

Elin Børrud

Bitvis byutvikling

- møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging



© Børrud, Elin 2005

ISSN 1502-217x

ISBN 82-547-0169-5

CON-TEXT

Avhandling 17

Akademisk doktorgrads-
avhandling avgitt ved
Arkitektur- og
designhøgskolen i Oslo

UTGIVER:

Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo

BILDE OMSLAG:

Elin Børrud

TRYKK:

Unipub, Oslo

DESIGN AV BASISMAL:

BMR

F O R O R D

Min drivkraft for å starte opp og fullføre dette arbeidet har hele tiden vært et ønske om å bidra til en fagutvikling som kan komme praksisfeltet til gode. Skal forskning innen arkitektur og byplanlegging få noen betydning for det som bygges, må den kunne kommunisere med de som befinner seg der beslutninger tas. Jeg håper derfor avhandlingen kan inspirere de som praktiserer i dagens byutvikling til å reflektere over sin egen praksis. Om denne avhandlingen også fører til et større fagpolitisk fokus på det arkitektfaglige arbeidet som skjer når prosjekter evalueres for offentlig godkjenning, tenker jeg at det har vært verdt den lange prosessen frem til ferdig avhandling.

Et dr.gradsarbeid er på mange måter et ensomt løp, men jeg har hatt mine hjelpere, i noen faser har det fortonet seg mest som en dugnad. Faglig har jeg benyttet meg av mine veiledere. Karl Otto Ellefsen som alltid gir faglig poengterte og konstruktive tilbakemeldinger og August E. Røsnes med sin enorme faglige oversikt, har ryddet unna noen fallgruver og støttet meg på avgjørende punkter. Takk begge to!

Andre som har bidratt med faglige innspill, korrekturlesing, hjelp med illustrasjoner etc. er: Morten Sjaastad, Torsten Glad, Åsne Midtgarden, Kari Børrud, Jonny Aspen, Hanne Wilhjelm, Gry Bjørkhaug, Ida Børrud Huseby og Torgrim Huseby, Nina Ødegard, Anne Siiri Øyasæter, Bente Kirkhus, Tor E. Johnsen og Erik Bjerck Hagen. Mange, mange takk for hjelpen!

I arbeidet har det blitt gjort en del intervjuer. Jeg har uten unntak blitt møtt med en positiv respons. Alle jeg har spurt har satt av tid og delt sine kunnskaper med meg. Tusen takk til alle informantene!

Jeg vil også takke min tidligere arbeidsgiver Plan- og bygningsetaten i Oslo og kolleger ved byutviklingsavdelingen. At jeg fortsatt kunne ha kontakt med etaten etter at jeg begynte som stipendiat, gjorde det lettere for meg å få tilgang på datamateriale enn det ellers ville ha vært. En spesiell takk også til etatens hjelpsomme arkivansatte. Jeg håper den kunnskapen som ligger i avhandlingen vil betraktes som en tilbakebetaling av den imøtekommenhet og velvillighet som jeg har blitt møtt med.

Takk til AHO for all økonomisk støtte. Jeg vil også takke Sidsel og de andre bibliotekarene for at ”verdens” beste bibliotek ligger ved AHO. En takknemlig tanke går spesielt til Liv som ble syk og døde fra oss i vår.

Til slutt min familie – Torgrim, Hege, Ida og Jørgen -- jeg er så utrolig glad for at dere er til! Og en stor takk til mine foreldre som uten unntak og forbehold stiller opp for oss, mine omtenkssomme svigerforeldre som begge dessverre har gått bort i løpet av denne perioden og min mormor, en sann ekspert på områder som vi yngre kvinner aldri har lært eller allerede har glemt. Gjennom et langt liv har hun erfart (og vi andre hatt stor glede av) at gode (smakfulle og vakre) resultat oppnår man gjennom å praktisere.

Jeg tilegner denne boka til henne!

Elin Børrud
Oslo, 4. oktober 2005

I N N H O L D

FORORD	i
INNHOLDSFORTEGNELSE	iii
ILLUSTRASJONSLISTE	ix

Del I Innledning - om avhandlingens fokus	1
1.1 AVHANDLINGENS OPPBYGNING	2
1.2 BAKGRUNN	3
Aktualitet	3
Samfunnsmessige endringsprosesser	6
<i>Endring av planleggingens rolle i samfunnsoppbyggingen</i> □	6
<i>Modernismekritikk rettet mot planlegging</i>	8
<i>Politisk liberalisering</i>	9
Den samtidige byens arkitektur	11

1.3 PROBLEMSTILLING	13
Posisjonering	13
Problemformulering	14
Avgrensninger	15
Målsetting	17
Plassering i forskningsfeltet	17
<i>Planforskning</i>	18
<i>Urban morfologi</i>	20
<i>Morfologi i planforskningen</i>	24
<i>Planteoretisk kobling</i>	27
1.4 CASE-STUDIET SOM METODE	33
Vitenskapsteoretisk og metodisk begrunnelse	33
Fremgangsmåte i forskningsarbeidet	42
<i>Abduktivt preg</i>	44
Forskningsdesign av case-studiet	46
<i>Valg av case</i>	47
<i>Analysemodellen</i>	49
1.5 EMPIRISK MATERIALE	54
Oversiktsmateriale	54
Valgte case	55
Kildetyper	56

Del II – Betraktningsspektiv

- den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn	60
2.1 OSLO KONTEKSTEN	61
Byplanhistorisk kortversjon	61
<i>Kommunal omorganisering på 80-tallet</i>	63
<i>Eiendomsbransjens fotfeste i Oslo</i>	64
<i>Planlegging på etterskudd</i>	65
<i>Fortetting som byutviklingsstrategi</i>	67
Utbygging i Oslo etter 1985	69
<i>Det regionale Oslo</i>	71
<i>Oslo som delt by</i>	72
<i>Citadeller – innadvendte nye strukturer</i>	74
Oppsummering	75
2.2 PROSJEKTET SOM VERDIPAPIR	76
Typer av eiendomsutvikling	76
Eiendomsutvikling som handlingstype	79
<i>Fasepreget aktivitet</i>	80
<i>Grunnrenteavviket</i>	81
<i>Markedsforståelse</i>	83
Aktører i byutviklingen	85
<i>Profilering</i>	86
<i>Verdikjelden i eiendomsutvikling</i>	89
2.3 PROSJEKTET SOM PLANPROBLEM	92
Prosjektene utfordrer praksis	93

Lovverk i utakt	94
<i>Hierarkisk oppbygging</i>	94
<i>Reguleringsplanen</i>	97
<i>Saksfremstilling</i>	99
Planleggingens to imperativer	100
<i>Altomfattende bærekraft</i>	100
<i>Realiseringsgapet</i>	103
Handlingsalternativer i praksis	105
<i>Vekselvirkning mellom plan og prosjekt</i>	105
<i>Tvunget til pragmatisme</i>	107
<i>Endringstregghet i praksis</i>	109
<i>To planleggerroller</i>	110
2.4 PROSJEKTET SOM FYSISK TRANSFORMASJON	113
Endring og transformasjon	113
<i>Endringstyper</i>	116
<i>Endringstendenser i Oslo</i>	118
Intensjoner om fortetting	120
<i>Tilpasningspolitikk</i>	121
<i>Fortetting som endringsstrategi</i>	123
Den eksisterende byen som forståelsesgrunnlag	125
<i>Polariserende retninger</i>	125
<i>Kontekstforståelse</i>	130
<i>Kontekstuelle biter</i>	132
<i>Strukturelle sammenhenger</i>	134
<i>Uoppdaget potensiale</i>	136
2.5 OPPSUMMERING AV BETRAKTNINGSPERSPEKTIVET	138
<i>Presisering av problemstillingen</i>	139

<i>Hypoteser for videre diskusjon</i>	140
Del III Empiriske lærestykker -	
4 'møter', 4 prosjekter	143
3.1 PRESENTASJON AV STUDIEOBJEKTENE	144
Frydenlund – Høgskolesenteret på Bislet	145
<i>Fra næring - og nytelsesindustri til</i>	
<i>kunnskapsproduksjon og verdiforvaltning</i>	146
<i>Eiendomsutvikling</i>	147
<i>PROFF -prosjektet</i>	148
<i>Ny celle dannet</i>	149
Ullevaal Stadion – Nasjonalanlegg for fotball	149
<i>Alltid vært på Ullevål</i>	150
<i>Redningsaksjoner for falleferdige tribuner</i>	150
<i>Omgulering for oppgradering</i>	151
<i>Fotball, kontor og kjøpesenter</i>	152
Alna Bransjesenter – et sted for handel	153
<i>Teglverkstomta</i>	154
<i>Først kjøpesenter så bransjesenter</i>	155
<i>To overordnede plandokumenter</i>	156
<i>Transformasjon av lagerbygg</i>	157
Østensjøveien 32 – 33 – kontorbygg for utleie	158
<i>Gründervirksomhet</i>	159
<i>Omgulering</i>	160
<i>Kommuneplanlegging</i>	161
<i>Lameller i kjede</i>	161

3.2.1 DEN PROSESSUELLE DRØFTINGEN	161
Frydenlund – den konfliktfrie prosessen	162
<i>Kommunens tre plankrav</i>	163
<i>Utviklers motargumentasjon</i>	165
<i>Sammen mot en god løsning</i>	169
<i>Kommunedelplanens betydning for prosjektet</i>	171
Ullevål Stadion – formålet overskygger prosjektet	176
<i>Nasjonalanlegg</i>	176
<i>Fra frivillig organisasjon til eiendomsutvikler</i>	178
<i>Om å rekke cupfinalen</i>	180
<i>Historieløs planforvaltning</i>	183
<i>Næringsarealer tas for gitt</i>	190
<i>Planetatens dilemma</i>	192
Alna – ikke kjøpesenter, men bransjesenter	199
<i>Ny programidé</i>	199
<i>Samordnet areal- og transportutvikling</i>	203
<i>Språk mellom plan og prosjekt</i>	206
Østensjøveien 32 – 36 – privat områdeplanlegging	210
<i>Langsiktig planlegging av eiendomsportefølje</i>	211
<i>Bryn på plankartet</i>	214
<i>Konkurransen eller samarbeid</i>	217
3.2.2 DEN MORFOLOGISKE DRØFTINGEN	221
Frydenlund – det kontekstuelle prosjekt	222
<i>Stedlig kontekst</i>	222
<i>Som campus</i>	225
<i>Vellykket transformasjon fra bryggeri til campus</i>	227
Ullevål Stadion – type eller hybrid	228

<i>Tre byggeprosjekter</i>	228
<i>Nasjonalt symbol og felleskapsarena</i>	230
<i>Fra type til hybrid</i>	234
<i>Multifunksjonelle muligheter</i>	236
Alna Bransjesenter – stedsbygging i det ”stedsløse”	240
<i>Kjøpesenter med arkitektoniske kvaliteter</i>	241
<i>Opprydding i Groruddalen</i>	243
<i>Strukturer i det strukturløse</i>	244
Østensjøveien 32 – 36 – trinnvis transformasjon	249
<i>Kontorbygg som konsept</i>	249
<i>Midt på Bryn</i>	251
<i>Fra arealeffektive kontorbygg til næringsklynger</i>	252
<i>Alnaelva som miljøskaper</i>	256
3. 4 LÆRDOM OG FUNN FRA CASEANALYSENE	258
Lærestykker for praksis	259
Nye biter i byen	263
Saksfremstilling som uttrykk for kvaliteten på ’møtet’.	265
Generelle slutninger trukket av caseanalysene	268
Del IV Avsluttende diskusjon -	
handlingsalternativ for en prosjektbasert byutvikling	270
4.1 ’MØTETS’ BEGRENSNINGER OG MULIGHETER	273
’Samtidig’ byplanlegging, uforutsigbare kontekster	273

