en sosio-materiell fortetting, hvor norske politiske, økonomiske og sosiale forhold utspiller seg. Oslo kan da forstås som et landskap med flere *lag* eller *sedimenter* (Østerberg 1998:34). Hvert sediment er et avtrykk i landskapet fra ulike politiske satsninger, arkitektoniske byggestiler, sosiale relasjoner og holdninger fra ulike faser av byutviklingen gjennom tidene. Disse sedimentene vil interagere med hverandre på ulikt vis på forskjellige steder, og dermed gi radikale ulikheter i hvert av lagene (Massey 1995:321-22). Det vil si at en politisk satsning på for eksempel fortetting, vil interagere med tidligere politiske satsninger, holdninger til eiendomsutviklere og historiske hendelser. Dette vil skape en særegen kombinasjon av sedimenter. Effekten av for eksempel fortetting som politisk strategi vil dermed avhenge av hvordan sedimentene virker sammen, og føre til ulike resultater på steder der fortetting fremmes. Dette viser betydningen av steders geografi og historie i formingen av en by, hvor forskjellige kombinasjoner vil kunne gi ulike

politiske effekter. Steder og sosial praksis har dermed innvirkning på hvordan utbyggingsprosjekter virker inn på byutviklingen (Pred 1984).

Denne måten å forstå byen bygger på metaforen til Doreen Massey, som beskrev lokale økonomier som en kombinasjon av sedimenter av etterfølgende satsninger og investeringer i økonomien (Massey 1995:321-322). Dette er illustrert i figur 4.



Figur 4. Illustrasjonen viser et sted bygd opp av flere sedimenter. For eksempel politiske satsninger, historiske hendelser og økonomiske investeringer.

Steder kan også forstås som dynamiske og relativt uproblematisk å forandre. Dette er en stedsforståelse som gjerne brukes av aktører med fokus på å skape vekst i økonomien og gi avkastning til investorer (Weber 2002). Er en utbygging samfunnsøkonomisk lønnsom, vil det etter denne stedsforståelsen være liten tvil om at utbyggingen utføres, selv om den kan føre til konflikt med de andre bærekraftsdimensjonene. For eksempel kan det være slik at attraktive parkområder, eller spennende arkitektur, bortprioriteres for nødvendige bolig- eller næringsarealer. Det kan også være et brakklagt industriområde som blir til et innbydende boligområde, eller et forslummet areal som endres til en næringspark.

Hvordan sentrale aktører i byutviklingen forstår stedsbegrepet kan påvirke hvordan byen ser ut i fremtiden. Dette gjelder også for Oslo. En vekstorientert eller bevaringsorientert byutvikling vil kunne gi ulike løsninger for hvordan Oslo indre by vil virke og se ut i fremtiden.

Oslo som stedsrepresentasjon

Et viktig begrep for forståelsen av steder, er stedsrepresentasjoner. Stedsrepresentasjoner er fortellinger om steder som ofte produseres av media eller eiendomsutviklere som ønsker å fremheve kvaliteter ved et sted de utvikler, eller skal utvikle. Disse stedsrepresentasjonene kan få betydning for aktørers meningsdanning og sosial praksis (Ruud et. al 2007). Noen representasjoner blir stedsmyter, ved at mange kjenner til et sted uansett om de har vært der selv eller ikke. Typisk for dette er storbyer, slik som New York og London. Stedsmytene om disse blir bygd opp gjennom blant annet filmer, bøker og reiseguides (ibid.).

Stedsrepresentasjoner kan påvirke hvordan aktører følger ulike verdier og diskurser. De gir derfor de sosioromlige omgivelsene, som utgjør et sted, et ulikt meningsinnhold (Ruud et. al 2007). Ettersom en diskurs er en representasjon av virkeligheten, kan et sted forstås som et moment av stedsforståelsen under vekst- og verndiskursene i denne studien. Det vil si at de diskursene kan representere ulike forståelser av sted. Som beskrevet i kapittel 3.1, har kompakt byutvikling en forståelse av sted som dynamisk og lett foranderlig. Det betyr at den er mer tilbøyelig til å rive ned noe ved stedet for å oppnå en areal- og transporteffektiv utbygging. På den andre side er kulturarvbevarende (og grønn) byutvikling som forstår sted som noe mer sårbart, hvor en må ta hensyn til vern av kulturarv og grøntarealer.

4 Forskningsmetode

I dette kapitlet skal jeg gjøre rede for mine metodevalg for utvalgsprosessen, datainnsamlingen, kodingen og diskursanalysen. I tillegg vil jeg beskrive utfordringer ved datainnsamlingen og validiteten og påliteligheten i studien. Kort beskrevet er det en kvalitativ studie med fokus på aktører i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by.

4.1 En kvalitativ metode

Kvalitativ forskning har som formål å klargjøre et «fenomens» karakter eller egenskaper (Widerberg 2001). For min studie betyr dette å fange opp subjektive meninger og opplevelser fra aktører som aktivt er med i planleggingen og gjennomføringen av byutviklingen. Den kvalitative metoden preges av mye direkte kontakt mellom forsker og respondent, noe som kan gi god forståelse for andre menneskers synspunkter. Denne typen forskning søker en forståelse av virkeligheten slik respondentene selv forstår sin posisjon i byutviklingen, og hvordan de ser andre aktører og meninger i forhold til seg selv og sine egne meninger. Med andre ord har forskningen en utforskende karakter (Thagaard 2003).

En kvalitativ forskningsmetode er særlig velegnet når en ønsker å forklare eksistensen av strukturer, eventuelt individers opplevelser. Sosiale strukturer kan både muliggjøre og begrense individers handlingsrom (Morgan 1984). Dette betyr at blant annet lovverk, politiske retningslinjer og normer påvirker individers handlingsrom. Samtidig formes sosiale strukturer gjennom handling og samhandling, noe som gjør at de over tid vil endres. I min studie er det nyttig å se på samspeillet til eiendomsutvikleres erfaringer og praksis i byutviklingen, spesielt avveiningen mellom vekst og vern i utbyggingsprosjekter.

Ofte forbindes en kvalitativ metode med en induktiv metodetilnærming, som innebærer at teori blir utledet fra datamaterialet. På den andre siden er kvantitativ forskning forbundet med en deduktiv metodetilnærming, som betyr at empirien belyser en forhåndsbestemt teori (Jacobsen 2005). Min studie skiller seg fra det tradisjonelt induktive ved at jeg ikke utleder teori fra datamaterialet, men gjennom en deduktiv metode har en initiell teori om byutviklingsdiskurser, bærekraft og stedsaspektet som jeg belyser ved hjelp av dataene.

4.1.1 Den kvalitative metodens styrker og svakheter

Kvalitativ og kvantitativ forskning er to forskjellige tilnærminger (Flick et.al 2004) som egner seg til å vise forskjellige aspekter av virkeligheten. Kvalitativ forskning går i dybden og har som formål å formidle forståelse og få frem sammenheng og helhet (Dalland 2012). Den kvantitative tilnærmingen gjør informasjon om til målbare enheter som gjennom statistiske fremgangsmåter gir potensial til å utarbeide generaliseringer for en større gruppe mennesker eller fenomener (Johannessen et. al 2010). Å generalisere er vanskeligere i en kvalitativ tilnærming, ettersom dataene har dybde i stedet for bredde (Ragin & Amoroso 2011:112). Med mer dybde om casene er det viktig for forskeren å sortere ut informasjon som er irrelevant for problemstillingen, og deretter se hver case opp mot en analytisk ramme (Ragin & Amoroso 2011:112). Ved å bruke en kvalitativ tilnærming unngår man den store avstanden som kan oppstå mellom forskeren og empirien i en kvantitativ tilnærming. Avstanden spiller en rolle for hvor mye forståelse vi har for respondentenes svar etter kontekst. Samtidig kan en svakhet ved den kvalitative tilnærmingen være at forskeren i større grad kan påvirke studien, ettersom avstanden mellom forskeren og materialet er mindre (Jacobsen 2005).

Min problemstilling krever en metode som kan fungere som et bindeledd mellom teori og empiri. Den må bidra til å belyse hvordan sentrale aktører argumenterer rundt byutvikling og begrepet bærekraftighet i tilknytning til byutviklingen. Jeg mener at kvalitativ metodetilnærming har et sterkt fundament med gode verktøy, slik som semistrukturerte intervjuer (King & Horrocks 2010), tematisk kategorisering og diskursanalyse, for å besvare min problemstilling.

4.2 Datainnsamling

I denne oppgaven har jeg samlet inn data ved hjelp av to innsamlingsmetoder, en primær og en sekundær. Den primære datainnsamlingen er mine semistrukturerte intervjuer (King & Horrocks 2010) med sentrale aktører i utbyggingsprosjektene. Den sekundære datainnsamlingen er basert på tekstutdrag fra reguleringsplaner og andre relevante dokumenter for de tre gjeldende utbyggingsprosjektene. I vedlegg 1 er en liste over de relevante dokumentene det er tatt tekstutdrag fra, sammen med en kandidatoversikt over respondentene som har deltatt i studien. Den primære innsamlingen har som mål å belyse diskursene i

byutviklingen, mens den sekundære sikter på å beskrive prosjektene. Reguleringsplanene er hentet fra Plan- og bygningsetatens arkiver og saksinnsyn.

De innsamlede dataene inneholder informasjon om sentrale aktørers forståelse og meninger om hva en bærekraftig byutvikling innebærer eller burde innebære. Jeg har et spesielt fokus på hva aktørene sier om økologisk, sosial og økonomisk bærekraft i byutviklingen. I intervjuene forsøker jeg å stille spørsmål som kan avdekke hvilke diskurser som kan ligge bak argumentene til aktørene. Hensikten min er å synliggjøre diskursene i analysen. Jeg gjør dette ved å sette aktørenes argumentasjon opp mot de teoretisk konstruerte byutviklingsdiskursene.

4.2.1 Det semistrukturerte intervjuet

Et semistrukturert intervju forekommer i stor grad som en dialog mellom intervjuer og respondent, hvor det er et fokus på interaksjonen mellom intervjuerens spørsmål og informantens svar (Brinkmann & Tanggaard 2012). Til denne intervjuformen benyttes det en intervjuguide for å lede intervjuet etter det tema intervjueren er interessert i å belyse. Det er viktig at intervjuguiden ikke styrer respondenten i for sterk grad, ettersom man da kan risikere at respondenten ikke får uttrykt sine egne tanker og ideer fritt. Et semistrukturert intervju innebærer mange åpne spørsmål, og er benyttet mye i kvalitativ forskning (King & Horrocks 2010). Åpne spørsmål er en fordel med denne formen for intervju, hvor respondent kan gi utfyllende svar og få veiledning i hva som er meningen bak spørsmålene. Slik kan misforståelser lettere unngås. Spørsmålene i mine intervjuer har åpnet for at respondentene kan beskrive og forklare både organisasjonenes prinsipper og enkeltaktørenes egne tanker og meninger. En ulempe ved bruk av åpne spørsmål kan være at respondentene svarer på noe helt annet enn hva forskeren ønsker svar på, og at fremdriften i intervjuet går for sakte med tanke på den tilmålte tiden en har til intervjuet.

Før intervjuene utformet jeg en intervjuguide (se vedlegg 3) med spørsmål om tema jeg ville belyse. Temaene var fastlagt som et rammeverk for intervjuene, men jeg var fleksibel i rekkefølgen av spørsmålene. Dette er et viktig trekk ved det semistrukturerte intervjuet (King & Horrocks 2010). Intervjuene starter med spørsmål om respondentenes rolle i byutviklingen, og deres tanker om bærekraftig byutvikling. Bærekraftig byutvikling er et sentralt tema med fokus på de økonomiske, miljømessige og sosiale bærekraftsdimensjonene. Det dreier seg her om hva respondentene mener om faktorer innenfor hver dimensjon, slik som prinsippet om blandete funksjoner i byrommet, vern av eksisterende rom og bygninger og økonomisk

verdiskapning. Videre gikk jeg inn på respondentenes verdisyn, meninger og hensyn i byutviklingen i Oslo. Avslutningsvis spurte jeg respondentene om hva de mente om balansen mellom de tre bærekraftsdimensjonene i prosjektet de var tilknyttet, og om de hadde noe mer å tilføye enn hva vi allerede hadde snakket om. Jeg forberedte også noen spørsmål for å innhente informasjon om respondentens opplevelse av samhandling og eventuelle konflikter og uenigheter mellom de sentrale aktørene i prosjektene

I intervjuene stiller jeg ulike spørsmål til to grupper av respondenter. Forslagsstiller⁴ er gruppen som har en stor andel spørsmål knyttet til bærekraft og utfordringer i sitt gjeldende prosjekt. Den andre gruppen består av antikvariske myndigheter⁵ og PBE som blir stilt blandete spørsmål knyttet til enkeltprosjektene og til byutviklingen som helhet. Denne todelingen er gjort ettersom forslagsstiller har laget reguleringsplanene, mens antikvariske myndigheter og PBE har vurdert og gjennomgått reguleringsplanene. Det er totalt 14 respondenter som intervjues gjennom 13 personlige intervjuer. Ett av intervjuene var med to respondenter samtidig. Primært har dette vært respondentintervjuer, som innebærer at jeg har intervjuet personer som selv har opplevd eller på annen måte opparbeidet seg egne erfaringer om temaet og prosjektene (Jacobsen 2005). Et av intervjuene har hatt form som et informantintervju, fordi respondenten ikke har hatt direkte erfaring med noen av enkeltprosjektene. Dette er respondenten fra PBE, som fungerte som en kunnskapsformidler om den generelle byutviklingen i Oslo indre by.

Disse åpne og individuelle intervjuene er foretatt for å oppnå en dyp og grundig forståelse av hvordan bærekraftig byutvikling blir forstått av ulike sentrale aktører i den fysiske byplanleggingen. Det er ingen faste svaralternativer, noe som er viktig for å få frem respondentenes egne meninger om temaet. I semistrukturerte intervjuer er det også viktig å unngå ledende spørsmål, hvor intervjueren fører respondenten i en viss retning (Jacobsen 2005). Dette kan påvirke hvordan respondenten vurderer spørsmålet og gjøre respondenten tvunget til å belyse positive eller negative sider ved en sak. Dataene fra intervjuene er registrert ved bruk av notater og lydopptak underveis, hvor lydopptakene i etterkant ble transskribert. Dette er en tidkrevende prosess hvor alt respondenten sier blir notert ned ordrett. Selv med lydopptak har det vært viktig å ta notater under intervjuet. Notatskriving gir økt oppmerksomhet til det som

⁴ Med forslagsstiller menes utbygger sammen med fagpersonene som utarbeider reguleringsplanen. Dette er i hovedsak utbygger, arkitekt og konsulent.

⁵ Med antikvariske myndigheter menes Byantikvar og Riksantikvar.

blir sagt, og gir signal til intervjuobjektet at jeg som forsker oppfatter hva som blir sagt som interessant. Dette kan gjøre at intervjuobjektet åpner seg ytterligere (Jacobsen 2005).

Gjennom semistrukturerte intervju kan en få mye kompleks informasjon, hvor kategorisering og systematisering er viktig for å oppdage relevant informasjon for studien. Dette kommer jeg nærmere inn på i kapittel 4.3.

4.2.2 Utvalg av prosjekter

Det er to utvalg som må redegjøres for i denne studien. Det første utvalget er utvalg av fortettingsprosjekter i Oslo indre by. Det andre er utvalg av sentrale aktører i prosjektene. Utvalget av prosjekter er *strategisk* (Jacobsen 2005), hvilket vil si at jeg har valgt utbyggingsprosjekter som skiller seg noe fra hverandre i sin beliggenhet i indre by, størrelse på planområde, bolig- og næringsandel og transformasjon. Med «transformasjon» henspiller jeg på hvordan prosjektet har blitt endret fra en funksjon til en annen, eksempelvis fra et industriområde til et boligområde. Jeg vil i de neste avsnittene beskrive hva som legges i kriteriene for de utvalgte utbyggingsprosjektene.

Beliggenhet i indre by

Det er et kriterium at prosjektene er lokalisert innenfor det som defineres som indre by (se figur 1 i kapittel 1.2). Avgrensningen til indre by har bakgrunn i Oslo kommunes politiske satsning på fortetting innenfra og ut, hvor indre by har vært – og fremdeles er – meget aktuell for fortetting (Byrådet 2015:43). Avgrensningen har også å gjøre med de mange bygninger og urbane kulturmiljø, som spiller en sentral historisk rolle for Oslos identitet og kulturarv. «Den gule liste», utarbeidet av Byantikvaren, viser omfanget av bevaringsverdige bygninger godt. Avgrensningen til indre by gjør diskursene kompakt byutvikling og kulturarvbevarende byutvikling meget aktuelle, enn om studien skulle tatt for seg utvikling av ledige tomter i byens utkant.

Beliggenheten i indre by er av videre betydning, ettersom den kan påvirke hvilke aktører som involverer seg i planleggingsprosessen, og hvordan reguleringsplanen blir vurdert og diskutert av de sentrale aktørene involvert i byutviklingen. For eksempel ligger prosjektene Waldemars Hage og Vulkan langs Akerselva. Dette fører til at sentrale aktører må ta hensyn til

tidligere vedtatte planer for Akerselva miljøpark, samt til sterke verneinteresser for gammel bebyggelse langs elven (Oslo byplankontor 1991).

Størrelse på planområde og bolig- og næringsandel

I utvelgelsen er det av betydning å finne prosjekter med ulik størrelse på planområdet, og ulik bolig- og næringsandel. Dette gir en mulighet for å kunne undersøke hvorvidt det er noen ulikhet i bruk av vekst- og bevaringsdiskurser i utbyggingsprosjekter med forskjellige størrelsesordener og bolig- og næringsandeler.

Avgjørende innenfor dette utvalgsriteriet er at utbyggingsprosjektene har endret et større bymiljø i indre by, for eksempel et kvartal. Det vil si at utbyggingsprosjekter som kun gjelder utbygging av enkeltbygninger, også kalt «*infill-tiltak*», ikke ble vurdert i utvelgelsesprosessen. Mer konkret mener jeg at større prosjekter har et særlig ansvar for å vektlegge den helhetlige byutviklingen i indre by. Dette kriteriet reflekterer også et ønske om å skape en viss representativitet i et kvalitativt prosjekt. Representativiteten er avhengig av at jeg er åpen om kriterier for utvelgelsen av utbyggingsprosjekter og aktører, og hvorfor nettopp de er valgt til denne studien (jf. Sandelovski 1986).

Av de tre prosjektene er Pilestredet Park størst, med over 1500 boligenheter og et tillatt bruksareal på cirka 140 000 m² (Statsbygg 1997). Waldemars Hage har rundt 500 boligenheter og et tillatt bruksareal på 45 740m² (Plan- og bygningsetaten 2001). Vulkan har 172 boligenheter og et tillatt bruksareal på cirka 64 400 m² (Vulkan Eiendom 2006). Det er viktig å bemerke at prosjektene Pilestredet Park og Vulkan innebærer større arealer til forretning, kultur og undervisning enn Waldemars Hage, som hovedsakelig kan sies å være et boligprosjekt. Det vil si at Waldemars hage har en lavere næringsandel enn de to andre prosjektene.

Transformasjon

Et annet kriterium for utvalget av prosjekter er at prosjektene har transformert et område fra én funksjon til en annen. Vulkan er transformert fra et brakklagt industriområde til et flerfunksjonelt bymiljø som binder Grünerløkka, St. Hanshaugen og sentrum bedre sammen. Pilestredet Park er transformert fra et lukket sykehusområde til et åpent bymiljø med boliger, undervisning og helsereelatert næring. Waldemars Hage er endret fra et monofunksjonelt industriområde til et mer eller mindre rent boligområde.

I utvalget av fortettingsprosjekter i Oslo indre by valgte jeg å begrense meg til tre caser. Dette var for å kunne få en dypere forståelse for hvordan avveininger mellom vekst og vern har forekommet i hver av casene, samtidig som jeg kan sammenlikne prosessen fra de tre casene med hverandre. Hadde jeg valgt å undersøke flere caser ville dette krevd flere respondenter og overgått rammene for hva denne studien kan omfatte.

4.2.3 Utvalg av sentrale aktører

Utvalgsprosessen av sentrale aktører er en *strategisk utvelgelse* og en *variasjonsutvelgelse*. Den er *strategisk* ettersom jeg vektlegger å finne respondenter med kunnskap og erfaring for å belyse problemstillingen min. Den er *variert* ettersom jeg ønsker å fange opp erfaringer og diskurser fra de ulike aktørgruppene, utbygger, arkitekter, konsulenter og antikvariske myndigheter (Jacobsen 2005). Jeg har ikke intervjuet medlemmer av bystyret eller andre politikere som kan ha meninger om prosjektene, ettersom jeg mener de representeres godt gjennom overordnede planer, reguleringsvedtak og kommentarer til reguleringsplanene.

De fleste respondentene har blitt valgt ut fordi de har vært sentrale aktører i de prosessene jeg har studert, enten direkte eller som viktige premissleverandører. Det er derfor særlig interessant å høre hva de mener om bærekraftig byutvikling og utbyggingen av Oslo indre by. Etter gjennomlesning av de tre saksgangene for prosjektene, formet jeg et bilde over hvilke aktører som har vært sentrale, og som skulle intervjues. På den private siden omfatter dette utbyggere/utviklere, arkitekter og konsulenter som sammen har formet reguleringsplanen for utbyggingsprosjektene. På den offentlige siden omfatter det Byantikvaren og PBE. Jeg hadde tidlig i oppgaveprosessen kontakt med Byantikvaren, og de var behjelpelige med å finne litteratur om kulturarvbevarende byutvikling og henvise meg til noen av byantikvarene som har deltatt i vurderingen av de ulike prosjektene. Disse er sentrale aktører som kan gi et bilde av hvordan de antikvariske aktørene påvirker utbyggingsprosjektene og bruker vekst- og verndiskursene. Fra PBE har jeg en nøkkelinformant som vil komme med kommentarer om den helhetlige utbyggingen av Oslo indre by. Jeg vurderte først å intervju hver enkelt saksbehandler fra PBE for hvert utbyggingsprosjekt, men jeg mener at det kommer klart frem hvordan PBE stiller seg til prosjektene gjennom reguleringsplanene og intervju med nøkkelinformant, samt de andre involverte aktørene.

4.2.4 utfordringer ved datainnsamlingen

En utfordring som møtte meg tidlig i arbeidet med denne oppgaven var å lete frem korrekte reguleringsplaner for hvert enkelt prosjekt i utvalget. De to prosjektene Vulkan og Waldemars Hage var enkelt å finne frem til i saksinnsynet til PBE, men Pilestredet Park var mer utfordrende. Alle plandokumenter etter tusenårsskiftet er digitalisert, men Pilestredet Park ble vedtatt i 1997 (Statsbygg 2008:4). Denne reguleringsplanen måtte dermed letes frem manuelt i planmappene fra arkivet, som inneholdt en stor mengde dokumenter fra reguleringsfasen og utbyggingsfasen av de mange feltene i planområdet.

Under utvalget av sentrale byutviklingsaktører fikk jeg kontakt med mesteparten av dem jeg ønsket å intervju. Fra arkitektfirmaet Dark Arkitekter fikk jeg ikke intervjuet en respondent som hadde direkte erfaring med planleggingen av Waldemars Hage, men en som hadde kjennskap til prosjektet og var ansatt i selskapet. Alle respondentene var først anonymisert, men etter sitatsjekk bekreftet alle som hadde direkte erfaring med prosjektene at jeg kunne bruke deres navn og tittel. Arkitekt fra Dark Arkitekter og informant fra PBE, uten direkte erfaring med prosjektene, ønsket å forbli anonyme.

Begrepet «konflikt» ble kommentert under noen av intervjuene. Noen respondenter nevnte at de ikke nødvendigvis kjente igjen interessemotsetningene mellom vekst og vern som en konflikt, men mer som en uenighet. Andre respondenter var klar på at interessemotsetningen ble forstått som en konflikt. Dette gjør det utfordrende å vite hvor streng grensen er mellom en konflikt og en uenighet, og dette vil kunne påvirke hvordan datamaterialet tolkes.

Med semistrukturerte intervjuer er det som nevnt viktig å unngå ledende spørsmål. Jeg merket meg under transkriberingen av intervjuene at ett spørsmål til tider har blitt stilt som et ledende spørsmål. Dette gjaldt stedsidentitet, hvor respondent blir bedt om å besvare hvordan kulturminner har hatt en *positiv* effekt på stedsidentitet og karakter. Dette har ikke skjedd hyppig nok til at jeg vil påstå at det påvirker studiens pålitelighet.

En annen utfordring var at en av respondentene viste seg å ikke være forberedt på typen spørsmål som ble stilt under intervjuet. Respondenten hadde ikke hatt mye direkte erfaring med prosjektet som helhet, og hadde heller ikke vært i planområdet selv. Dette ble tydelig under intervjuet, hvor respondenten uttalte at det var noen vanskelige spørsmål å besvare. Dette har ikke vært en gjentakende utfordring, noe jeg mener har å gjøre med at de fleste respondentene

i utvalget har hatt mye direkte erfaring med planleggingsarbeidet, eller har kjent til prosjektene godt.

Noen ganger kan det være en fordel om respondenten har fått tid på seg til å forberede seg på tema og det aktuelle utbyggingsprosjektet intervjuet skal fokusere på. Det har ikke i mitt tilfelle vært nødvendig å sende ut spørsmålsstillingene på forhånd, ettersom jeg har ønsket å få respondentenes mer øyeblikkelige tanker om spørsmålene. I informasjonsskrivet (se vedlegg 2), som ble sendt ut på forhånd av intervjuet, ble både tema og innfallsvinkel i studien beskrevet og hva respondentenes deltakelse i forskningsprosjektet ville innebære.

4.3 Kategoriseringsprosessen

Kategoriseringen av datamaterialet skaper en oversikt gjennom å forenkle og sammenfatte teksters innhold (Grønmo 2004). En kategoriseringsprosess forenkler ved å dele opp teksten i mindre fragmenter, slik som avsnitt, setninger og ord. Kategoriene er et hjelpemiddel for konseptuelt å organisere datamaterialet, og samle uttalelser under tematiske kategorier som kan analyseres hver for seg (Flowerdew & Martin 2005). Dette tydeliggjør innholdet i uttalelsene for forskeren, og betegnes som systematisk koding (Grønmo 2004).

I denne studien har koding vært sentralt i systematiseringen av datamaterialet fra de transkriberte intervjuene. Jeg startet med en *åpen* koding og fortsatte med en *strategisk* koding. Åpen koding er en del av analysen som kategoriserer fenomener som indikeres av dataene (Strauss & Corbin 1990). De foreløpige kategoriene jeg etablerte i åpen koding, ble i den strategiske kodeprosessen gjort om til teoretiske kategorier. Disse kategoriene er basert på mine utvalgte diskurser om byutviklingen, teori om bærekraft, stedsforståelse og spørsmålene stilt til respondentene (ibid.). I den strategiske kodingen klassifiserte jeg først de viktigste elementene som eksisterer under de to byutviklingsdiskursene. Disse elementene kan for eksempel være begrepet «bærekraft» eller «stedsforståelse». Begrepene kan forstås ulikt, men blir gitt et meningsinnhold ved at mennesker sier seg enig i en betydning (Se kapittel 3.2 for mer om elementer og momenter).

Jeg kategoriserte avsnitt, setninger og ord etter relevante momenter som kunne knyttes til diskursene for byutvikling. Deretter formet jeg et bilde av hvilke momenter fra de ulike diskursene som kan ligge bak respondentenes meninger om byutviklingen. Dette gjaldt da for momentene under bærekraft, stedsforståelse og holdning til vekst og vern i Oslo indre by.

Denne kategoriseringen tydeliggjør for analysen hvilke(n) diskurs(er) som kan ligge bak aktørenes argumentasjon og da muliggjøre en undersøkelse av hvordan vekst- og bevaringsdiskursene brukes. Videre i prosessen skilte jeg dataelementene inn i hva som omhandlet økologisk, sosial og økonomisk bærekraft, for å kunne analysere balansen mellom de tre bærekraftsdimensjonene for hvert prosjekt. Jeg kategoriserte også momenter som omhandlet maktrelasjonene mellom aktørene i byutviklingen, for å kort undersøke effekten av maktrelasjoner på hvordan diskursene ble brukt. Dette ble en egen kategori fordi forholdet mellom de sentrale aktørene ble fremhevet av respondenter under flere av intervjuene.

Den første åpne kodingen ble gjort gjennom fargekoding, hvor jeg knyttet fargekoder til innholdet i intervjuene. Den enkelte farge representerer et tema, en diskurs eller en opplevelse av samhandling. En risiko med fargekoding er at noen avsnitt og setninger kan inneholde flere betydninger samtidig. I slike tilfeller har jeg lagt vekt på å fremheve alle måter å forstå innholdet på. I den strategiske kodingen ble kategoriseringene plukket ut og satt i sammenheng med diskursene, teori om bærekraft, maktrelasjoner, stedsaspektet og holdning til vekst og vern.

4.4 Diskursanalyse og aktørers bruk av diskurser

I denne kvalitative studien vil jeg analysere det sammenfattede datamaterialet og belyse argumenter, holdninger, synspunkter og verdier respondentene representerer gjennom intervjuer og relevante dokumenter. Disse skal analyseres opp mot momenter i vekst- og bevaringsdiskursene for byutviklingen. I denne oppgaven er vekst- og verndiskursene representert spesielt av en kompakt byutviklingsdiskurs og en kulturarvbevarende byutviklingsdiskurs.

I diskursanalysen vil jeg bruke de metodologiske verktøyene nodalpunkter, elementer og momenter utviklet av Laclau og Mouffe (2001). Momenter som respondentene presenterer i intervjuene, eller gjennom relevante dokumenter, blir koblet opp mot teori om bærekraft i byutviklingen, maktrelasjoner og stedsforståelse. Jeg vil undersøke hvordan momenter fra vekst- og bevaringsdiskursene begrenser eller utvider handlingsrommet til eiendomsutviklerne. Videre vil jeg undersøke hvordan de bruker argumenter fra diskursene for å fremme egne meninger om hva som er en bærekraftig byutvikling. Relevant for analysen vil være hvorvidt respondentene har meninger som er tett opp til én eller flere av diskursene. I tråd med undersøkelsesmetodikken beskrevet av forfatter Dag Ingvar Jacobsen (2005) vil jeg vurdere

hvordan konteksten påvirker datamaterialet. Refererer for eksempel en respondent til annen forskning som støtter opp om hva han eller hun argumenterer for, vil dette fremheves i analysen (Graham 2011).

I diskursteorien er alle uttalelser kontroversielle (Schneider 2013). Det vil si at det alltid finnes noen som vil finne et argument kontroversielt. For eksempel er fortetting som strategi i en bærekraftig byutvikling et kriterium under kompakt byutvikling (Hanssen et. al 2015:19), mens i kulturarvbevarende byutvikling er utviklingen bærekraftig om den tar hensyn til bevaring av bevaringsverdige bygninger og kulturmiljø (Omland et. al 2007:36). Jeg vil undersøke hvordan respondenter presenterer sine argumenter for de ulike prosjektene, og vurdere hvorvidt vekst- og bevaringsdiskursene er brukt strategisk, eller om aktøren følger diskursen.

Det er flere faktorer jeg ser etter i analysen. En av disse faktorene er hvorvidt respondentene forsøker å gjøre argumentene sine selvfølgelig gjennom blant annet ord som «åpenbart», «selvsagt» og «naturligvis», med andre ord en objektivisering av sannheten. At en sak, idé eller et fenomen blir omtalt som noe naturlig og fornuftig, selv om det i grunn er kontroversielt, er et typisk trekk for diskurser (Schneider 2013). Et eksempel som vil bli belyst nærmere i analysen, er om økologisk, sosial eller økonomisk bærekraft er den førende dimensjon i deres forståelse av en bærekraftig byutvikling. Det vil for eksempel si om aktørene mener økologi burde diktere den økonomiske utviklingen eller motsatt. Andre faktorer er ordvalg og språkform respondentene bruker for å forklare hva de mener. Bruker de et akademisk eller militært språk, vil en sak kunne presenteres og oppfattes på ulike måter (Fairclough 2013). I analysen kan det også vektlegges å undersøke om fraser respondenten bruker er aktive eller passive (Schneider 2013). En upersonlig bruk av substantiv er en vanlig måte å gjøre forhold bak teksten obskur og unngå et ansvar. For eksempel er en aktiv frase som «vi må gjøre noe med dette», noe annet enn den passive frasen «noe må gjøres med dette». Dette kalles også modaliteter, og det viser om uttalelsene forsøker å fremme et budskap om hva vi «burde» eller «kunne ha gjort». Slike fraser kan skape en følelse av hast, et kall til handling eller antyde hypotetiske scenarier (Fairclough 2013).

Byutviklingsaktørene kan også bruke ordtak og metaforer for å fremheve sine syn. En metafor er et billedlig uttrykk for noe, slik som å se byen som en vekstmaskin (Molotch 1976). Noen metaforer hjelper til å lage spesielle former for kategorier og relasjoner som over tid former et argument. Et eksempel på det er et bilde av staten som en forelder hvor innbyggerne

er barna. Denne metaforen forenkler et veldig komplekst forhold fra virkeligheten, men former også kategorier og relasjoner som legitimerer noen former for politikk, slik som strengere statlig involvering i den sosiale sfære. (Schneider 2013). Ordtak er korte setninger som konkret uttrykker allmenne sannheter eller livserfaring. Et eksempel på et ordtak om byen kommer fra poeten William Shakespeare, «*What is the city but the people?*» (Shakespeare i Bliss 2010), hvor det i stykket *The Tragedy of Coriolanus* uttrykkes at byen ikke betyr noe uten menneskene i den. Metaforer og ordtak er interessante fordi de viser til visdomsord og kulturelt ladete forståelser som kan påvirke hvordan vi forstår en endring i bybildet. Et eksempel på dette kan være vendingen fra et sentrum for arbeidsklassen til et sentrum for middelklassen (Butenschön & Lindheim 1987:18). Min analyse vil ta hensyn til hvordan språklige virkemidler er med på å fremheve eller dempe momenter fra byutviklingsdiskursene.

I analysen vil jeg samle tolkningene mine og undersøke hvordan diskursene har blitt brukt i argumentasjonen for byutviklingen, og hvordan bruken av diskurser er påvirket av forståelsen av bærekraft, maktrelasjoner, trekk ved steder og nodalpunktene vekst og vern. Dette betyr at jeg kombinerer kunnskapen fra den strukturelle oppbyggingen og de individuelle uttalelsene, og setter dem inn i den bredere konteksten av byutviklingen.

4.5 Forskerens rolle

Skriveprosessen i denne oppgaven er preget av hvordan jeg som forsker forstår verden. Jeg reflekterer derfor her kort over min posisjon med tanke på respondentene jeg intervjuer, og hvordan min egen identitet kan virke inn på relasjonen med respondenter og tolkningen av samlet datamateriale. Jeg skal med andre ord foreta en kort granskning av mitt eget utgangspunkt (Flowerdew & Martin 2005).

Min bakgrunn som samfunnsgeograf påvirker hva respondentene svarer på under intervjuet, og påvirker hvordan jeg tolker dataene. Samfunnsgeografi er en samfunnsvitenskap som utnytter teori fra mange fagfelter, og er preget av hva den velrennomerte geografen David Harvey kaller den geografiske forestillingsevnen.

«This imagination enables the individual to recognise the role of space and place in his own biography, to relate to the spaces he sees around him, and to recognise how

transactions between individuals and between organizations are affected by the space that separates them» (Harvey 1973:24).

Denne geografiske forestillingsevnen kan ha en effekt på hvordan jeg tolker datamaterialet, som da kan skille seg fra hvordan forskere fra andre fagretninger ville tolket materialet (Flowerdew & Martin 2005), for eksempel ved å legge økt vekt på betydningen av sted og geografiske data. Min botid i Oslo vil også kunne påvirke hvordan jeg tolker prosjektene og datamaterialet. Jeg er ikke oppvokst i Oslo, men har bodd i hovedstaden i underkant av et tiår. Dette gjør at jeg har en egen personlig forståelse av byen, som har betydning for hvordan jeg tolker utfordringer og konsekvenser av ulike byutviklingsgrep i indre by. I utfordringen med å tolke datamaterialet er både egen bakgrunn og hvordan jeg fortolker virkeligheten viktig. Enhver opplevelse er subjektiv, i den betydning at den finnes fordi noen har opplevelsen (Malnes 2012). Min subjektive forståelse av datamaterialet vil dermed påvirke mine tolkninger av datamaterialet (Flowerdew & Martin 2005).

Min forståelse av byutviklingsdiskursene er bygd på ulike kilder. Kompakt byutvikling ble jeg tidlig kjent med fra mine fag om urbanisme og bygeografi, i tillegg til aktuelle debatter i media og forskningsartikler. Kulturarvbevarende byutvikling har jeg opparbeidet en nærmere innsikt i gjennom flere samtaler med byantikvaren, og jeg har fra dem fått en forståelse for hvordan antikvariske myndigheter ser byen og tenker om byutviklingen. Dette har hjulpet meg til å se forskjeller mellom den kompakte og kulturarvbevarende byutviklingen.

4.6 Forskningens kvalitet

Målet med enhver studie er å forme troverdig og pålitelig kunnskap. En slik troverdighet, eller reliabilitet, krever at forskeren er gjennomsigtig i alle sine valg. Fra hvordan forskningen er utført, til hvilke metodiske valg som er gjort og hvordan forskeren har kommet frem til datamaterialet som ligger til grunn for analysen (Tjora 2012). Jeg må forholde meg til hva de ulike respondentene har uttalt, og hvordan jeg som forsker har tolket datamaterialet. Ved å transkribere lydopptak fra intervjuene, er det lettere å forholde seg til akkurat hva respondenten har sagt, og dermed få et mer pålitelig resultat fra tolkningene. For en høy pålitelighet er dataene ikke påvirket av måten innsamlingen er gjennomført (Johannessen et. al 2010). Jeg har i dette kapitlet gjort rede for mine metodiske valg og reflektert over hvilken rolle mine valg kan ha

hatt for min datainnsamling. I tillegg er flere faktorer som er relevant for reliabilitetsbetraktningen listet opp i kapittel 4.2.4 om utfordringer i datainnsamlingen.

Forskningens kvalitet kan videre vurderes etter validiteten av studien. Validitet handler om at forskeren har målt det som er ment å bli målt (Johannessen et. al 2010). Det betyr at datamaterialet skal samles inn i etter kriteriene som er satt for innsamlingen, og at forsker vurderer hvor gyldig tolkningene av datamaterialet er. Kunnskap er alltid kontekstualisert og kontekstsensitiv (Dalen 2011). Forskeren må kjenne til nedslagsfeltet og ha oversikt over de forståelsesmodellene som er i omløp, altså kjenne til diskursene på feltet (ibid.). Med denne viten vil jeg i analysen trekke inn annen forskning på temaet «bærekraftig byutvikling» og ulike vekst- og verndiskurser knyttet til byutviklingen. Dette vil bidra til å øke validiteten og vise at jeg er kritisk til egne tolkninger. Jeg tar også hensyn til at meningene som aktørene deler i dag, ikke nødvendigvis representerer det samme som de mente da prosjektene ble planlagt og gjennomført. Respondentene har opparbeidet seg nye erfaringer og kan være påvirket av nyere politiske satsninger og målsetninger. Våre tanker og meninger er på samme måte som byutviklingen, dynamisk og kontinuerlig i endring. Det betyr at dette er et hensyn jeg ikke får gjort noe annet med enn å være bevisst ved.

En annen kvalitetsfaktor ved forskningen er overførbarhet/generalisering. Dette handler om i hvilken grad resultatene fra studien kan gjelde for en annen kontekst enn den som er studert. Her har kvalitativ forskning generelt møtt mye kritikk for mangelen på generaliseringer. Denne studien har mest fokus på den interne validiteten, som betyr at jeg legger vekt på at utvalget er gjort på en grundig og gjennomtenkt måte, og at innsamling og tolkning av data er åpen og reflektert (Jacobsen 2005). Jeg har i mindre grad vektlagt den eksterne validiteten som innebærer å generalisere hvordan byutviklingen foregår andre steder, eller på andre tidspunkter, enn det jeg har undersøkt. Funn fra analysen kan derimot gjennom overføring av kunnskap være nyttig på andre områder enn de valgte studieobjektene. Samtidig er ikke nødvendigvis målet med denne kvalitative studien å generalisere, men heller å øke forståelsen av hvordan for eksempel eiendomsutvikleres avveininger mellom vekst og vern fremstår i ulike utbyggingsprosjekter. Med godt etablerte beskrivelser, begrep og fortolkninger kan denne studien brukes til å undersøke trekk ved utbyggere eller en bærekraftig byutvikling i andre europeiske land (Johannessen et. al 2010:231). Mine funn og tolkninger av datamaterialet er dermed ikke tiltenkt å direkte utvides til å gjelde andre områder eller andre utbyggingsprosjekter.

5 Analyse

Denne analysen er delt inn i fire deler. Hver del vil ha fokus på momenter fra vekst- og verndiskursene og analysere hvordan eiendomsutviklere bruker momenter fra diskursene, samt hvordan diskursene påvirker eiendomsutvikleres tankegang og handling.

Første delanalyse undersøker aktørenes forståelse av målsetting og bærekraft i byutviklingen. Her går jeg kort inn på hvordan målsettinger for byutviklingen er beskrevet i planer og av byutviklingsaktørene jeg har intervjuet. For eksempel kan byutviklingsaktørene vurdere at det er viktigst å bygge tett og arealeffektivt (Hanssen et.al 2015) eller at det viktigere å ta hensyn til kulturarven med rehabilitering og gjenbruk av historiske bygg (Omland et. al 2007). Videre vil jeg se på hvordan byutviklingsaktørene balanserer økonomisk, sosial og økologisk bærekraft i reguleringsplanene. Et sentralt moment er begrepet «bærekraft», hvor jeg forsøker å belyse hvilke eiendomsaktører som vektet en av bærekraftsdimensjonene mer enn de andre, og drøfte hvorfor de eventuelt gjør dette.

Den andre delanalysen ser på nodalpunktene «vekst» og «vern» der de havner i konflikt eller uenighet. Interessemotsetningen mellom vekst og vern synliggjør diskursene (Rydin 2003), og det er av interesse å se hvordan diskursene for vekst og vern tydeliggjøres i argumentasjonen til eiendomsaktørene. Det betyr ikke at vekst og vern ikke kan kombineres i realiteten uten at konflikt oppstår, men at jeg i denne studien har hatt mulighet til å se nærmere på hvordan diskursene brukes i situasjoner der aktørene er uenige om blant annet mål eller strategi i byutviklingen. Uenighetene vil diskuteres for hvert prosjekt og deretter drøftes helhetlig.

Den tredje delanalysen fungerer som en forlengelse av den andre delanalysen. Her ser jeg kort på maktrelasjoner i forhandlinger og hvordan dette kan påvirke eiendomsutviklernes bruk av diskurser i deres argumentasjon og handling i byutviklingen. Sentralt i denne delanalysen er betydningen av posisjon, finansielle ressurser og informasjonstilgang i tillegg til betydningen av dialog for å komme frem til kompromisser i byutviklingen.

Den fjerde delanalysen ser på stedets betydning for aktørenes handlingsrom og bruk av diskurser i byutviklingen. Her er Doreen Massey sin teori om steder som bygd opp av sedimenter viktig. Blant annet vil politiske, økonomiske og historiske sedimenter (Massey 1995) gi et område en særegen identitet, som gjør at handlingsrommet kan være annerledes for

hvert av prosjektene. Disse sedimentene kan være ulike, uavhengig av om områdene ligger nære hverandre. Sentrale momenter i denne delanalysen er «stedskvaliteter» og «stedsforståelse».

Empiri og analyse er sammenkoblet i samme kapittel, ettersom jeg finner det naturlig å blande dette sammen og diskutere fortløpende. Det presenteres noe mer empiri i begynnelsen av delkapitlene, men dette vil analyseres nærmere i en drøfting i tre av delkapitlene. Kapittel 5.3 bygger på deler av empirien fra kapittel 5.2.

5.1 Målsetting og bærekraft

I byutvikling er det nødvendig med retningsgivende og ledende dokumenter for å klargjøre mål og behov for byens fremtidige utvikling. Byer er komplekse fenomener som er avhengig av overordnet styring og koordinasjon av nøkkelfunksjoner for å fungere. Planer er et sentralt virkemiddel, og er definerende for hvilken by vi ønsker å forme for fremtiden, og hvordan byen kan benyttes av kommende generasjoner (Nordahl 2012). Kommuneplanen med underliggende dokumenter er et godt eksempel på dette. Her settes mål for hvilke kvaliteter og verdier som skal ivaretas, samtidig som nye verdier skal skapes. For eksempel viser Oslo samfunnsdelen i kommuneplan 2015 til flere byutviklingsdiskurser, deriblant både en kompakt og kulturarvbevarende byutvikling. Dette er tydelig i målsettingen for grønn byutvikling i Oslo, hvor det i den andre målsettingen om å styrke Oslos blågrønne preg står at «*kulturlandskap og kulturminner skal sikres for ettertiden*» (Byrådet 2015:33). I den tredje målsettingen står det at vekst skal håndteres gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting (Byrådet 2015:34).

Disse to målsettingene underbygges av kommunedelplaner og reguleringsplaner som viser til mål og strategier fra både en kompakt og en kulturarvbevarende byutvikling. Planene er påvirket av tankegangen til flere planleggere og politikere gjennom tidene, og har videre påvirkning på fremtidige planer. De fungerer nærmest som årringene i et tre, der hver årring representerer en ny plan. Hver plan kan ved nærmere undersøkelse gi antydninger til hvilke meninger som har vært ledende blant eiendomsaktører om byens utvikling, om blant annet boligbygging, transport og vern av kulturarv og grøntområder. Tidligere planer kan dermed legge føringer for fremtidige planer. For eksempel rommer *Transportanalysen for Oslo-området* fra 1965 utbygging av en inntil 8-felts motorvei gjennom Oslo sentrum (Byplankontoret 1965), en meget lite bevaringsfokuseret plan med fokus på å løse et voksende

bilproblem i Oslo. Denne planen ble fremmet på et tidspunkt da sanering av historiske byområder ble sett på som et fremtidsrettet virkemiddel, ettersom deler av den eldre bygningsmassen i Oslo var i svært dårlig forfatning. Grünerløkka var ett av 13 områder som skulle rives i sin helhet og deretter bygges opp på ny. Blant andre relevante plandokumenter er kommunedelplanen *Fremtid med fortid* som vektlegger bevaringen av kulturminner og bevaringsverdige bygninger (Plan- og bygningsetaten 2005) og kommunedelplanen *Akerselva miljøpark* som har lagt vernebestemmelser over det gamle industrimiljøet langs Akerselva (Oslo byplankontor 1991).

Alle respondentene i denne studien ble spurt om hva de mente skulle til for å oppnå en bærekraftig byutvikling, og et klart svar fra mange respondenter var *knutepunktutvikling*. Med knutepunktutvikling menes det å bygge nære kollektive transportmidler for å begrense privat bilbruk, og dermed redusere CO² – utslipp. Denne strategien nevnte forslagsstillere fra alle de tre utbyggingsprosjektene, og er en indikasjon på at hovedmålet i diskursen om en kompakt byutvikling står sterkt blant flere av byutviklingsaktørene.

Arkitekt Lars Haukland, fra LPO Arkitekter, viser i sitt svar til både kulturarvbevarende og kompakt byutvikling.

«[Vi har hatt] mål om å gjenbruke et tidligere industriområde og få til en høy tetthet som gir en bærekraftig og økonomisk gjennomføring for en miljømessig riktig konsentrert by». ⁶

Målsettingen om en konsentrert by med høy tetthet er typisk for en kompakt byutviklingsdiskurs, mens gjenbruk av et tidligere industriområde er i tråd med en kulturarvbevarende byutvikling. Denne kombinasjonen av en kompakt og kulturarvbevarende byutvikling kommer tydelig frem i utbyggingsprosjektene Vulkan og Pilestredet Park, mens det i Waldemars Hage er mer en kompakt byutvikling. Dette kan skyldes at Waldemars Hage hadde mindre eksisterende bevaringsverdig bygningsmasse å gjenbruke i planområdet.

Respondentene belyser også mål fra en sosial bærekraftsdimensjon gjennom intervjuene. Flere respondenter bemerker betydningen av å skape et godt gateliv og forme sosiale møtepunkter i byrommet. I tillegg utpekes viktigheten av å opprettholde aktivitet til ulike tider på dagen gjennom hele året, samt å forme gode forbindelser for gående og syklende.

⁶ Intervju 26.mars 2015.

Utviklerrespondent Frode Rønne Malmö, fra utviklerselskapet Aspelin Ramm, beskriver for eksempel at det i Vulkan ble viktig med et godt og variert gateliv. Han viser til prosjektet Barcode – i Bjørvika – som et eksempel på hvordan man ikke gir rom for et godt gateliv.⁷ Prosjektet Barcode består av flere høyhus ved siden av hverandre, som til sammen symboliserer en strekkode. Dette prosjektet kritiseres blant annet for feil byggekkefølge, hvor hovedgaten «Dronning Eufemias gate» ifølge en nederlandsk stjernearkitekt burde blitt fullført på forhånd for å skape aktivitet før byggene ble satt opp (Osloby 2015). Denne stedsrepresentasjonen og sammenlikningen er en indikasjon på at Malmö var opptatt av at Vulkan skulle bli noe annet for byen, enn hva han oppfatter at Barcode har blitt.

Et middel for å nå målene i byutviklingen er langsiktighet, hvor utviklerrespondent Malmö, uttaler at man «*må ha langsiktige tanker for å få et bærekraftig produkt. (...) Det er viktig at prosjektet er funksjonelt og riktig for byen hundre år frem i tid*».⁸ Her vektlegger han at et langsiktig perspektiv er viktig for å oppnå noe som kan kalles bærekraftig. Dette er viktig for å få en helhetlig byutvikling, og viser at bærekraftighet ikke nødvendigvis kan oppnås gjennom kortsiktige løsninger alene. Andre respondenter kommer også innom begrepene «helhetlig» og «langsiktig» i sine svar på spørsmål om målsetting i en bærekraftig byutvikling.

Bærekraftbegrepet – et element med ulike forståelser

Hvordan eiendomsutviklere og de offentlige aktørene tenker om målsetting er viktig for hvordan de forstår bærekraft og balanserer de tre bærekraftsdimensjonene. Forståelsen kan påvirke hvilke valg og beslutninger eiendomsutviklere tar i byutviklingen, hvor mål fra en kompakt byutvikling og kulturarvbevarende byutvikling gir ulike utgangspunkt til forståelsen av bærekraft. Dette er fordi bærekraft er et element der vekst- og verndiskursene har ulike tilnærminger til hvordan bærekraft blir forstått og vurdert opp mot hverandre.

⁷ Intervju 10.mars 2015.

⁸ Intervju 10.mars 2015.

Pilestredet Park: «Balansen mellom økonomi, miljø og den sosiale utviklingen synes jeg er blitt veldig bra»⁹

Jan Myhr, tidligere prosjektsjef i Statsbygg, oppfatter begrepet bærekraft som balansert mellom de tre bærekraftsdimensjonene. Myhr uttaler under intervju at:

*«Balansen mellom økonomi, miljø og den sosiale utviklingen synes jeg er blitt veldig bra. Det har gitt et nytt levende område til byen med fokus på miljøvennlige tiltak, og har gitt både byen og utbyggere en god økonomisk avkastning».*¹⁰

Denne forståelsen støttes delvis opp av arkitektene som også mener det var en avveining av de tre bærekraftsdimensjonene, hvor ingen gikk på direkte bekostning av de andre.¹¹ Arkitektene Aashild Mariussen og Arne Sunde fra Spor Arkitekter uttalte at «vi har virkelig fått til det sosiale i dette prosjektet, og det var ikke noe overdrevent fokus på økonomi slik vi (arkitekter) opplevde det».¹² Angående økologien ble det sagt at den kom noe sent. «Økologidimensjonen var lite berørt i plansaken, men det viste seg at alt lå til rette for å ta disse hensynene etter hvert».¹³

Etter hva prosjektsjef Myhr og arkitektene Mariussen og Sunde uttaler, går Pilestredet Park inn i en forståelse av bærekraftig byutvikling etter en kompakt byutviklingsdiskurs. Det vil si en utvikling der alle bærekraftsdimensjonene er i balanse, og ingen overgår den andre. Denne balansen gjelder for hvordan prosjektet endte avslutningsvis, og ikke under selve planprosessen. I planprosessen er det klart at arkitektene mente at økologien var lite berørt, mens Myhr uttaler seg om hvordan prosjektet var et balansert sluttprodukt, og ikke nødvendigvis balansert i selve planprosessen.

Tidligere antikvar Hans Jacob Hansteen, som var aktiv i dette prosjektet, hadde derimot noen andre tanker om balansen i Pilestredet Park:

«Den miljømessige utviklingen burde etter min grunnholdning vært prioritert litt høyere. Og den økonomiske utviklingen med verdiskapning og tjenestetilbud er den som da burde vært litt lavere. (...) For samfunnet er miljøet mye viktigere enn økonomi. Ivaretakelsen av kloden som et levelig sted går foran. Det må diktere den økonomiske

⁹ Intervju 07.mai 2015.

¹⁰ Intervju 07.mai 2015.

¹¹ Intervju 29. april 2015 (2).

¹² Intervju 29. april 2015 (1).

¹³ Intervju 29. april 2015.

*utviklingen, det er det store perspektivet. Det bør man ta med seg inn også i det mindre perspektivet».*¹⁴

Dette viser et resonnement som heller mot en kulturarvbevarende byutvikling, der økologi vektet tyngre enn den økonomiske og til tider den sosiale bærekraftsdimensjonen. Grunnen til dette er at vern av kulturarv og kulturmiljøer ligger under den økologiske bærekraften, og målet til dette diskursen er særskilt å beskytte nettopp kulturarv. På statlig nivå i Norge forvaltes kulturminner av Klima- og miljødepartementet (St. meld.nr. 16 2004-2005), hvilket illustrerer koblingen mellom kulturarv og økologisk bærekraft.

For Pilestredet Park er økonomien, økologien og det sosiale godt balansert, ifølge utbygger og arkitekter. De mener det er lagt jevn vekt på alle dimensjoner, selv om økologi ble sterkere betont i etterkant av reguleringen. Det var nemlig under utbyggingen at det ble bestemt å utvikle området etter byøkologiske prinsipper (Statsbygg 1997:18). Antikvar Hansteen mener at denne balansegangen ikke var jevnt vektet. Ifølge Hansteen burde forslagstiller vektlagt miljøet mer i planleggingen, slik at den økonomiske dimensjonen føyde seg etter den økologiske dimensjonen.

Vulkan: «Det økonomiske er førende for de to andre»¹⁵

Utviklerrespondent Malmo, er veldig klar på at økonomien er den førende bærekraftsdimensjonen.

*«Det er ingen tvil om at vi er et privat eiendomsselskap, hvor vår første og viktigste oppgave er å gi en avkastning til våre eiere. Økonomisk gjennomførbarhet er derfor det ledende og førende målet for oss. Vi kan ikke ta på oss samfunnsansvarsprosjekter som ikke har en økonomisk avkastning, om det da ikke er godtgjort på annen måte».*¹⁶

For å utdype dette videre svarer Malmo at:

«Vi ville nok ikke tatt på oss Mathallen som konsept om det ikke hadde vært for at vi eide hele området. Mathallen står for omtrent 10 % av investeringene våre, men gir 50 % av trafikken til området. Som enkeltprosjekt tror jeg ikke det er økonomisk levedyktig

¹⁴ Intervju 26. mai 2015.

¹⁵ Intervju 10. mars 2015.

¹⁶ Intervju 10. mars 2015.

*å investere i, gitt våre forutsetninger konkret på Vulkan, men som en del av helheten er den det».*¹⁷

Arkitekt Haukland og konsulent Reidun Rimberg, fra Civitas, viser til at økologien ofte er trukket mest frem, men ikke nødvendigvis i selve planprosessen. Haukland sa at:

*«Når det kommer til balansen på Vulkan, tror jeg vi gjorde det mulig å dra de økologiske aspektene lenger enn hva som var nødvendig. Miljøaspektet var rådende. (...) Det økologiske aspektet var ikke til stede i reguleringen i det hele tatt. Den ble lagt til etterpå, og det mener jeg er riktig».*¹⁸

Rimberg uttalte at:

*«Etter det jeg husker var ikke noen av temaene vektlagt mer enn de andre, men på generelt nivå for planleggere er miljø det som oftest trekkes mest frem. I den grad noe har blitt vektet mer er det nok antakelig miljø».*¹⁹

Utvikleren Aspelin Ramm er tydelige på at den økonomiske bærekraften er førende for deres virksomhet. Dermed er ikke selskapets forståelse i tråd med noen av de teoretiske byutviklingsdiskursene, hvor alle bærekraftsdimensjonene skal balanseres likt eller ha miljø som førende dimensjon. Dette er et tegn på begrensningen ved en markedsbasert byutvikling, der avkastning og profitt har forrang for hva en skal gjøre av tiltak for en bedret økologisk og sosial bærekraft. Arkitekt og konsulent trekker frem miljø som viktigst, og er dermed innenfor en kulturarvbevarende diskurs når det kommer til balansering av bærekraftsdimensjonene. Arkitekt Haukland har en liknende forståelse som arkitektene ansvarlig for planleggingen av Pilestredet Park, hvor det økologiske aspektet er beskrevet som lite berørt i reguleringsplanen, men som sterkt i sluttproduktet. Det er interessant hvorvidt en regulering bør inneholde fastsatte mål og tiltak for den økologiske bærekraften i prosjektet. Et mål kan påvirke og være retningsgivende for den faktiske beslutningsatferden til byutviklingsaktørene (Christensen et. al 2009). Ved å ha fastsatte mål allerede i reguleringen kan det bidra til å sikre en gjennomføring av miljøtiltak og være førende for videre handlinger i utviklingen av prosjektet. En ulempe med slike mål i reguleringen er at det kan være mer krevende å komme frem til kompromisser under forhandlinger når mye er bestemt på forhånd. Samtidig kan også mål være fleksible i den

¹⁷ Intervju 10. mars 2015.

¹⁸ Intervju 26. mars 2015.

¹⁹ Intervju 16. mars 2015.

betydning at målene gjennom dialog kan formes av flere aktører til et kompromiss. Det gir en begrensning på handlingsrommet til utbyggere, noe som nødvendigvis ikke er optimalt.

Vedrørende den sosiale bærekraftsdimensjonen i prosjektet påpeker Malmo at de har satset på hotellvirksomhet som gir jobb til vanskeligstilt ungdom, et treningssenter for kvinner og et mangfoldig kulturtilbud.²⁰ Morten Stige, avdelingsleder for område øst i Byantikvaren og ansvarlig saksbehandler for Vulkan hos Byantikvaren da prosessen pågikk, støtter opp om at Vulkan er et godt prosjekt, men at de også kunne lagt opp til rom for kultur og byliv som ikke gir store inntekter og som er avhengig av lave husleier.²¹ Med andre ord legge opp til et gateliv som inkluderer flere lag av samfunnet.

Waldemars Hage: «Waldemars Hage i seg har ikke bidratt til noen sosial møteplass, så det har ikke fungert etter intensjonen»²²

Eiendomsutvikler fra Armada Eiendom, Jørn Petter Wollebekk, trekker frem under intervju at prosjektet økonomisk ikke hadde en stor avkastning for selskapet. Om økologi sa Wollebekk at «miljøtiltak var mer noe man utforsket for moro skyld».²³ Derimot vurderer han prosjektet til å ha kommet ut veldig bra med tanke på de sosiale kvalitetene.

«For å understreke hvor viktig kvalitetene ved det sosiale aspektet var for oss, fløy vi inn den danske arkitekten Jan Gehl for å forme uteplassene og sikre at vi lagde gode uteområder. Han gjorde de små og viktige tiltakene som gjorde at prosjektet ble bedre. Vi brukte betydelige ressurser for å få frem disse kvalitetene».²⁴

Videre uttrykte Wollebekk at sosiale og økologiske tiltak blant annet ble vurdert med tanke på å minimere prosjektrisiko.

«Alt vi har gjort som byggherre har vi gjort av en hensikt. Og det er ikke for å være snille mot byen eller de som skal forholde seg til prosjektet, men vi gjør det fordi vi ønsker å minimalisere vår egen prosjektrisiko».²⁵

²⁰ Intervju 10. mars 2015.

²¹ Intervju 08. april 2015.

²² Intervju 17. mars 2015.

²³ Intervju 08. mai 2015.

²⁴ Intervju 08. mai 2015.

²⁵ Intervju 08. mai 2015.

Igjen tydeliggjøres orienteringen mot en markedsbasert byutvikling, der utbygger må vektlegge sin prosjektrisiko, og vurderer økologiske og sosiale tiltak opp mot hvilken kvalitet de gir gjennom verdistigningen og salgstall. Dette betyr ikke at utbygger ikke vektlegger de andre bærekraftsdimensjonene, men at økonomisk bærekraft anses som førende for de to andre.