<i>Prosjektutvikling skjer uavhengig av offentlige planer</i>	273
<i>Hindringer i 'møtet'</i>	274
<i>Ulik motivasjon for reguleringsplanen</i>	277
Morfologiske konsekvenser av verdi- og risikovurderinger	278
<i>Celledannelse som arkitektonisk problem</i>	278
<i>"Frimerkereguleringer" medvirker til celledannelse</i>	279
<i>Programmet legger premisser prosjektutviklingen</i>	280
<i>Betingelser for vellykket prosjektutvikling</i>	282
<i>Prosjektet sperrer for kontekstuelle betraktninger</i>	284
Utnyttede potensialer i 'møtet'	285
<i>Motsetninger og fellesinteresser</i>	285
<i>Unngåelig ufullstendig</i>	286
<i>Langsiktighet i 'møtet'</i>	287
<i>Nettverk av aktørrelasjoner</i>	291
<i>Kontekstforståelse som grunnlag for faglig skjønn</i>	293
4.2 PROSJEKTEVALUERING SOM HANDLINGSALTERNATIV	295
Forutsetninger for ny praksis	295
<i>Vekt på innhold</i>	297
<i>Vekt på potensialer og muligheter</i>	398
<i>Vekt på arkitektfaglig argumentasjon</i>	399
<i>Del av prosjektutviklingen</i>	399
<i>Kunnskapsgenererende prosess</i>	301
Prosjektevalueringens innhold	302
Prosjektevalueringen som prosess	305
AVSLUTTENDE REFLEKSJON	307

KILDER OG LITTERATUR

309

VEDLEGG 1: ILLUSTRASJONER

VEDLEGG 2: OVERSIKT OVER ALTERNATIVE CASEVALG

VEDLEGG 3: KRONOLOGISK OVERSIKT I CASENE

ILLUSTRASJONSLISTE :

Illustrasjoner merket* er plassert i teksten de øvrige finns i vedlegg 1.

- Fig. 1:* Aktørrelasjonene i den prosjektbaserte byutviklingen
- Fig. 2:* Skjematisk fremstilling av fremgangsmåten i forskningsarbeidet

- Fig. 3:* Det prosessuelle perspektivet i analysemodellen (1-2 grunnsetning)

- Fig. 4:* Det morfologiske perspektivet i analysemodellen (2-3 grunnsetning)
- Fig. 5:* Hele analysemodellen, det komplementære perspektivet
- Fig. 6:* Verdikjede i eiendomsutvikling
- Fig. 7:* Plansystemet
- Fig. 8:* Sammenkoplingen mellom verdikjeden i eiendomsutvikling og plansystemet.

Fig. 9:* Oversiktskart som viser lokalisering av casene

Illustrasjoner til Frydenlund-caset:

- Fig. 10:* Områdekart, illustrasjonsplan, fotos
- Fig. 11: Historiske kart
- Fig. 12: Reguleringsplan
- Fig. 13: Bilde av Frydenlund Bryggeri/ utbyggingsetapper

Illustrasjoner til Ullevaal Stadion

- Fig. 14:* Områdekart, illustrasjonsplan, fotos
- Fig. 15: Historiske kart
- Fig. 16: Perspektivtegning av skrinlagt prosjekt.

- Fig. 17: Perspektivtegning av endringer av prosjektet i byggefase II
- Fig. 18: Reguleringsplan I
- Fig. 19: Reguleringsplan II a med alternativ
- Fig. 20: Reguleringsplan II b med alternativ

Illustrasjoner til Alna-caset:

- Fig. 21:* Områdekart, illustrasjonsplan, fotos
- Fig. 22: Historiske kart
- Fig. 23: Reguleringsplan

Illustrasjoner til Bryn-caset:

- Fig. 25:* Områdekart, illustrasjonsplan, fotos
- Fig. 26: Historiske kart
- Fig. 27: Reguleringsplan
- Fig. 28: Bebyggelsesplan

Kart:

- Kart 1: Transformasjon i Oslo/ referansekart
- Kart 2: Fysiske endringer i perioden 1985 – 2000
- Kart 3: Endringsfaktor, hovedvegutbyggingen
- Kart 4: Endringsfaktor, kollektivknutepunkt
- Kart 5: Endringsfaktor, kollektivtilgjengelighet
- Kart 6: Endringsfaktor, biltilgjengelighet
- Kart 7: Endringsfaktor, bevaringsplaner
- Kart 7.1: som over, utsnitt indre by
- Kart 8: Endringsfaktor, innsatsområder definert i KP 1991.
- Kart 10 : Utbygging relatert til områdetyper

Del I Innledning -

Om avhandlingens fokus og metode

Denne avhandlingen omhandler produksjon av byens fysiske form. Mer spesifikt problematiseres det møtet som oppstår mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging når førstnevnte aktør fremmer forslag om reguleringsendring for realisering av et bestemt prosjekt som sistnevnte må respondere på. Problemstillingen tar utgangspunkt i noen allment aksepterte oppfatninger. Dagens byutvikling kjennetegnes ved at vi har beveget oss fra en ”altomfattende samfunnsplanlegging til en mer inkrementalistisk prosjektbehandling”.¹ Det hevdes ofte at enkeltprosjektene initiert av private eiendomsutviklere har betydelig innflytelse på den helhetlige byen, men at den offentlige byplanleggingen har problemer med å håndtere prosjektene og dermed styre byens utvikling. Dette er påstander som alle med praktisk kjennskap til byutvikling og byplanlegging i Norge i dag vil oppfatte som både å være sanne og usanne, fordi det vil være ulike erfaringer og ulike oppfatninger av hvordan byutviklingen skjer både innen samme kommune og i kommuner av ulik størrelse, politisk situasjon og utbyggingspress.

Mitt bidrag til kunnskapsutviklingen på dette feltet ligger ikke i å etterprøve disse påstandene, men i å utdype problemstillingen og i å

¹Inkrementalisme brukt innen planteorien stammer fra Charles E. Lindbloms artikkel fra 1959 ”The Science of ”Muddling Through””. Her beskrives en til dels usammenhengende trinnsvis- eller bitvis tilpasning av enkelttiltak som et alternativ til en målstyrt helhetlig rasjonell planlegging. Se for eksempel (Falludi, 1973, s. 150 –170).

synliggjøre hvor i dette problemområdet det finnes handlingsalternativer i de tilfellene påstandene er sanne, og hva dette vil innebære for praksis.

Formålet med avhandlingen er å gi ny og utvidet innsikt i den prosjektbaserte byutviklingen. Ved å behandle byens fysiske transformasjon og de planprosessuelle utfordringene som komplementære felt, vil kunnskapen fra avhandlingen både kunne fornye og forbedre den praksis som oppstår i møtet mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging og bidra til å styrke den arkitektoniske kvaliteten på den prosjektbaserte byutviklingen.

1.1. AVHANDLINGENS OPPBYGNING

Avhandlingen består av fire deler som til dels bygger på hverandre, men som også kan leses som selvstendige deler.

Del I: Innledning - avhandlingens fokus og metode

Denne delen redegjør for avhandlingens aktualitet, problemstilling og metodiske fremgangsmåte. Sentralt i fremgangsmåten er utarbeidelsen av en *analysemodell* som har fungert som et verktøy for å strukturere det empiriske materialet. Problemstillingens tosidighet gjør at avhandlingen både kan betraktes som planforskning og arkitekturforskning. Jeg argumenterer for at det tverrfaglige forskningsfeltet *Urban Morphology* har potensiale for å innlemme kunnskap om de fysiske omgivelsene i forskning *om og for* byplanlegging.

Del II Betrakningsperspektiv – den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn

Denne delen bygger på et empirisk oversiktsmateriale om byutvikling i Oslo etter 1985. Fra dette materialet drøfter jeg ulike problemstillinger som kjennetegn på den prosjektbaserte byutviklingen. Problemstillingene betraktes fra tre ståsteder. De to første er de to aktørperspektivene: privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging. Jeg søker å få frem hva som kjennetegner disse aktørenes intensjoner og betingelser for å handle i dagens byutvikling. Det tredje ståstedet er byens fysiske form. Her trekkes frem noen problemstillinger som enkeltprosjektet, betraktet som en ny bit i den eksisterende byen, bringer med seg. Fra disse diskusjonene utledes hypoteser som senere blir drøftet opp mot funn fra caseanalysene.

Del III Empiriske lærestykker – 4 'møter', 4 prosjekter

Grunnlaget for de "empiriske lærestykkene" som presenteres i del III er fire case fra Oslo, det vil si fire prosjekter som er realisert på grunnlag av en privat reguleringsplan. Prosjektene er beskrevet som kronologisk utviklingshistorie og som form. Deretter er de diskutert som: 1) Prosess, det

vil si med fokus på møtet mellom utvikler og byplanetat, hva som har initiert prosjektet, hvilke diskusjoner som ble ført, og beslutninger som ble tatt. 2) Morfologi, det vil si hva er bygd, hvilket program og hva er den lokale omgivelseskonteksten, hvilke muligheter for fysisk transformasjon ligger i prosjektet.

Avslutningsvis er empiriske funn og lærdom fra dette materialet diskutert opp mot analysemodellen. Tilslutt er det trukket noen slutninger som kan gi innsikt utover de spesifikke casene.

Del IV Avsluttende diskusjon – handlingsalternativ for en prosjektbasert byutvikling

I denne avsluttende delen diskuteres slutninger trukket ut av det empiriske casemateriale opp mot hypoteser utledet i del II. Som ett handlingsalternativ i den prosjektbaserte byutviklingen foreslås *prosjektevaluering* som metode for å håndtere en 'samtidig' byplanlegging. Det beskrives hva som vil være forutsetninger for at dette skal bli et handlingsalternativ, hva det kan tenkes å inneholde og hvordan den kan tenkes utført.

1.2 B A K G R U N N

Aktualitet

Det er ikke oppsiktsvekkende å si at byutviklingen både generelt og i Oslo har blitt mer og mer dominert av privat prosjektutvikling. Det er heller ikke spesielt å hevde at den offentlige byplanleggingens rolle er endret og ikke lenger skjer i tråd med intensjonene i Plan- og bygningsloven. Hvorvidt dette er tilstrekkelig dokumenterte påstander, kan kanskje diskuteres.² Sett fra de praktiserende planleggerens side oppleves lovverkets plantyper som utilstrekkelige for å håndtere dagens utfordringer.³

Proporsjonsendringen mellom offentlig og privat initiativ i norsk byplanlegging er en del av internasjonale trender som har blitt observert og diskutert de siste tjue-tretti årene. Tre konkrete forhold synes å ha en direkte forbindelse til disse prosessene. For det første har den offentlige planleggingen, i det minste innen enkelte sektorer, redusert sine ambisjoner om styring av utviklingen.⁴ For det andre har eiendomsbransjen blitt betydelig profesjonalisert med en bransjestruktur som er komplekst sammensatt av ulike aktører med ulike roller. Den beste referansen som dokumenterer dette, er bladet *Næringseiendom* som er et rendyrket blad om

² Terje Holsen mener for eksempel at kunnskap om endringer i den kommunale arealplanleggingens karakter er av anekdotisk art og at det ikke foreligger tilstrekkelig belegg for å bekrefte dette. "Innspill til Miljøverndepartementes arbeid med å etablere et framtidig forskningsprogram" i (Sæterdal, A. og Medalen, T. 2003, s. 17).