Byplanleggeren fra Planconsult, Rolf Angell Simonsen, sier dette om balansen mellom bærekraftsdimensjonene:

*«Miljømessig mener jeg det er bra ved at få kjører bil. Økonomisk har det vært en verdistigning i området generelt, med økt gjennomstrømning av mennesker. Waldemars Hage i seg selv har ikke bidratt til noen sosial møteplass, så det har ikke fungert etter intensjonen. Jeg tror sistnevnte har å gjøre med konkurranse fra attraktive tilbud fra omliggende områder. Et problem med byplanlegging er at du ikke kan forvente at du får til alle de overordnede intensjoner man har på reguleringsstadiet. Det sosiale var vektet sterkt med broforbindelse og kafeer. Men inngjerding og privatisering overgikk her reguleringsplanens maktposisjon som planinstrument».*²⁶

Min tolkning er at Simonsen bygger på en forståelse som tangerer diskursen kompakt byutvikling. I hvert fall later det til at balansen mellom de tre bærekraftsdimensjonene under planleggingen var bra, men at det sosiale ikke fungerte etter intensjonen når prosjektet ble fullført. Han nevner argumentet om konkurranse fra omkringliggende områder som viser til den urbane vekstpolitikken, som kompakt byutvikling har som moment.

Hogne Langset, avdelingsleder hos Byantikvaren i Oslo, mener at prosjektet har gitt god uttelling med hensyn til fortetting, men at det er:

*«dårlig på flerfunksjonalitet, og har ikke gitt så mye tilskudd til det sosiale. Den er litt som gjøkungen som benytter seg av tilbudene og fasilitetene som allerede eksisterte i miljøet rundt. Jeg mistror dem ikke til å ønske at det skulle bli som det ble. Det ble nok ikke slik de opprinnelig ønsket. Det var mer balanse på plannivå enn det ble i realiteten».*²⁷

Ved å sammenlikne prosjektet med en gjøkunge, bruker respondenten et språklig bilde for å representere hvordan prosjektet oppfattes som sluttprodukt. En slik sammenlikning tydeliggjør at prosjektet ikke møter forventningene til hva respondenten anser som en bærekraftig

²⁶ Intervju 17. mars 2015.

²⁷ Intervju 08. april 2015.

byutvikling, og at hensynet til den sosiale bærekraften for omliggende bystruktur ikke er tilstrekkelig vektet i det ferdige prosjektet.

I dette prosjektet legger utbygger vekt på at den økonomiske dimensjonen er førende, ettersom det viktigste er å redusere prosjektrisiko. Simonsen mener at prosjektet i reguleringen ble vektet sterkt mot det sosiale, og at både økonomi og miljø er godt tatt hensyn til. Antikvar Langset mener prosjektet scorer svakt på det sosiale og at prosjektet spiller på hva som allerede lå i området, uten å gi mye til byen selv. Han betrakter prosjektet som et godt eksempel på fortetting, men et mindre heldig eksempel på sosial bærekraft i byen. Her er det interessant å se hvordan en antikvar og en konsulent har et ulikt syn på hvordan den sosiale bærekraften er ivaretatt, men det er viktig å legge merke til at Simonsen snakker om ivaretagelse på plannivå, mens Langset snakker om ivaretagelse i sluttproduktet. Denne forskjellen har betydning ettersom noen tiltenkte mål og tiltak i reguleringsplanen ikke ble fullført under utbyggingen, og at det dermed er et skille mellom intensjonen i planen og hvordan prosjektet ble i virkeligheten.

5.1.1 Videre drøfting av betydningen til bærekraft

Private utbyggere ser selv økonomien som en førende dimensjon for de to andre dimensjonene. Det vil si at vurderingen av et prosjekts tiltak er basert på avkastningen utbygger får på kort eller lengre sikt. Det betyr at tiltak utover det reguleringen krever av økologi og sosiale tiltak ikke vil prioriteres hvis utbygger oppnår for lav avkastning på prosjektet. Dette synliggjøres i uttalelsen til Malmo, hvor han uttrykker at broverkstedet, som utgjør Mathallen, ikke ville blitt bevart på en tilsvarende måte om ikke selskapet eide hele området selv. Mathallen er dermed ansett som lønnsomt for utbygger som en del av helheten i prosjektet, ettersom den blant annet genererer trafikk av folk til og fra området. Wollebekk trekker frem noe av det samme. Det sosiale tiltaket med å bringe inn den danske arkitekten Jan Gehl til å forme uteområdene ble vurdert etter hvordan tiltaket økte prosjektets attraktivitet for kjøperne, og dermed reduserte prosjektrisikoen. Dette betyr at argumentene for å verne bygningsmateriale og foreta sosiale tiltak er basert på lønnsomhet, samtidig som utbygger kan spille på den kulturarvbevarende byutviklingsdiskursen, for eksempel ved at vernediskursene er representert i prosjektet gjennom grundige siktlinjeundersøkelser og høydejusteringer på tårn i bebyggelsen.

Respondentene for den offentlige utbyggeren Statsbygg er, til forskjell fra de private utbyggerne, mer opptatt av den sosiale- og den økologiske bærekraften. Her er økonomien mindre førende for de to andre dimensjonene, i alle fall ifølge deres egne beskrivelser av

prosjektene. Utbyggerrespondent fra etter planstadiet i Pilestredet Park, Diderik Haug, understreker denne ulikheten ved at «*private utbyggere må tjene penger. (...) Alle som tjener penger har som mål å tjene mer penger, en neverending story*».²⁸ Hovedvekten av arkitekter, konsulenter og antikvarer ser på den økologiske bærekraftsdimensjonen som førende. Denne samlede forståelsen blant mange av aktørene, kan forstås som resultat av den generelle grønne trenden som har gjort seg gjeldende i vestlig byplanlegging de siste årene (se f. eks Campbell 1996; Kahn 2006; Luccarelli & Røe 2012).

Det er en tendens at den økonomiske og økologiske bærekraftsdimensjonen står sterkt blant mange av respondentene. De private utbyggerne har den økonomiske bærekraften som ledende dimensjon, mens arkitekter, konsulenter og offentlige aktører har den økologiske bærekraften som ledende dimensjon. Dette fører til at den sosiale bærekraften fremstår som noe svakere enn de to andre i balansegangen av bærekraften. Aktørene viser til flere tiltak og kvaliteter ved den sosiale bærekraften, men få sier at den var rådende i forhold til økonomisk avkastning eller vern av miljø og kulturarv. Det betyr ikke at den sosiale bærekraftsdimensjonen er ignorert eller glemt, men at den havner i skyggen av økologisk og økonomisk bærekraft, eller med andre ord i skyggen av spørsmålet om vekst eller vern i byutviklingen. Dette funnet kan også skyldes oppgavens fokus, som er avveininger mellom vekst i byen og bevaring av kulturminner.

Den sosiale bærekraften har også ved noen anledninger blitt vektet høyt av byutviklingsaktørene i denne studien. Et eksempel på dette er en uenighet mellom utbygger på Vulkan og Byantikvaren. Her ville utbygger rive noe av bevaringsverdige bygninger for å lage en broforbindelse over elva. Byantikvaren sendte inn en alternativ plan med en noe høyere grad av bevaring. Bystyret valgte utbyggers forslag, blant tre mulige forslag. Utbygger vektla en effektiv broforbindelse, Byantikvaren vektla bevaring, og PBE anbefalte utbyggers forslag uten hotellvirksomhet (Plan- og bygningsetaten 2006). Bystyrets valg kan tolkes som at områdets økte tilgjengelighet – den sosiale bærekraften – ble høyere prioritert enn vern av kulturarven – den økologiske bærekraften. Men dette er ikke den eneste måten å tolke prioriteringen til bystyret. Det kan også tolkes som en mer effektiv transportløsning for fotgjengere og syklistene, og er da en kobling til hovedmålsettingen i en kompakt byutvikling om å redusere areal- og transportbehov (Schmidt 2014:15).

²⁸ Intervju 10. april 2015.

I denne studien skiller den offentlige utbyggeren Statsbygg seg ut noe fra de private utbyggerne. De argumenterer for at økologi og sosial bærekraft er viktigere enn økonomisk bærekraft. Men at myndighetene også skal ha avkastning kommer frem gjennom intervjuene og plandokumentene. Myhr mente at det finansielle kravet til avkastning fra staten er urealistisk høyt ²⁹, men det generelle bildet viser til at også offentlig utbygger må tenke profitt uansett meninger om bærekraftbegrepet. Informant fra PBE nevner under intervju at *«det er ulike nyanser av utbyggere, og om de er offentlige eller private spiller ikke alltid noen rolle. De skal begge ha avkastning»*.³⁰

Arkitekter og konsulenter sier på tvers av prosjektene at de gjennom dialog og overbevisninger forsøker å råde byggherren til å ta hensyn til miljø og sosiale tiltak som de anser som viktige for å oppnå en balanse mellom bærekraftsdimensjonene. De viser samtidig til at de forstår at det er utbyggers sine penger og risiko som står på spill, og at utbygger derfor har det siste ordet i hva de ønsker å investere sine penger i. Bærekraftforståelsen vil altså påvirke hvilken retning aktørene vil trekke byutviklingen, hvor Rimberg fra Civitas og Simonsen fra Planconsult bruker argumenter som står sterkt i diskursen kompakt byutvikling. Rimberg har for eksempel lagt stor vekt på fortetting rundt kollektivknutepunkter (se kapittel 5.2) og på miljø. Hun heller dermed mot en form for økologisk bærekraft som fremmes i en kompakt byutvikling, med smarte og miljøvennlige løsninger innen fortettingen.

Forståelsen av bærekraftsdimensjonene, og balanseringen av dem, påvirker aktørenes bruk av diskursene for vekst og vern i byutviklingen. For private utbyggere er økonomien og behovet for avkastning bestemmende for hvilke tiltak de er villige til å gjøre i et prosjekt. Det er dermed ikke en balanse slik en ønsker i en kompakt byutvikling, men en prioritetsrekkefølge, der økonomien kommer først. For de andre aktørene er økologien bestemmende ved å gi normer og krav til bevaring av kulturarv eller grøntarealer. Fokuset på økologi kan også peke mot en kompakt byutvikling, hvis økologipremissene gjelder en miljøvennlig og smart fortetting. Den sosiale bærekraften virker som nevnt å havne i skyggen av økologisk og økonomisk bærekraft. Den sosiale bærekraften mangler dermed de samme formelle organisasjonene som har økonomiske og økologiske målsaker. Den økologiske har blant annet Klima- og miljødepartementet, Byantikvaren, Riksantikvaren og flere frivillige organisasjoner, som Bellona, Grønn byggallianse og Akerselvas venner. Den økonomiske bærekraftsdimensjonen

²⁹ Intervju 07. mai 2015.

³⁰ Intervju 23. juni 2015.

har eiendomsutviklere og økonomiske organisasjoner, slik som Norges Bank og Organisasjonen for økonomisk samarbeid og utvikling (OECD). Jeg mener ikke direkte at den sosiale bærekraften ikke har noen formelle organisasjoner, men at den ser ut til å være svakere i byutviklingen i Oslo i forhold til de to andre bærekraftsdimensjonene slik det fremkommer i denne studien.

5.2 Vekst og vern

Blant byutviklingsaktører i Oslo indre by er det flere meninger om hva som er den beste fremgangsmåten for å håndtere den fremtidige befolkningsøkningen. Denne diskusjonen går blant annet ut på hva som er en bærekraftig utvikling, og hvordan en skal balansere en utvikling som tar hensyn til både vekst og vern. Nodalpunktet, eller substansen, for denne delanalysen er avveininger mellom vekst og vern, og momentene bygger på mål, strategier og meninger fra diskursene kompakt byutvikling og kulturarvbevarende byutvikling.

Som presentert i kontekstkapittelet uttrykker planleggere i Oslo kommune, gjennom samfunnsdelen til Oslo kommuneplan 2015, at veksten skal håndteres gjennom kompakt utvikling (Byrådet 2015:34). Planen gir et klart inntrykk av at en bærekraftig utvikling omfatter fortetting og en knutepunktbasert byutviklingsstrategi, som allerede ble nedfelt i Oslos kommuneplan år 2000 (ibid.). Det nye byrådet i Oslo, som er et samarbeid mellom de politiske partiene AP, MDG og SV, har nylig utarbeidet en ny felles politisk plattform. I denne plattformen er en grønn byutvikling tydeligere vektlagt, og begrepet kompakt utvikling er ikke nevnt. Derimot skriver de at det legges opp til «*en politikk hvor vi fremover vil bo tettere, bedre og grønnere*» (Byrådet 2016:3). Det betyr at fortetting fortsatt er en gyldig strategi for byutviklingen, men med et økt fokus på trivsel og bevaring av grøntområder.

I målformuleringen til *Fremtid med fortid*, kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005 – 2020, vektlegges det at «*Oslos urbanitet og karakter skal styrkes, planens mål for utvikling av indre Oslo er knyttet til byens urbanitet og karakter*» (Plan- og bygningsetaten 2005:4). Begrepet «urbanitet» defineres på slutten av planforslaget som:

«*En konsentrasjon av bymessige funksjoner og egenskaper som fysisk tetthet i bebyggelsen i tillegg til offentlighet, handel, intensiv arealutnyttelse, modernitet, differensiert næringsliv, mobilitet i arbeidsmarkedet, korte avstander mellom tjenester, mangfold av tjenester og organisasjoner m.m.*» (Plan- og bygningsetaten 2005:100).

I denne kommunedelplanen vises det til flere momenter fra en kompakt byutvikling, som intensiv arealutnyttelse og korte avstander (Hanssen et. al 2015). Samtidig er det et fokus på at Oslos karakter og historiske trekk skal ivaretas, spesielt i indre Oslo. I samfunnsdelen til kommuneplan 2015, står det at fortettingen og den delvise transformeringen av Oslo må balanseres med bevaring av viktige kulturminner. Det uttrykkes at «*sentrum i storbyen Oslo må beholde de historiske og miljømessige kvalitetene som gjør den attraktiv for kulturopplevelser, rekreasjon og handel*» (Byrådet 2015:37), og «*at byens særpreg, identitet og historiske kvaliteter skal ligge til grunn for videre utvikling og foredling*» (Byrådet 2015:33). Planen uttrykker altså en kombinasjon av både en fortettingsstrategi og bevaringsstrategi. Den legger til rette for vekst i indre by, samtidig som viktige historiske kulturminner bevares og benyttes i byutviklingen. Dette synliggjør en potensiell konflikt mellom vekst og vern, der det i byutviklingen må foretas vurderinger i hvert tilfelle av hva som gir mest verdi av bevaring av kulturarvbygninger eller høyere arealutnyttelse gjennom for eksempel riving og nyetablering.

Kommuneplanen, med andre underliggende dokumenter, er et ledende dokument for den videre byutviklingen i Oslo, og vil dermed kunne påvirke hvordan utbyggere og utbyggerinteresser utformer reguleringsforslag. Nå skal jeg se nærmere på avveininger mellom vekst og vern i hvert av prosjektene, og analysere hvordan diskursene har blitt brukt i argumentasjon om vekst eller vern i nødvendige avveininger mellom blant annet riving eller bevaring.

Pilestredet Park: «vern har gitt Pilestredet Park en merkevare»³¹

Eiendomsutviklerne i utviklingen av Pilestredet Park trekker frem flere punkter om bevaring og riving. Myhr sier at han ser stor verdi i å ivareta eksisterende bygninger og gjenbruk av materialet fra knuste hus. Han sier videre at «*eksisterende bygninger har en verdi i seg selv, de har en verdi i kraft av sin historie og de bidrar til å gjøre området mer mangfoldig og spennende*».³² Dette er et klart argument for en kulturarvbevarende byutvikling, hvor bygningenes historiske bakgrunn blir verdsatt og benyttet i den videre utviklingen (Christensen 2011:196). Denne forståelsen blir støttet av arkitektene Mariussen og Sunde, som mener at stedet har mye historie som bør tas hensyn til.

³¹ Intervju 10. april 2015.

³² Intervju 07.mai 2015.

Det var knyttet omfattende bevaringsinteresser til den eldre bebyggelsen i Pilestredet Park. Forslaget til Spor Arkitekter hadde en lavere utnyttelse enn det de andre deltakerne la til grunn i arkitektkonkurransen. Byantikvaren ønsket i utgangspunktet en høy grad av bevaring og gjenbruk av bygninger, noe som et godt stykke på vei ble imøtekommet av forslagsstiller – utbygger og arkitekt. Det gamle Medisinbygget bidro til å forme et viktig byrom, men dette bygget måtte vike fordi byggets plassering blokkerte for en arealeffektiv boligutbygging syd for parken. Arkitektene uttalte under intervjuet at *«hvis vi skulle få til en høy utnyttelse av området måtte vi knuse noen egg»*.³³ Myhr uttalte også at *«bevaring av bygg er verdsatt høyt, så lenge det ikke krevde for mye av ønsket arealutnyttelse til bolig»*.³⁴ Derimot ble det store Kirurgibygget beholdt og bygget om til boliger. Byantikvaren mente på sin side at forslagsstiller kunne oppnådd en like god utnyttelse, selv med bevaring av det gamle Medisinbygget. Medisinbygget var ifølge antikvar Hansteen med på å forme et konstituerende rom som Byantikvaren mente det var viktig å ivareta.³⁵

Metaforen arkitektene bruker om å *«knuse noen egg»* er veldig interessant. Dette kan tolkes som en metafor som illustrerer diskursen for kompakt byutvikling, der noe som står i veien for arealutnyttelsen må kunne skyves til side. Den er ikke på et ytterpunkt hvor alt skal rives, men viser en avveining der noe av kulturarven må gå tapt for å gi plass til ny utvikling. Ved å bruke denne metaforen viser det hvordan arkitektene ser på det som en nødvendighet å måtte ofre noe for å få til noe nytt i byutviklingen. Utbygger viser også til denne kompakte byutviklingsdiskursen, men klargjør også at bevaringen ikke må gå for mye på bekostning av arealutnyttelsen til boliger i prosjektområdet.

På spørsmål om Pilestredet Park uttalte Myhr at Byantikvaren på ingen måte var en motstander i spørsmålet om vekst og vern, men derimot at motstanderen var Oslo bolig- og sparelag (OBOS), en tung interessent. Underveis i planprosessen spilte OBOS inn en alternativ plan med vesentlig høyere utnyttelse. Myhr omtalte forslaget som *«en fiendtlig reguleringsplan som er i strid med hva eier ønsket av utviklingen»*.³⁶ Arkitektene omtalte dette forslaget som *«grådig stor, hvor byggegrenser er brutt og bystrukturen ikke er fulgt»*.³⁷ Dette innspillet ble forkastet. Daværende konsernleder i OBOS, Martin Mæland, kommenterte i en artikkel i

³³ Intervju 29. april 2015 (2).

³⁴ Intervju 07.mai 2015.

³⁵ Intervju 26.mai 2015.

³⁶ Intervju 07.mai 2015.

³⁷ Intervju 29. april 2015 (2).

Aftenposten i 1997, samme året som OBOS' reguleringsforslag ble forkastet, at: «*boligkrisen i Oslo kan best løses ved å rive gamle hus og bygge nytt og høyere*» (Aftenposten 1997). Mæland representerer her sterkt en kompakt byutvikling, hvor tilbøyeligheten til å rive eldre bevaringsverdige bygninger er høy, ettersom de står i veien for vekst. Mæland viser også til økt høyhusbebyggelse, som er et viktig moment innen konflikten mellom diskursene kompakt byutvikling og kulturarvbevarende byutvikling (Hanssen et.al 2015:16-17). Mæland uttaler tre år senere i en artikkel i tidsskriftet *Byggeindustrien*, at hvis utviklingen blir slik Oslo kommune gir tegn til i kommunedelplan *Fremtid med fortid* vil det «(...) bli bygget for få boliger og boligprisene vil presses ytterligere opp, slik at barnefamilier og andre med normale inntekter ikke vil ha råd til å bosette seg i Oslo sentrum» (Mæland 2000). Dette viser at hans standpunkt for fortetting kan ha bakgrunn i et hensyn til sosial bærekraft, hvor han mener det må bygges flere boliger i sentrum. På denne måten mener han flere grupper får råd til å bosette seg i indre by, i tråd med en kompakt byutvikling. Men OBOS er en kommersiell utbygger på lik linje med alle andre. Hvorvidt dette er sosiale visjoner på vegne av Oslo eller økonomiske visjoner på vegne av selskapet, kan således diskuteres.

Denne uenigheten viser en klar forskjell i standpunkt mellom interessenten OBOS og forslagsstiller. Ved å bruke ord som «fiendtlig» og «grådig stor» om OBOS sitt alternativ, uttrykker forslagsstiller en klar uenighet med OBOS sitt reguleringsforslag. Eiendomsutviklerne har ulik forståelse for byutviklingen og tydeliggjør konflikten mellom kompakt og kulturarvbevarende byutvikling i Oslo indre by. Konsernleder Mæland plasserer seg veldig nært opp mot målene og midlene i en kompakt byutvikling. Eldre hus skal rives til fordel for nyetablering, og med flere nyetablerte og rimelige boliger i indre by gi en større variasjon i hvilke sosiale grupper som har råd til å etablere seg der. Byantikvaren representerer en motsetning til denne rivningen av eldre bygg, som etter egne retningslinjer skal følge en streng kulturarvbevarende byutvikling. Statsbygg befinner seg mellom interessenten OBOS og Byantikvaren med en løsning som inkluderer både vern av kulturarv og nyetablering av boliger passende for barnefamilier, slik Oslo kommune legger opp til i sine plandokumenter (Byrådet 2015:22).

Konsernleder Mæland kommer med interessante betraktninger om byutviklingen, hvor han viser til at eldre bygninger i indre by bevares på bekostning av at grupper med lav inntekt ekskluderes fra boligmarkedet. Men ikke siden den sosiale boligutbyggingen i Norge på 1960-tallet er leiligheter bygd i indre by for grupper med lav inntekt. Den sosiale boligutbyggingen

varte frem til slutten av 1980-tallet, da utvikling av boligprosjekter i stor grad ble overlatt til private utbyggere (Geiran 2015). I en kronikk i Aftenposten tydeliggjøres problemet med en manglende sosial boligutbygging godt, hvor forfatter Marita Liabø mener at folk som ikke har arvet, eller ikke har fast inntekt, ikke har mulighet til å ta del i boligmarkedet (Liabø 2016). Nybyggingen i sentrale områder i dag ser ut til å primært bidra til å drive opp boligprisene, og gjøre situasjonen vanskeligere for de som ikke er bemidlet (Aftenposten 2014).

Ifølge antikvar Langset er det mulig å rehabilitere eldre bygninger og få en god arealutnyttelse, uten at dette nødvendigvis koster utbygger mye mer enn et nyetablert bygg.³⁸ Det gjelder å se den materielle verdien i gjenbruk av bygningene i tillegg til den historiske verdien. Som vist i kapittel 5.1 om målsetting og vektning av de tre bærekraftsdimensjonene, er det økonomiske viktigst for utviklerselskapene. Ved å se den materielle verdien i eksisterende bygningsmasse kan en argumentere for at rehabilitering kan være like lønnsomt som nyetablering. Med andre ord kan gjenbruk av eksisterende bygninger oppnå både en miljømessig og økonomisk bærekraft. Dette kan forstås som en argumentasjon hvor målet om en arealeffektiv utbygging, fra en kompakt byutvikling, kombineres med strategien for gjenbruk av eksisterende bevaringsverdige bygninger, i tråd med en kulturarvbevarende byutvikling.

Pilestredet Park har et stort innslag av bevaring av eksisterende bygningsmasse og har revet noen få bygg for å oppnå en høyere arealutnyttelse. Arkitektene Mariussen og Sunde registrerer at området i etterkant har blitt utnyttet mer enn de forventet, men er godt fornøyde med hvordan prosjektet ser ut i dag.³⁹ Utbygger fra etter planstadiet, Diderik Haug, uttaler at «vern har gitt Pilestredet Park en merkevare».⁴⁰ Området har med andre ord hatt en stor fordel av bevaringen. Den viser en annen klar sammensetting av en kompakt og kulturarvbevarende byutvikling der aktørene argumenterer for både arealutnyttelse og vern, samtidig som planen har blitt utfordret av OBOS som med sitt reguleringsalternativ hellet mye mer mot en kompakt byutviklingsstrategi.

³⁸ Intervju 08. april 2015 (2).

³⁹ Intervju 29. april 2015 (1).

⁴⁰ Intervju 10. april 2015.

Vulkan: «Bevaringsønskene kan legge en klam hånd på mye av mulighetene for utvikling»
41

Eiendomsaktørene i utviklingen av Vulkan-området har også hatt avveining mellom riving og bevaring i utbyggingen. Aspelin Ramm ønsket under hele prosessen å ta hensyn til historie for å vise hva som en gang har stått på området. Respondent Malmo sier at det er viktig «å ha med seg bygg inn, og sørge for at det passer godt inn i en helhet og gir en varme. Vi foretrekker derfor å bygge blandet med noen nye bygg og bevaring av noen gamle». ⁴² Det kom også klart frem at utbygger ønsket å utnytte kulturarvbygningene kommersielt. Arkitekten i utbyggingen, Haukland, er av samme mening og trekker frem at tre bygg ble gjenbrukt på en slik måte at de bevarte sin identitet. Det var av stor viktighet å ta med seg bygninger fra historien og gi dem en meningsfull rolle. ⁴³

Her viser utbygger og arkitekt til en kulturarvbevarende byutvikling, hvor de uttrykker at det var av viktig å ta med seg historien fra området videre. I tråd med en kulturarvbevarende byutvikling kan godt bevaringsverdige bygninger utnyttes kommersielt, ettersom dette kan forstås som vern gjennom bruk (Christensen 2011:196). Denne argumentasjonen kan også tolkes som en strategisk bruk av den kulturarvbevarende byutviklingsdiskursen, hvor forslagsstiller ønsker bevaring av noen historiske bygninger med markedsføringsverdi. Dette tydeliggjøres ytterligere av Malmo i kapittel 5.1 hvor han uttaler at de ikke ville tatt på seg Mathallen som konsept om de ikke eide hele området og fikk den økonomiske fordelene av bevaringen i lengden.

Under prosjektet kom Byantikvaren og forslagsstiller i uenighet om utbygging av et brudd mot elven for å lage en forbindelse som knytter øst og vest sammen. Siste byggetrinn på broverkstedet endte med å bli revet for å gjøre plass til en bygning for miljøstiftelsen Bellona, samt en broforbindelse over elva. Men dette bruddet mot elva lå under offentlig eie og hadde en klausul i kontrakten om at disse bygningene skulle ivaretas (Morten Stige 29.april 2015 [Personlig kommunikasjon]). Byantikvaren, representert ved Stige, uttalte om dette under intervjuet at «vi var uenig i omfanget av riving. Saken gikk videre til bystyret hvor vi presenterte

⁴¹ Intervju 16. mars 2015.

⁴² Intervju 10. mars 2015.

⁴³ Intervju 26. mars 2015.

*alternative planer for bruddet vi var uenige om. Der tapte vi i bystyret og utbyggers alternativ vant».*⁴⁴ Om denne uenigheten uttaler Malmo at:

*«Byantikvaren har sin rolle og sine interesser, og vi ønsket å utnytte de eksisterende byggene kommersielt. Da må man finne seg i å diskutere ulike løsninger. Noen vinner man, andre ikke. Vi har gått mange runder med Byantikvaren i flere måneder og år for å finne gode løsninger, men jeg tror alle er fornøyd nå i etterkant».*⁴⁵

Dette viser til en saksgang hvor vekst- og verndiskursene har kommet i en konflikt, og to sider ønsker å oppnå det som er best etter egen overbevisning. Byantikvaren har som funksjon å beskytte bevaringsverdige bygninger i Oslo, og har da et ansvarsområde for å ta tak i nettopp dette. I uttalelsen til Malmo ser man også hvordan byutviklingen representeres som en lang prosess der vekst og vern stadig står i motsetning til hverandre, og det må inngås kompromisser.

Rimberg, fra Civitas, legger i denne forbindelse til at antikvariske myndigheter er for strenge når det gjelder hva en ønsker å bevare. Hun uttaler at *«disse bevaringsønskene kan legge en klam hånd på mye av mulighetene for utvikling. Men når det er sagt er det jo bevaringsverdige bygg som med fordel kan utnyttes og være et godt tilskudd til bymiljøet».*⁴⁶ Her bidrar de to diskursene til å sette Rimberg under et krysspress mellom kompakt og kulturarvbevarende byutvikling, hvor begge er viktig å forholde seg til. Ved å bruke metaforen *«en klam hånd på mye av mulighetene for utvikling»* fremstilles vern som en hindring for effektiv vekst i indre by, og er gjennom ordleggingen en kritikk av et overdrevent fokus på vern i byutviklingen.

Vulkan-området har dermed, på lik linje med Pilestredet Park, gått gjennom en prosess der ulike aktører har vurdert hva som skal bevares og hva som kan rives for å gi rom til nye konstruksjoner. Argumentasjonen preges av argumenter fra de to toneangivende diskursene kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling. Det er særdeles interessant hvordan motsetningene nærmest minner om en slagmark, hvor uenighetene beskrives som *«noen vinner man og andre ikke»*⁴⁷ og kan ta måneder å oppklare.

⁴⁴ Intervju 08. april 2015.

⁴⁵ Intervju 10. mars 2015.

⁴⁶ Intervju 16. mars 2015.

⁴⁷ Intervju 10. mars 2015.

Waldemars Hage: «Vi tenker at det er mer viktig at standpunktene er der det er mest folk, enn fra en eldre kirkegård»⁴⁸

Utbygger i Armada Eiendom uttrykker at prosjektet Waldemars Hage kan forstås som et arkitektonisk landemerke i historiske omgivelser som markerer seg bak grøntstrukturen langs Akerselva (Wollebekk 2000a). Ifølge planleggeren Simonsen, er det blitt lagt mye energi i detaljutformingen for å få prosjektet til å stemme med det verneverdige miljøet og dempe effekten av å bygge mange boligenheter på en liten tomt.⁴⁹

En konflikt om prosjektets hensyn til vern oppstod mellom Byantikvaren, Riksantikvaren og forslagsstiller om siktlinjer og fjernvirkning av Waldemars Hage i Oslos bylandskap. Antikvar Langset, som under denne tiden arbeidet for Riksantikvaren, kommenterer at måten tårnene endret bylandskapet sett fra Øvre Foss, og la seg foran tårnet på Gamle Aker kirke sett herfra, var problematisk for bylandskapet.⁵⁰ Byantikvaren var også kritiske til at bebyggelsen ikke underordnet seg landskap og vegetasjon, som fastsatt i kommunedelplanen for Akerselva miljøpark (Oslo byplankontor 1991:7). Selv om flere kommunedelplaner i praksis er opphevet av en rekke reguleringsplaner gjelder fremdeles *Akerselva miljøpark*, ettersom området fortsatt er relevant for fremtidige prosjekter (Plan- og bygningsetaten 2005:12). Forslagsstiller utarbeidet siktlinjeanalyser og fikk støtte til å bygge i Akerselva miljøpark så lenge utbygger opparbeidet friområdene og overdro dem til Friluftsetaten i etterkant av arbeidet (Plan- og bygningsetaten 2000). PBE sier i sin vurdering og konklusjon om bevaring og vern i Waldemars Hage at:

«PBE er ikke enig [med Riksantikvaren] i at reguleringsforslaget kommer i konflikt med overordnede planer, og mener reguleringsforslaget tar tilstrekkelig hensyn til verneinteresser i området. (...) PBE anbefaler reguleringsforslaget som viser en ny måte å bygge boliger med høy utnyttelse i indre by» (Plan- og bygningsetaten 2000:5).

Forslagsstiller vant dermed fram med sitt forslag, men med noe reduserte tårn i forhold til hva som var tenkt. Simonsen presiserte om siktlinjeanalysen at:

«Vi tenker at det er mer viktig at standpunktene er der det er mest folk, enn fra en eldre kirkegård (...) En må altså venne seg til å tenke feil for å lage en landskapsanalyse som

⁴⁸ Intervju 17. mars 2015.

⁴⁹ Intervju 17.mars 2015.

⁵⁰ Intervju 08. april 2015.

*de [antikvariske myndigheter] forstår. Byplanleggere tenker ikke likt som antikvariske myndigheter».*⁵¹

Etter å ha forhørt meg nærmere med byantikvaren om konflikten mellom forslagsstiller og antikvariske myndigheter om bylandskapet, kommer det frem at siktlinjene fra kirkestedet kun var en underordnet del av konflikten, og at den omhandlet at prosjektet brøt med bestemmelser i *Akerselva Miljøpark*. I tillegg er punktet ved Øvre Foss ikke bare er et utsiktspunkt langs elvepromenaden, men ligger midt i det historiske industrimiljøet på Sagene fra 1800-tallet. Dette industrimiljøet er av nasjonal kulturminneverdi og er fredet etter kulturminneloven som det fremste av slike miljøer langs Akerselva. Det var relasjonen mellom Gamle Aker kirke som historisk ankerfeste oppe på åsen, og dette industrimiljøet som stod sentralt i vurderingen til kulturminneforvaltningen (Hogne Langset 12.11.2015 [Personlig kommunikasjon]). Antikvar Langset gav videre uttrykk for at det gjennom prosjektet hadde følt som en ganske tvungen dialog mellom Riksantikvaren og forslagsstiller, hvor utbyggeren ikke viste særlig vilje eller interesse av å ta inn over seg de motforestillingene som kom og utrede justeringer eller reduksjoner som ivaretok disse verdiene.⁵²

5.2.1 Videre drøfting av vekst- og vernavveininger

Vekst- og verndiskursene har ulike momenter i byutviklingsdiskursene. I en kompakt byutvikling vil det være en høy tilbøyelighet til å rive for å kunne nå målet om et redusert areal- og transportbehov (Schmidt 2014:15). I en kulturarvbevarende tilnærming vil det være viktig å gjenbruke eksisterende bygninger og sørge for at utbygging i byen tilpasses kulturarven (Tweed & Sutherland 2007:62). Tendensen fra de tre prosjektene er at vekst vektlegges noe mer enn bevaring. I to av de tre prosjektene i studien har bystyret eller PBE støttet forslag fra utbyggere hvor vekst er prioritert høyere enn bevaring. I det tredje prosjektet, Pilestredet Park, ble forslaget fra OBOS med en høyere arealeffektiv utnyttelse og mindre bevaring forkastet av bystyret til fordel for forslaget til Statsbygg (Plan- og bygningsetaten 2006).

I prosjektet Pilestredet Park er det to forskjellige hensyn i avveiningen av vekst- og vern tatt av utbygger og arkitekt. Ved å rive medisinsbygget for å få en høyere arealutnyttelse, følger forslagsstiller delvis diskursen om kompakt byutvikling. Samtidig ved å gjenbruke flere

⁵¹ Intervju 17. mars 2015.

⁵² Intervju 08. april 2015.

bygninger og strukturer ved *vern gjennom bruk*, og ved å se *det økonomiske potensialet i kulturminnene selv* (Christensen 2011:196), virker utbygger også påvirket av en kulturarvbevarende utvikling. I dette tilfellet innebærer vern gjennom bruk blant annet at den sentrale parken og kvinneklinikken er bevart, ved å opprettholde en lik eller en ny funksjon. Det økonomiske potensialet ligger i å anvende bygningsmassen på en måte som gjør området mer attraktivt å oppholde seg i. Gjennom bestemmelser i reguleringsplanen utarbeidet av Statsbygg er det klart at momentet om gjenbruk av eksisterende bygninger har stått sterkt hos utbygger. Dette ble enda klarere når respondent fra Byantikvaren, som også bærer sterkt preg av en kulturarvbevarende diskurs, under intervju understrekte at *«uenigheten i Pilestredet Park knyttet seg til den rent materielle verdien av byggene, ikke den historiske og antikvariske»*.⁵³ Forslagsstiller kan dermed plasseres nær en kulturarvbevarende byutvikling, der utviklingen har bidratt til mer bevaring enn reguleringen ga tillatelse til. Dette ble mulig ettersom et reguleringsforslag med lav arealutnyttelse vant arkitektkonkurransen.⁵⁴

På prosjektet Vulkan har det også vært mye bevaring av eksisterende bygninger ved vern gjennom bruk og ved å se det økonomiske potensialet i kulturminnet selv (Christensen 2011:196). Dette har skjedd ved at den nåværende Mathallen har en ny funksjon som handelsplass, og ved at den fungerer som identitetsskaper og magnet for bylivet. At Mathallen fungerer som en identitetsskaper betyr at den gir området en særegenhet som mennesker kan knytte til stedet og gjennom den materielle settingen forme menneskers forståelse av området, samtidig som mennesker gjensidig påvirker områdets identitet (Thrift 1983; Pred 1984). Under utarbeidelsen av en øst-vest akse anså utbygger seg nødt til å rive noe av den bevaringsverdige bygningsmassen. Hensynet til å få til en effektiv kommunikasjon mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen ble prioritert på bekostning av hensynet til bevaring. Det faktum at Byantikvaren fremmet et eget alternativ med noen justeringer for utbyggingen viser hvor viktig denne bevaringen var for dem (Vulkan Eiendom 2006:15). Det oppstod her konflikt mellom de to diskursene kompakt- og kulturarvbevarende byutvikling. Denne konflikten blir enda tydeligere når Rimberg uttaler at alternativet til Byantikvaren virket unødvendig og at *«bevaringsønskene kan legge en klam hånd på mye av mulighetene for utvikling»*.⁵⁵ Forslagsstiller trekker mye av sin argumentasjon fra diskursen kompakt byutvikling og favoriserer vekst over vern. Denne klare plasseringen i den kompakte byutviklingdiskursen støttes opp av hvordan Malmo

⁵³ Intervju 26. mai 2015.

⁵⁴ Intervju 29. april 2015 (1).

⁵⁵ Intervju 16. mars 2015.

argumenterer for at utviklerselskapet ikke ville vært villig til å bevare hvis det ikke var til fordel for utbyggerens selskapet. Forslagsstiller har også innslag av en kulturarvbevarende byutvikling, ettersom flere eksisterende bygninger ble bevart, men disse innslagene av kulturarvbevarende byutvikling har mye å gjøre med at deler av den gamle industribebyggelsen er erklært verneverdig av Riksantikvaren, og at området ligger under blant annet bestemmelser fra kommunedelplanen *Akerselva Miljøpark* (Vulkan Eiendom 2006:9). Det betyr at reguleringsforslaget til forslagsstiller var nødt til å ta hensyn til spesielt broverkstedet fra 1908 og verkstedbygget fra 1943. Fokuset på bevaring av disse byggene kan altså være en måte eiendomsutvikleren spiller på en kulturarvbevarende diskurs, hvor utbygger viser til hvordan de følger bestemmelser fra plandokumenter, men egentlig ville utviklet prosjektet annerledes om ikke disse reguleringene lå til grunn før de begynte å utarbeide reguleringsplanen. Disse planene og lovverket for kulturminner fungerer som de eksterne omgivelsene i forslagsstillernes handlingsfelt, som de er nødt til å ta utgangspunkt i når de former en reguleringsplan som skal vedtas. Det er videre vanskelig å plassere forslagsstiller i en kulturarvbevarende byutvikling, ettersom Byantikvaren sterkt fraråder reguleringsforslaget og mener det er svært problematisk med tanke på viktige siktlinjer fra det gamle industrimiljøet, byggehøyder mot Maridalsveien og bevaringsinteresser knyttet til riving.

I Waldemars Hage har momenter for vekst og vern etter omstendighetene vært en balansert avveining mellom riving og bevaring av verneverdige bygninger. Men det har vært en konflikt mellom bevaring av bylandskapet og høyhusbebyggelse. Forslagsstiller bruker klart argumenter fra diskursen kompakt byutvikling ved å fremme høyhusbebyggelse og en høyere arealutnyttelse på tomten, på bekostning av bylandskapet og siktlinjer til landemerker i byen (Wollebekk 2000b). Høyhusbebyggelse er også en løsning som gir flere boliger, og dermed metter mer av etterspørselen for boliger i indre by, noe som også er i tråd med den kompakte byutviklingsdiskursen (Hanssen et. al 2015). På motsatt side mener antikvariske myndigheter at prosjektet er for høyt og utfordrer viktige siktlinjer. For de antikvariske myndighetene står kulturarvbevarende diskurs sterkere, og det uttrykkes klart ved at de mener byens historiske stedsfølelse og materielle setting blir truet. Til dette var Simonsen klar i sin motsetning ved å kalle antikvariske myndigheters tilnærming «å tenke feil» og uttrykke at byplanleggere og antikvariske myndigheter ikke tenker likt om byutviklingen. Ved nærmere undersøkelse av argumentasjonen til Simonsen og antikvariske myndigheter i denne konflikten, er det noen forskjeller i argumentasjonen. Byplanlegger viser tegn til å forstå Waldemars Hage som av betydning for å orientere seg i byen etter holdepunkter, og det samme gjør Byantikvaren. Men

der Simonsen legger vekt på at nye bygninger kan fungerer som holdepunkter, legger Byantikvaren vekt på at eldre holdepunkter fra historien ikke skal skyggelegges, spesielt ikke i industrimiljøet som er av nasjonal kulturminneverdi. Dette tyder på at Byantikvaren legger mer vekt på historisk verdi i tråd med en kulturarvbevarende byutvikling, mens Simonsen i sin argumentasjon er nærmere en kompakt byutvikling som er fremtidsrettet og ser en høy verdi i nye holdepunkter til å orientere seg i byen med. Når det gjelder bærekraft legger begge vekt på den økologiske og sosiale bærekraftsdimensjonen, men igjen på ulik måte. Byantikvaren gjør dette ved å bevare kulturarv og gi mennesker en materiell setting med historiske kvaliteter til å forme identiteter. Simonsen på den andre siden vektlegger reduksjon av CO²-utslipp fra biltrafikk og å sikre sosiale møteplasser. Igjen er Byantikvaren nær opp mot den kulturarvbevarende byutviklingen og Simonsen en kompakt byutvikling.

I uttalelsen «å tenke feil» mener Simonsen hovedsakelig at det er viktigere å planlegge for dagens befolkning i byen, og ikke siktlinjer mot og fra kirketårn hvor nesten ingen mennesker oppholder seg. Han poengterer også at den moderne byplanleggingens far er biolog, og at fokus i byutviklingen burde ligge på å skape en god by, der bomiljøet blir bra. Med byplanleggingens far mener han Patrick Geddes, og han bruker Geddes rolle i byplanleggingen til å fremme momenter han selv er enig i om byutviklingen. For eksempel at byen skal være et sted for mennesker, og derfor at menneskenes behov for gode hjem og trygge, sosiale rom skal stå i sentrum for planleggingen. Men det er viktig å legge til at Geddes ikke var en forkjemper for fortetting. Snarere tvert imot, han sto sentralt i utviklingen av regionalplanlegging på 1910- og 20-tallet, som en motvekt til de negative virkningene av hurtig byvekst i tette storbyer (Geddes 1915). Simonsen sin bruk av Geddes kan dermed sies å være strategisk, i den forstand at han plukker de elementene fra Geddes som passer best med egen argumentasjon. Simonsen snakker også om verdiene Waldemars Hage er ment å skulle tilføre Oslo. Grunnideen han presenterer er at prosjekter som legger til rette for en lokal sosial og økologisk bærekraft vil gi mer populære og salgbare produkter for urbane mennesker, og samtidig bidra til å redusere helse- og sosialutgifter og påvirke den økonomiske bærekraften i byplanleggingen. Her fungerer respondent som en forsvarer av Geddes helhetstanke om at byplanleggingen bør balansere sosial, økologisk og økonomisk bærekraft for å gi en god by, hvilket er viktig i en kompakt byutvikling, men samtidig bare ett av flere aspekt ved de urbane teoriene til Geddes (Geddes 1915).

Konflikten i Waldemars Hage kan i denne studien tolkes som en kompakt byutvikling opp mot en kulturarvbevarende byutvikling. Det er fordi forslagsstiller legger frem flere momenter som støtter opp om en kompakt byutvikling, mens antikvariske myndigheter støtter momenter fra en kulturarvbevarende byutvikling. Det er viktig å være klar over at denne studien baserer seg på en forenkling av verden, og at aktørene i virkeligheten kan være enige i ulike momenter fra forskjellige diskurser. Det samme gjelder Byantikvaren som mener det er viktig å passe på at ikke hele byen blir delt inn monofunksjonelle prosjekter, slik Waldemars Hage er kjennetegnet av som boligprosjekt.

I avveiningen mellom vekst og vern har PBE og byrådet dette å tillegge:

«Utfordringen ligger i å utarbeide planer som ønsker rett investering velkommen til rett sted og tid. Samtidig preges byen av store og raske kulturelle og økonomiske endringer. Vi kan i denne sammenheng bestemme hva vi ønsker å bevare. Vi kan imidlertid i begrenset grad påvirke de tunge utviklingstrendene og etterspørselen etter nytt byggeri. Gjennom planlegging kan vi imidlertid legge til rette for at utviklingen av byen går i en ønsket retning ved å regulere tilgjengelighet, arealbruk og rom for endring. En moderne og robust byplan bør være så åpen at den kan ta opp i seg det uventede og det ukjente på en positiv måte, og den bør sikre gode prosesser for evaluering av planinitiativ med stor betydning for byen» (Plan- og bygningsetaten 2005:16).

«Kommuneplanen legger (...) opp til en utviklingsstrategi som kombinerer utvikling og bevaring. Kulturminneverdiene knyttet til byens ulike epoker skal synliggjøres og sikres gjennom plankart, temakart, bestemmelser og retningslinjer» (Byrådet 2015:37).

Dette understreker videre at Oslo kommune må sikre avveining mellom vekst og vern. I to av de tre utbyggingsprosjektene har kompakt byutvikling blitt prioritert over vern, og dette kan være på grunn av at prosjektene er å forstå som en del av de tunge utviklingstrendene og etterspørsel etter flere boliger i indre by, som lenge har vært en politisk satsning i Oslo (Bystyret 2015:42). Med motstridende syn på byutviklingen i Oslo er det et tydelig trekk at dagens byutvikling fører til høyere tetthet, på grunn av avkastning og myndighetenes ønske om høy tetthet ut fra klimahensyn (Saglie, Hofstad & Hanssen 2015:27). Avveiningen mellom nodalpunktene «vekst» og «vern» er som nevnt noe som utbyggere kan spille på. Utbygger kan for eksempel argumentere for en effektiv arealutnyttelse for å løse byens mangel på boliger, eller legge vekt på at bevaring av kulturarv og grøntarealer ikke burde gå på bekostning av

byens vekst. Martin Mæland, tidligere konsernleder for OBOS, er et eksempel på dette når han spiller på forventningen av en stor befolkningsvekst og Oslo kommunes retningslinjer for en inkluderende by, med gode oppvekstvilkår for barna.

Vekst og vern i byutviklingen

Avveiningen av vekst og vern er en stor utfordring i den videre byutviklingen, og det er kontinuerlig kamp mellom ulike diskurser i byen for å vektlegge ulike kvaliteter som forstås som viktigst for å oppnå målet om en bærekraftig byutvikling. Noen diskurser står i denne diskursordenen sterkere enn andre, og står gjerne sterkere hos noen aktører. Kompakt byutvikling hevdes å være en del av flere planleggeres og politikeres dominerende diskurs (Næss et. al 2009) og slik det ser ut i denne kvalitative studien har kompakt byutvikling en viktig posisjon med stor innflytelse i byutviklingen. Det er flere momenter fra kompakt byutvikling som brukes aktivt, slik som argumenter for økt tetthet eller høyhusbebyggelse. Men vern av kulturarv har i alle prosjektene blitt vektet, og i noen tilfeller gått frem som vinnende part, for eksempel i valget av Statsbygg sitt reguleringsforslag fremfor OBOS sitt reguleringsforslag. Det er også i studiet en indikasjon på at riving og nybygging vil forekomme til tider, slik som forslagsstiller ved Waldemars Hage fikk spillerom til å rive det som var i området, gitt at det gav friområder til Friluftsetaten (Wollebekk 2000b). Samme spillerom hadde ikke Vulkan uten videre, som kom i uenighet med Byantikvaren når de ønsket å rive ned noe av bevaringsverdige bygg for å konstruere en kommunikasjon mellom øst og vest. Men der bevaring av kulturarv og grøntarealer er økonomisk gjennomførbart, vil bevaring av stedets historiske materielle setting være viktig for å få en variert og mangfoldig by (Agnew 1987).

Når det kommer til å bruke vekst- og verndiskursene spiller eiendomsutviklere på det faktum at det er boligmangel og argumenterer for at bevaring ikke må gå på bekostning av byens vekst i for stor grad. Arkitekter og konsulenter støtter tidligere planer og fremhever forskere som støtter deres syn på en bærekraftig byutvikling, som for eksempel Patrick Giddes om betydningen av det sosiale og gode bomiljøer.

5.3 Forhandling og maktrelasjoner

Hvilken betydning vekst- og verndiskursene har på aktørene kan påvirkes av maktrelasjoner. Disse maktrelasjonene synliggjøres i konflikter og i forhandlinger mellom offentlige etater og private utbyggere om utformingen av reguleringsplaner. Her kan blant annet posisjon,

ressursfordeling eller ulik informasjonstilgang spille en stor rolle i forhandlingene om et nytt utbyggingsprosjekt (Lukes 2005:20).

I intervjuene med eiendomsaktørene kommer dialog og kompromisser frem som meget sentralt punkter i forhandlingene om foreslåtte reguleringsplaner. Arkitekt Haukland uttaler ved spørsmål om forhandlingsprosessen at *«jeg mener det er viktigere med dialog, enn forbud og urimelige påbud»*.⁵⁶ Med dette mener han at det er viktig å kunne tre inn i en dialog og kunne forhandle seg frem til kompromisser, i stedet for å bli møtt med forbud eller påbud som kan virke urimelig for utbyggeren. Ved å inngå kompromisser kan en tilfredsstillende både vekst og vern byutviklingen, men det kan også ende med å gå mer på bekostning av vernet enn veksten. Dialog blir fremhevet som viktig for å kunne avdekke potensielle konflikter tidlig i prosessen. Malmo uttaler under intervju at *«vi føler at vi er flinke til å være tidlig ute og få frem potensielle interessekonflikter tidlig. Da unngår vi de største problemene tidlig. Men vi kan selvsagt ikke forutsi eller se alt i forkant»*.⁵⁷ Dette gjelder like mye for dialog mellom offentlig etat og private utbyggere, som mellom private utbyggere og frivillige miljøorganisasjoner. Utbygger viser med dette at det er viktig for en seriøs aktør å søke dialog med andre aktører i byutviklingen, og at dialogen er ment å løse opp i spenninger mellom ulike interessenemotsetninger som eksisterer i diskursordenen for bærekraftig byutvikling.

Forhandling – oppfattelse av maktrelasjoner

Under utviklingen av reguleringsplanen for utbyggingsprosjektet Waldemars Hage, ble forhandlingene mellom Byantikvar, Riksantikvar og forslagsstiller en lang prosess. Dette gjaldt som tidligere nevnt siktlinjer og fjernvirkning av Waldemars Hage i Oslo sitt bylandskap. Om dette sier Wollebekk:

«Som regel er Byantikvaren eller Riksantikvaren til bekymring for en utbygger. Dette har med interesseforskjeller å gjøre. Saksbehandleren fra disse etatene bestemmer over ens fremtid i stor grad».⁵⁸

Utbygger ser på antikvariske myndigheter som en bekymring og kan tolkes som etater med makt til å påvirke hvordan prosjektet skal utvikles videre uten å gå på bekostning av

⁵⁶ Intervju 26. mars 2015.

⁵⁷ Intervju 10. mars 2015.

⁵⁸ Intervju 08. mai 2015.

bevaringsverdig kulturarv. Denne påvirkningsmuligheten støtter eiendomsutvikler Malmo opp om:

*«Vi har hatt veldig få problemer med Byantikvaren eller PBE. Men det er klart at vi har gått mange runder med Byantikvaren i flere måneder, og år, for å finne gode løsninger. Jeg tror alle er fornøyd nå i etterkant. (...) I grunn har vi hatt et godt samarbeid med alle etater».*⁵⁹

Utbyggerne anser altså Byantikvaren og Riksantikvaren som etater med makt, som har en påvirkningsmulighet gjennom å utsette reguleringsplaner og gjennom lovverk kan kreve hensyn til vern av kulturminner og kulturmiljøer i Oslo indre by. Antikvariske myndigheter har da i lys av sin posisjon makt til å påvirke forslagsstiller til å argumentere annerledes, enn hva forslagsstiller ville gjort om de ikke hadde blitt konfrontert med spørsmål om bevaring i byutviklingen. Uten innvending fra antikvariske myndigheter kunne for eksempel forslagsstiller gått rett på vekstargumentet, men innvendingen svekker vekstdiskursens posisjon og forslagsstiller må bevisst argumentere mer for hvorfor og hvordan en kompakt byutvikling gir et mer bærekraftig resultat, enn en kulturarvbevarende byutvikling. Denne innvendingen fra antikvariske myndigheter må ikke nødvendigvis tolkes som makt, men kan også forstås som et nøytralt og ordinært virkemiddel i en prosess der antikvariske myndigheter har en plikt til å påvirke. Ved å argumentere for verdien av kulturminner gjør Byantikvaren og Riksantikvaren den jobben etaten er satt til å gjøre, basert på overordnede planer.

Ved å utsette reguleringsprosessen blir det over tid høyere kostnader for utbyggerne, ettersom tid er penger for private aktører. Dette tydeliggjøres i en kommentar av Malmo angående et kommunalt parkanlegg ved Vulkan, som utbygger ønsket utbedret før lanseringen av Vulkan. Han sier at: *«tid er penger, og vi skulle gjerne sett den [parken] ferdig raskest mulig. Vi har dermed ulike tempoforventninger».*⁶⁰ Utbygger hadde i dette tilfellet tilbudt seg å finansiere og utføre utbedringen av parken selv, men kommunen gikk ikke med på dette. Dette tilbudet kan tolkes som et forsøk på å bruke egen ressursmakt for å fremskyve prioriteringen av noe som er av interesse for utbygger. At Oslo kommune ikke gikk med på dette kan være fordi kommunen til enhver tid må gjøre betraktninger om hvor innsats skal prioriteres. De offentlige aktørene må være forsiktig med ikke å favorisere visse deler av byen fremfor andre, og

⁵⁹ Intervju 10. mars 2015.

⁶⁰ Intervju 10. mars 2015.

utbedring av et offentlig område kan heller ikke uten videre overføres til en privat aktør. Det er dermed tydelig at en privat utbygger og Oslo kommune har ulike tempoforventninger, ettersom kommunen må ta hensyn til hele byens utvikling, og ikke bare et enkelt område slik en privat utbygger kan. Denne ulike tempoforventningen er også en av kommunens styrker i forhandlinger, ettersom utbyggere ønsker noe fullført hurtigere.

Offentlige etater kan sies å ha makt gjennom reguleringer og mulighet til å utsette eller stanse prosjekter som ikke følger bestemmelser og mål etter blant annet kommuneplanen (Miljøverndepartementet 2009:117). Et problem oppstår hvis de offentlige etatene utsetter prosjekter *for* lenge, eller stiller *for* høye krav. Da kan kommunen risikere at ingen utbyggere ønsker å bygge boliger eller næringsbygg, noe som gjør at denne posisjonsmakten er noe begrenset. Kommunen må ta hensyn til behov for boliger og at mål for byutviklingen på best mulig måte oppnås. Dette vil også påvirke den forståtte posisjonsmakten til Byantikvaren, som også må ta hensyn til hvilken situasjon kommunen er i, med tanke på vekst for byens boligmarked og konkurransedyktighet. Denne begrensningen gjelder ikke Riksantikvaren, som har innsigelsesrett om kulturarv av nasjonal interesse er truet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014b:7).

Om dialogen mellom Byantikvaren og utbyggere uttaler antikvar Stige at:

*«Det er en generell observasjon at noen aktører søker dialog, mens andre prøver å holde oss på armlengdes avstand. Noen tar våre anbefalinger og råd på alvor, mens andre later til å ikke lytte. Med god dialog blir det et eierskap til prosjektet som gjør at man kan gå lenger for å finne gode løsninger».*⁶¹

Stige påpeker at en god dialog er en fordel, ved at det gir aktørene et eierskap til prosjektet. Ved å inneha eierskap til prosjektet vil aktørene kunne ha en bedret innsatsvilje og innstilling for å finne gode løsninger. Det er også i denne interaksjon mellom aktørene at meningsrelasjoner og maktrelasjoner formes og omformes, hvor en *diskursiv makt* utvikles og over tid (Skogheim & Røe 2003) viderefører eller endrer hva byutviklingsaktørene vektlegger som bærekraftig i byutviklingen. Det er fremtredende i denne studien at respondentene har en formening om at hvordan dialogen forekommer mellom ulike aktører er veldig avgjørende for hvordan reguleringsplanen blir sendt ut i siste utkast.

⁶¹ Intervju 08. april 2015 (1).

I alle de tre utbyggingsprosjektene har det vært uenighet om bevaringsgrad. Byantikvaren har i alle tilfeller ønsket mer bevaring enn hva som ble gjort, men i alle prosjektene har denne balansen mellom vekst og vern blitt forhandlet og diskutert nøye av både forslagsstiller og Byantikvaren. Det var kun i prosjektet Waldemars Hage at Riksantikvaren ble kontaktet. Dette er fordi prosjektet ble vurdert til å true nasjonale kulturinteresser i Oslo indre by. Om dialogen mellom forslagsstiller for Waldemars Hage og Riksantikvaren, sier antikvar Langset, som under denne tiden arbeidet hos Riksantikvaren, at *«vi opplevde i Riksantikvaren at det var en svært tvungen dialog»*.⁶² Planlegger Simonsen uttalte som tidligere nevnt at *«byplanleggere tenker ikke likt som antikvariske myndigheter»*.⁶³ Disse uttalelsene gjør det tydelig at det har vært sterke motsetninger i tankegangen til Riksantikvaren og forslagsstiller om ønsket utvikling av Waldemars Hage. Gjennom innblanding utfordres forslagsstiller av Riksantikvaren til å argumentere og tydeliggjøre hvordan deres prosjekt er bra for byen til tross for at den truer et kulturmiljø, hvor forslagsstiller må bruke både momenter fra en kompakt- og en kulturarvbevarende byutvikling. Argumentene kan for eksempel være det faktum at de bygger tett og nært kollektivknutepunkter fra en kompakt byutviklingsdiskurs, og forståelsen av Waldemars Hage som et nytt holdepunkt i byen som et kompromiss med en kulturarvbevarende byutviklingsdiskurs, som vektlegger hvordan prosjektet utfordrer bylandskapet.

Reguleringsforslag – «Krigen» om vekst eller vern

Noen av byutviklingsaktørene har brukt begreper og termer fra krigføring for å beskrive forhandlinger og uenigheter i byutviklingen. Dette militariserede språket er en måte å oppfatte og presentere forhandlinger i byutviklingen (Fairclough 2013). «Krig» fungerer dermed som et språklig virkemiddel som viser til hvordan eiendomsutviklere forstår og opplever uenigheter. For eksempel nevnte en respondent for utbyggerne at han under forhandlingstidspunktet var i et «krigshumør». Dette ble beskrevet som en følelse under forhandlingene, der utbygger var lite fornøyd med kravene som ble stilt, og måtte kjempe for å bygge som ønsket. I ettertid mente utbygger at de hadde kommet frem til et godt kompromiss, men at under forhandlingene var følelsen annerledes. Dette er viktig, ettersom det viser til at kompromisser kan tolkes på en ny måte når en ser tilbake på situasjonen, enn når man er midt i forhandlingene.

⁶² Intervju 08. april 2015 (2).

⁶³ Intervju 17. mars 2015.

Noen av byutviklingsaktørene brukte under intervjuene ord som «*skyttergravskrig*», «*fiendtlig plan*» og «*seierherrer*». Med «*skyttergravskrig*» mente en av respondentene at det offentlige og private har fordel av å inngå kompromisser, i stedet for å bedrive en «*skyttergravskrig*» med påbud fra det offentlige og press fra det private. En «*fiendtlig plan*» var OBOS sitt reguleringsforslag for Pilestredet Park. Med «*seierherrer*» mente en respondent at boligkjøperne var vinnerne av kampen mellom antikvariske myndigheter og forslagsstiller, ettersom det er boligkjøperne som hadde fått et flott resultat. Ved å presentere uenigheter i forhandlinger som del av en «*krig*» symboliseres det hvor viktig forhandlingen mellom aktørene er for å oppnå enighet og kompromisser i byutviklingen. Aktørene kan også gjennom denne symboliseringen rettferdiggjøre sine egne handlinger og strategier under forhandlinger. Informanten fra PBE har for eksempel et inntrykk av at det ikke er uvanlig at enkelte utbyggere innledningsvis møter etaten med reguleringsforslag om å bygge høyere, eller tettere, enn de reelt sett kan regne med å få aksept for. Det kan noen ganger virke som at en slik posisjonering gjøres bevisst, med mål om i den andre enden å få godkjent en utbygging med potensielt høyere utnytting enn hva de ellers tror de ville fått til.⁶⁴ Under forhandling kan da utbyggeren forsøke å oppnå flere etasjer enn opprinnelig forventet, ettersom den andre parten vil føle at de har kommet frem til et kompromiss. Dette er med andre ord et «*kompromiss*», hvor utbygger har foreslått flere etasjer enn de egentlig hadde intensjon om å bygge.