³ (Nordahl, B., 2000)

⁴ Se: (Annaniassen, E. 2002), (Sejersted, F., 2004), (Hermansen, T., 2004) og (Skeie, J., 2004).

bygging, drifting og finansiering av næringseiendom.⁵ For det tredje skjer det meste av byutviklingen ikke lenger som byutvidelser, men som fortetting innenfor tettstedsgrensene. Dette omhandles mer utførlig senere i avhandlingen. Andre og mer holdningspregede trender kan forstås som en motkraft i endringsprosessen. Dette er trender som for eksempel har økt interessen for vern av kultur- og naturmiljø, trender som har skapt endrede bylivsrelasjoner⁶ og endringer i befolkningens deltagelse i samfunnsutviklingen.⁷ Slike trender synes å få størst betydning for den proporsjonsendringen som har skjedd mellom offentlige og private aktører i byutviklingen, når særinteresser innenfor trendene finner hverandre. Det kan dannes koalisjoner av svært ulike grupperinger som fra sak til sak kan opptre som aktører eller advokater for felles faglige eller politiske standpunkter.

Avhandlingens tema griper inn i en pågående offentlig diskusjon om hvordan byer og tettsteder utvikles. Det synes som om det har blitt en økt interesse for arkitektur og by(steds)utvikling, men den diskusjonen som føres har en mangetydig karakter. Diskusjonen omhandler både den estetiske siden ved byens fysiske form, så vel som muligheten til å få til en mer miljøvennlig utvikling samt om hvem som legger premissene for resultatene. I den grad man kan se denne diskusjonen som en kritikk mot dagens byutvikling, rettes det ikke bare kritikk fra berørte beboere og aksjonsgrupper mot konkrete utbyggingsforslag. Kritikken fremmes også av politikere som selv er i en posisjon til å fatte beslutninger om byutviklingen, samtidig som private utviklere kritiserer den offentlige planleggingen og vice versa. For eksempel synes private utviklere å ha større mistro til offentlig planlegging enn til markedet. Det fremsettes også tvil om kompetansen til offentlig ansatte planleggere og saksbehandlere eller det stilles spørsmål om disse er ”kneblet” av politikerne. Ofte rettes kritikken mot planleggingens evne til å skape forutsigbarhet. For dem som skal bygge, dreier dette seg om forutsigbarhet for hva de kan forvente å få lov til. For dem som ikke skal bygge, forutsigbarhet for hvordan de kan forvente at byen skal bli. Indirekte ligger det her en mistro til planleggingens evne til å skape holdbare helhetlige planer som kan forutsi en fremtidig by. Begge grupperinger etterlyser med andre ord en offentlig plan som kan sikre at det som blir bygd ivaretar en kvalitativ helhet man har blitt enige om på forhånd. I faglige sammenhenger stilles tvert imot spørsmålet om ikke planleggingens intensjoner om helhet og samordning må nedtones, siden vi gang på gang erfarer at planleggingen ikke lykkes.⁸ Det er også spørsmål om de forutsetningene som planleggingen er

⁵ Se for eksempel <http://www.epi.no/ne/index.htm>

⁶ Se for eksempel (Aspen, 2000) som diskuterer planleggingens mulighet for å håndtere de mange og ulike relasjonene som oppstår mellom befolkningen og byen.

⁷ (Selle, Øymyr m.fl., 1995).

⁸ (Harvold, 2001)

basert på, i tilstrekkelig grad er oppdatert i forhold til hva som har medført de problemer planleggingen av i dag skal bidra til å løse.⁹ Ulike former for mistro og skepsis fungerer på denne måten som en slags handlingskritikk. Rådhusplassen i Oslo er for eksempel tatt i bruk til rullebrettrampe. Dermed territorialiseres et av byens offentlige uterom på en helt annen måte enn det som er tiltenkt gjennom planlegging og bygging. Et annet eksempel er at boligområder som under planlegging ble initiert med alle de beste intensjoner om gode levevilkår, likevel ikke innfrir forventningene. Kritikken mot den offentlige byplanleggingens reduserte mulighet for å styre byutviklingen kan også ses som faglig usikkerhet om hvordan vi kan ta hensyn til også slike sosiokulturelle endringsformer. Nye analyseteknikker og scenariobetragtninger for alternative diskusjoner om byens potensial, utviklet utenfor den institusjonelle planleggingens domene, kan også oppfattes som en handlingskritikk mot den offentlige byplanleggingens praksis.¹⁰

Tematisk befinner avhandlingen seg innenfor et bredt faglig felt som søker å fremskaffe ny viten og innsikt i de ulike sidene ved byutviklingen. Interessen for dette temaet har økt i tråd med kunnskap og innsikt i hvordan ulike globaliseringsprosesser både gjør byer like og/eller skaper lokale variasjoner av de samme internasjonale tendensene. Bredden i dette temaet vises ikke minst i det pågående Byforskningsprogrammet som søker å fremskaffe empirisk orientert kunnskap om endringsprosesser.¹¹ Her spenner temaene fra hvordan næringslivet organiserer seg, til planmetodiske utfordringer, til spørsmål om boligidealer og boligpolitikk samt til mer bylivsrelaterte studier. Temaet rommer altså et bredt spekter av emner og problemstillinger som søker å belyse hvordan byens endringsprosesser skjer, og hva det fører med seg. Min problemstilling og avhandling vil bidra til å utdype dette feltet og skape mulighet for kunnskapsoppbygging innen Byforskningsprogrammets tema "Byutvikling – drivkrefter og planleggingsutfordringer". Sider ved dette programmet er også drøftet videre som aktuelle forskningsområder i utredning av kunnskapsbehov innen "tverrsektoriell planforskning".¹² Her er problemstillingen som denne avhandlingen behandler, berørt flere steder. For eksempel gjentas Planlovutvalgets spørsmål om hvordan man skal forholde seg til at en stor andel utbyggingsplaner skjer i privat regi.¹³ Det hevdes at det er et stort kunnskapsbehov angående planleggingens rolle i samfunnet og at det bør forskes på forholdet mellom den planleggingen som skjer i offentlig

⁹ (Vike, 2001) gjør ikke denne koblingen mot byplanlegging, men diskuterer generelt forutsetningene for planleggingen.

¹⁰ Prosjektene fra Arkitekturtriennalen i 2000 kan her stå som et eksempel på slike forsøk. Se (Lending, 2000) Interessant i denne forbindelse er også arbeidet til kunstnerne Ingrid Book og Carina Hedén som ble gjort som del av Maktutredningen. (Meyer, Book, m.fl, 2003).

¹¹ <http://www.program.forskningsradet.no/by/> (2004)

¹² (Sæterdal, A. og Medalen, T., 2003)

¹³ Planlovutvalget (2001) og Planlovutvalget (2003)

regi, og den som skjer i privat regi.¹⁴ Selv om sitatet nedenfor er hentet fra et avsnitt om sektorisering innen fysisk oversiktsplanlegging, kan det godt brukes til å vise hvordan denne avhandlingen tar opp en evig aktuell problemstilling:

Plan- og bygningsloven retter seg mot hvordan vi bør og skal forholde oss til våre fysiske omgivelser. Relevante spørsmål for forskningen vil være hvordan omgivelsene endres, strukturelle og aktørbaserte årsaker til endringen, virkemidler som anvendes, utvikling av nye virkemidler og konsekvenser av de endringene som skjer intendert eller av strukturelle årsaker. Sentrale studiefelter er byplanlegging og kommuneplanlegging; med spørsmål som dem foran, men også ytterligere spørsmål som hvordan denne virksomheten utøves; hvem som deltar, deltakernes kompetanse og hvordan de utformer sine roller samt hvordan virksomheten styres.¹⁵

Samfunnsmessige endringsprosesser

Problemstillingen jeg tar opp, springer ut av de tekniske og økonomiske endringsprosessene som internasjonalt sett fikk stor innflytelse på mange samfunnsområder fra 80-tallet og fremover, ikke minst i byutviklingen. Endringer skjer sjelden som definitive brudd. De prosessene som jeg knytter til midten av 1980-tallet, er resultat av samfunnsmessige endringsprosesser som preget både 60- og spesielt 70-tallet. Når jeg likevel ser midten av 80-tallet som et skille, er det først og fremst fordi den private eiendomsutviklingen endret karakter i denne perioden.

Proporsjonsendringen i forhold til den offentlige planleggingen er i seg selv et interessant tema. I denne sammenhengen nøyer jeg meg med å gi en forenklet fremstilling belyst fra tre sider. Det ene er endringen av planleggingens rolle i samfunnsoppbyggingen. Det andre er modernismekritikken som medførte et endret syn på planlegging. Det tredje er den politiske liberaliseringen som skjedde på 80-tallet. En følge av disse endringsprosessene er at forståelsen av den samtidige byens arkitektur har endret seg siden 60- og 70-tallet og frem til 2000-tallet.

Endring av planleggingens rolle i samfunnsoppbyggingen

Når vi hevder at planleggingens rolle i samfunnsoppbyggingen er endret, skyldes det at den sterke koblingen mellom planlegging, 'keynesianisme' og 'fordisme' som preget vestlig samfunnsutvikling i etterkrigstiden, ble brutt.

¹⁴ (Sæterdal, A. og Medalen, T., 2003, s. 40)

¹⁵ Som over s.42

Fremveksten av det moderne industrisamfunnet på begynnelsen og midten av 1900-tallet kan både betraktes som en viktig forutsetning for og en årsak til oppbyggingen av det offentlig planlagte og styrte velferdssamfunnet. Begrepet fordisme, som er inspirert av bilprodusenten Henry Fords samlebåndsproduksjon, utløste en industriell masseproduksjon som "oversvømmet" samfunnet med nye varer. Disse stilte på sin side krav til nye fysiske og arealmessige løsninger, ikke minst nye veier for økt bilhold.

Keynesianismen, et uttrykk for praktiseringen av John Maynard Keynes' økonomiske teori, var basert på at markedsmekanismer alene ikke kunne reparere markedets kriser og at det heller ikke kunne skape løsninger som kunne dekke nye samfunnsgenererte behov. Staten burde følgelig kunne påvirke forholdet mellom tilbud og etterspørsel ved å stimulere etterspørselen, ved å øke forbrukernes kjøpekraft. Staten måtte regulere forholdet mellom tilbud og etterspørsel. Denne tankegangen ga et alternativ til marxistisk forståelse av det kapitalistiske samfunnet og gode prinsipper for økonomisk-politiske reguleringstiltak som ikke innebar noe fundamentalt brudd med det kapitalistiske systemet. Som forståelsesform for samfunnsplanlegging representerte Keynes' teorier en analyse for politikktutforming som er rasjonalistisk og styrt ovenfra. En viktig forutsetning for at planlegging kunne bidra til samfunnsendring som ivaretok de nye, definerte felleskapsbehovene, var at det offentlige også kunne styre arealbruken. Arealplanleggingen ble således integrert i den altomfattende samfunnsplanleggingen, sammen med planleggingen av landets økonomi og andre funksjonsområder som ble ansett som viktige i oppbyggingen av den norske velferdsstaten.¹⁶

Den offentlige planleggingen fikk en annen betydning når industrisamfunnet endret retning på 70-tallet. Rigide fordistiske produksjonsprinsipper ble utfordret av mer fleksible produksjonssystemer som egnet seg bedre til å dekke en økende etterspørsel etter et billigere og mer variert vareutvalg. Dette førte som kjent til at industriproduksjonen i vestlige byer enten ble lagt ned som følge av økt global konkurranse, eller ble helt eller delvis flyttet til lavkostland for å redusere utgiftene.¹⁷ Resultatet var at store industribyer i Vesten opplevde tap av arbeidsplasser, og forlatte industriarealer ble liggende ubrukte i påvente av ny bruk. Industrien som bærebjelke i samfunnsøkonomien og samfunnsoppbyggingen ble svekket.