Et annet eksempel kan være at utbygger tilbyr seg å legge til rette for en barnehage, eller annen sosial infrastruktur som bydelen har behov for, hvis de får økt tettheten eller får bygge flere små boliger som er lettere å selge på markedet. I det siste eksempelet betyr det at kommunen må velge å gå bort fra noen målsettinger for byutviklingen, som for eksempel målsetting om flere større boliger til familier i byen (Osloby 2013). Det er ikke noen klare funn av dette i mitt datamateriale for noen av de tre utbyggingsprosjektene som denne studien omfatter, men det er eksempel på forhandlingsstrategier som kan forekomme. I heftet *bolig: urban 5/2004*, som er basert på samtaler med ni utbyggere av byboliger, fremheves det at utbyggerne mener kommunene ofte krever en høyere andel tre- og firerommere i nye prosjekter enn det er mulig å omsette (Isdahl et. al 2004:14), ettersom deres målgruppe i sentrale områder gjerne er bemidlede personer som søker etter toromsleiligheter. De argumenterer med at det er for høye priser for barnefamilie og at barnefamilie har et ønske om å bo utenfor sentrum i barnevennlige områder (Isdahl et. al 2004:15). Det samme er funnet i denne studien, hvor både

⁶⁴ Intervju 23.juni 2015.

Malmö og Wollebekk har sagt at barnefamilier ikke var en viktig målgruppe. Forståelsen av at barnefamiliene ikke vil bo i sentrum støttes også opp av Simonsen, som viser til den allmenne nordmann med drømmen på landet.⁶⁵ Det er tydelig at dette brukes strategisk av eiendomsutviklere for å kunne bygge flere mindre leiligheter i sentrumsområdene, og at det handler om utbyggenes risikohåndtering og profittmaksimering. Diskursene om kompakt byutvikling utfordres dermed av momentene i en grønn byutvikling, der barnefamilier ikke ønsker å bo tett i sentrale områder om det ikke innebærer gode grøntområder og sikre rammer for barna.

Under forhandlinger om reguleringsplaner har utbyggerne makt gjennom sine finansielle ressurser (Nordahl 2012:173). Det er få alternativer enn private utbyggere som har midlene som skal til for å bygge, samtidig som det offentlige mangler kapasitet til å utføre reguleringer på et mer detaljert nivå. Denne komposisjonen av byutviklingsaktører i Oslo gir utbyggerne makt til å kunne komme frem til kompromisser som gagnar deres interesser og minsker deres risiko i markedet. Wollebekk la ord på dette under intervju:

*«Alt vi har gjort som byggherre har vi gjort av en hensikt. Og det er ikke alene for å være snille mot byen eller de som skal forholde seg til prosjektet, men vi gjør det fordi vi ønsker å minimalisere vår egen prosjektrisiko».*⁶⁶

Diderik Haug, utbygger for Pilestredet Park i stadiet etter at reguleringsplanen var ferdig, kommenterer også på denne formen for makt at:

*«Suksessen med Pilestredet Park ble en trussel mot oss selv. Det som kjennetegner mennesker med mye penger er makt. Disse personene er ofte interessert i å heve sine egne interesser og verdier, og de har gjennom sin kapitalmakt til å få ting gjort på sin måte».*⁶⁷

Både utbyggere og ressurssterke innbyggere kan her tolkes som makthavere, ved å spille på det faktum at de har finansielle ressurser. Et eksempel på ressurssterke innbyggere er Tjuvholmen, der beboere i området ønsket å stenge tilgangen for allmennheten til et badeanlegg etter kl. åtte på kvelden (Hopsø 2015). De leide da sikkerhetsvakter for å vise folk bort og brøt med allmennretten. Konflikten var kortvarig og de offentlige myndighetene grep hurtig inn og påla

⁶⁵ Intervju 17.mars 2015.

⁶⁶ Intervju 08.mai. 2015.

⁶⁷ Intervju 10. april 2015.

Tjuvholmen AS om å avvikle forbudet og bortvisningen. De finansielle ressursene kan gi et overtak i forhandlinger, og endre hvordan byplankontoret, byrådet eller bystyret vurderer en foreslått reguleringsplan. Ved å tilby noe som kommunen behøver, kan det være vanskelig for kommunen å skulle si nei til en utbygger.

Eiendomsaktørene kan også inneha makt gjennom å ha en høy sosial kapital. Eksempler på dette kan være å ha et betydningsfullt verv, være en del av et større nettverk eller inneha en rolle som en velkjent utbygger med mange års erfaring. Et eksempel på dette nevner Myhr:

*«På tiden Pilestredet Park ble planlagt var jeg styremedlem i bolig- og byplanforeningen. Jeg var altså en person som var kjent og engasjert i byutviklingsspørsmål, noe jeg tror kan ha bidratt til å gjøre dialogen enklere».*⁶⁸

Her kommenterer prosjektsjefen at hans rolle som styremedlem i bolig- og byplanforeningen kan ha bidratt til å gjøre dialogen mellom utbygger og offentlige etater enklere. Dette vervet kan med andre ord gi en økt kredibilitet og status under diskusjoner og forhandlinger om byutviklingen. Dette er også en form for makt som kan påvirke hvordan eiendomsaktører tenker og handler i byutviklingen.

Forhandlinger former meningsdannelse og maktreelasjoner

Makt er kjennetegnet ved å være dynamisk (Østerud et. al 1999:15) Det vil si at det er situasjonsavhengig og kan endres i løpet av en forhandling eller over en lengre tidsperiode. Det offentlige har makt gjennom regulering og mulighet til å utsette og stanse prosjekter som ikke følger krav og retningslinjer etter relevante plandokumenter. Samtidig er denne formen for makt begrenset, ettersom det offentlige må ta hensyn til behov for boliger og at mål for byutviklingen oppnås på en god måte. Utbyggere har makt gjennom finansielle ressurser, med andre ord ressursmakt (Nordahl 2012:173). Dette har betydning for hvordan eiendomsaktører handler og tenker i byutviklingen. Hvilken posisjon man står i vil være bestemmende for hvordan en opptrer fremfor hverandre, og hvordan forhandlingene ender (Lukes 2005). Har for eksempel kommunen et sterkt behov for boliger har utbygger gode kort på hånden for å presentere reguleringsplaner med en høy arealutnyttelse og små salgbare boliger for å minimere egen risiko.

⁶⁸ Intervju 07.mai 2015.

Det er viktig å komme frem til gode kompromisser for både utbygger, kommunen og for byen. For kommunen er det viktig å ha en god fremdrift og gjennomføringskraft i byutviklingen, samtidig som utbygger av økonomiske årsaker vil ha fordel av kompromisser som gjør at prosjektene kan fullføres innen forventet tid. Det er også viktig å oppnå gode kompromisser mellom vekst og vern i byutviklingen. Om disse kompromissene uttrykker antikvar Stige at «vi [Byantikvaren] føler vi mangler gode tall over balansen mellom bolig og næring i de enkelte bymiljøene». ⁶⁹ Med gode tall på balansen mellom bolig og næring vil det være mulig å balansere målene for bevaring og vekst i Oslo indre by på en bedre måte. Det er med andre ord manglende informasjon som kunne gjort vurderingsgrunnlaget bedre for antikvariske myndigheter, hvor tall på den faktiske balansen ville gjort avveininger mellom vekst og vern enklere å vurdere. Et annet ønske som også kommer frem under intervjuene er at det savnes en kontinuitet ved saksbehandlingen hos PBE. Arkitekt Haukland uttaler at det er en «manglende kontinuitet med nye saksbehandlere for hver sak, hvor det ser ut til at PBE ikke deler kunnskap seg imellom i videre prosjekter». ⁷⁰ Videre uttaler han at «offentlige etater bør la dyktige saksbehandlere ta ansvaret på sitt nivå». ⁷¹ Dette er begge tiltak som kan gi en mer effektiv planlegging, og som kan gjøre at det blir lettere å komme frem til gode kompromisser tidlig i prosessen.

I utbyggingsmiljøet i Oslo indre by fikk jeg etter intervjuet med arkitekt Haukland inntrykk av at eiendomsaktører møter igjen de samme ansikter i flere prosjekter over tid. Dette kan gjøre at medvirkning og dialog blir en mer naturlig del av utviklingen i Oslo indre by, enn i mange andre storbyer med mange flere eiendomsaktører. Men det er viktig å legge til at det er mange mindre arkitektkontorer og konsulentselskaper som tilbyr sine tjenester i Oslo-området, slik at det er et variert utvalg av arkitekter og konsulenter i utformingen av reguleringsplaner. Det er videre viktig å legge til at alle utbyggere viser til at de i etterkant er fornøyd med samarbeidet, og beskriver samarbeidet med offentlige etater som «profesjonelt» og «godt». Det vil dermed se ut til at samarbeidet mellom det offentlige og private fungerer godt, og at en åpen dialog mellom partene er avgjørende for å få gode utbyggingsprosjekter som tar hensyn til både vekst og vern. Det er i disse dialogene mellom aktørene at diskurser formes og omformes, og det er viktig at de fungerer godt.

⁶⁹ Intervju 08. april 2015 (2).

⁷⁰ Intervju 26. mars 2015.

⁷¹ Intervju 26. mars 2015.

5.4 Stedenes betydning

Denne analysen vil se på hvilken betydning *trekk ved stedet* har hatt for eiendomsutvikleres handlingsrom og bruk av diskurser i byutviklingen. Stedets lokalisering, materielle setting og stedsfølelse (Agnew 1978) er sentral i analysen, ettersom dette er viktige aspekter for hvert av prosjektene. Først vil jeg gjøre rede for stedets betydning for hvilke aktører som opererer i området, deretter redegjøre for hvordan offentlige planer og respondenter forstår stedsbegrepet og dens betydning for eiendomsutvikleres handlingsrom i byutviklingen og avslutningsvis gå inn på en videre drøfting av stedenes betydning og utføre et tankeeksperiment som har til hensikt å belyse at selv om lokalisering av prosjektene er nære hverandre kan handlingsrommet til byutviklingsaktørene være ganske ulikt.

I utviklingen av Oslo betyr stedsbegrepet mye, hvor ulike steder tiltrekker seg ulike eiendomsutviklere. Noen eiendomsutviklere fokuserer på prosjekter i bykjernen, mens andre utbyggere forholder seg hovedsakelig til ytre by eller tettstedsutvikling. Dette fremkommer i temaheftet *bolig: urban 5/2004*. De store utbyggerne er selektive i valg av prosjekter, spesielt med tanke på deres markedssegment (Isdahl et. al 2004). Variasjonen i hvor eiendomsutviklere arbeider med prosjekter virker også å gjelde for arkitekter og konsulenter. Disse aktørene spesialisierer seg gjerne på utvikling av visse typer områder, og deltar blant annet i arkitektkonkurranser for områder de vil være med på å utvikle. Det vil si at mange eiendomsutviklere er fleksible til å velge prosjekter og steder de selv finner interessante.

De offentlige aktørene er med i alle prosjekter, uavhengig av hvilket sted i byen som utvikles. De offentlige aktørene behøver ikke være enige seg imellom om hva som er de beste løsningene for byutviklingen, men de har i hovedsak samme målsetning og retningslinjer i hvert av de tre prosjektene. Aktører fra PBE og Byantikvaren har et ansvar for å sikre kommunens visjoner for byen, og vurdere reguleringsforslag ut fra et helhetlig bilde av byutviklingen. Der eiendomsutviklerne kan velge hvilke steder de vil utvikle, er de offentlige aktørene bundet til å vurdere reguleringsforslag for både indre og ytre by.

Oslo kommune om sted

Før jeg går inn på hvordan aktørene i hvert av prosjektene har diskutert betydningen av sted, vil jeg gå inn på hvordan Oslo kommune skriver om sted. For eksempel uttrykkes det i kommunedelplan *Fremtid med fortid*, utarbeidet av PBE i samarbeid med Byantikvaren, at:

«Indre Oslo skal styrke sine karaktertrekk hvor naturen er intenst tilstede, et konsentrert sentrum med en tydelig hovedstadsprofil, en småskalert storby, en sammensatt by og en by hvor nasjonal og lokal kulturhistorie kan leses i bylandskapet» (Plan- og bygningsetaten 2005:4).

Videre i kommunedelplanen står det at:

«Indre Oslo har et variert mønster av ulike bebyggelsesstrukturer og en bygningsmessig variasjon og mangfoldighet som gjenspeiler ulike tidsepokers dynamikk og vilje til endring. Dette bør ivaretas videre fremover» (Plan- og bygningsetaten 2005:29).

Kommunedelplanen viser flere forståelser av byen. Byen skal blant annet være «småskalert» og kulturhistorien skal kunne leses i bylandskapet. Dette synligjør en kulturarvbevarende byutvikling, hvor byens historie, bygningsmessige variasjon og lavhusbebyggelse skal ivaretas. Kommunedelplanen viser også til at fortetting og nybygg er en del av bybildet, for eksempel gjennom uttrykkene «et konsentrert sentrum» og «vilje til endring». I kommunedelplanen *Fremtid med fortid* brukes også «miljøby», «kunnskapsby», «kulturby» og «fjordby» som betegnelser for Oslo (Plan- og bygningsetaten 2005:108). Fra samfunnsdelen til Oslo kommuneplan 2015, finner jeg to stedsrepresentasjoner som hver for seg bygger på en sosial og en økologisk bærekraft. Den sosiale stedsrepresentasjonen er OXLO, Oslo Extra Large, som symboliserer at Oslo har som mål å være en by for alle, og at all diskriminering aktivt skal bekjempes (Byrådet 2015:27). Den økologiske stedsrepresentasjonen er «den blågrønne byen», hvor:

«Marka, strendene, kystlinjen, fjorden med øyene, parker, friluftsområder og vassdrag er sentrale (...). Viktige tverrgående grøntdrag i byggesonen og grønne turveier gjennom byen fra fjorden til Marka skal opprettholdes. Det arbeides for å sikre og videreutvikle strategisk viktige grøntområder med betydning i en større sammenheng, som manglende lenker i turveinettet, områder med viktige naturverdier samt byggefrie belter langs vassdrag. I tillegg skal nye grøntområder ivaretas i forbindelse med større utbyggingsprosjekt» (Byrådet 2015:33).

I tråd med begrepet «den blågrønne byen» vektlegges grønne turstier fra fjorden til marka og sikring av viktige grøntområder. Dette er en stedsrepresentasjon som gjerne brukes av

tilhengere av en grønn byutvikling, ettersom det sikrer grøntarealer, også i forbindelse med større utbyggingsprosjekter.

Disse stedsrepresentasjonene viser til at det er flere måter kommunen kan velge å forstå byen som et sted. De ulike stedsrepresentasjonene legger vekt på forskjellige kvaliteter ved byen og brukes for å tydeliggjøre noen aspekter ved byen fremfor andre, noe som er typisk for diskurser. Ulike byutviklingsaktører i kommunen og det private vil dermed kunne bruke stedsrepresentasjoner som vektlegger verdier aktørene ønsker for byutviklingen, eller som gir aktørene egne fordeler av at fremheves.

Pilestredet Park: «Det var et eget samfunn i byen da det var et sykehus»⁷²

Pilestredet Park som sted er preget av flere sedimenter. Det er et område med et stort innslag av historie, særlig på grunn av den tidligere tilstedeværelsen av Rikshospitalet. Området har nye og gamle byggestiler side om side, som viser til ulike epoker i utbyggingen av Oslo indre by (Statsbygg 2008). Prosjektet ligger klart på vestkanten av indre by og inneholder flere funksjoner, slik som bolig, næring og undervisningsvirksomhet. Disse sedimentene særmerker Pilestredet Park som sted. I tillegg er gang- og sykkelstier laget av materialet fra bygninger som ble revet under utviklingen, slik at historiske bygg også er nedfelt i bygulvet til prosjektet. Dette er i tråd med en kulturarvbevarende byutvikling, med gjenbruk av bygninger som et sentralt moment.

Det var viktig for forslagsstiller at området skulle være et blandet bymiljø med liv om dagen og ro om kvelden. Myhr, uttalte under intervju:

*«Vi hadde en klar tanke om at området ikke skulle bli en bolig-ghetto i sentrum. Det skulle være et sted hvor det på dagtid var liv gjennom undervisningsvirksomhet og medisinske servicetjenester som ga mye trafikk til og fra [området]. (...) Blandete publikumsrettede aktiviteter med trafikk fra og til ønsket vi for å skape en levende bydel rett og slett. (...) Vi unngikk etablering av restauranter, fordi det [Pilestredet Park] skulle være et rolig boligmiljø med ro om kvelden».*⁷³

⁷² Intervju 29.april 2015 (2).

⁷³ Intervju 07. mai 2015.

At området skal ha blandede funksjoner tydeliggjøres ved at utbygger sier at prosjektet ikke skulle bli en «bolig-ghetto». Med dette mener han at det ikke skulle bli kun et boligkompleks, men samtidig ta hensyn til beboere ved å unngå etablering av restauranter, som da ville gitt ulemper som støy på ettermiddag og kveld. Dette viser et fokus på en kompakt byutvikling gjennom satsning på flerfunksjonalitet. Til tross for kompakt byutvikling sitt fokus på flerfunksjonalitet, ser det ut til at flerfunksjonaliteten har en viss begrensning i Pilestredet Park ved at ulike former for aktiviteter begrenses til ulike tider av døgnet, slik som at de unngikk etablering av restauranter for å få et roligere miljø på kveldstid. Av og til kan det se ut til at utbyggere bruker begrepet flerfunksjonalitet i reguleringsprosessen, for dernest å vike fra den delen av tilbudet som faktisk beriker stedet for andre enn dem som bor der.

Under intervjuet med arkitektene Mariussen og Sunde, spurte jeg hvilke verdier arkitektene vektla ved området under planleggingen. Til dette svarte de at:

*«Vi har lagt vekt på å utforme et boligområde som er godt skjermet for byens bråk og støy. Det skal kunne oppleves som en fredet plett sentralt i byen, hvor det også er fint å bo for barnefamilier, noe man veldig sjelden får til».*⁷⁴

Etter at arkitektene trakk frem at barnefamilier var viktig, spurte jeg hvordan de vurderte trygghetsfølelsen til beboerne som et viktig prinsipp for planleggingen. Her svarer de:

*«Det er riktig, men samtidig er det jo åpent for alle som ønsker å gå gjennom her. Det ligger i reguleringsplanen at området skulle være offentlig tilgjengelig. Men det er klart at hele konseptet, med den eksisterende muren i seg selv, nok bidrar til at området kan oppleves som tryggere. Det lukker seg inn litt. I det øyeblikket man bestemte at muren skulle stå, gav det stedet en spesiell kvalitet. Det er så tydelig at det er noe avskjermet innenfor denne muren, noe som barnefamilier nok setter pris på».*⁷⁵

Mariussen sier også at ble lagt vekt på at området skulle fremstå som et sammensatt byområde med både boliger, undervisning, næring og åpne grøntområder. Boligene ble utformet med varierte størrelser og med et større innslag av studentboliger. Den bevarte muren gir en effekt på stedet ved å definere deler av området som noe mer skjermet, og gi en følelse av trygghet og sosial kontroll som barnefamilier ønsker. Noe jeg la merke til ved uttalelsen er at arkitektene

⁷⁴ Intervju 29. april 2015 (2).

⁷⁵ Intervju 29. april 2015 (1) og (2).

mener området er åpent for «*alle som ønsker å gå gjennom her*», men det er noe tvilsomt at det er mange som går gjennom et boligområde, spesielt et område som har begrenset med inngangsporter ettersom smittemuren ble bevart. Det er her viktig å bemerke at selv om noe er fysisk tilgjengelig, er det ikke nødvendigvis opplevd som tilgjengelig (NMBU 2014). Av interesse for stedsbegrepet uttalte også arkitektene at det var viktig å integrere flere funksjoner i området. For eksempel å kunne fortsette undervisning på området, samt å få inn annen forretnings- og næringsvirksomhet, for å skape litt liv. «*Det var et eget samfunn i byen da det var et sykehus. Vi ønsket å ta vare på denne følelsen. Det ligger en kvalitet allerede i bunnen som man bør prøve å få tak i*».⁷⁶ Dette synes også i tittelen på forslaget *Hospitality*, som arkitektene vant arkitektkonkurransen med. Uttalelsen tyder på et fokus på kulturarvbevarende byutvikling, samtidig som de har en vinkling mot hvilke sosiale fordeler det har for området.

Pilestredet Park kan sees som en særegen kombinasjon av historiske, politiske og økonomiske sedimenter (Massey 1995). Stedet bygger på sin historie som tidligere sykehus, har et blandet bygningsmiljø og har mange funksjoner. Pilestredet Park forstås av forslagsstiller som et samfunn i byen, med liv på dagen og ro om kvelden. Denne forståelsen påvirker utbyggers handlingsrom, ettersom «et samfunn i byen» pålegger at området som et samfunn gir forventning til at området er flerfunksjonelt og tilgjengelig for alle som bruker byen.

Vulkan: «*Byen i byen, det er nesten en komplett by*»⁷⁷

Vulkan er et annet område med en egen kombinasjon av sedimenter som gir den et eget særtrekk i indre by. Det er et gammelt industriområde knyttet til sterke vernebestemmelser i kommunedelplanen *Akerselva Miljøpark*. Vulkan er lokalisert på grensen mellom øst og vest, noe som gir området et potensiale for mangfold og en stor variasjon av byliv (Plan- og bygningsetaten 2015). Lokaliseringen gir også et ansvar for å forme en kommunikasjon mellom øst og vest. Mangfoldet av byliv kan synliggjøres fra aktivitetsplanen til opplevelsessenteret «Rock City», som tilbyr blant annet gudstjenester og Black metal-konserter.⁷⁸ Området er også preget av flere funksjoner med bolig, næring, servering og kulturelle aktiviteter.

Malmö beskrev selv Vulkan som «*en øst-vest-passasje som binder byen mer sammen. Vi har gitt et løft til et område som tidligere ikke var stort. Vi gjorde området mer tilgjengelig*

⁷⁶ Intervju 29. april 2015 (2).

⁷⁷ Intervju 26. mars 2015.

⁷⁸ Intervju 10. mars 2015.

og har skapt en destinasjon».⁷⁹ Dette viser at utbygger legger vekt på øst-vest skillet og transformasjonen til en destinasjon, og tydeliggjør et syn på Vulkan som et sted med manglende kvaliteter for byliv, men samtidig et område med potensiale til å bli en destinasjon. Ved å forstå stedet som «et område som tidligere ikke var stort», kan det være enklere under forhandlinger med offentlige etater å argumentere for at enhver endring er positiv og dermed kunne argumentere noe mer for vekst enn vern. Det ville vært vanskelig for utbygger å satse fullt ut på en vekstorientert argumentasjon, med tanke på andelen verneverdige bygninger som ligger i dette gamle industrimiljøet langs Akerselva.

Arkitekt Haukland, omtaler Vulkan som en «by i byen». Han sier under intervjuet at:

*«Vulkan fører til at nye grupper tilføres området og man utvider kanskje litt den spennende sammensatte bybefolkningen som er på både St. Hanshaugen og Grünerløkka. Den er en inkubator for byliv, hvilket var tanken. Byen i byen, det er nesten en komplett by. (...) En utfordring med Vulkan er at den ikke har hatt noen bydel rundt som vi kunne koble oss til. Derfor måtte den bydelen vi skapte på Vulkan skape sitt eget byliv. Det var helt utenkelig å bygge et boligkvarter med bare noen sjapper langs gata der. Vulkan er gatelivet – bylivet – knyttet til elva. Den skulle være en by tvers igjennom, med all den variasjon og mangfold som kreves av en by».*⁸⁰

Haukland legger med dette vekt på at området blir mer tilgjengelig for flere grupper og at området var å forstå som en «by i byen». Dette er en stedsrepresentasjon som pålegger eiendomsutvikleren et samfunnsansvar for å legge opp til flere funksjoner, inkludere ulike samfunnsgrupper og, som sitert, sikre variasjon og mangfold som forventes av en by. Også Pilestredet Park har brukt en liknende stedsrepresentasjon om stedet som «et samfunn i byen». Et annet interessant utsagn fra Haukland er at Vulkan «ikke har hatt noen bydel rundt». Utsagnet gir tegn til et veldig begrenset syn på området rundt Vulkan. Like ved ligger Grünerløkka, noe som kan sies å være den livligste delen av hele indre by. Uten Grünerløkka i nærheten er det ikke sikkert mennesker ville ansett Vulkan som en destinasjon, og det faktum at de har jobbet for å få en broforbindelse er nettopp for å tiltrekke seg mennesker som oppholder seg i Grünerløkka.

⁷⁹ Intervju 10. mars 2015.

⁸⁰ Intervju 26. mars 2015.

Rimberg, la under intervjuet vekt på Vulkan sin transformasjon fra et uryddig område til å bli:

*«et veldig godt tilskudd til bystrukturen som allerede ligger rundt. Området åpnes mot elven og det lages en forbindelse over elven. Sosialt inneholder Vulkan viktige funksjoner som betjener omkringliggende boligområder og bidrar ved å være et tilskudd til større deler av byen. Det er viktig å ha rett virksomhet på rett sted. Det er også viktig at du har variert utnyttelse ut i fra hvor du ligger med tanke på knutepunkter og kollektivbetjening».*⁸¹

Rimberg uttrykker seg om en variert utnyttelse med tanke på knutepunkter og kollektivbetjening, noe som er et klart argument fra diskursen kompakt byutvikling (Hanssen et. al 2015:17). Rimberg fremhever også betydningen av prosjekters lokalisering, hvor det er viktig med «rett virksomhet på rett sted». Denne forståelsen er viktig for hvordan eiendomsutvikler velger hva som potensielt skal bygges på området, og om eiendomsutvikler finner området interessant å utvikle.

Forslagsstiller viser som sagt til en forståelse av Vulkan som en «by i byen», og som en viktig forbindelse mellom øst og vest. Det legges vekt på at området skal være åpent og ha et mangfoldig byliv. Til dette har antikvar Stige noen bemerkninger om Vulkan.

*«Vulkan har et potensiale til å binde byen sammen og skape en bedre forbindelse mellom Grünerløkka og sentrum. Det bringer liv til et helt område. Hadde ikke dette prosjektet forekommet, kunne dette stedet blitt likt området der «Blå» ligger. Da kunne den spilt en helt annen positiv rolle enn det den nå gjør. Den kunne fungert som en kuvøse for en annen type byliv, slik som alternativ kultur og scene og okkupanter. (...) Det er viktig med aktiviteter som er inviterende, inkluderende, sammensatte og varierte. Men det er også viktig at ikke alt som skjer på bakken koster penger».*⁸²

Stige kommenterer videre om skillet mellom øst og vest at «øst - vest skillet forsvinner ikke, men er rent prismessig overstyrt av et attraktivt sentrum».⁸³ Han vektlegger på samme måte som forslagsstiller at Vulkan har en mulighet til å binde sammen byen, men legger til at området burde hatt flere muligheter til å oppholde seg der uten at det koster penger. Om indre by mener

⁸¹ Intervju 16. mars 2015.

⁸² Intervju 08. april 2015.

⁸³ Intervju 08. april 2015.

han at alternativ kultur risikerer å bli presset ut av bykjernen, ettersom gentrifisering øker husleien og øker press for sosial kontroll fra beboere (Bergwitz 2015:8).

Vulkan kan etter aktørenes uttalelser forstås som en særegen kombinasjon av historiske, politiske og økonomiske sedimenter. Stedet bygger på sin historie som et tidligere industriområde, har et blandet bygningsmiljø og inneholder mange funksjoner. Vulkan forstås av forslagsstiller som en «by i byen» og en akse som kobler øst og vest sammen.

Waldemars Hage: «Vi ønsker flere barnefamilier inn i byen, men problemet er at den allmenne nordmann fremdeles har drømmen på landet»⁸⁴

Waldemars Hage skiller seg fra de to andre prosjektene ved å ha en mindre grad av bevaring, men har samtidig hatt mindre historisk bygningsmasse å ivareta. Prosjektet er gjennomført på et tidligere industriområde som er transformert til et moderne boligkompleks. Det er lokalisert i indre øst, nær den sosiale grensen mellom øst og vest. Utvikler Wollebekk legger i dette prosjektet vekt på at byen skal føles levende.

«Du ser mange eksempler på at store deler av bykjernen er død om kvelden. (...) For eksempel i Manhattan bygges kontorbygg i sentrale områder, og ingen har råd til å bo der. Jeg håper Oslo ikke blir en by der folk ikke har råd til å bo».⁸⁵

Respondenten fra Dark arkitekter la mer vekt på stedets historie, og hvordan et sted får en spesiell stedsfølelse gjennom stedets historie og tidsdybder.

«Det er for eksempel vanskelig å gjøre såkalte «New Towns» interessante, ettersom de mangler historie og tidsdybde. Det blir begrenset hvor interessant det er. (...) Waldemars Hage er et boligprosjekt, men det har økt attraktiviteten til området og virkelig revitalisert området».⁸⁶

Det er interessant hva arkitekten fra Dark arkitekter mener om «New Towns» som historieløse og uten tidsdybde. Dette synet på drabantbyer har den svenske kulturgeografen Moa Tunström

⁸⁴ Intervju 17. mars 2015.

⁸⁵ Intervju 08. mai 2015.

⁸⁶ Intervju 12.mars 2015.

sett nærmere på i sin doktoravhandling *På spaning efter den goda staden*. Hun har observert at vi ofte former stedsmyter gjennom vår daglige språkbruk, hvor motsetningsparet by og drabantby er et godt eksempel på dette. Byen representeres som et sted som tar vare på tradisjoner og et kulturelt felleskap, mens drabantbyen er en motsetning som mangler kvalitetene som skal til for å leve det gode liv (Tunström 2009). Respondent fra Dark arkitekter er et eksempel på dette, hvor respondenten mener drabantbyer kan forstås som uinteressante og uten historie. For mange mennesker som bor i, eller kommer fra, drabantbyene er nok synet på en drabantby noe helt annet. Denne forståelsen av sted kan også tolkes som at noen områder i Oslo indre by, slik som Waldemars Hage, har færre erkjente stedskvaliteter enn andre områder. Ut fra en forståelse av at noen områder har større eller flere erkjente stedskvaliteter, kan det se ut til at stedets erkjente kvaliteter og beliggenhet kan endre hvordan aktørene argumenterer for utviklingen, eller hvordan offentlige aktører begrenser eller utvider handlingsrommet til utviklingen.

Simonsen la vekt på at det er viktig at prosjekter gir tilbake til byen mer enn det de tar. Et godt urbant sted skal ha mye byliv, men dette lyktes de ikke med i selve Waldemars Hage. Simonsen sier under intervju at:

*«Vi ønsker flere barnefamilier inn i byen, men problemet er at den allmenne nordmann fremdeles har drømmen på landet. (...) Waldemars Hage i seg selv har ikke bidratt til å bli en sosial møteplass og oppleves mer usosialt, spesielt etter at det ble gjerdet inn. Det er for mye konkurranse med alle de attraktive tilbudene som er på andre sida av elva».*⁸⁷

Han trekker her frem at det er konkurranse fra omkringliggende steder, slik som Grünerløkka og St. Hanshaugen. Konkurransespektet, med tanke på konkurranse mellom bydelene om gjennomgangstrafikk og gateliv, er et aspekt som er sentralt i en urban vekstpolitikk og dermed også i diskursen kompakt byutvikling (Hanssen et. al 2015). Waldemars Hage tiltrekker seg ikke gatelivet slik det opprinnelig var planlagt for. Videre understrekes det at de fleste barnefamilier ikke ønsker seg inn i byen, men ønsker å bo utenfor byen. Den spanske professoren Dolores Garcia og den spanske økonomen Pere Riera beskriver dette som et paradoks for byplanleggingen. Byplanleggere ønsker seg tettere byer, i bærekraftens navn, mens mange mennesker faktisk trekker ut til suburbane områder der de får større hus og hage. Dette handler om oppfattet velferd (perceived welfare), som er hva folk oppfatter som god

⁸⁷ Intervju 17. mars 2015.

livskvalitet, uavhengig av om denne oppfatningen til enhver tid er faglig korrekt (Garcia & Riera 2003). Dette er et poeng som er gjentatt av flere respondenter, og viser til at dette paradokset også har grobunn i norsk byplanlegging.

Grunnen til at Waldemars Hage ble gjerdet inn mener forslagsstiller gjelder utbredelse av sykkeltyveri og utrygghet blant beboerne i prosjektet. Byantikvarens representant, Hogne Langset, kommenterer:

*«At det ble inngjerdet er egentlig ingen overraskelse. Skal et uteområde driftes privat vil folk samtidig ha et ønske om å styre hvem som har tilgang. Området har nok opplevd en økt grad av sosial kontroll enn miljøet hadde tidligere, men den kunne bidratt med bedre miljøkvaliteter enn det har gjort. Det virker fremdeles ganske nitrisk i Waldemar Thranes gate, hvor det burde vært mye mer liv. Jeg opplever at vi i dag ofte omgjør flerfunksjonelle eldre bymiljøer til monofunksjonelle bymiljøer».*⁸⁸

Her vektlegger Langset trygghetsaspektet ved den sosiale bærekraften, hvor sosial kontroll i området kan sies å ha økt etter inngjerdingen. Med sosial kontroll menes det at mennesker som oppholder seg eller bor i området, gjennom sin tilstedeværelse sørger for at folk følger en sosialt akseptert oppførsel. Dette kan også skje gjennom bruk av vektere, slik tilfellet var på Tjuvholmen i forbindelse med den nevnte badekonflikten i 2014. Langset hevder også at eldre bymiljøer ofte blir omgjort til monofunksjonelle bymiljøer, noe som gir mindre variasjon og ikke støtter opp om en kulturarvbevarende byutvikling. Men hva Langset hevder er ikke nødvendigvis en helt riktig representasjon av hva som skjer med eldre områder som endres. Transformasjon av eldre bymiljøer gjør ikke nødvendigvis indre by mer monofunksjonell. Deler av Tøyen-området, som går gjennom et områdeløft, går gjennom en gentrifiseringsprosess med de fysiske, kulturelle og sosiale endringene som følger for å imøtekomme de nye beboernes behov og interesser (Brattbakk et. al 2015: vii). Selv om det er tendenser til gentrifisering går den demografiske og sosioøkonomiske utviklingen på Tøyen i retning av en mer todelt befolkning. Marginaliserte grupper lever ved siden av hverandre med yngre høyt utdannede majoritetsnordmenn (ibid.) Dette gir et fortsatt interessant og flerkulturelt område, og vil åpne for mange nye funksjoner for bolig, næring og kultur. Waldemars Hage

⁸⁸ Intervju 08. april 2015.

kan en riktignok si har blitt monofunksjonelt, men det var heller ikke et særskilt flerfunksjonelt område før reguleringsplanen trådte i kraft.

Waldemars Hage har ikke samme innspill av historiske bygningsmiljø og kan sies å være et monofunksjonelt område sammenliknet med Pilestredet Park og Vulkan. Det er mer preget av nybygg og forstås av forslagsstiller som et prosjekt som har gitt området en økt attraktivitet, men ikke nådde opp til det potensialet de ønsket for et rikt og mangfoldig byliv i Waldemars Hage.

5.4.1 Videre drøfting av stedenes betydning

De tre prosjektene er lokalisert på tre forskjellige steder i indre by. Disse lokaliseringene gir prosjektene ulike handlingsrom for forslagsstilleren til prosjektet, og for beboere i etterkant av fullføringen. Vulkan har for eksempel på grunn av sin lokalisering mellom øst og vest et annerledes handlingsrom for å utvikle prosjektet enn Pilestredet Park på vestkanten. Dette er på grunn av at Vulkan opererer i et område med tydelig historisk forankring og en sterk politisk satsning. Vulkan sin materielle setting – altså stedets fysiske omgivelser (Agnew 1978) – symboliserer gjennom sine historiske og sosiale lag (Massey 1995) et skille mellom arbeiderklassen og borgerklassen, en stor industriell utbygging og nå en transformasjon til et middelklasseorientert strøk. For kommunen er det viktig at området ikke blir ekskluderende og ytterligere understreker et skille mellom øst og vest. Dette tydeliggjøres av PBE, som i sitt tidsskrift *ByplanOslo* skriver at «*industriområdet Vulkan er transformert til et innholdsrikt område i byen. Det er laget helt nye forbindelser gjennom byen, som overskrider tidligere barrierer*» (Plan- og bygningsetaten 2015).

Malmö understreker at dette sosiale skillet mellom øst og vest fremdeles gjør seg gjeldende ved å fortelle om noen husholdninger fra «beste vestkant» som i begynnelsen ringte inn på forhånd for å forhøre seg om det var trygt å parkere på området. Alle respondentene fra Vulkan-prosjektet uttrykker også at Vulkan fungerer som en forbindelse mellom øst og vest. Det presenteres som en selvfølgelighet under intervjuene og ingen viser noen tvil om dette. Skillet i Oslo er dermed et moment som eksisterer på tvers av vekst- og bevaringsdiskursene. Skillet blir også videre underbygget av ulik forskning og litteratur (blant annet: Holm 2006; Barstad et. al 2006; Kriznik 2015). Dette er tegn på at forståelsen av Oslo som en delt by står som en «sannhet» for mange aktører i byutviklingen av Oslo indre by. I forbindelse med fjorårets kommunevalg og nylansering av den norske forfatteren Heidi Marie Krizniks bok *Den*

delt byen, som omhandler forskjeller ved å vokse opp i øst og vest, har konsultentselskapet Civitas i et eget notat hevdet at den sosiale grensen mellom øst og vest ikke beskriver Oslo godt.

«Påstanden om at Oslo er delt på midten (...) fjerner fokuset fra de faktiske utfordringene Oslo står overfor. Det vil være langt mer gunstig for debatten om politikkutforming i Oslo dersom en diskuterer tema, snarere enn geografi» (Nordbø 2015:14).

Civitas mener Oslo heller skal forstås som en sammensatt by, som har levekårsforskjeller innad i bydeler, hvor noen delbydeler i øst rangeres like høyt som delbydeler i vest (Nordbø 2015). Dette illustrerer at påstanden om Oslo som en delt by ikke har en fullstendig konsensus i samfunnet, men at skillet oppfattes som reelt blant respondentene i studien. Lokaliseringen til Vulkan blir derved ansett som betydningsfull for hvordan en skal gå frem i utbyggingsprosjektet.

Waldemars Hage har en liknende beliggenhet som Vulkan, ved å være lokalisert nært skillet mellom østkanten og vestkanten. Waldemars Hage hadde også mange av de samme visjonene som Vulkan har for sitt område, men endte opp som et inngjerdet og mer avsondret prosjekt. Dette er interessant, ettersom handlingsrommet til Waldemars Hage da har vært annerledes. For eksempel ville det å gjerde inn Vulkan-området virke umulig. Arkitekt Haukland sier som nevnt under intervju at «*Vulkan er gatelivet*» og at «*den er en inkubator for byliv*». I tillegg er flere av respondentene for prosjektet positive til hvordan Vulkan gir plass til byliv og bidrar til den omliggende bystrukturen. Det ser dermed ut som at lokaliseringen mellom øst og vest i seg selv ikke er nok til å forstå hvorfor Waldemars Hage ble gjerdet inn, mens Vulkan endte som en suksessfull destinasjon med mye gateliv. Pilestredet Park har også blitt delvis lukket av en bevaringsverdig mur, men denne lukkingen har trolig mest å gjøre med bevaring av kulturarven som muren symboliserer.

En forskjell ved alle tre prosjekter er deres historiske, sosiale og politiske sedimenter som gir stedene særtrekk (Massey 1995). Noen sedimenter er til stede i alle prosjektene, mens andre er spesielle for hvert prosjekt. Pilestredet Park preges for eksempel av sin historiske bakgrunn som sykehusområde, ulike byggestilepoker, politiske planer og reguleringer og en sosial tilhørighet til vestkanten. Sedimentene påvirker hvordan diskursen brukes i byutviklingsprosessen, der sted i endring har visse faste rammer – altså sedimentene – hvor

historien påvirker hva eiendomsutviklere kan gjøre. Dette påvirker altså eiendomsutviklers handlingsrom i byutviklingen, men det er ikke nødvendigvis en grunn til at Waldemars Hage har blitt et inngjerdet prosjekt, Pilestredet Park et delvis lukket prosjekt og Vulkan et åpent prosjekt.

I Pilestredet Park er bevaring av muren et resultat av kommunens ønske om bevaring og forslagsstillers ønske om et definert område som øker trygghetsfølelsen til beboerne. Arkitektene forstår stedet som «en fredet plett» og har med dette gitt stedet en funksjon og vist til at det er lite ønskelig å endre denne stedsfølelsen. Muren gir som de sier en «kvalitet», for eksempel at muren gir et skjermet område og samtidig bevarer identiteten til området. Dette gjør spesielt barnefamilier til en ettertraktet målgruppe, ettersom de søker områder med trygge rammer for barnas oppvekst. Arkitektene ser altså flere positive muligheter ved å verne fremfor å se vern som en begrensning. Kommunen har også vært positiv til dette, ettersom det støtter opp om både den kulturarvbevarende og kompakte byutviklingsdiskursen. Prosjektet gir flere boliger og samtidig ivaretar særegenheter ved byen. Ved å skape trygghet, trekke barnefamilier til byen og ivareta mer av Pilestredets historiske bygningsmiljø, kan denne delvise innelukkingen bli rettferdiggjort for å ha gått på bekostning av en bedret tilgjengelighet. Bevaringen av muren bidrar i tillegg til at stedsfølelsen til området gir et bedre grunnlag for identitetsforming, ettersom eldre bygninger i den materielle settingen har stor betydning for stedets identitet (Blake 2000). Her får diskursen kompakt byutvikling uttrykk gjennom fokus på flerfunksjonalitet, mens kulturarvbevarende byutvikling får uttrykk gjennom bevaring av områdets identitet som tidligere sykehus. Sykehuset er dermed spesielt definerende for hvordan stedet forstås. Antikvar Hansteen mener at *«muren har positiv verdi som kulturminne i seg selv og som identifikasjonsfaktor for området. For at muren ikke skulle være for ekskluderende, ble det nødvendig med en helt ny åpning mot Pilestredet litt nedenfor Edvard Storms gate»*. Dette viser at tilgjengeligheten også har blitt vurdert opp mot bevaring av muren.

Lokaliseringen i indre vest og Pilestredet Parks historiske sedimenter, blant annet som tidligere sykehusområde, har hatt noe å si for at denne delvise lukkingen var mulig. I tillegg har forslagstilleren i sin vektlegging av at barnefamilier skal trives, trukket frem retningslinjer fra daværende kommuneplan om å bedre bolig og oppvekstmiljø i indre by (Statsbygg 1997:9). Ved å argumentere for at kulturarv og stedets tidligere identitet bevares, følger aktørene en kulturarvbevarende byutvikling. Pilestredet Parks lokalisering og materielle setting har gitt et annet handlingsrom enn det eiendomsutviklere ved Vulkan-området har hatt, men på Vulkan

har heller ikke barnefamilier blitt prioritert som målgruppe.⁸⁹ Den delvise lukkingen av Pilestredet Park er en balansert avveining av den økologiske- og sosiale bærekraften, og området er heller ikke lukket på noen måte som bryter i særlig grad med prosjektets visjoner eller kommunens krav om at området skal være åpent.

I Waldemars Hage har inngjerdingen av området blitt bestemt av beboerne etter at prosjektet var ferdigstilt. Dette kan hevdes å være fordi byggene er frittliggende og mangler et naturlig avgrenset gårdsrom som for eksempel en karrébebyggelse har (Ersdal 2012). Det bygger med andre ord på at åpenheten og tilgjengeligheten til området førte til en manglende trykghetsfølelse og at området følte lite barnevennlig. Waldemars Hage har siden vært inngjerdet. Prosjektet viser at det kan være vanskelig å anlegge boliger midt i en urban setting, der andre funksjoner kommer i konflikt med boligformålet. Beboernes behov for ro og trykghet lar seg ikke like enkelt kombinere med livlige kulturarenaer og offentlige plasser som man kan få inntrykk av i visjoner om et urbant mangfold.

At Waldemars Hage ble ansett som lite barnevennlig, kan forstås på bakgrunn av at utbygger fra Armada Eiendom hadde urbane par, homofile og såkalte «empty-nesters» med en romslig økonomi som hovedmålgrupper.⁹⁰ Med «empty nesters» menes eldre som ønsker seg inn til byen etter at barna har flyttet ut (Bounds & Morris 2006). Han viser videre til at barnefamilier var den minste gruppen, som kjøpte ca. 10 % av boligene.⁹¹ Men over tid kan selvsagt flere av parene ha fått barn eller leiligheter blitt videresolgt og ført til at flere barnefamilier har flyttet inn. Inngjerdingen av området er et klart tegn på at lokaliseringen og den materielle settingen til Waldemars Hage ikke har samme verdier tilsvarende dimensjoner på Vulkan når det kommer til å opprettholde en tilgjengelig og inkluderende by. De offentlige aktørene har godtatt Waldemars Hage ikke oppfyller visjonene beskrevet i reguleringsforslaget, der prosjektet skulle være åpen mot elva (Plan- og bygningsetaten 2001). Handlingsrommet til utbygger og beboere virker dermed å være større i Waldemars Hage enn i Vulkan. Dette kan være fordi Waldemars Hage er et område med mye ny bebyggelse, som ikke i samme grad som eldre bygningsmiljøer bidrar til stedsidentiteten til området og stedsfølelsen til beboere og forbipasserende (Swensen 2009:4).

⁸⁹ Intervju 10.mars 2015.

⁹⁰ Intervju 08.mai 2015.

⁹¹ Intervju 08.mai 2015.

En annen mulig grunn er at beboere følte at boligprosjektet genererte for lite by- og gateliv til å føle seg trygg (jf. Jane Jacobs 1961). En åpen løsning føltes da som utrygt for beboerne, ettersom hvem som helst kunne komme og gå når de måtte ønske. Dette måtte Oslo kommune ta hensyn til under vurderingen av forslag om inngjerding, og viser at trygghetsaspektet ved sosial bærekraft ble vektet sterkere enn tilgjengelighetsaspektet for å holde området åpent. Dette trygghetsaspektet virker dermed også sterkere vektet enn kravet om at Waldemars Hage skal underordne seg landskapet langs elva (Oslo byplankontor 1991:7), noe et gjerde ikke utretter. Beboerne i Waldemars Hage hadde dermed gode kort på hånden for å få området inngjerdet og privatisert, noe som ikke nødvendigvis ville vært mulig i et annet sted med andre kombinasjoner av politiske, sosiale og økonomiske sedimenter. Lokalisering og materiell setting påvirker dermed hvilket handlingsrom aktørene har og hvordan de kan bruke diskurser. Hensyn til tilgjengelighet og beboeres behov for gode bomiljøer – med blant annet trygghet og ro – er en utfordring i en by som videre skal fortettes (Byrådet 2015:22). Det samme gjelder for handlingsrommet når avveiningen gjelder vekst og vern, hvor bestemmelser fra ulike reguleringsplaner knyttet til lokaliseringen og bygningsmassen i den materielle settingen trekkes frem for å støtte opp om aktørenes egne meninger om en bærekraftig byutvikling. Noen aktører vil bruke momenter fra vekst- og verndiskursene og underbygge dette med forskning og planbestemmelser, som for eksempel *Akerselva Miljøpark*. Noen vil bruke stedsrepresentasjoner til å fremheve noen kvaliteter over andre og noen vil spille på en diskurs som et forhandlingskort i diskusjoner med andre aktører. Det er også slik at trekk ved steder påvirker hvordan aktørene bruker eller forholder seg til diskurser. Steder som mangler erkjente steds kvaliteter har mer av sin utvikling overlatt til private utviklere, mens steder som har flere erkjente steds kvaliteter har flere bestemmelser og retningslinjer som sikrer den videre utviklingen. Vekst og vern ender for eksempel i et kompromiss når de erkjente stedsverdiene blir store, slik som Vulkan og Pilestredet Park er eksempler på.

Tankeeksperiment – Et inngjerdet Vulkan og Waldemars Hage som destinasjon

Jeg vil her utføre to korte tankeeksperiment. Hensikten med dette er å belyse betydningen av sted, og vise at selv der lokaliseringen av prosjektene er nære hverandre kan handlingsrommet til byutviklingsaktørene være ganske ulikt. Det ene tankeeksperimentet innebærer at forslagstiller eller beboerne på Vulkan foreslår å lukke området for å kontrollere hvem som får adgang, og det andre innebærer at Waldemars Hage blir en destinasjon, lik det Vulkan er i dag. Først og fremst ville Vulkan ved inngjerding tapt forbindelsen den former på tvers av øst og

vest. Dette kunne ført til et sterkere skille, der forbipasserende ville følt seg ekskludert av et inngjerdet område. Espen Surnevik, universitetslektor ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo, sier i en artikkel i *Arkitektnytt* 5/2015 at denne formen for ekskludering forekommer ved Waldemars Hage.

«Da boligprosjektet ble utviklet, fikk de lov til å bygge helt inn på Akerselva, men de måtte lage en gangvei langs elva. Vi ser der at de etter hvert har satt opp tunge gjerder med lås rundt de nederste leilighetene. Det føles som en form for isolering. Jeg har ikke lenger tilgang til det utearealet» (Surnevik i *Arkitektnytt* 2015).

Inngjerding ville med andre ord vært et lite heldig byutviklingstrekk i Vulkan. Dessuten baserer Vulkan seg på service- og kulturnæring som er avhengig av god tilgjengelighet og gjennomgangstrafikk. Gjerder på Vulkan ville blitt symbolet på en delt by og manglende tillit på tvers av øst og vest. Med en forståelse av et øst-vest skille som reelt på Vulkan, vil utbygger måtte fortsette å legge stor vekt på at prosjektet skal være en øst-vest akse som bringer sidene nærmere hverandre.

Hvis Waldemars Hage hadde endt opp som tenkt i den opprinnelige reguleringsplanen ville utbygger oppnådd et åpent og tilgjengelig område, en broforbindelse mellom øst og vest, bevaring av en eldre industripipe og gitt byen en destinasjon mellom Aleksander Kiellandsplass og Grünerløkka. Ved en slik realisering ville mye av kritikken om Waldemars Hage fra respondentene forsvunnet, og området kunne blitt noe mer lik Vulkan. Det ville ikke hatt det samme funksjonsmangfoldet som Vulkan, men det ville representert et flerfunksjonelt prosjekt med sosiale møteplasser og ikke et monofunksjonelt avsondret prosjekt, slik noen av respondentene opplever det nå. Det er vanskelig å vurdere hvorvidt Waldemars Hage ville blitt en egen destinasjon, med tanke på konkurransen fra områdene Aleksander Kiellandsplass og Grünerløkka, som Simonsen nevnte. Men prosjektet kunne gitt noe mer til byen enn det gjør som boligprosjekt nå. Uansett var økonomien i prosjektet ikke god nok til å ta vare på alle økologiske og sosiale aspekter som kunne realisert dette. Nordkvartalet med den planlagte broforbindelsen ble overtatt av en annen utbygger, og visjonene for den opprinnelige reguleringen ble nedprioritert for å kunne fullføre Nordkvartalet.

Resultatet av Waldemars Hage sin utbygging i sydkvartalet er ifølge PBE et godt eksempel på fortetting i indre by. Dette kommer frem i PBE sin vurdering og konklusjon om prosjektet.

«Planen følger opp intensjonene i Kommuneplan 2000 og Kommunedelplan for indre Oslo hvor det er en viktig målsetting å øke boligandelen i indre by. (...) Etter PBE sin vurdering av innsendte fotomontasjer vil endringen av byens silhuett ikke ha større innvirkning enn det som må forventes ved fortetting av indre by. (...) PBE anbefaler reguleringsforslaget som viser en ny måte å bygge boliger med høy utnyttelse i indre by» (Plan- og bygningsetaten 2001:5).

I 2013 ble prosjektet ytterligere dratt frem som et eksempel på god boligfortetting av PBE, hvor kvaliteter ved prosjektet trekkes frem.

«Uteoppholdsarealene til dette prosjektet henger naturlig sammen med parken langs Akerselva, og oppleves visuelt som del av dette felles parkdraget, ett av byens aller viktigste rekreasjonsområder – og ett av byens viktigste strukturerende trekk» (Plan- og bygningsetaten 2013:29).

Kvaliteten ved uteoppholdsarealene oppleves som PBE sier *«visuelt som del av dette felles parkdraget»*. Dette betyr at området kun visuelt oppleves som en del av parkdraget, ikke at det fysisk og sosialt oppleves som tilgjengelig, men heller ekskluderende og «avsondret». Det virker her som om at PBE har lagt mer vekt på en kompakt byutvikling, ved å argumentere for at fortetting krever *endringer i bybildet* og at disse endringene i blant vil ha en innvirkning på andre kvaliteter i byen. For eksempel kan endringer som høyhusbebyggelse utfordre byens silhuett. PBE viser dermed en tilbøyelighet til å rive på bekostning av andre kvaliteter. Denne tilbøyeligheten er typisk for en kompakt byutviklingsdiskurs. PBE kan dermed se prosjektet som et godt prosjekt innenfor en kompakt byutvikling, selv om det går på bekostning av andre kvaliteter, som kulturarv eller tilgjengelighet. Innenfor en kulturarvbevarende byutvikling kan man se på Waldemars Hage som et uheldig byutviklingstrekk, ettersom det ikke bygger på stedets tidligere historie eller tilgjengeliggjør området for flere samfunnsgrupper. Ifølge den norske samfunnsgeografen Per Gunnar Røe kan forståelsen av Oslo som en kompakt by være attraktiv for noen, men uheldig for andre, og dermed gi en sosialt uheldig byutvikling (Røe 2015:57). Røe mener at i verste fall kan byen få utbyggingsprosjekter som strider mot overordnede mål i planleggingen. Dette viser til hvor viktig avveiningen av vekst og vern og bærekraftsdimensjonene er på ulike steder i byen, og at ulike steder åpner for ulike handlingsrom for eiendomsutviklere (ibid.).

Stedsrepresentasjoner – en by i byen

Alle de tre prosjektene har en innvirkning på byen, og hvor i byen de er lokalisert og deres materielle setting påvirker byutviklingen ved å begrense eller utvide handlingsrommet til byutviklingsaktørene. I tillegg til dette kan stedsfølelse og stedsrepresentasjoner påvirke handlingsrommet til byutviklingsaktører, og dermed hvordan aktører i byutviklingen utarbeider reguleringsplaner og argumenterer for sin forståelse av en bærekraftig byutvikling. Arkitekt Haukland, viser for eksempel til en utvikling av området som «en by i byen». Dette er en interessant stedsrepresentasjon (Røe 2015), som påvirker handlingsrommet i byutviklingen. For å skape «en by i byen» forventes det visse kvaliteter, som for eksempel at området bør være flerfunksjonelt med funksjoner som bolig, arbeidsplasser og rekreasjonsaktiviteter. Ved å være «en by i byen» pålegger Aspelin Ramm som eiendomsutvikler seg å ta et samfunnsansvar på lik linje med offentlige aktører, og sikre at bærekraftsdimensjonene balanseres mellom økologi, økonomi og sosial bærekraft. Dette kom jeg nærmere inn på analysedel 5.1 om målsetting og bærekraft. Også Pilestredet Park har brukt en liknende stedsrepresentasjon om stedet som «et samfunn i byen», hvor arkitektene for Pilestredet Park mente stedsfølelsen fra tiden da området var et sykehus burde tas med inn i prosjektet. Disse to stedsrepresentasjonene virker dermed inn på handlingsrommet til eiendomsutviklerne, ved å gi et større samfunnsansvar til eiendomsutviklerne som må utføre økologiske og sosiale tiltak som gjør stedene til et samfunn eller en by i byen. Samtidig ser også utviklerne muligheter i disse begrensningene, hvor Pilestredet Park har kunnet lukke seg noe inne for å tiltrekke barnefamilier og Vulkan fungerer som en destinasjon som nyter godt av et sammensatt byliv som området åpner for.

For prosjektet Waldemars Hage var det viktig for arkitekt og byplanlegger å få frem prosjektet som et holdepunkt i byen. I kapittel 5.2 om vekst og vern kom det frem at Simonsen ønsket at prosjektet blant annet skulle forstås som et holdepunkt langs Akerselva, og at folk på tur langs elva skulle kunne bruke prosjektet for å orientere seg i byen (jf. Cullen 1961 om orientering i byen). Prosjektet vil på denne måten bidra til menneskers stedsfølelse, gjennom at forbipasserende vil kunne bruke prosjektet som et kjennetegn i byen, og beboere og forbipasserende kan knytte sin identitet til området (Cresswell 2004). Ved at personer gjenkjenner prosjektet vil det kunne skape en følelse for beboerne av at de er fra for eksempel «Waldemars Hage». Dette la alle forslagsstillerne for de tre prosjektene vekt på. For eksempel nevnte arkitekt Haukland fra Vulkan at de hadde mål om at beboerne skulle føle seg som «fra

Vulkan»⁹², og være stolt av stedet sitt. Denne stedsfølelsen er et typisk trekk ved flere byer, hvor beboere og brukere knytter sin egen identitet til en bydel eller delbydel (Kjeldstadli 1991:27). Dette viser hvordan eiendomsutviklere kan bruke positive stedsrepresentasjoner fra diskursene om en kompakt byutvikling eller kulturarvbevarende byutvikling til å fremme egne interesser.

Andre stedsrepresentasjoner som kom frem under intervjuene er blant annet fra eiendomsutvikler Malmo, hvor han beskrev at Vulkan ikke skulle bli som «Barcode». Ifølge Malmo var Barcode et eksempel på hvordan man ikke får et godt gateliv. Man må ha mer plass mellom byggene for å skape sosiale møteplasser som er godt belyste og føles trygge. Her viser eiendomsutvikleren at han påvirkes av sin stedsforståelse og tar på en rolle som en samfunnsansvarlig aktør. Det virker som en reaksjon på en kompakt byutvikling som kan ha gått for langt i arealutnyttelsen, hvor fokus på gateliv og mennesker burde vært større. I Pilestredet Park er også stedsrepresentasjonen «byøkologisk prosjekt», men denne betegnelsen på prosjektet kom i større grad i etterkant av reguleringsplanen når det ble bestemt at det skulle følge byøkologiske prinsipper i utbyggingen (Statsbygg 1997:18). Som et byøkologisk prosjekt legger forslagsstiller hindringer i utformingen av området og må ta til følge prinsipper om en byutvikling med fokus miljøvennlige bygg, grønne utearealer og sikring av biologisk mangfold i byen. Et byøkologisk prosjekt bygger på kompakt byutviklingsdiskurs med et stort fokus på miljøet. En skal da forme et flerfunksjonelt område med flere miljøvennlige og grønne tiltak som ivaretar nødvendig grønnstruktur og biologisk mangfold i byen.

Stedsrepresentasjoner er ofte vanskelig å endre (Ruud et. al 2007). Mennesker knytter en identitet eller stedsfølelse, og vil reagere på handlinger eller foreslåtte handlinger som truer denne ideniteteten eller stedsfølelsen. Ved Waldemars Hage ser vi et eksempel på dette, der arkitekt Surnevik føler at han ikke lenger har tilgang til utearealet etter at området ble gjerdet inn (Arkitektnytt 2015). Et annet eksempel på dette gjelder eiendomsutvikler Aspelin Ramm, som kan risikere sterke reaksjoner fra befolkningen i Oslo om de hadde stengt Mathallen. Dette har å gjøre med den nåværende funksjonen til Mathallen som matmarked og serveringssted, men også delvis å gjøre med at den er del av den historiske identiteten til Vulkan og en del av stedsrepresentasjonen «by i byen». Men det er mulig for eiendomsutviklere å gå bort fra

⁹² Intervju 26. mars 2015.

visjonene en hadde fra området før stedsrepresentasjonen setter seg, slik Waldemars Hage endte med å gjøre da det ble et boligprosjekt.

Trekk ved steder og dens påvirkning på handlingsrom og bruk av diskurser

Betydningen av lokalisering, materiell setting og stedsfølelse kan aktivt brukes av aktørene til å fremme egne syn og verdier – med andre ord fremheve en diskurs. Byutviklingsaktørene kan for eksempel argumentere med en kulturarvbevarende byutvikling ved å fremme områdets historiske betydning hvor hensyn må tas for å bevare den opprinnelige identiteten til området ved utbygging, eller en kompakt byutvikling ved å argumentere for at området bør fortettes for å gi en mer arealeffektiv utbygging med god tilgang til kollektivtransport. PBE vektlegger kompakt byutvikling og anbefaler prosjekter som bryter noe med andre overordnede planer. Et eksempel på dette er Waldemars Hage som er forstått som et godt eksempel på god boligfortetting, selv om reguleringsforslaget brøt med bestemmelser i *Akerselva Miljøpark* om bevaring eller mål i *Oslo mot 2030* om sosial inkludering. Dette kan tolkes som at PBE sin forståelse av stedet er sett i lys av en kompakt byutvikling, hvor de offentlige aktørene fokuserer på måloppnåelsen av en arealeffektiv og kompakt utvikling. Stedsforståelsen av Oslo indre by som en kompakt by vektlegges altså mer enn andre stedsrepresentasjoner, noe som viser til at stedsrepresentasjoner er med på å begrense eller utvide aktørenes spillerom og brukes til å rettferdiggjøre et mål over et annet. Eiendomsutviklere kan også begrense sitt eget handlingsrom gjennom stedsrepresentasjoner. «En by i byen» skaper for eksempel forventning fra befolkningen og det offentlige om at utvikler tar rollen som ansvarlig samfunnsaktør på linje med myndighetene, hvor de blir nødt til å forholde seg til intensjonen i reguleringsplanen og ikke uten videre kan resultere i et annet sluttprodukt, slik som hendte i Waldemars Hage.