¹⁶ Planlegging i Norge i denne perioden er utførlig beskrevet i (Thomassen, 1997)

¹⁷ Endringen fra fordisme til mer fleksible produksjonsprinsipper har tatt utgangspunkt i ulike forklaringsmodeller alt ettersom hvilket ståsted endringen er betraktet fra. Det eneste generelle punkt teoretikerne ifølge Harvey kan synes å enes om, er at siden cirka 1970 har noe merkbart endret seg i måten kapitalismen fungerer på. De to produksjonsmåtene, masseproduksjon kontra fleksibel spesialisering, hadde eksistert side om side, men fra midten av 1970-tallet ble prinsippet om en fleksibel spesialisering dominerende. En medvirkende årsak til at denne type produksjon kunne vokse fram, var digitaliseringen som gjorde at teknologien ble enklere å håndtere og mer tilgjengelig. (Harvey, 1989, s.142 – 173).

De endringsprosessene som skjedde på 80-tallet er sammensatte og komplekse. Tre begrep som gjerne anvendes for å beskrive dette, er 'deregulering' som reduserte den offentlige rolle, samt 'globalisering' og 'digitalisering'. I tillegg til å endre produksjonsteknologien førte digitaliseringen oss fra et industrisamfunn til et 'informasjonssamfunn'. Digital teknologi infiltrerer i dag alle deler av samfunnet, og alle typer av kulturelle ytringer spres raskt og grenseløst. Sosiokulturelle trender, teknologiske utviklinger og politiske handlemåter influerer raskere på tvers av landegrenser enn tidligere. Digitaliseringen har også skapt helt andre muligheter og vilkår for kapital- og finansmarkedet til å utnytte en global økonomi. For samfunnsoppbyggingen har dessuten betegnelsen "ny økonomi" fått et flertydig innhold. Ikke bare som uttrykk for den produksjonen som skjer med grunnlag i hjerne- og datakapasitet, til forskjell fra muskler og maskiner, men denne type næringsutvikling ble på 80- og 90-tallet også betraktet som et virkemiddel for byfornyelse og revitalisering av forlatte industriarealer.

Planlegging som modernistisk idé var opplagt hensiktsmessig i perioden fra industrisamfunnet ble etablert, til det ble avløst av informasjonssamfunnet og nye behov for styring meldte seg. Når troen på planøkonomien og den sterke offentlige top-down- planleggingen ble redusert, rammet dette også planlegging som handlingstype.

Modernismekritikk rettet mot planlegging

Modernismens form for planlegging ble utsatt for kritikk, både som en del av den akademiske modernismekritikken og i form av politiske reaksjoner fra befolkningen på hele 60- og 70-tallet. Man kritiserte at det tekniske rasjonalitetsbildet som denne typen planlegging var forankret i, bare ga rom for egen problemforståelse og egne løsninger. Gjennom sine definerte faser, rolleoppfatning, plankriterier og tidshorisonter ble dette idealet betraktet som det eneste fornuftige og det eneste riktige.¹⁸ Det synoptiske planleggingsideal som fulgte denne rasjonalistiske samfunnsplanleggingen, kjennetegnes av en tro på at alt kan planlegges.¹⁹ I dette regimet ble planleggeren en ekspert som satt inne med objektive data og fremla løsninger til beste for fellesskapet. En altomfattende kunnskapsinnhenting ved hjelp av vitenskapelige data og analyser fra mange faglige tradisjoner kunne lede til en helhetlig og samordnet byplanlegging hvor vitenskapelig kontroll av arealutvikling, trafikk og befolkningsvekst var sentrale ingredienser. Fundamentet for vitenskapeliggjøring og normering kunne dannes blant annet ved å finne ut

¹⁸ (Jensen, 1986, s. 119)

¹⁹ Betegnelsen synoptisk kommer av at man baserer seg på et forenklet bilde av virkeligheten, en naturvitenskapelig rasjonalitet, som likevel dekker alt vesentlig. Slik et synopsis av en bok gir et dekkende sammendrag av hele handlingen.

hvor stort areal som trengs for å kunne drive med ulike typer spesifisert aktivitet. Behovene knyttet til ulike aktivitetstyper kunne skilles ut og defineres og bli gitt den plass de trengte, mens tekniske systemer bandt arealene sammen.²⁰ Et slikt planleggingsideal forutsatte enighet om veien og målet, og at konflikter kunne håndteres rasjonelt gjennom fornuftig avveining av mål og virkemidler. Denne planleggingen forventet at beslutninger kunne bli fattet på tilnærmet objektive kriterier, og at goder ble fordelt etter ”objektivt” vurderte behovskriterier, mens ulemper ble forventet akseptert når man så hva som kunne oppnås for fellesskapet.

Radikaliseringen på 70-tallet som synliggjorde kjønns- og klasseforskjeller, synliggjorde også at samfunnet og fellesskapet ikke var så homogent som det planleggingen forutsatte. En etter hvert forsterket innvandring og en økt fremmedkulturell befolkning tydeliggjorde det mangfoldige og heterogene bysamfunnet ytterligere. Å opprettholde et ideal som forutsatte en teknisk rasjonalitet og til dels en homogen samfunnsoppfatning, fungerte ikke lenger i forhold til hvordan samfunnet faktisk hadde utviklet seg. Tilliten til at byplanlegging kan styre samfunnsmessige prosesser, ble således sterkt svekket utover 70-tallet.²¹ Reaksjonene fra grasrotnivå fløt på en ”rød-grønn bølge” som påvirket hele samfunnet og krevde bevaring og lokaldemokrati som de viktigste verdier i den fysiske planleggingen.

Politisk liberalisering

Den liberaliseringen som fant sted i den vestlige verden på 80-tallet ga mikroøkonomiske forståelser av markedsøkonomien større oppmerksomhet ved at det bl.a. ble mer fokus på lokale entreprenørskap. Det skjedde et paradigmeskifte i sosialøkonomisk tenkning fra et fordistisk-keynesiansk regime til et markedsparadigme.²² Det medførte større fokus på foretakene selv og på hvordan entreprenørskap og innovasjon ved hjelp av markedsmekanismene kunne skape ny vekst. For den offentlige sektor ble det innført nye organisasjonsmåter så vel som nye måter å involvere private aktører i byplanleggingen.²³ I byutviklingen førte markedsliberalismen til at eiendomsbransjen fikk ressurser og støtte til å utfordre den tradisjonelle planleggingen.

Åttitallet ble også byenes og det urbane livets renessanse. Byene begynte å vokse igjen, og politikken begynte å omhandle byenes problemer. I

²⁰ (Ellefsen, 1992, s. 87)

²¹ Øyvind Thomassen skriver at ambisjonene knyttet til planlegging ble fra slutten av 50-tallet gradvis mer brukt til å korrigere samfunnsutviklingen og ikke å endre slik planleggingen i første del av århundre var preget av. (Thomassen, 1997 s. 554).

²² I Norge var dette et brudd med den samfunnsutviklingen som hadde pågått siden annen verdenskrig. Knut Halvorsen mener at det skiftet som skjedde, ikke tok mer en 3 – 5 år. (Halvorsen, 1993)

²³ (Lane, J-E., 2000).

tiden lå en generell holdning til at bypolitikken måtte bli mer innovativ og nyskapende for å få til endringer. Den nye politikken ble tydeligst implementert i England, hvor den politiske liberaliseringen la privat initiativ og investering til grunn for strategier for revitalisering av fraflyttede industriarealer. Strategien hadde rot i en nødvendig omstillingsprosess for å revitalisere økonomien etter det økonomiske fallet England opplevde etter den omfattende industrinedgangen.²⁴ Intensjonen i England var å oppmuntre til utvikling av ny industri og nye næringer, samt lage nye attraktive omgivelser for folk å bo i.²⁵ Lokal vekst skulle oppnås ved å tilby nye, fysiske strukturer og lokaler, som igjen kunne tiltrekke seg ny økonomisk aktivitet som erstatning av den gamle produksjonsindustrien. Bygg- og eiendomsbransjen ble oppmuntret til å være offensive, fordi man antok at privat sektor kunne vurdere etterspørsel i markedet bedre enn offentlig sektor. De faglige spørsmålene på 80-tallet var knyttet til hvilken rolle det offentlige skulle spille, hva som skulle styres, hvor mye man skulle støtte opp om de private initiativene, og hvor mye skulle det offentlige holde igjen.²⁶ I England og spesielt London fikk 80-tallets befatning med "the tradition of enterprise" utslag i at offentlig planlegging og utbygging i stor grad ble erstattet av privatiserte utviklerselskaper.²⁷ De var autonome aktører som opererte innenfor 'enterprise zones'. Det vil si avgrensede områder med minimal plan- og bygningskontroll og avgiftsfritak over en ti års periode, for å tiltrekke seg investeringer.²⁸

Denne "høyrebølgen" fra England preget 1980-tallet i hele Europa. Det var bypolitikk som beveget seg vekk fra troen på en offentlig faglig vurdering av byutviklingen. Omstillingen innebar større grad av privatisering, deregulering og markedsutsetting av offentlige tjenester, kort sagt et mindre offentlig styrt samfunn.²⁹ Det førte til store lånemuligheter og et større privat forbruk, økt boligetterpørsel og et næringsliv som søkte seg til større, bedre og "riktigere" lokaliserte lokaler. Kombinert med den politisk ønskede revitaliseringen av forlatte industriarealer, hadde det oppstått en situasjon som ga utbyggerbransjen utsikter til store fortjenester.

Disse samfunnsendringene og kritikken mot planlegging som handlingstype

²⁴ Stephen Ward ser Thatchers politikk som en kombinasjon av en genuint og dynamisk markedsstyrt økonomisk modernisering, men også som et forsøk på å gjenerobre det britiske imperiets globale betydning. (Ward, 2002, s.309)

²⁵ (Foster, 1999)

²⁶ (Harvey, 2000)

²⁷ (Hall, 1996, s. 354)

²⁸ (Foster, 1999, s. 57)

²⁹ Patsy Healey viser i en artikkel fra 1991 hvordan bypolitikken i England siden slutten av 70-tallet har fokusert på økonomi og dermed lagt vekt på utviklingsstrategier som framhever eiendomsutviklernes rolle i gjenoppbyggingen av byen. "The emphases of urban policy have varied, shifting between a focus on the built environment and environmental quality (in the 1950s and 1960s), to a social emphasis in the late 1960s, an institutional emphasis in the mid-1970s, and an economic emphasis by the late 1970s. The economic emphasis has remained dominant since then." (Healey, 1991, s. 98)

har likevel ikke redusert omfanget av planlegging. Det planlegges mer enn noensinne, men måten det gjøres på er annerledes, mer mangfoldig og mer tilpasset et post-moderne samfunn.³⁰ Min problemstilling berører en liten del av denne mangfoldigheten.

Den samtidige byens arkitektur

Modernismekritikkens fokus på tradisjonelle byverdier og historiske kvaliteter i arkitekturen forsterket seg på 80-tallet. Innenfor deler av arkitektfaget ble bybegrepet nærmest ensbetydende med kvartalstruktur i rettvinklet mønster, gater med fondmotiv og geometrisk avklarte plassdannelser. Utover 90-tallet har derimot byens karakter blitt betraktet som mer sammensatt og tvetydig. Bybegrepet avgrenses ikke til tradisjonelle byformer, men søker å fange opp situasjoner hvor arkitektur fra ulike perioder og med ulike intensjoner kan oppleves side om side og likevel utgjøre bymessige sammenhenger. Oppmerksomhet rettet mot endringsprosesser som følge av av-industrialisering og globalisering, har ført fokuset vekk fra den sentrale, historiske bykjernens typologier og ut mot byens periferi. Fraflyttede industriarealer, motorveianlegg, kjøpesentre og næringsarealer i randsonen har blitt interessante urbane fenomener. Oppfordringen om ”å lære fra Las Vegas”³¹ ble hentet frem og ga alle typer av omgivelser verdi som uttrykk for vår tids omgivelser. Det har blitt søkt etter nye begreper og nye innfallsvinkler for å forklare den samtidige byens sammensatte karakter. Nitti-tallets ulike forståelsesformer har i mange tilfeller blitt gjort til handlingsalternativer som søker å omsette dagens endringskrefter til fysisk form. Felles for disse er at den samtidige byens arkitektur ikke kan forstås med et bybegrep som kun defineres av en gjenkjennelig form som rommer et gitt innhold. Byen er heller et morfologisk svar på den aktivitet som skjer i byene. Men det finnes også retninger som heller søker å bygge stabilitet som motkraft til det de oppfatter som en uønsket og unødvendig fragmentert by.

Byens fysiske form reflekterer da også at det finnes ulike holdninger til hva som er arkitekturens oppgave i den samtidige byen. I motsetning til tidligere tiders perioder hvor løsningsalternativene har vært entydige, er det i dag en langt mer variert holdning til hvordan ny arkitektur skal forholde seg til den samtidige byen. Den samtidige byens arkitektur kan ikke lenger illustreres ved å vise til forskjellen på den historiske byens tette sammenhengende bystruktur med modernismens ”suburbane” collageaktige sammensetning av bebyggelse, landskaps- og naturrester som gjennomskjæres av en vev av veier og jernbaner. Bytransformasjon i dag

³⁰ (Allmendinger, 2001)

³¹ (Venturi, Scott Brown og Izenour, 1977)

innebærer endringer i begge disse bytypene. Av-industrialisering, fortetting, gentrifisering, en økt mobilitet og bedret kommunikasjon er prosesser som berører og influerer på tvers av omgivelsestypene 'by', 'forstad', 'land', og som gjør slike inndelinger av byen lite formålstjenlig. I stedet ser vi at revitalisering og restrukturering av nedlagte industriarealer har gitt begrepet byvekst andre morfologiske kjennetegn enn dem 60-tallets byutvidelser brakte med seg. Denne nyere restruktureringen har dessuten vist seg som spesielt multifunksjonell. Eksempelvis har uttallige sjøsidedeprosjekter skapt ny arkitektur basert på kombinasjonen av rekreasjons- og underholdningsfunksjoner, eksklusive boliger og næringsarealer rettet mot den "nye" økonomien.³²

En sterk, internasjonal tendens er at globalisering av økonomi og kultur synes å ha forsterket de sosio-strukturelle romlige delinger av byen.³³ Generelt sett har det blitt større sosio-økonomiske forskjeller og økte barrierer mellom ulike deler av byens befolkning og det har oppstått nye og særegne fysiske former.³⁴ Det ene er at det skjer en boligsegregering på alle nivåer. Globalt sett har megabyene fått større ekstrem fattigdom og større velstand blant de rike.³⁵ I fysisk romlig forstand styrker boligområder sin homogene karakter ved at befolkningen isolerer seg fra dem som er ulike fra en selv, f.eks. gjennom eksklusive sjøsidedeprosjekter.

En annen tendens er den regionaliseringen som skjer ved at byenes opprinnelige sentre har fått konkurranse av nye knutepunkter eller revitaliserte tettsteder i det tidligere omlandet. Den tredje tendensgruppen er utviklingen av "citadeller", det vil si bygninger og bygningskomplekser som fremtrer som selvstendige innadvendte strukturer innenfor byen.³⁶ En ekstrem form av denne tendensen viser seg ved utviklingen av celler som har "alt", og som dermed er med på å styrke isoleringen fra "de andre". Man trenger strengt tatt ikke bevege seg utenfor det kvartal eller den bygning der man arbeider eller bor.

³² Se for eksempel (Borja og Castells, 1997, s. 161)

³³ Marcuse og van Kempen bruker uttrykket 'Globalizing cities' for å peke på vi er inne i en globaliseringsprosess og at nesten alle byer er berørt av den. Å være berørt av denne prosessen dreier seg derfor ikke om å være enten på toppen eller på bunnen, men heller om den karakter og utbredelse av prosessen som påvirker den enkelte by. Marcuse og van Kempen ønsker også å få fram at måten byene blir berørt av globaliseringsprosessen på, verken har en uniform karakter eller utvikler seg mot en modell av en 'globalisert' by. "There is no standard pattern, no "the globalized city", no single new spatial order within cities all over the world." (Marcuse og van Kempen, 2000, s.271).

³⁴ Uttrykket 'the quartered city' blir brukt om denne oppdelte byen. At det eksisterer skiller og avgrensninger innen byens fysiske struktur, er ikke noe nytt i betydning av at fenomenet er uten tidligere tilfeller, men det er nytt på grunn av økt omfang, synlighet, betydning og størrelse som til sammen rettferdiggjør å kalle dette et nytt fenomen. Som over s. 252.

³⁵ Vi kan her snakke om en "dualisert" by med vinnere og tapere og en befolkning med makt eller avmakt som igjen viser seg fysisk på mange nivåer. Som boligsegregering finner vi dette ved både ved at mennesker med lik sosioøkonomisk og/eller etnisk bakgrunn søker sammen og som følge av utestengelse på grunn av det samme.

³⁶ Som over s. 253.

1.3 PROBLEMSTILLING

Posisjonering

Avhandlingen er resultatet av en empirisk studie som ble påbegynt høsten 1997, men problemstillingen har opptatt meg i mitt virke som praktiserende arkitekt.³⁷ Min posisjon som arkitekt er utvilsomt farget av byplanleggingens flerfaglige og løsningsorienterte karakter, en bakgrunn jeg antar vil skinne igjennom ved lesning av avhandlingen, både språklig og i innfallsvinklene til drøftingene. Den perioden som denne studien omfatter, og den byen fokuset er rettet mot, er også til dels sammenfallende med min egen praksiserfaring. Fra 1988 til 2001 var jeg offentlig ansatt planlegger i Oslo.³⁸ Jeg har derimot aldri arbeidet direkte på det forvaltningsnivået som denne avhandlingen tar opp, ei heller med konkrete utbygginger. Jeg har derfor ikke på noe tidspunkt vært involvert i noen av de saker jeg behandler, eller noen av de kommune(del)planer jeg omtaler. Mitt praksisfelt har vært overordnede byplanproblemer, strategisk planlegging og tematisk utredningsarbeid. I den grad jeg omtaler materiale eller problemstillinger jeg som planlegger har vært involvert i, har jeg enten hatt en perifer rolle, eller materialet har en perifer betydning i min drøfting.

I min praksisperiode var jeg opptatt av hvilke faglige diskusjoner som den offentlige byplanleggingen måtte ta innover seg som følge av en mer aktiv privat prosjektutvikling. I mitt daglige virke kunne den overordnede, strategiske byplanleggingen ofte synes å befinne seg langt fra den verden der beslutninger om byutviklingen faktisk skjedde, på prosjektnivå. Mitt ønske var å fremskaffe relevant ny kunnskap til bruk i en offentlig byplanpraksis som etter min oppfatning hadde blitt mer og mer presset til å "få unna sakene" på bekostning av faglige diskusjoner og fordypning om de endringer som skjedde i byen. Samtidig opplevde vi at den offentlige byplanleggingen ble kritisert for manglende styring av de private utbyggingsprosjektene. Kravene om at planleggingen måtte bli bedre og mer helhetlig, ble ikke bare fremsatt i den offentlige debatten, men også internt i fagmiljøet.

Min reaksjon på dette dilemmaet, om både å bli mer effektive på enkeltsaker og få bedre oversikt og kontroll på den helhetlige utviklingen, var at byutvikling ikke kun måtte bli et spørsmål om kvaliteten på den offentlige byplanleggingen. Det burde like mye være et spørsmål om synliggjøring og ansvarliggjøring av de private eiendomsutviklerne som gjennomførere i byutviklingen. Min initierende intensjon om å undersøke hvordan enkeltprosjektene griper inn i byutviklingen som fysisk form og dermed influerer den offentlige byplanleggingens praksisformer, ble således utvidet

³⁷ Temaet ble blant annet tatt opp i en forelesning på et kurs i regi av Arkitektakademiet i 1994. Denne ble videreutviklet til en artikkel presentert i *Plan*, "De uskjønne ransone. En faglig og metodisk utfordring" (Børrud, 1995).

³⁸ Både i Statens vegvesen og Oslo kommune.

med et sterkt behov for å få mer kunnskap om eiendomsutvikling som en annen type byplanpraksis. Slik jeg ser det, førte dette til at jeg beveget meg vekk fra et betraktningssted innenfor den offentlige byplanleggingens praksisfelt til et ståsted utenfor begge.

Problemformulering

Den overgripende problemstilling som behandles i denne avhandlingen, omhandler produksjon av byens form. Hvordan skjer dagens byutvikling? Hvordan kan denne byutviklingen forstås, diskuteres og håndteres? Hva kjennetegner dagens by? Vil det som kjennetegner dagens byutvikling influere på *hva* som bygges, og *hvordan* det bygges?

Innenfor denne problemstillingen har jeg fokusert på den situasjonen som oppstår når private reguleringsplaner fremmes for å realisere en konkret eiendomsutvikling innenfor den allerede bygde byen. De spesifikke spørsmålene som stilles: Hvordan påvirker interaksjonen mellom byplanmyndighet og eiendomsutvikler byens arkitektur? Hvilke faktorer er med på å bestemme arkitektonisk form? Hvordan drøftes prosjektets innflytelse på byutviklingen når prosjektet behandles? Hva kan det tas beslutninger om? Implisitt i disse spørsmålene ligger også en forventning om å kunne få øye på hva som kjennetegner et godt byutviklingsprosjekt og hva det kan tas beslutninger om i en prosjektbasert reguleringsplan.