I Vulkan-prosjektet er det tydelig at den materielle settingen begrenser handlingsrommet til eiendomsutviklerne, ved at prosjektet ligger på den sosiale grensen mellom øst og vest og midt i Akerselva Miljøpark, som innebærer det bevaringsverdige miljøet fra tidligere industri som er belagt med flere historiske, sosiale og politiske sedimenter. Sedimentene i Vulkan begrenser hvordan byutviklingen kan utspille seg på området, for eksempel ved at det skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette kan tolkes som at den kulturarvbevarende byutviklingsdiskursen begrenser eiendomsutviklers bruk av diskurser i argumentasjonen, ettersom det er flere bestemmelser og retningslinjer fra en urban vernepolitikk som beskytter det historiske særpreget ved området. Utbygger blir presset til å

argumentere for en kulturarvbevarende byutvikling, men kan gjennom en strategisk bruk av en kulturarvbevarende argumenter forsøke å drive prosessen fremover uten innvendinger fra antikvariske myndigheter.

I Pilestredet Park har en delvis lukking av området blitt akseptert som del av en kulturarvbevarende byutvikling, hvor forslagstiller i tillegg til å argumentere for bevaring av historiske verdier har vektlagt at barnefamilier skal trives. Ved å trekke frem retningslinjer fra daværende kommuneplan om å bedre bolig og oppvekstmiljø i indre by, har forslagstiller klart å overbevise om at smitemuren burde bevares, og delvis unngått krav om et åpent og lett tilgjengelig område.

6 Konklusjon

I denne oppgaven har jeg undersøkt hvordan eiendomsutviklere i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by påvirkes av vekst- og verndiskurser og hvordan disse diskursene brukes i eiendomsutviklernes handlinger og argumentasjon i byutviklingen. Jeg har fokusert på hvordan ulike momenter ved diskursene påvirker handlingsrommet til eiendomsutviklerne, og hvordan trekk ved steder og maktrelasjoner påvirker eiendomsutviklernes bruk av diskurser. For å analysere dette valgte jeg å fokusere på situasjoner der eiendomsutviklerne og offentlige myndigheter har måttet ta avveininger mellom vekst og vern, nærmere bestemt planprosesser og de respektive aktørenes refleksjoner rundt disse prosessene i etterkant. I denne studien har det oppstått interessemotsetninger blant annet mellom antikvariske myndigheter og utbyggere, hvor antikvarene vil ivareta bevaringsverdige bygninger eller byrom, mens utbygger ønsker en høyere arealutnyttelse av planområdet. Det har også oppstått interessemotsetning mellom PBE og antikvariske myndigheter, hvor PBE anbefaler reguleringsforslag med høyere arealutnyttelse enn de antikvariske myndighetene råder til.

Flere momenter og meninger fra vekst- og verndiskursene brukes i eiendomsutvikleres og byutviklingsaktørers argumentasjon i og om planforslag. Noen momenter, som for eksempel mål om å redusere areal- og transportbehov fra en kompakt byutvikling brukes aktivt av nesten alle aktørene. Det er videre et tydelig skille mellom hvilke argumenter som brukes av forslagsstiller og antikvariske myndigheter, hvor forslagsstillere ofte heller mot en kompakt byutviklingsdiskurs, mens de antikvariske myndighetene heller mot en kulturarvbevarende byutviklingsdiskurs. Dette var et skille jeg på forhånd hadde forventet, og analysen min bekrefter at disse diskursene er tydelig representert i byutviklingsdebatten.

Bruken av vekst- og verndiskursene er ulik i hvert av prosjektene. Vulkan er et eksempel på en strategisk bruk av den kulturarvbevarende byutviklingsdiskursen, hvor kulturminner lades med ulike verdier, alt etter hva partene ønsker å oppnå. Eiendomsutviklerselskapet Aspelin Ramm ønsker nok bevaring til at planen godkjennes og noen historiske biter med markedsføringsverdi beholdes, mens Byantikvaren ønsker bevaring i tråd med gjeldende normer og lover i kulturminnevernet. Med andre ord bruker utbygger en kulturarvbevarende diskurs hensiktsmessig for å drive prosessen fremover.

I Pilestredet Park er det tre aktører som tolker området ulikt, mye som skyldes ulikhet i overbevisning om hva som er en bærekraftig byutvikling. I dette prosjektet representerer reguleringsforslaget til Statsbygg og Spor Arkitekter en kombinasjon av en kompakt og kulturarvbevarende byutvikling, ved å verdsette både eksisterende bygningers verdi og fremme en arealeffektiv utvikling. På hver sin kant av disse diskursene finner vi Byantikvaren som ønsker ytterligere bevaring, og interessenten OBOS som ønsker ytterligere riving av eldre bebyggelse. Jeg tolker dette som at eiendomsutvikler bruker momenter fra både vekst- og verndiskursene, og former et kompromiss mellom diskursene. Denne fremgangsmåten har med stor sannsynlighet noe å gjøre med deres rolle som en offentlig utbygger, hvor de som offentlig aktør er forventet av hensyn til offentligheten å ta flere hensyn i utviklingen enn en privat utbygger.

I Waldemars Hage bruker forslagsstiller momenter fra en kompakt byutvikling for å fremme høyhusbebyggelse og presenterer prosjektet som del av et nytt holdepunkt i byen. Med kommentarer fra Byantikvaren og innsigelse fra Riksantikvaren blir forslagsstiller utfordret til å utforske andre forståelser av bærekraftig utvikling i sitt reguleringsforslag, slik som en kulturarvbevarende byutvikling. Forslagsstiller må dermed vise hvordan et prosjekt som ikke er underordnet bylandskapet kan gi noe verdifullt til byen og ikke gå på for stor bekostning av kulturarven. I dette prosjektet presenterer forslagsstiller et planforslag med flere momenter fra en kompakt byutviklingsdiskurs, som for eksempel effektiv arealutnyttelse og knutepunktutvikling, men blir utfordret til «å tenke annerledes» og se utviklingen av prosjektet i lys av perspektiver fra en kulturarvbevarende diskurs. I denne plansaken vedtok bystyret forslagsstillers forslag med noe reduserte byggehøyder etter en lengre diskusjonsperiode med antikvariske myndigheter.

Generelt tar også momenter og meninger fra vekst- og verndiskursene form av språklige bilder, symbolisme og bruk av annen forskning som fremmer aktørenes syn på utviklingen. Dette er for eksempel bildet av bevaringsønsker som en «klam hånd» på muligheter for utvikling, symboliseringen av interessemotsetninger mellom byutviklingsaktører som en krig og bruk av urbane teorier for å fremme egne syn på bærekraftig byutvikling.

Hvordan forståelsen av bærekraft påvirker bruken av diskurser

Når det gjelder balanseringen av bærekraftsdimensjonene - økonomi, økologi og sosial - viser min analyse av eiendomsutviklernes argumentasjon at de åpenbart legger mest vekt på økonomi, ettersom økonomisk avkastning er forstått som nødvendig for å utføre tiltak for miljøet og det sosiale. Blant antikvarers, arkitekters og konsulents argumentasjon er det en vektlegging av miljø, hvor reduksjon av blant annet miljøgifter og bevaring av kulturarv er forstått som overordnet den økonomiske avkastningen og sosial bærekraft. Denne forståelsen av bærekraft kan påvirke hvilke mål og momenter fra vekst- og verndiskursene aktørene forholder seg til. For å si det helt konkret: i det materialet jeg har sett på er tendensen helt klart at den sosiale bærekraften havner i skyggen av både økonomisk og økologisk bærekraft. Det er samtidig viktig å understreke at denne tendensen kan være ekstra tydelig i akkurat denne studien, fordi den ser på vekst og vernavveininger i en forenklet virkelighet hvor økonomi og miljø har hovedvekten av fokuset i forhold til sosial bærekraft.

Hvordan maktrelasjoner påvirker bruken av diskurser

Maktrelasjoner mellom byutviklingsaktørene kan påvirke gjennom å endre hvordan aktørene uttrykker seg i sin argumentasjon. Dette er tydelig i Waldemars Hage, der antikvariske myndigheter utfordret forslagsstiller til å tilpasse reguleringsforslaget etter bestemmelser i kommunedelplanen *Akerselva Miljøpark* og gjøre prosjektet underordnet bylandskapet (Oslo byplankontor 1991:7). Forslagsstiller blir dermed nødt til å trekke inn momenter fra en kulturarvbevarende diskurs i sin argumentasjon eller ytterligere argumentere og belyse fordeler med momenter fra en kompakt byutvikling. Dette kan tolkes som en maktrelasjon, der antikvariske myndigheter i varierende grad kan utsette prosjekter utfra bevaringsverdien til landskapet eller den materielle settingen. Men det kan også ses mer nøytralt, som et helt ordinært virkemiddel i en prosess der antikvariske myndigheter har et mandat og en plikt til å påvirke. Ved å argumentere for verdien av kulturminner gjør Byantikvaren den jobben etaten er satt til å gjøre, basert på en overordnet plan.

Maktrelasjoner kan også påvirke hvordan en eiendomsutvikler oppfatter at argumentasjonen må fremstå fra begynnelsen av. Offentlige reguleringer og bestemmelser gir kommunen en maktposisjon ved at eiendomsutviklere må forholde seg til kommunens retningslinjer i utarbeidelsen av reguleringsforslag (Miljøverndepartement 2009:117), eller

risikere at reguleringsforslaget ikke blir vedtatt. På den andre siden har eiendomsutviklere makt gjennom finansielle ressurser, ettersom kommunen selv har liten finansiell kraft og derfor er avhengig av private aktørers bidrag for å realisere visjonene for byutviklingen (Nordahl 2012:173). Denne ujevnheten gir utbyggerne mulighet til å komme frem til kompromisser som gagnar deres interesser og minsker deres risiko i markedet. Samtidig kan denne ujevnheten påvirke hvordan diskursene for vekst- og vern brukes mer strategisk tidlig i forhandlingsprosessen, hvor eiendomsutviklere kan gå sterkere inn for en kompakt byutvikling i reguleringsforslagene. Kort oppsummert påvirker maktrelasjonen byutviklingsaktørers bruk av diskurser gjennom deres finansielle ressurser, posisjoner og offentlige bestemmelser.

Hvordan trekk ved steder påvirker bruken av diskurser

Et sted med mange kvaliteter, og/eller flere viktige politiske, økonomiske og historiske sedimenter (Massey 1995), kan være vanskeligere å transformere og etablere nybygging uten forhandling om hvordan utviklingen skal gjennomføres. Med kvaliteter menes kvaliteter ved den geografiske lokaliseringen i indre by, den materielle settingen i omgivelsene rundt og stedsfølelsen til beboere og brukere (Agnew 1978). Det ser ut til at steder med kvaliteter som flere aktører erkjenner tilstedeværelsen av gjør eiendomsutviklere mer ydmyke i sin fremgangsmåte, og at de legger vekt på å få en god avveining mellom bevaring av eldre historiske bygg og nyetablering. Både Vulkan og Pilestredet Park er eksempel på steder som har mange erkjente kvaliteter og sedimenter som virker å gjøre det mer naturlig for forslagsstiller å kombinere diskursene for vekst og vern tidlig i planprosessen. Dette gir mer blandet argumentasjon med vern og vekst i forhold til steder med færre erkjente steds-kvaliteter. For steder med færre erkjente steds-kvaliteter ser det ut til at utbyggere har friere tøyler til hvordan sluttproduktet blir seende ut, for eksempel prosjektet Waldemars Hage som har blitt ferdigstilt med færre tiltak enn reguleringsplanen hadde intensjon om. Waldemars Hage ble derimot hedret som et eksempel på god boligfortetting (Plan- og bygningsetaten 2013:28), som kan tolkes som at forståelsen av stedet er sett i lys av en kompakt byutvikling, hvor de offentlige aktørene fokuserer på måloppnåelsen av en arealeffektiv og kompakt utvikling (Byrådet 2015:34). I dette tilfellet fremheves aspektet om god boligfortetting ved prosjektet, veldig likt måten stedsrepresentasjoner fremhever positive eller negative trekk ved steder. Kommunen bruker for eksempel stedsrepresentasjonen «den blågrønne byen» eller «kulturbyen» (Plan- og bygningsetaten 2005:108), mens eiendomsutviklere intervjuet i denne studien snakker om «et samfunn i byen» eller «ikke-Barcode». Bruken av «ikke-Barcode» viser hvordan

eiendomsutvikleren er påvirket av andre utbyggingsprosjekter i indre by, hvor de ønsker å unngå en bebyggelse som ikke inviterer til gateliv, slik som Barcode har blitt kritisert for (Osloby 2015).

Steder med mye historie og bevaringsverdig kulturarv, et godt omdømme eller med høy sentimental verdi virker også å være sikret gjennom mange bestemmelser og retningslinjer for områdets utvikling, for eksempel gjennom kommunedelplanene *Akerselva Miljøpark* og *Fremtid med fortid* som legger stor vekt på bevaring av industrimiljøet langs Akerselva og bevaringsverdige bygninger og miljøer i indre by. Steder med flere kvaliteter kan dermed påvirke hvordan kommunen setter begrensninger for eiendomsutviklers handlingsrom i byutviklingen, som igjen kan påvirke hvordan eiendomsutviklere bruker vekst- og verndiskurser i sin argumentasjon. Hvor de ulike prosjektene er lokalisert påvirker også handlingsrommet til eiendomsutviklerne. Dette tydeliggjøres i Vulkan og Waldemars Hage, hvor handlingsrommene for de to stedene på grensen mellom øst og vest i indre by er veldig ulike. I Vulkan er dette sosiale skillet en sterk faktor hvor forslagsstiller ikke kan forestille seg området som noe annet enn et bindeledd mellom østkanten og vestkanten, mens det sosiale skillet mellom øst og vest virket svakere i Waldemars Hage som endte med et inngjerdet boligkompleks som sluttprodukt.

6.1 Studiens nytte

Denne studien er et resultat av en aktiv debatt i byutviklingen, hvor interessemotsetninger mellom vekst og vern har pågått over en lengre periode. Flere norske kommuner og forskere viser til betydningen av å balansere vekst og vern (se for eksempel Byrådet 2015; Harstad kommune 2015; Jegstad 2013; Skogheim, Larsen & Harvold 2015; Hofstad, Tveit & Stokke 2014), og jeg ønsker å bidra til dette feltet ved å undersøke hvordan diskursene for vekst og vern brukes av eiendomsutviklere som planlegger og utformer byutviklingen.

Hensikten med studien er å skape debatt om byutviklingsprosessen i Oslo indre by, og oppmuntre til refleksjon om hvordan byutviklingen er preget av avveininger mellom vekst og vern i mange utbyggingsprosjekter. Det er flere faktorer som er med på å forme aktørers meninger og argumenter om utviklingen, blant annet ens egen bakgrunn, trekk ved steder, maktrelasjoner og begrepsforståelse. Av den grunn er det viktig å kunne sette ord på hvordan

bruken av vekst- og verndiskurser påvirkes av både ytre og indre faktorer, og belyse dette i situasjoner der interessemotsetninger kommer i konflikt eller uenighet (Rydin 2003).

Studien er til nytte for aktører innenfor byutviklingsfeltet, ettersom den tydeliggjør prosessen i byutviklingen med eksempler fra faktiske vern- og vekstavveininger i tre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by. Studien har også som intensjon å gi et bilde av hvordan bærekraftig byutvikling oppfattes av ulike byutviklingsaktører, derav eiendomsutviklere, arkitekter, konsulenter, antikvarer og planleggere.

Videre kan denne studien være til nytte for de som utarbeider kommuneplaner og andre planbestemmelser, hvor deres ordlegging er viktig for hvordan eiendomsutviklere og deres medarbeidere vil tolke og forme nye reguleringsforslag. Eiendomsutviklerne vil ta utgangspunkt i de overordnede planene, og gjennom blant annet gode kommuneplaner kan offentlige planleggere forsøke å lede en markedsbasert byplanlegging i retning av hva som anses som en balansert og bærekraftig byutvikling. Min egen erfaring fra arbeid med konseptvalgutredninger innen transportsektoren har gjort meg klar over hvor viktig overordnede planer er for det videre arbeidet med andre plandokumenter. I tillegg gir denne studien innsikt i hvordan planprosesser formes i en kontinuerlig dynamikk mellom aktører i møter, eksisterende planer og retningslinjer. Påminnelsen om at ingenting er gitt på forhånd, selv i tilfeller der både lovverk og overordnede planer gir klare rammeverk, er svært verdifull.

6.2 Veien videre

Min studie har bestemte begrensninger som gjør at visse aktører og utbyggingsprosjekter ikke er prioritert i utvalget mitt. Oppgaven legger dermed opp til at videre forskning kan utføre studier med en større bredde og dybde. Ved å utføre forskning med en større bredde kan det inkluderes flere utbyggingsprosjekter og flere relevante aktører i byutviklingsprosessene. Ved å utføre forskning med større dybde kan en oppnå en ytterligere forståelse for vekst og vern, for eksempel ved å videreutvikle og utvide intervjuguiden.

Videre forskning på dette området kan benytte denne studiens teoretiske og metodiske rammeverk og utføre en komparativ casestudie av vekst- og vernavveininger i andre utbyggingsprosjekter i Oslo indre by. Det kunne for eksempel være av interesse å undersøke hvordan avveiningene og bruken av vekst- og verndiskurser forekommer blant eiendomsutviklere i mindre infill-prosjekter, som jeg unnlot fra utvalget tidlig i prosessen ved

å kreve at prosjektene transformerte et større område. Det er også mulig å utføre en liknende studie med andre eller flere aktører, slik som ansvarlig saksbehandler fra Plan- og bygningsetaten for hvert av prosjektene eller lokalpolitikere og interesseorganisasjoner som har gitt innspill under offentlig ettersyn av reguleringsforslaget.

Under denne studien knyttet til vekst og vern i byutviklingen har jeg nærmet meg andre interessante tema. Et av disse er at den økonomiske og økologiske bærekraftsdimensjonen skygger for den sosiale dimensjonen. Det ville være av interesse for videre forskning å nærmere undersøke denne sosiale bærekraftens plass i byutviklingen, slik som for eksempel den norske sivilarkitekt og forsker Lene Schmidt (2014) i *NIBR-rapport 2014:12* undersøker bokkvalitet og sosial bærekraft i en kompakt by. Et annet interessant tema som kan undersøkes nærmere er hvordan PBE vurderer prosjekter i ulike deler av byen, for eksempel ved å undersøke om PBE godkjenner flere kompakte prosjekter på østkanten sammenliknet med vestkanten.

Litteraturliste

- Aftenposten. 1997. *Riv ned og bygg nytt!* Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://tux1.aftenposten.no/nyheter/iriks/d24216.htm> [Lest 10.11.15].
- Aftenposten. 2014. *Hvorfor er boligprisene så høye?* Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/okonomi/Hvorfor-er-boligprisene-sa-hoye-7690498.html> [Lest 10.04.16].
- Agnew, J. 1987. *The United States in the World Economy*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Alsvik, B. 2001. "Oslo level!" Om navneendringen fra Kristiania til Oslo. I: *Tobias 1/2001 s. 3- 7*. Oslo kommune Byarkiv, Oslo.
- Arkitektnytt. 2015. Byrom for alle. I: *Arkitektnytt 5/2015*, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.arkitektnytt.no/byrom-for-alle> [Lest 04.11.15].
- Armada Eiendom. 2000. *Waldemars Hage – Waldemar Thranes gt. 75 og 77, Darres gt. 6 og Hauchs gt. 1. Reguleringsforslag til bystyret*. Planconsult AS & Dark arkitekter for Armada Eiendom, Oslo.
- Arneberg, I. 1990. *Lille Tøyen: arbeidernes hageby*. I. Arneberg, Oslo.
- Arntzen, J.G. 2007. *Oslo i endring*. Kunnskapsforlaget, Oslo.
- Baltzersen, B., Carlsen, J., Engh, P., Hagen, W., Haugen, E.B., Kalberg, T., Reime, S., Vilhovde, O. & Aasnes, L. 1977. *Ei bok om Oslo – planlegging og byutvikling for 1950*. AHO-Trykk, Oslo.
- Barstad, A., Havnen, E., Skarðhamar, T. & Sørli, K. 2006. Levekår og flyttemønstre i Oslo indre øst. I: *Rapporter 2006/15*. Statistisk Sentralbyrå, Oslo.
- Barstad, A. & Skarðhamar, T. 2006. Utviklingen av levekårene i Oslo indre øst. I: *Samfunnsspeilet 2006/2*. Statistisk sentralbyrå, Oslo.
- Berg, N.G. 2002. Mennesker og steder – vurdering av Stortingsmelding nr. 34 (2000-2001) «Om distrikts- og regionalpolitikken» i lys av stedsteori i geografifaget. I: *Plan 3/2002 s. 40-43*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Berg, L.M.N. 2015. Trivselsskapende byrom. I: Opoku, H. (red.). *Fremover – Kronikksamling for Miljøpartiet de grønne 2015 s.52*. MDG, Oslo.
- Bergwitz, A.M. 2014. Gentrifisering nedenfra. I: *Bytopia utgave 2/2014*. Bytopia. Tilgjengelig fra: <http://bytopia.no/utgave/omstilling/gentrifisering-nedenfra/> [Lest 06.11.15].
- Bjørnstad, L. 2014. *Fra slum til status på Enerhaugen*. Forskning.no, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://forskning.no/2014/10/fra-slum-til-moderne-ideal-pa-enerhaugen> [Lest 02.10.2015].

- Blake, J. 2000. On Defining the Cultural Heritage. I: *International and Comparative Law Quarterly*, 49, s. 61-85. Cambridge University Press, Cambridge.
- Blandy, S. 2006. Gated Communities in England: historical perspectives and current developments. I: *GeoJournal* (2006) vol. 66 nr.1-2 s.15 - 24. Springer, New York.
- Bliss, L. (red.). 2010. *The New Cambridge Shakespeare - Coriolanus, Second Edition*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Boligrådet. 1948. *Boligutredning IV: Boligforhold og boligpolitikk i Kristiania fra 1820-1890-åra*. Boligrådet, Oslo.
- Bounds, M. & Morris, A. 2006. Second wave gentrification in inner-city Sydney. I: *Cities* vol. 23 nr.2 s.99-108. Elsevier, Amsterdam.
- Brattbakk, I., Landsverk, A. H., Rosten, M.G., Sæter, O., Osuldsen J., Andersen, B., Thorstensen, E. & Bratseth, K. 2015. Hva nå, Tøyen? En sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo. I: *AFI Rapport 8:2015*. Arbeidsforskningsinstituttet, Oslo.
- Brinkmann, S. & Tanggaard, L. 2012. *Kvalitative metoder: empiri og teoriutvikling*. Gyldendal Akademisk, Oslo.
- Brundtland, G.H. 1993. *Vekst, vern og utvikling*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/smk/vedlegg/taler-og-artikler-av-tidligere-statsministre/gro-harlem-brundtland/1993/vekst-vern-og-utvikling.pdf> [Lest 30.04.16].
- Burton, E., Williams, K. & Jenks, M. 1996. The Compact City and Urban Sustainability: Conflicts and Complexities. I: Jenks, M., Burton, E. & Williams K. (red.). *The Compact City: A Sustainable Urban Form?* s.231 - 247. E & FN Spon, London.
- Butenschön, P. & Lindheim T. 1987. *Det nye Oslo – ideer og prosjekter for bykjernen*. Dreyers Forlag, Oslo.
- Byplankontoret. 1965. *Transportanalysen for Oslo-området*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Byrådet. 2015. *Kommuneplan 2015 «Oslo mot 2030» Samfunnsdel og byutviklingsstrategi*. Oslo kommune, Oslo.
- Campbell, S. 1996. Green Cities, Growing Cities, Just Cities? Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development. I: *Journal of the American Planning Association* vol. 62, nr. 3 s. 296-312. American Planning Association, Chicago.
- Chilton, P. 2004. *Analyzing Political Discourse – Theory and Practice*. Routledge, London.
- Christensen, T., Lægreid, P., Roness, P.G. & Røvik K.A. 2009. *Organisasjonsteori for offentlig sektor*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Christensen, A.L. 2011. *Kunsten å bevare: om kulturminner og fortidsinteresse i Norge*. Pax Forlag, Oslo.

- Cresswell, T. 2004. *Place a short introduction*. Blackwell Publishing, Oxford.
- Cullen, G. 1961. *The concise townscape*. Routledge, London.
- Dalen, M. 2011. *Intervju som forskningsmetode- en kvalitativ tilnærming*. 2.utgave. Universitetsforlaget, Oslo.
- Dalland, O. 2012. *Metode og oppgaveskriving*, 5. utgave. Gyldendal Akademisk, Oslo.
- Davidson, M. & Lees, L. 2005. New-Build “Gentrification” and London’s Riverside Renaissance. I: *Environment and Planning A* vol. 37 nr. 7, s. 1165-1190. Sage Publications, London.
- Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven (dtl). Lov 20. juni 2008 nr.42. *Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne*. Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet, Oslo.
- Dor, F., Le Moullec, Y. & Festy, B. 1995. Exposure of City Residents to Carbon Monoxide and Monocyclic Aromatic Hydrocarbons during Commuting Trips in the Paris Metropolitan Area. I: *Journal of the Air & Waste Management Association*, vol.45 nr. 2 s. 103-110. Taylor & Francis, Abingdon.
- Eriksen, L.B. & Nissen, H. 2015. Oslo: Grønn og kompakt, eller bare kompakt? I: Opoku, H. (red.). *Fremover – Kronikksamling for Miljøpartiet de grønne 2015* s.50 -51. MDG, Oslo.
- Ersdal, M.R. 2012. *Den stengte byen*. KOTE, Norge. Tilgjengelig fra: <http://www.magasinetkote.no/artikler/2012/5/11/den-stengte-byen.html> [Lest 30.04.16].
- Fairclough, N. 2013. *Critical Discourse Analysis: The Critical Study of Language. Second Edition*. Routledge, London.
- Flick, U., Von Kardoff, E. & Steinke, I. (red.). 2004. *A Companion to Qualitative Research*. Sage Publications, London.
- Flint, J. & Raco, M. (red.). 2012. *The Future of Sustainable Cities: Critical Reflections*. The Policy Press, Bristol.
- Florida, R. 2005. *Cities and the creative class*. Routledge, New York.
- Flowerdew, R. & Martin, D. (red). 2005. *Methods in Human Geography – A guide for students doing a research project, Second Edition*. Routledge, London.
- Flyvbjerg, B. 1991. *Rationalitet og magt – Bind II. Et casebasert studie af planlægning, politik og modernitet*. Akademisk Forlag, København.
- FN. 2005. Resolution adopted by the General Assembly 60/1. 2005 World Summit Outcome.
- Forr, G. 2004. Språk og makt i politikken. I: *Språknytt* 3-4/2004. Norsk språkråd, Oslo.

- Forsberg, E.M., Leisner, M., Leivestad, P. & Tollefsen, K.R. 2014. Urbant landbruk – Bærekraftig, synlig og verdsett. I: *Rapport 1/2014*. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Oslo.
- Foucault, M. 1970. Diskurs og diskontinuitet. I: P. Madsen (red.) *Strukturalisme: en antologi s. 145-163*. Bibliotek Rhodos, København.
- Fredriksen, B. F. 2015. Byutviklingsråd: Kommuneplanen for Oslo legger opp til en balanse mellom utvikling og vern. I: *Aftenposten Meninger*. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/meninger/debatt/Byutviklingsbyrad-Kommuneplanen-for-Oslo-legger-opp-til-en-balanse-mellom-utvikling-og-vern-8109113.html> [Lest 25.09.15].
- Garcia, D., & P. Riera (2003). Expansion versus density in Barcelona: A valuation exercise. I: *Urban Studies 10 (40)*, s. 1925-1936. Sage Publications, London.
- Geddes, P. 1915. *Cities in Evolution*. Williams & Norgate, London.
- Geiran, K.K. 2015. Kun for de rike? I: *Arkitektnytt 08/2015*. Norske Arkitekters Landsforbund, Oslo.
- Gieryn, T.F. 2000. A space for place in sociology. I: *Annual Review of Sociology*, vol. 26 s. 463-496. Annual Reviews, California.
- Glass, R. 1964. London: aspects of change. I: *Centre for urban studies, report 3*. MacGibbon & Kee, London.
- Graham, A. 2011. *Intertextuality, Second edition*. Routledge, New York.
- Gramsci, A. 1971. *Selections from the Prison Notebooks*. Lawrence & Wishart, London.
- Grønmo, S. 2004. *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Hajer, M. 1995. *The politics of environmental discourse. Ecological modernization and the policy process*. Oxford University Press, Oxford.
- Hanssen, G.S., Hofstad, H., Saglie, I., Næss, P. & Røe, P.G. 2015. Hvorfor studere den kompakte byen? I: Hanssen, G. S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). (2015) *Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer s.13-25*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Harstad kommune. 2015. *Kulturminner og kulturmiljø. Temarapport til kommunedelplan for Harstad sentrum 2015-2025*. Harstad kommune, Harstad.
- Harvey, D. 1973. *Social justice and the city*. The Johns Hopkins University Press, Baltimore.
- Haugrønning, B., Jensen, R.H., Medalen, T. & Wøhni, A. 2006. *Planlegging, vern og utbygging. En introduksjon til plan- og bygningsloven*. Redaksjonsgruppen, Oslo.
- Hjorthol, R. 2003. Byidealer, bostedspreferanser og aktivitetsmønstre i Oslo, Bergen og Trondheim. I: *TØI-rapport 672/2003*. TØI, Oslo.