Problemstillingen forholder seg både til endringer i planpraksis og endringer i byens fysiske form. På den ene siden berøres spørsmål som sorterer inn under planfaget, slik som styring og koordinering av beslutninger i byutviklingen. På den andre siden berøres arkitekturfaglige tema som omhandler endringer av byens fysiske omgivelser. Problemstillingens tosidige karakter er i seg selv interessant ved at det stilles spørsmål ved hvordan de planfaglige og de morfologiske problemstillingene griper inn i hverandre. Hva skjer i planprosessen som kan influere på prosjektets arkitektur? Hvilke sider ved arkitekturen kan influere planprosessen? Jeg forventer at innsikt i det ene feltet kan belyse det andre og vice versa. De planfaglige og de morfologiske spørsmålene danner komplementære områder hvor beslutninger i byutviklingen og endringer i byformen er to sider av samme sak som utfyller og belyser hverandre. Den arkitektoniske problemstillingen handler ikke kun om hvordan byen endrer seg fysisk, men også om hva som ligger til grunn for endringen, og hvilke faktorer som er med på å bestemme byens fysiske form. Den planfaglige problemstillingen er ikke utelukkende rettet mot beslutningsprosessen, men også mot hvilke forutsetninger som ligger til grunn for de handlinger som leder frem til realisering av den utbyggingsidéen som initierte planleggingen.

Avhandlingens avgrensninger

Problemstillingen som tas opp befinner seg tematisk i et område som er omfattende og komplekst med hensyn til variable som griper inn i hverandre. De faglige innfallsvinklene for å angripe denne kompleksiteten er også utallige. Aktørene som deltar i beslutningsprosessen omkring regulering, har jeg valgt å definere som fire typer i gjensidig avhengighetsforhold til hverandre. Disse er: *politiker*, *planlegger*, *utvikler*, *innbygger* samt *andre offentlige etater* som en femte mer sammensatt aktørtype. Se fig. 1. Modellen representerer byplanlegging på kommunalt nivå, da det er der beslutninger om byutvikling tas.

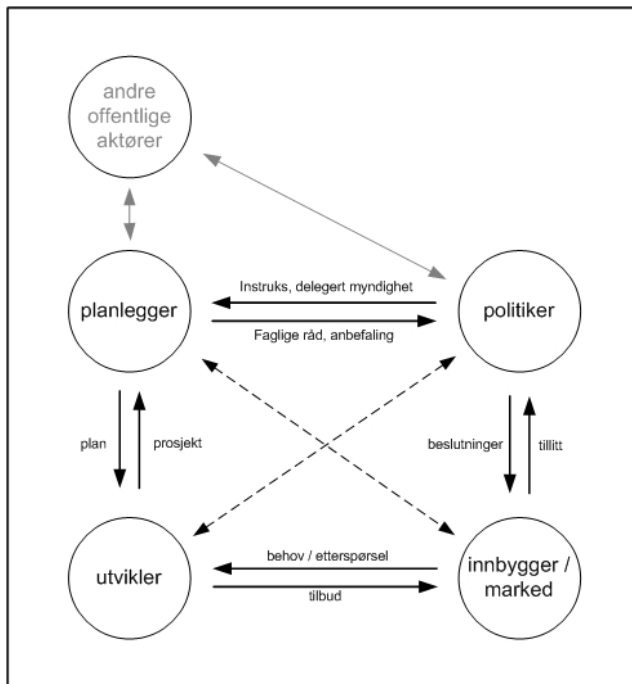


Fig 1. Aktørtypene i reguleringsplanprosessen.

Mitt forskningsarbeid fokuserer på avhengighetsforholdet mellom planlegger og utvikler, som er kortformer av de aktørbenevnelsene jeg ellers benytter i avhandlingen: *offentlig byplanlegging* og *(privat) eiendomsutvikling*. Selv om jeg bruker sammensetningen privat eiendomsutvikling, vil problemstillingen også angå eiendomselskaper som har en statlig eller kommunal eierinteresse. Jeg avgrenser meg til hvordan dette avhengighetsforholdet er regulert av Plan- og bygningslovens § 30. Selv om det foregår samarbeid og avtaleinngåelser mellom offentlige myndigheter og private aktører på andre

forvaltningsnivåer og i andre former som i seg selv kan gi føringer for konkrete utbygginger, vil ethvert større utbyggingsforslag i praksis bli gjenstand for diskusjon og evaluering før det kan vedtas gjennomført. Pbl § 30 lovfester privates rett til å fremme reguleringsforslag og kommunens plikt til å behandle forslaget.³⁹ Dette gjelder selv om planmyndigheten ikke har funnet grunn til å fremme reguleringsforslag for området. Loven sier at forslagstiller har plikt til å varsle igangsettelse, men ingen plikt til å sørge for aktiv medvirkning, eller til å ta opp reguleringsspørsmålet med andre fagmyndigheter. Lovens krav om offentlighet og samordning er således kommunens ansvar, uansett hvem som fremmer forslaget.

Den private forslagstiller kan få råd fra myndigheten før forslaget utarbeides. Det gis også en mulighet for kommunen til å endre, bearbeide eller returnere forslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Om kommunen ikke er enig i forslaget som fremmes, innebærer § 30 at forslagstiller likevel kan kreve reguleringsspørsmålet lagt frem for kommunestyret.⁴⁰

Avgrensningen som jeg foretar, medfører at den kompleksiteten som finnes i beslutningsprosesser i dagens byutvikling, ikke blir fullstendig behandlet i denne avhandlingen. For eksempel undersøker jeg ikke den politiske behandlingen og planleggerens rolle i relasjon til politikernes selv om dette avhengighetsforholdet opplagt har en avgjørende betydning for byutviklingen. Det er mulig for meg å avgrense meg på denne måten fordi min problemstilling kan (1) betraktes som en autonom problemstilling, (2) det finnes en egen empiri knyttet til problemstillingen og (3) at det faglig sett er en egeninteresse knyttet til problemstillingen. Det er dermed mulig å trekke konklusjoner innenfor denne avgrensningen. Et utvidet fokus ville derfor medført andre vinklinger og perspektiver på problemstillingen enn det som min avhandling gir, for eksempel de private reguleringsplanenes konsekvenser for samordning, offentlighet og medvirkning som er sentrale begreper i den offentlige planleggingen.

Betingelser som problemstillingen tar for gitt:

- Prosjektene er initiert av grunneier (utvikler).
- Prosjektene fører til omregulering.

³⁹ Paragrafens ordlyd: "Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør for planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet. Når det kommer inn private reguleringsforslag, skal det faste utvalget for plansaker selv snarest mulig behandle forslaget. Finner ikke det faste utvalget for plansaker selv grunn til å fremme reguleringsforslag for området, skal forslagstilleren underrettes ved brev. Omfatter forslaget uregulert område eller innebærer det en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan, kan forslagstilleren kreve at reguleringsspørsmålet skal forelegges kommunestyret. For private reguleringsforslag gjelder bestemmelsen i §27-1 nr.1 annet ledd tilsvarende. Plikten til kunngjøring og underretning etter § 27-1 nr.1 annet ledd påhviler den som lar utarbeide reguleringsplanen."

⁴⁰ (Tyrén, m.fl., 2000).

- Prosjektforslagene behandles av byplanmyndighet for godkjenning.

Når studien avgrenses til å undersøke det møtet som skjer mellom offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling når en privat reguleringsplan søkes godkjent gir dette også en morfologisk avgrensning.⁴¹ Formålet med reguleringsplanen er å fatte en beslutning om hva som kan bygges på en arealenhet. Den minste morfologiske enheten som svarer til den private reguleringsplanen er *bygning/tomt*. Det vil si det areal som skal reguleres i kombinasjon med det som skal bygges på dette arealet. Bygning/tomt er her en udelelig enhet. For min problemstilling er den av større interesse enn bygningen som isolert element. 'Bygning/tomt' er likevel ikke begrensende nivå for undersøkelsen, men er utgangspunktet for det som undersøkes. Det vil si at fokuset vil kunne utvides både synkront, ved at bygning/tomtrelasjonen betraktes som del av en større både lokal og regional kontekst, og diakront, ved at enheten betraktes i et historisk og fremtidig perspektiv.

Målsettinger

Avhandlingens ambisjon er å gi ny og utvidet innsikt i den prosjektbaserte byutviklingen på en slik måte at kunnskapen fra avhandlingen kan fornye og forbedre den praksis som oppstår i møtet mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging og at dette kan bidra til å styrke den arkitektoniske kvaliteten på den prosjektbaserte byutviklingen.

Delmål er å:

- tydeliggjøre avhengighetsforholdet mellom offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling ved en breddeforståelse av hva som kjennetegner den prosjektbaserte byutviklingen, hva som er disse aktørenes forutsetninger og betingelser for å rette intensjoner om et utbyggingsprosjekt og fatte beslutninger om hva som bør anbefales for politisk vedtak.
- fremskaffe empirisk kunnskap om hvordan 'møtet' mellom disse to aktørene har vært og hvordan 'møtet' influerte de beslutninger som førte til det endelige resultatet.
- anvende disse to ulike innsiktene til å diskutere handlingsalternativ for håndtering av den prosjektbaserte byutviklingen.

Plassering i forskningsfeltet

Min tosidige betraktning av problemstillingens gjør at avhandlingen både kan plasseres innen arkitekturforskning og innen planforskning. Jeg skal

⁴¹ Byens morfologi er uttrykk for hvordan byen faktisk fremtrer som fysisk form. Dette blir ytterligere behandlet senere i teksten.

argumentere for at det i stedet er interessant å se denne forskningen plassert i det tverrfaglige feltet *urban morfologi*.

Planforskning

Planforskning lar seg avgrense til planlegging som aktivitet og mot den kunnskapen som anvendes i planleggingen.⁴² Et hovedproblem innenfor planforskningen er at planlegging, som kan sies å være en kunnskapsbasert handlingstype, er rettet inn mot fremtidsmål innen mange ulike samfunnsområder.⁴³ Dette betyr at feltet omfatter både forskning hvis formål det er å diskutere generelle problemstillinger som kan oppfattes som felles for all type planlegging, og forskning, som er spesifikt rettet mot avgrensede områder av så forskjellig institusjonell og substansiell karakter som for eksempel styring av helsesektoren og utforming av veianlegg.

Fysisk planlegging kan avgrenses som den type planlegging som søker å styre ulike former for endring eller tilløp til endring i de fysiske omgivelsene. I praksis brukes både samfunns-, by- og arealplanlegging om hverandre i forbindelse med planlegging av de fysiske omgivelsene. I dagligtalen er det etablert et til dels overlappende begrepsapparat. Samfunnsplanlegging kan sies å være et "keynesiansk" begrep. I den grad fysisk planlegging brukes synonymt med samfunnsplanlegging, er det formålstjenlig å presisere på hvilken måte. Terje Holsen trekker et skille:

[S]amfunnsplanlegging i en smal definisjon handler om fysisk planlegging der en trekker inn ulike sektorer etter behov. Samfunnsplanlegging i en bred definisjon handler om ambisjoner om sosial ingeniørkunst, det å ha et helhetsgrep om samfunnsutviklingen gjennom planlegging av alle sektorer.⁴⁴

Plan- og bygningslovens juridiske begrep om planlegging rettet mot endring av de fysiske omgivelsene, er *arealplanlegging*. Dette begrepet er i stor grad knyttet til soneplanlegging og brukt ved utbygging av nye områder. Erik Langdalen ser arealplanlegging som:

⁴² Planforskning differensieres, med referanse til Andreas Faludi, som forskning for planlegging og forskning om planlegging. Forskning om planlegging tar sikte på å fremskaffe kunnskap om selve prosessen, mens forskning for planlegging rettes inn mot viten som skal anvendes i planleggingen. Planlegging som handlingstype kan rettes mot alle tenkelige situasjoner. (Faludi, 1973) Slik planleggingen har utviklet seg til en mer sammensatt aktivitet, kan de utallige sammensetningene av *procedural theory* og *substantive theory* vanskelig skilles fra hverandre.

⁴³ Aarsæters definisjon av planlegging som handlingstype: "sammenhengende sett av handlinger utført av en aktør, uavhengig av offentlige institusjoner eller regelverk." Fem kjennetegn på denne handlingstypen er: a) Aktøren har klargjort mål og verdier som han/hun ønsker å realisere. b) Aktøren har en bevisst orientering mot fremtiden. c) Aktøren har evne til å se sammenhenger og til å samordne. d) Aktøren gjør bruk av et solid kunnskapsgrunnlag. e) Aktøren legger opp til et planvedtak som skal være retningsgivende eller styrende for påfølgende enkelthandlinger. (Aarsæther, 1992, s.23).

⁴⁴ Holsen, 2000 her gjengitt i (Planlovutvalget, 2001, s.320) Vedlegg 5: "Om planteorier Terje Holsen og Asle Moltumyr".

[D]en del av samfunnsplanleggingen som gjelder analyse av arealressursenes art, omfang, tilstand og bruk, vurdering av deres fremtidige bruk, påvisning av mulige løsninger for samordning av bruksformål, tilrådning om valg av løsning, samt beslutning om gjennomføring.⁴⁵

Langdalen plasserer arealplanleggingen innenfor den fysiske planleggingen, men presiserer at det vanskelig kan etableres noe skarpt skille mellom de ulike disipliner og saksområder innen samfunnsplanleggingen.

Hensikten med fysisk planlegging er å lage rammebetingelsene for samfunnets produksjon av omgivelsene. August E. Røsnes opererer med en tredeling av fysisk planlegging, hvor han ser at ”planlegging rettet mot arealbruk i ubebygde områder”, ”regional planlegging” og ”byplanlegging” er definert av geografisk-administrative kontekster. Disse hovedtypene preges også av svært ulike substansielle problemstillinger. Min problemstilling ligger primært innenfor området byplanlegging og produksjon av de omgivelsene som byen består av. Det vil med Røsnes ord si:

Byplanleggingen har vært konsentrert om regulering av byggerettigheter og det offentliges ansvar for gjennomføring av fellestiltak, som bygging av infrastruktur og innretninger for fellesfunksjoner.[.....] Byplanlegging er styring av arealbruksendringer, lokalisering av (by)funksjoner, infrastrukturutvikling og i særdeleshet arkitektonisk formgivning innenfor bebygde områder.⁴⁶

Jeg ser også at planforskning som er direkte rettet mot byplanlegging, kan ha to hensikter. Den kan, som Arvid Strand påpeker, være byteoretisk forskning rettet mot kunnskapsutvikling om de fysiske omgivelsenes konsekvenser for menneskene som lever i byen. Eller hensikten kan være rettet mot kunnskapsutvikling om hva som er med på å bestemme byens fysiske form, hvordan ulike aktører og ulike måter å planlegge på kan ha betydning for realisering, endring og styring av byens fysiske form.⁴⁷ Den siste er den hensikten jeg tillegger min avhandling.

Avhandlingen kan altså betraktes som planforskning fordi den definerer og drøfter et problem relatert til offentlig fysisk planlegging: Den fremskaffer

⁴⁵ (Langdalen, 1994, s.18).

⁴⁶ (Røsnes, 2002, s.1).

⁴⁷ (Strand, 1989)

empirisk kunnskap om hvordan planleggingen i praksis skjer, og substansiell kunnskap til bruk i fysisk planlegging. Den substansielle kunnskapen er i dette tilfellet om byens fysiske endringsprosesser, som på sin side kan sies å være et tema for arkitekturforskningen.

Urban morfologi

Definisjonen av arkitekturforskning er at det søker det spesifikke *arkitektoniske*, som for eksempel ”omgivelsene forstått som fysisk form”, ”formenens ordensprinsipper” eller ”arkitekturens meningsbærende aspekt”.⁴⁸ Ifølge Karl Otto Ellefsen kan denne type forskning referere til flere ulike tradisjoner som for eksempel den kunsthistoriske tradisjonen, semiotikken, estetisk teori og tolkning av arkitekturen som et kulturelt artefakt/manufakt.⁴⁹ Sistnevnte tradisjon ivaretas i det interdisiplinære forskningsfeltet ’urban morphology’, hvor jeg finner det riktig å plassere min avhandling.⁵⁰ Innen dette feltet er arkitekturbegrepet synonymt med byens morfologi som uttrykk for alle de bygde elementene i byen og ikke en normativt ladet beskrivelse av hvordan omgivelser bør eller skal være. Forskning innen dette feltet bygger på kunnskap om hvordan de bygde omgivelsene faktisk er plassert på bakken. Forskningen baserer seg med andre ord på en *kognitiv eksplikativ* byforståelse.⁵¹ Byens fysiske form kan forstås både i et *synkront* og et *diakront* perspektiv. Det betyr at man søker en forståelse både av romlige sammenhenger som kan omhandle alle nivåer av bygd landskap, fra regionen til beboelsesrommet, og av endringsprosesser som ser produksjon av omgivelser over tid. En sentral hypotese som diskuteres i dette feltet, er at kunnskap om hvordan byer allerede har endret seg, også kan bidra til kunnskap om hvordan den videre endringen kan skje. Hypotesen understøttes av forskere fra ulike fag, noe som gir feltet en interdisiplinær karakter og et potensial til å bygge bro mellom praksisutøvelse innen fag som arkitektur, planlegging, geografi og historie. Å betrakte de fysiske omgivelsene på denne måten kan etter min oppfatning også være en mulighet for å styrke den arkitekturfaglige siden av planforskningen i Norge.

⁴⁸ (Ellefsen, 1990) Forelesningen ble også holdt på AHOs masterutdanning Urbanisme III, Oslo 2002.

⁴⁹ Ellefsen bruker manufakt som norsk oversettelse av Aldo Rossis ”fatto urbano”, som kommer av det franske ”faite urbaine”, hvilket ikke bare er rettet mot et fysisk objekt i byen, men også det som dette objektet innebærer av historie, geografi, struktur og sammenheng med det generelle bylivet. (Rossi, 1982, s. 22).

⁵⁰ Dette tverrfaglige og internasjonale forskningsfeltet har først og fremst fått sin status institusjonalisert gjennom ISUF– *International Seminar on Urban Form*. ISUF ble dannet i 1996 som et nettverk etablert av forskere med blandet fagbakgrunn. Disse kom fra England, Frankrike, Tyskland, Irland, Sveits, Japan, Australia og USA. ISUFs hovedhensikt er å samle og spre den kunnskap som utvikles innen feltet samt å utvide dette feltet utover dets opprinnelige plass i geografi til spesielt å omfatte fagområdene arkitektur og planlegging, til å utveksle erfaringer og ikke minst for å kartlegge feltets teoretiske basis. ISUF arrangerer biennale internasjonale konferanser, og utgir bladet *Urban Morphology* ca. fire ganger i året. Se også: (<http://www.let.rug.nl/isuf/>)

⁵¹ ’Kognitiv’ har å gjøre med det kunnskapsbaserte, en kognitiv betydning er en primær betydning, ’eksplikativ’ betyr forklarende. (Kunnskapsforlaget, 1998)

Forskning innen det bymorfologiske feltet søker en byforståelse som både er egnet for forvaltning og vern av den eksisterende byen, og som kan danne grunnlag for realisering av ny arkitektur innenfor denne byen. Ifølge Anne Vernez Moudon kjennetegnes studier innen dette feltet ved at de fokuserer på de faktiske, fysiske resultatene av sosiale og økonomiske krefter.⁵² Det vil si resultat av ideer og intensjoner slik de tar form på bakken og til sammen former byer, som igjen kan forstås delt opp i bygninger, tomter, gater, byrom og parker, hvilket utgjør hovedelementene i morfologiske analyser. Disse elementene er ikke absolutte og endelige, men er elementer som er i konstant bruk og derfor transformeres over tid. Å se byers fysiske elementer som produserte elementer, gir et betraktningsspektiv på min problemstilling som gjør det mulig å drøfte spørsmål omkring prosessuelle forhold og arkitektoniske løsninger som to sider av samme sak. Moudon definerer *urban morphology* som studiet av byen som menneskers *habitat*, inklusive de forutsetninger og årsaksforhold som skaper byens romlige sammenhenger. Studier innen feltet viser byens form som dynamisk, kontinuerlig foranderlig og forankret i en dialektisk forbindelse mellom det som kan sies å være produsenter av byen, og byens innbyggere eller brukere. Byene vedvarer samtidig som de tar opp i seg ulike behov som uttrykkes i samtidens livsformer og bybruk.⁵³

Skoledannelser

Forskningsfeltet 'Urban Morphology' regner sitt opphav innen geografien. Enkeltstudier av bylandskapet kan blant annet spores tilbake til tyske geografer på begynnelsen av 1900-tallet.⁵⁴ Men det var først på midten av 1980-tallet at arbeidet ble systematisert som eget interdisiplinært forskningfelt.⁵⁵ Den teoretiske basis for bymorfologien er bygd opp omkring tre ulike skoler vokst frem i England, Frankrike og Italia. Skolene som det typomorfologiske feltet tar utgangspunkt i, er den tysk/engelske skolen som har utviklet seg omkring geografen M.R.G. Conzens (1907–1999) arbeider, og den italienske skolen hvor Saverio Muratori (1910–1975) og hans studier av Venezia og Roma er sentrale. Den franske skolen har ikke et så definert utgangspunkt som de to andre. Den forbindes gjerne med fagutviklingen som skjedde ved Arkitektskolen i

⁵² (Moudon, 1997, s. 3).

⁵³ Som over.

⁵⁴ For øvrig regner ISUF denne studien av Mälardalen som den eldste kjente. Leighly, J.B. (1928) *The towns of Mälardalen in Sweden: a study in urban morphology*. University of California Publications in Geography vol. III (1928–30), University of California Press, Berkeley. Til dette må det bemerkes at temaet er problematisert innen arkitekturfaget langt tidligere. Aldo Rossi trekker blant annet frem Francesco Milizia 1832 som en pioner som rent empirisk forsøkte å klassifisere byens arkitektur. (Rossi, 1992, s. 53).