- Hofstad, H. 2012. Compact City Development: High ideals and coming practices. I: *European Journal of Spatial Development*. Delft University of Technology, Delft.
- Hofstad, H., Tveit, M.S. & Stokke, K.B. 2014. Between Development and Protection: Different Discourses in Urban Planning. I: *Landscape Research vol. 40, nr. 3 (2015) s.279 – 293*. Routledge, London.
- Holm, A. 2006. Nærmiljøsatsning og levekår: Evaluering – Handlingsprogrammet Oslo indre øst. I: *NIBR-rapport 2006:12*. NIBR, Oslo.
- Holter, Gry. 2014. Nordre Kvartal – siste byggetrinn i Vulkanområdet, Oslo. I: *Mur + Betong nr. 3 (2014)*. Mur + Betong AS, Oslo.
- Hopsø, I.T. 2015. *Ditt sjøbad vs. naboens nattesøvn*. Hegnar.no, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.hegnar.no/juss/artikkel552721.ece> [Lest 06.11.15].
- Howard, E. 1902. *Garden Cities of To-morrow*. Swan Sonnenschein & Co, London.
- Howley, P. 2008. Attitudes towards compact city living: Towards a greater understanding of residential behaviour. I: *Land Use Policy vol. 26, nr. 3(2009) s.792 -798*. Elsevier, Amsterdam.
- Husbanken. 2003. *Motivasjon til universell utforming av bolig, bygning og utemiljø*. Husbanken, Oslo.
- Høifødt, H. 2011. Østkant og vestkant i Oslo. I: Lindaas, A.B.G. *Byminner nr. 4 (2011) Årgang 56 s. 14 - 31*. Oslo museum Bymuseet, Oslo.
- Isdahl, B., Lund, T., Johnsen, A., Gabrielsen, G.V. & Meland, M. 2004. I hodet på utbyggerne. Samtale med ni utbyggere av byboliger. I: *bolig: urban nr. 5/2004*. Norsk form og Husbanken, Oslo.
- Jacobs, J. 1961. *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, New York.
- Jacobsen, D. I. 2005. *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode, 2. utgave*. Høyskoleforlaget, Kristiansand.
- Jegstad, N. 2012. Vekst vs. vern. I: *Aftenposten Meninger*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/meninger/Vekst-vs-vern-6793112.html> [Lest 04.02.16].
- Jenks, M. & Jones, C. (red). 2010. *Dimensions of the sustainable city*. Springer Nederland, Rotterdam.
- Johannessen, A., Tufte, P. & Christoffersen, L. 2010. *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode, 4. utgave*. Abstrakt forlag, Oslo.
- JSTArkitekter AS. 2003. *Portfolio: Waldemars Hage*. Tilgjengelig fra: <http://ny.jsta.no/?portfolio=waldemars-hage> [Lest 19.10.15].
- Jørgensen, M. & Phillips, L. 2002. *Discourse Analysis as Theory and Method*. Sage Publications, London.

- Kahn, M.E. 2006. Green Cities, Urban Growth and the Environment. I: *Environmental Conservation vol. 34, nr.2 Juni 2007, s. 176-177*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Kann, F & Guttu, J. 2005. Samfunnsøkonomisk vurdering av universell utforming – et forprosjekt. I: *NIBR-notat 2005:118*. NIBR, Oslo.
- King, N. & Horrocks, C. 2010. *Interviews in Qualitative Research*. Sage Publications, London.
- Kjeldstadli, K. 1991. Byidentitet – hva er det? *St. Hallvard nr.3/1991 s. 24 - 34*. Oslo byes vel, Oslo.
- Kjeldstadli, K. & Myhre, J. E. 1995. *Oslo – spenningenes by*. Pax Forlag A/S, Oslo.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2014a. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Departementet, Oslo.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. 2014b. *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven*. (Rundskriv H-2/14). Departementet, Oslo.
- Kriznik, H.M. 2015. *Den delte byen*. Forlaget Manifest, Oslo.
- Kulturminneloven (kulml). Lov 09. juni 1978 nr. 50. *Lov om kulturminner*. Klima- og miljødepartementet.
- Kvinge, T., Barlindhaug, R., Lied, C. & Ruud, M.E. 2012. Byplangrep og bostedssegregasjon. I: *NIBR-rapport 2012:11*. NIBR, Oslo.
- Lacan, J. 1977 [1966]. *Ecrits: a selection*. Tavistock Publications, London.
- Laclau, E. & Mouffe, C. 2001. *Hegemony and Socialist Strategy – Towards a Radical Democratic Politics, Second Edition*. Verso, London.
- Lees, L. 2008. Gentrification and Social Mixing: Towards and Inclusive Urban Renaissance? *Urban Studies, vol. 45, s. 2449-2470*. Sage Publications, London.
- Liabø, M. 2016. Hvor ble det av den sosiale boligbyggingen? I: *Aftenposten Meninger*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/meninger/kronikker/Hvor-ble-det-av-den-sosiale-boligbyggingen--Marita-Liabo-8317993.html> [Lest 1.5.16].
- Luccarelli, M. & Røe, P.G. 2012. *Green Oslo: Visions, Planning and Discourse*. Ashgate Publishing, Farnham.
- Lukes, S. 2005. *Power – A radical view, Second Edition*. Palgrave Macmillan, New York.
- Lynch, K. 1960. *The Image of the City*. The MIT Press, Massachusetts.
- Madden, M., Popplewell, V. & Wray, I. 2011. *City centre living as the springboard for regeneration? Some lessons from Liverpool*. University of Liverpool Department of Civic Design, Liverpool.

- Malnes, R. 2012. *Kunsten å begrunne*. Gyldendal Norsk Forlag, Oslo.
- Massey, D. 1995. *Spatial Divisions of Labor. Social Structures and the Geography of Production, Second Edition*. Routledge, New York.
- Miljøverndepartementet. 2009. *Lovkommentar til plandelen av ny plan- og bygningslov, Kapittel 12*. Departementet, Oslo.
- Molotch, H. 1976. The City as a Growth Machine: Toward a Political Economy of Place. I: *American Journal of Sociology*, vol. 82, nr. 2 s 309-332. University of Chicago Press, Chicago.
- Morgan, B. S. 1984. Social Geography, spatial structure and social structure. I: *GeoJournal* vol. 9 nr. 3 (1984) s. 301-310. Kluwer Academic Publishers, Berlin.
- Mæland, M. 2000. *Befolkningsvekst og leilighetsstørrelser*. Byggeindustrien bygg.no, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.bygg.no/article/52816> [Lest 29.10.15].
- Naturvernforbundet. 2013. *Turveier og grønne lunger*. Naturvernforbundet. Tilgjengelig fra: <http://naturvernforbundet.no/noa/aktuelle-saker/turveier-og-gronne-lunger-article28882-2866.html> [Lest 02.11.15].
- Neuman, M. 2005. The Compact City Fallacy. *Journal of Planning and Research* 25 (2005) s. 11 - 26. Sage Publications, London.
- NMBU. 2014. *Opplevd tilgjengelighet er en forutsetning for friluftsliv*. NMBU, Ås. Tilgjengelig fra: <https://www.nmbu.no/aktuelt/node/17187> [Lest 23.04.16].
- Nordahl, B. 2012. Planlegging og marked – arealplanlegging som arena for dialog og forhandling. I: Aarsæther, N., Falleth, E., Nyseth, T. & Kristiansen, R. (red.). *Utfordringer for norsk planlegging* s. 167-186. Cappelen Damm Høyskoleforlaget, Kristiansand.
- Nordbø, E.J. 2015. Oslo - den sammensatte byen. I: *Civitas notat nr. 21/2015*. Civitas, Oslo.
- NOU. 2013. Naturens goder - om verdier av økosystemtjenester. *NOU 2013:10*, Klima- og miljødepartementet.
- NTP. 2006. Byanalyse for Oslo og Akershus. *Utredninger til Nasjonal transportplan 2010 – 2019*. Samferdselsdepartementet, Oslo.
- NRK. 2015. *Oslo vokser raskere enn ventet*. NRK, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/oslo-vokser-raskere-enn-ventet-1.12378655> [Lest 16.04.16].
- Næss, P. 1993. Can urban development be made environmentally sound? I: *Journal of Environmental planning and Management*, 36(3), s. 309-333. Routledge, London.
- Næss, P., Næss, T. & Strand, A. 2009. The challenge of sustainable mobility in urban planning and development in Oslo metropolitan area. I: *TØI-rapport 1024/2009*. TØI, Oslo.

- OECD. 2012. *Compact City Policies: A Comparative Assessment. OECD Green Growth Studies*, OECD Publishing, Paris.
- Omland, A., Skar, B. & Fageraas K. (red.). 2007. *Kulturminner og verdiskaping i Norden. I: TemaNord 2007:609*. Nordisk ministerråd, København.
- Osloby. 2013. *Grønt lys for mindre leiligheter i Oslo*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/nyheter/Gront-lys-for-mindre-leiligheter-i-Oslo-7315137.html> [Lest 18.06.16].
- Osloby. 2015. *Stjernearkitekt: -Barcode er feilslått byutvikling*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.osloby.no/nyheter/Stjernearkitekt---Barcode-er-feilslatt-byutvikling-7958101.html> [Lest 13.2.16].
- Oslo byplankontor. 1991. *Kommunedelplan Akerselva Miljøpark – Bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling*. Byplankontoret, Oslo.
- Osloregionen. 2008. *Samordnet areal- og transportstrategi for Osloregionen*. Osloregionen, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. 2001. *Waldemars Hage – Waldemar Thranes gt. 75 og 77, Darres gt. 6 og Hauchs gt. 1. Reguleringsforslag til bystyret*. Oslo kommune, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. 2005. «*Fremtid med fortid*» *Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2020*. Oslo kommune, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. 2006. *Møllerveien 2MFL. Vulkan – Forslag til reguleringsplan til politisk behandling*. Oslo kommune, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. 2013. *God boligfortetting i Oslo – Eksempelsamling*. Oslo kommune, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten. 2015. Hedrende omtale: Vulkan byplangrep. I: *ByplanOslo*. Oslo kommune, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://byplanoslo.no/content/hedrende-omtale-2015-vulkan-byplangrep> [Lest 15.05.16].
- Pred, A. 1984. Place as historically contingent process: structuration and the time geography of becoming places. I: *Annals of the Association of American Geographers*, vol. 74, s. 279 - 297. Wiley, New Jersey.
- Ragin, C.C. & Amoroso, L.M. 2011. *Constructing Social Research - The Unity and Diversity of Method, Second Edition*. Sage, London.
- Reiersen, J. 2004. *Normer og samarbeid. I: Notat 5/2004*. Høgskolen i Vestfold, Tønsberg.
- Ruter. 2014. *Årsrapport 2014*. Ruter AS, Oslo.
- Ruud, M.E., Brattbakk, I., Røe, P.G. & Vestby, G.M. 2007. *Sosiokulturelle stedsanalyser – Veileder*. Akershus fylkeskommune, Oslo.
- Rydin, Y. 2003. *Conflict, Consensus and Rationality in Environmental Planning: An Institutional Discourse*. Oxford University Press, Oxford.

- Røe, P.G. 2015. Iscenesettelser av den kompakte byen – som visuell representasjon, arkitektur og salgsubjekt. I: Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). (2015) *Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer s.48-58*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Saglie, I., Hofstad, H. & Hanssen, G.S. 2015. Hvordan studere motstridende hensyn i den kompakte byen? I: Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). (2015) *Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer s.26-35*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Sandelovski, M. 1986. The problem of rigor in qualitative research. I: *Advances in Nursing Science, vol. 8, nr.3 s.27-37*. Aspen Publishers, New York.
- Saussure, F. d., Bally, C., Sechehaye, A., Reidlinger, A. & Baskin, W. 1960. *Course in general linguistics*. Peter Owen, London.
- Schmidt, L. 2014. Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft. I: *NIBR-rapport 2014:12*. Norsk institutt for kulturminneforskning, Oslo.
- Schmidt, L. 2015. Bokvalitet og sosial bærekraft. I: Hanssen, G.S., Hofstad, H. og Saglie, I. (red). (2015) *Kompakt byutvikling – Muligheter og utfordringer s.161-175*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Schneider, F. 2013. *How to do a Discourse Analysis*. PoliticsEastAsia Nederland, Leiden.
- Skogheim, R. & Røe, P.G. 2003. Makt og meningsdannelse i byutviklingen. I: *Nordisk Arkitekturforskning 2003: 3 s.35-43*. Nordisk Arkitekturforskning.
- Skogheim, R., Larsen, K. & Harvold, K.A. 2015. Hvordan forene kulturminnevern og byutvikling. I: *Plan. Tidsskrift for samfunnsplanlegging, bolig og byplan og regional utvikling. nr. 3-4/2015*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Statens vegvesen. 2014. *Vegtrafikkendensen 2014*. Statens vegvesen, Oslo. Tilgjengelig fra: http://www.vegvesen.no/attachment/797547/binary/1017816?fast_title=Vegtrafikkindeksten+2014.pdf [Lest 20.10.15].
- Statistisk sentralbyrå. 2014. *Like høy folkevekst i 2014 som i 2013*. SSB, Oslo.
- Statsbygg. 1997. *Plan for utbygging av det gamle Rikshospitalet i Oslo sentrum Juni 1997*. Arkiforum Arkitekter, Oslo.
- Statsbygg. 2008. Utvikling av Pilestredet Park – *Utomhus og infrastruktur. Ferdigmelding nr.678/2008 Prosjektnummer 98016*. Statsbygg, Oslo.
- St. meld. nr. 18. 2000-2001. *Salg av eiendommer og fremtidige statlige investeringer i Pilestredet Park*. Arbeids- og administrasjonsdepartementet, Oslo.
- St. meld. nr. 16. 2004-2005. *Leve med kulturminner*. Klima- og miljødepartementet, Oslo.
- Strauss, A., & Corbin, J. 1990. *Basics of qualitative research. Techniques and Procedures for Developing Grounded Theory*. Sage Publications, London.
- Swensen, G. (red.). 2009. Kulturarv og stedsidentitet – Prosjektsammendrag. I: *NIKU-tema 30:9*. Norsk institutt for kulturminneforskning, Oslo.

- Talen, E. 1999. Sense of Community and Neighbourhood Form: An Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism. I: *Urban studies*, vol. 36, nr. 8, s. 1361-1379. Sage Publications, London.
- Thagaard, T. 2003. *Systematikk og innlevelse - en innføring i kvalitativ metode*. Fagbokforlaget, Bergen.
- Thrift, N. 1983. On the determination of social action in space and time. I: *Environment and Planning D: Society and Space*, vol. 1 nr. 1 s.23-57. Sage Publications, London.
- Tjora, A. 2012. *Kvalitative forskningsmetoder i praksis, 2. utgave*. Gyldendal Norsk Forlag, Oslo.
- Torfig, J. 2005. Discourse Theory: Achievements, Arguments and Challenges. I: Howarth, D. & Torfig, J. *Discourse Theory in European Politic*. Palgrave Macmillan, Basingstoke.
- Tuan, Y.F. 1977. *Space and Place, The Perspective of Experience*. University of Minnesota Press, Minneapolis.
- Tunström, M. 2009. *På spaning efter den goda staden. Om konstruktioner av ideal och problem i svensk stadsbyggnadsdiskussion*. Örebro Universitet, Örebro.
- Tweed, C. & Sutherland, M. 2007. Built cultural heritage and sustainable urban development. I: *Landscape and Urban Planning* 83(1) s. 62–69. Elsevier, Amsterdam.
- UNESCO. 2003. *Convention for the Safeguarding of the Intangible Cultural Heritage, Artikkel 2*. UNESCO, Paris.
- Utenriksdepartementet. 2002. *Norges strategi for bærekraftig utvikling, Plan, 14.08.02*. Utenriksdepartementet, Oslo.
- Verdenskommisjonen. 1987. *Vår felles fremtid*. FN.
- Vulkan Eiendom. 2006. *Vulkan-området, Nedre Foss – Reguleringsforslag til politisk behandling*. LPO arkitektur og design og Civitas AS for Vulkan Eiendom AS, Oslo.
- Weber, R. 2002. Extracting Value from the City: Neoliberalism and Urban Redevelopment. I: *Antipode*, vol.34, Issue 3 s.519–540. Blackwell Publishers, Oxford.
- Wergeland, E.S. & Sprovin, M. 2015. Kompakt by og balansert byutvikling kan kombineres. I: *Aftenposten Meninger*. Aftenposten, Oslo. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/meninger/Kompakt-by-og-balansert-utvikling-kan-kombineres-8100558.html> [Lest 03.10.15].
- Widerberg, K. 2001. *Historien om et kvalitativt forskningsprosjekt*. Universitetsforlaget, Oslo.
- Wollebekk, J.P. 2000a. *Waldemars Hage – «den konseptuelle plattform»*. Utviklers eget konseptdokument for prosjektet Waldemars Hage, Oslo.

- Wollebekk, J.P. 2000b. *Waldemars Hage - Kommentarer til innkomne bemerkninger til forslag til endret reguleringsplan- ref. 199909466-35*. Utviklers egne skriftlige kommentarer til innkomne bemerkninger, Oslo.
- Yung, E.H.K. & Chan, E.H.W. 2012. Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. I: *Habitat International 36 (2012) s.352 – 361*. Elsevier, Amsterdam.
- Zukin, S. 1987. Gentrification: Culture and capital in the urban core. I: *Annual Review of Sociology, vol. 13 s.129-147*. Annual Reviews, California.
- Øia, T. 2007. Ung i Oslo, levekår og sosiale forskjeller. I: *NOVA rapport 06/2007*. NOVA, Oslo.
- Østerberg, D. 1998. *Arkitektur og sosiologi i Oslo – en sosio-materiell fortolkning*. Pax Forlag A/S, Oslo.
- Østerud, Ø., Engelstad, F., Meyer, S., Selle, P. & Skjeie H. 1999. *Mot en ny maktutredning*. Ad Notam Gyldendal, Oslo.

Vedlegg 1: Kandidat- og dokumentoversikt

Dato	Navn	Prosjekt	Selskap	Rolle	Stilling
10.03.15	Frode Rønne Malmo	Vulkan	Aspelin Ramm	Utvikler	Markedssjef
12.03.15	Anonym	Waldemars Hage	Dark Arkitekter	Arkitekt	Arkitekt
16.03.15	Reidun Rimberg	Vulkan	Civitas	Konsulent	Sivilarkitekt
17.03.15	Rolf Angell Simonsen	Waldemars Hage	Planconsult AS	Konsulent	Byplanlegger
26.03.15	Lars Haukland	Vulkan	LPO Arkitekter	Arkitekt	Styreleder
08.04.15 ⁽¹⁾	Morten Stige	Vulkan	Byantikvaren	Antikvar	Avdelingsleder område vest
08.04.15 ⁽²⁾	Hogne Langset	Waldemars Hage	Byantikvaren	Antikvar	Avdelingsleder område øst
10.04.15	Diderik Haug	Pilestredet	Statsbygg	Utbygger	Senioringeniør
29.04.15 ⁽¹⁾	Aashild Mariussen	Pilestredet	Spor Arkitekter	Arkitekt	Daglig leder
29.04.15 ⁽²⁾	Arne Sunde	Pilestredet	Spor Arkitekter	Arkitekt	Medeier
07.05.15	Jan Myhr	Pilestredet	Statsbygg	Utbygger	Tidl. prosjektsjef
08.05.15	Jørn Petter Wollebekk	Waldemars Hage	Armada Eiendom	Utbygger	Tidl. direktør
26.05.15	Hans Jacob Hansteen	Pilestredet	Byantikvaren	Antikvar	Sivilarkitekt
23.06.15	Anonym	-	PBE	-	Lederstilling

Dokument	Dokumenttype	Ansvarlig utgiver	År
Akerselva Miljøpark. Bestemmelser og retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling	Kommunedelplan	Oslo byplankontor	1990
Byutvikling og bymiljø. Kommunedelplan for indre Oslo. Visjon og veivalg for samordnet areal- og transportplanlegging. Høringsdokument.	Kommunedelplan	Plan- og bygningsetaten	1995
Plan for utbyggingen av det gamle Rikshospitalet i Oslo sentrum.	Reguleringsforslag	Arkiforum for Statsbygg	1997
Oslo kommuneplan 2000, Arealdel. Høringsutkast. Høringsfrist 1. mai 1999.	Kommuneplan	Plan- og bygningsetaten	1999
Waldemars Hage – Waldemar Thranes gt. 75 og 77, Darres gt. 6 og Hauchs gt. 1. Reguleringsforslag til bystyret.	Reguleringsforslag	Planconsult AS og DARK arkitekter AS for Armada Eiendom AS	2000
Waldemars Hage – «den konseptuelle plattform»	Privat	Jørn Petter Wollebekk	2000
Waldemars Hage – Kommentarer til innkomne bemerkninger til forslag til endret reguleringsplan- ref. 199909466-35.	Privat	Jørn Petter Wollebekk	2000
Kommuneplan 2004, Oslo mot 2020. Høringsutkast. Høringsfrist 13.mai 2003.	Kommuneplan	Oslo Byråd	2003
<i>Fremtid med Fortid.</i> Kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005 – 2025.	Kommunedelplan	Plan- og bygningsetaten i samarbeid med Byantikvaren.	2005
Reguleringsforslag Vulkan. Notat etter offentlig ettersyn. Dato: 24.10.05	Notat	LPO arkitekter	2005
Forslagsstillers reviderte saksfremstilling. Vulkan-området, Nedre Foss. Reguleringsforslag til politisk behandling.	Reguleringsforslag	LPO arkitekter og design AS og Civitas AS for Vulkan Eiendom AS.	2006
Møllerveien 2 MFL. Vulkan, reguleringsplan, kultur, forretning, kontor, hotell, industri, undervisning, boliger, bevaring m.m. Bydel Grünerløkka. <i>Byrådssak 145/06.</i>	Byrådssak	Byrådet	2006
Møllerveien 2MFL. Vulkan, reguleringsplan. Bystyrets vedtak	Vedtak	Bystyret	2006
Utvikling av Pilestredet Park. Utomhus og infrastruktur. Ferdigmelding nr. 678/2008 Prosjektnummer 98016.	Ferdigmelding	Statsbygg	2008
Pilestredet Park – en historie om bærekraftig byutvikling	Infohefte	Statsbygg	2009
Oslo kommuneplan 2015 «Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn».	Kommuneplan	Oslo byplankontor	2015

Vedlegg 2: Informasjonsbrev

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt

Bakgrunn og formål:

Fortetting er en anerkjent og viktig arealstrategi i dagens byutvikling. I lys av fortettingen av Oslo skriver jeg en masteroppgave rettet mot hvordan private og offentlige utbyggere vektlegger ulike verdier ved fortetting. I min oppgave skal jeg undersøke hvordan sentrale aktører i planprosessen til tre fortettingsprosjekter i Oslo indre by, bruker vekst – og bevaringsdiskurser gjennom sin argumentasjon og handling.

Prosjektet er under institutt for sosiologi og samfunnsgeografi ved Universitetet i Oslo og utarbeides av Hans Petter Jakobsen.

Deres bedrift er valgt ut til deltakelse grunnet involvering i et av prosjektene 1) Pilestredet Park, 2) Waldemars Hage eller 3) Vulkan Nordre Kvartal. Disse prosjektene former mitt datagrunnlag for fortetting av Oslo indre by, og er valgt ut etter ulik lokalisering i indre by og ulikt størrelsesforhold.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Datainnsamlingen vil bestå av intervjuer med sentrale aktører i fortettingsprosjektene, med varighet på cirka 1 time. Spørsmålene vil handle om hvordan aktører forholder seg til hverandres argumentasjon om verdier ved fortettingsprosjekter. Dataene fra intervjuet vil registreres ved bruk av notater og lydopptak. Det vil også gjøres datainnsamling fra reguleringsplaner og dokumenter fra planprosessen til fortettingsprosjektene.

Hva skjer med informasjonen fra deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det vil, om ikke annet avtales, ikke nevnes hvilke personer fra organisasjonene som er intervjuet. Det vil kun være meg og veileder som vil ha tilgang til dataene som samles fra intervju med dere. Lydopptak og personopplysninger vil lagres adskilt fra hverandre. Jeg kan ikke garantere at sitater i ferdig publisering ikke kan bli gjenkjent av andre aktører.

Alle personopplysninger vil bli slettet etter prosjektet er godkjent av instituttet.

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg forbli anonymisert.

Har dere noen spørsmål til studien er kontaklinformasjonen følgende:

Masterstudent: Hans Petter Jakobsen (Telefonnummer)
Veileder: Terje Wessel (Telefonnummer)



OSLO

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signatur av prosjektdeltaker, dato)

Jeg samtykker til å delta i intervju

Jeg samtykker til bruk av lydopptak under intervjuet

Vedlegg 3: Intervjuguide til forslagsstiller

(Forslagsstiller – utbygger, arkitekt og konsulent)

Innledende spørsmål:

0.1 Hva er deres rolle i byutviklingen av Oslo?

0.2 Hvordan forstås begrepet bærekraftig byutvikling hos deres bedrift/organisasjon?

(Hvis respondent ønsker tid til å tenke over dette spørsmålet kommer dette spørsmålet tilbake i avslutningen av intervjuet)

Verdier

1.1 Hvilke verdier vektlegger dere under planlegging og gjennomføring av prosjekter liknende gjeldende fortetningsprosjekt? Hva gjør disse verdiene viktige for dere?
(Eksempelvis: vekst, bevaring, miljøhensyn, profitt)

1.2 Hvordan går dere frem for å sikre at deres verdier realiseres?

1.3 Er utbyggingsprosjekter i indre by mer eller mindre attraktivt enn utkantprosjekter etter din mening?

1.4 Hva mener dere gjorde gjeldende fortetningsprosjekt i indre by mer/mindre attraktivt?

Målsetninger og samhandling

2.1 Hvilke målsetninger hadde dere i dette prosjektet for den økonomiske, sosiale og miljømessige utviklingen av bydelen?

2.2 Var det noen av deres målsetninger som utfordret retningslinjer Oslo kommune har satt for byutviklingen?

- Hvilke målsetninger, og hvordan utfordret de retningslinjene?

(eksempelvis: boligsammensetting, høydebegrensinger, parkering)

2.3 Hvordan går dere frem i samhandlingen med offentlig aktører under uenighet ved utbyggingsprosjekters målsetninger?

Hensyn

3.1 Kan dere reflektere rundt hvilke hensyn dere har fulgt i denne utbyggingsprosessen?

- Hvordan har de nevnte hensynene påvirket utbyggingsprosjektet?

3.2 På en skala fra en til fem vil jeg at dere skal forsøke å vurdere hvor godt ulike hensyn er dekket av dette prosjektet etter deres mening.

- Lysforhold
- Støy
- Uteareal
- Variasjon i boligstørrelse
- Boligkvalitet

- Bevaring av grøntområder
- Reduksjon av CO₂ – utslipp
- Gjenbruk av bygningsmateriale
- Kulturminnevern
- Sammenheng i bylandskapet
- Tilgang til kollektivtransport
- Tilgang til bruk av personbil

- Barn og barnevennlige områder
- Sosial / Etnisk variasjon
- Avstand til servicetjenester
- Gateliv

3.3 Ved hensyn som er vurdert som "godt dekket" (4-5), hva mener dere er grunnen til at disse hensynene ble sterkt ivaretatt?

(regelverk, retningslinjer, velvilje, fagkunnskap, personlig erfaring, sunn fornuft)

3.4 Hvordan ble prinsippet om blandet bruksfunksjon (*altså boligformål sammen med næringsliv, offentlig og private tjenester*) vurdert i dette prosjektet?

3.5 Hvordan ble gjenbruk og tilpasning av kulturarvbygninger vurdert i dette prosjektet?

Økonomi / Miljø

4.1 Har dere synspunkter om hvordan prosjektet er lønnsomt på henholdsvis kort, mellomlang og lang sikt?

(dersom de kun svarer lønnsomhet for bedriften, spør da om hvordan det er lønnsomt for bydelen, altså hvilke økonomiske fordeler det tilfører bydelen)

4.2 Hvordan mener dere at et fortettingsprosjekt kan bidra til regenerering og/eller revitalisering av et område?

- Har gjeldende prosjekt bidratt i regenerering og/eller revitalisering av bydelen?

4.3 Kan dere reflektere rundt hvordan dere mener kulturminner og historiske bygninger kan være økonomisk levedyktige verdier for et område?

- På hvilke måter, om noen, har kulturminner og historiske bygninger blitt vurdert som verdifulle og økonomisk levedyktige verdier for bydelen i dette prosjektet?

(eksempelvis: turisme, boost til økonomien, trekke til seg mennesker)

4.4 Hva bør vurderes for at en reguleringsplan i indre by resulterer i et prosjekt med bærekraftig energibruk og lavere CO₂ – utslipp?

- Er denne planen formet med tanke på bærekraftig energibruk? Hvordan?

(eksempelvis: arealøkonomisk, bygningsmateriale, transportbehov, oppvarming)

Sosial og kulturell utvikling

5.1 Bidrar dette fortettingsprosjektet i formingen av en levende bydel?

- Hva er viktige faktorer for å oppnå en levende bydel etter deres mening?
- Kan et tett byrom med blandet bruksfunksjon oppnå en liknende livskvalitet som det idealiserte "forstadslivet" og "livet på landet" etter deres mening?

(beskriv hva som menes med levende bydel om usikkerhet)

5.2 Bidrar dette prosjektet til utformingen av stedets karakter og beboeres stedsidentitet og stedsfølelse?

- Hvilken betydning mener dere stedsidentitet og stedsfølelse har for den videre byutviklingen i indre by?
- Er det noen faktorer dere ser som spesielt viktig i formingen av stedsidentitet?

5.3 Hvilke målgrupper var i fokus innledningsvis under planleggingen av prosjektet?

- Hvorfor ble disse målgruppene vurdert som attraktive kjøpere/leietakere?
- Ble det gjort noen endring etter offentlig ettersyn?

5.4 Har prosjektet etter deres mening hatt verdi av å åpne for medvirkning?

- Hvordan har medvirkning virket inn på prosjektet?

(med aktører menes lokalbefolkning, næringsliv, planleggere, interessenter)

Mål om balanse og generelle bemerkninger

Vi kan forstå bærekraft som:

- en økonomisk utvikling: verdiskapning og tjenestetilbud,
- en sosial/kulturell utvikling: sosial interaksjon og identitetsforming
- en miljømessig utvikling: redusert CO₂- utslipp og begrense energiforbruk

Innen bærekraftig byutvikling er det viktig å balansere disse utviklingene i utbyggingen av Oslo.

(les opp teksten over til respondent for å klargjøre hvilken balansegang det er snakk om)

- 7.1 Hvordan fungerte balansegangen mellom de tre utviklingsformene ifølge dere i dette prosjektet?
- 7.2 Kan dere reflektere rundt hvordan en ideell byutvikling ser ut etter deres mening?
- 7.3 Har dere noen flere bemerkninger eller kommentarer som dere ønsker å legge til om byutviklingen av indre by i Oslo?

Obs!

Offentlige aktører (Oslo kommune: Byantikvar og delvis Plan- og bygningsetaten) ble stilt mange av de samme spørsmålene, men omformulert slik at de kunne vurdere hva de synes om det som er gjort, eller burde vært gjort, i planleggingen. Offentlige aktører har ikke blitt bedt om å vurdere hensyn på en skala fra 1-5.

Følgende spørsmål ble kun stilt til offentlige aktører:

- 7.4 Hvordan mener dere dette prosjektet inngår i strategien for å utvikle indre by?
- 7.5 Hvilken boligsammensetting anser dere som ønskelig i indre by av Oslo?