⁵⁵ Blant annet ble det ved The School of Geography of the University of Birmingham opprettet "The Urban Morphology Research Group". Her ble det satt i gang en rekke prosjekter som var beslektet i metode og tema. For å bringe kunnskap om ulike prosjekter og gi tettere kontakt mellom forskere, utga gruppen *The Urban Morphology Newsletter* fra 1987 til 1989. (<http://w3.bham.ac.uk/geography/umrg/u>)

Versailles på 1960-tallet.⁵⁶ Ifølge Michael Darin kan man skille ut to historiografiske tradisjoner innen den franske bymorfologiforskningen.⁵⁷ Den ene er en tradisjon som berører urbanismens historie, da særlig med referanse til byplanhistorikerne Pierre Lavedans og Marcel Poète sine analyser av franske byer. Ved siden av denne finnes en innfallsvinkel til byplanhistorien som er direkte inspirert av sider ved den italienske skolen.⁵⁸

De tre skolene avviker fra hverandre med hensyn til teoribygging. Der de engelske geografene har vært mest opptatt av en forklarende teori om hvordan byer har blitt bygd og hvorfor, har den italienske forskningen søkt det mer preskriptive, om hvordan byer basert på historiske tradisjoner bør bygges. Den franske skolen har derimot heller beveget seg mot kritikken – og konsentrert seg om hva som burde bli bygd i forhold til det som faktisk har blitt bygget.⁵⁹

Skolene har i stor grad oppstått og utviklet seg uavhengig av hverandre, men det kan også spores en gjensidig påvirkning mellom dem. Helt frem til 1990-tallet har det vært dårlig kontakt mellom spesielt fransk og engelsk forskning, men også mellom det britiske geografmiljøet og arkitektfaget i England.⁶⁰ I dag har feltet et så stort spenn, geografisk og tematisk så vel som gjennom teoretisk begrepsutvikling, at det ikke lenger er meningsfylt å plassere den forskningen som gjøres innenfor tre skoler, men heller innenfor et dynamisk felt under stadig utvidelse.⁶¹

Utviklingen av morfologifeltet kan også relateres til den strukturalistiske tenkningen som vokste frem på 50–60 tallet, hvor det ble søkt etter holdepunkter for å diskutere arkitektur som et autonomt system med iboende muligheter for endring.⁶² Forestillingen om struktur og system hadde en stor innflytelse på mange fag, deriblant arkitektur og urbanisme. Det analytiske grepet i strukturalistisk tenkning var å etablere en grunnstruktur, et abstrakt system med en grammatikk som styrer enkeltelementenes forhold til hverandre. Det vil si at relasjonene mellom objektene er av større interesse

⁵⁶ Philippe Panerai og Jean Castex' studie av Versailles trekkes gjerne frem som den viktigste byanalysen her. (Castex, 1979, "Space as representation and space as practice A reading of the city of Versailles"; Castex, Céleste et al., 1980. *Lecture d'une ville : Versailles*)

⁵⁷ (Darin, 1998)

⁵⁸ Som over.

⁵⁹ (Moudon, 1997) For en videre diskusjon om hvorvidt typologi og morfologi eger seg som basis for *description* og/eller *prescription*, se også (Kropf, 2004).

⁶⁰ Se for eksempel (Roux, 1999).

I tillegg til at engelske arkitekter har vært veldig påvirket av personer som Gordon Cullen, mener Bandini at denne gruppen etter krigen stort sett har hatt så god tilgang til prosjekteringsoppgaver at teori og forskning innen arkitektfaget har fått mindre plass. (Bandini, 1992) En situasjon jeg mener kan stemme med norske forhold.

⁶¹ Se for eksempel (ISUF, 1999). Papers fremlagt på konferansen spenner fra presentasjon av tradisjonelle byanalyser av europeiske middelalderbyer, av postindustrielle suburbaneområder og by i Asia og Afrika til teoretiske diskusjoner og mer metodiske problemstillinger som bruk av GIS i forskningssammenheng.

⁶² Sentrale navn innen strukturalismen på 1950–60 tallet er for eksempel Noam Chomsky, Claude Lévi-Strauss og Ferdinand de Saussure. Se også (Piaget og Maschler, 1970).

enn objektene selv. Som Ellefsen påpeker er det kun i matematikk og logikk at relasjonen mellom objektene og objektene selv, kan oppfattes å ha et abstrakt og utvetydig definert forhold til hverandre.⁶³ I andre fag er det spørsmål om strukturer som hjelpekonstruksjon eller metafor, slik språkets strukturelle oppbygging kan være en anvendelig metafor for å diskutere arkitektur. Et hovedargument er at undersøkelser av struktur ikke erstatter, men kompletterer andre former for analyse.⁶⁴

Sentralt i den strukturalistiske byforståelsen står den italienske arkitekturteoretikeren Aldo Rossi.⁶⁵ I hans byforståelse er *typen* et grunnleggende redskap til å analysere og forstå byens arkitektur og den fysiske transformasjon. 'Typen' kan sies å være de bakenforliggende prinsippene for å organisere arkitekturen. Et rekkehus representerer for eksempel en annen måte å organisere boliger enn en lamellblokk. I byen kan derimot begge typene gjenfinnes i mange forskjellige morfologiske varianter som til sammen utgjør byens fysiske deler. Hvert av disse *artefaktene* kan leses som et uttrykk for det samfunnet som har produsert dem. De bærer byens historie. Rossis intensjon med artefaktbegrepet, "fatto urbano", er å få frem at byens fysiske elementer ikke bare kan forstås som et løsrevet fragment. Artefaktene kan gi kunnskap om sammenhenger i bystrukturen og gjennom sin historie kan de referere til det bylivet som artefaktene gir rom for. Dette kan være en bygning, en gate eller et område. Byen selv er summen av artefaktene.

Byanalyser som søker å få frem fysiske og romlige strukturer på denne måten, er *typologiske* og *morfologiske* fordi de beskriver bymessig form (morfologi) basert på detaljert klassifikasjon av bygninger og rom som typer (typologi).⁶⁶ Når slike studier knyttes til strukturalistisk tenkning, vises dette slik for eksempel Rossi søker å beskrive byen, som en strukturell helhet der de enkelte delene gjensidig definerer hverandre. Artefaktene strukturerer byen i kraft av sin permanente tilstedeværelse som form. To artefakter kan utgjøre den minste urbane sammenheng som konstituerer et (studie)område. Artefaktene kan forstås som følge av sin transformasjon av typen eller hvordan artefaktene kan definere eller avgrenses som en helhet mot andre elementer i det totale urbane området. Inndeling av slike delområder gjør oss i stand til å forstå artefaktenes struktur bedre, og dermed fremskaffe en kunnskap om byen som arkitektur. I en slik betraktning følger ikke formen

⁶³ Upublisert artikkel av Karl Otto Ellefsen, "Strukturalismen", som vil inngå i en ny bok, *Arkitekturteoriens historie* av Caldenby og Nygård.

⁶⁴ (Piaget og Maschler, 1970).

⁶⁵ Rossi henter inspirasjon fra ulike kanter. Selve strukturalismetenkningen som er basis for hele teorien, er inspirert av Claude Levi-Strauss og Ferdinand de Saussures (1857–1913) tegnteori. Typebegrepet videreutvikler Rossi fra Quatremère de Quincy (1755–1849). Begrepet *kollektivt minne* er hentet fra geografene Maurice Halbwachs og Georges Chabot, teorien omkring *områdebegrepet* fra Fritz Schumachers byteori og *permanensbegrepet* fra Marcel Poète og Pierre Lavedan. (Rossi, 1982)

⁶⁶ (Moudon, 1994)

funksjonen, men tvert i mot, formen eksisterer uavhengig av funksjonen. Byen er også en struktur som setter regler for sin egen forandring. På samme måte som artefaktene har evne til å strukturere byen, er disse selv strukturert av et øvre nivå, av stedet eller *locus*.⁶⁷

Morfologi i planforskningen

Et argument for å bruke det bymorfologiske feltet, er samtidig å vise at dette kunnskapsgrunnlaget kan være fruktbart for planforskningen. Mye forskning innen det bymorfologiske feltet har riktignok konsentrert seg om å utarbeide detaljerte byanalyser rettet inn mot konservering og vern av historiske byer. Som for all forskning ser man her utfordringen med å finne en balansegang mellom behovet for å utvikle selve forskningen som aktivitet og muligheten for at den forskningen som skjer blir relevant for praksis. En annen viktig side ved det by- morfologiske forskningsfeltet har derfor vært å få frem begreper og teori som åpner opp for en forståelse av endringsprosesser som også peker fremover. Forskere innen feltet har med andre ord tatt skrittet fra å etablere et grunnlag for (konserverende) forvaltning av bylandskapet ut fra den kunnskapen som ligger i byen selv, til å betrakte byens arkitektur som en kilde av akkumulert erfaring som kan anvendes som fundament for også å foreskrive endring.⁶⁸

Mitt inntrykk er at kunnskapsutvikling om byens fysiske form ikke har stor plass i norsk planforskning.⁶⁹ Med dette mener jeg ikke at fysiske omgivelser ikke har vært gjenstand for undersøkelser eller er underlagt forskning.⁷⁰ Saken dreier seg mer om hvilken betydning kunnskap om de fysiske omgivelsene gis innen det institusjonaliserte planforskningsmiljøet, og hva som er fokus for planforskningen i Norge. Dette kan illustreres ved en forskningsrapport fra slutten av 90-tallet, hvor åpningssetningen i den oppsummerende artikkelen fremhever sammenhengen mellom planlegging og de fysiske omgivelsene: "Gjennom et mylder av små og store prosesser blir fysiske strukturer – arealer, bygning, vegger – skapt og endret, men bare delvis som et resultat av planlegging."⁷¹ Men spesifikk kunnskap om eller drøfting av de fysiske strukturene har ikke stor plass i rapporten. Riktignok er rapportens problemstilling forskning omkring bærekraftig utvikling og offentlig planlegging, men ingen av de fem temaene som tas opp, viser til at det også skulle finnes et behov for å fremskaffe kunnskap om de fysiske

⁶⁷ (Rossi, 1992, s.103)

⁶⁸ (Larkham og Whitehand, 1992)

⁶⁹ Argumentet mitt finner jeg for eksempel dekning for ved de konklusjoner som er gitt i (Imset, Naustdalslid m.fl., 1989), men heller ikke i (Sæterdal, A. og Medalen, T., 2003) som omhandler kunnskapsbehovet i planforskning i dag, har kunnskapsgrunnlaget om de fysiske omgivelsene noen særlig plass.

⁷⁰ Se for eksempel (Guttu, Thorén m.fl., 1996) og (Ellefsen og Røsnes, 1989).

⁷¹ (Kleven, 1999)

omgivelsene, transformasjonsprosesser i disse eller behovet for å forankre forskningen til et teorigrunnlag som spesifikt er rettet mot forståelse av de fysiske omgivelsene.

Petter Næss og Inger Lise Saglie, som begge har vært sentrale som arkitektutdannede forskere i det institusjonelle planforskningsmiljøet i Norge, bekrefter mitt inntrykk av at kunnskapsutvikling om fysisk form ikke har stor plass i norsk planforskning, i en oversiktsartikkel om de ulike vitenskapsteoretiske retninger innen planforskningen.⁷² Forfatterne hevder at planforskning har sin hovedplassering innen samfunnsvitenskapen, samtidig som de sier at planforskningens kjerneområder er:

Studier av hvilke virkninger ulike måter å utforme og lokalisere bebyggelse og disponere arealer på, har for forskjellige konsekvenskategorier, og studier av hvordan offentlig planlegging sammen med andre faktorer bidrar til å forme de fysiske omgivelsene. I tillegg fokuserer noe av forskningen på planleggeres faglige arbeidsmetoder med sikte på å videreutvikle disse.⁷³

Til tross for at Saglie og Næss differensierer mellom forskning med *samfunnet* og *det bygde miljøet* som forskningsobjekt, har likevel ikke kunnskap om fysisk form fått noen stor plass i redegjørelsen. Som innfallsvinkel til forskning med det bygde som studieobjekt henvises det kun til hvordan fenomenologisk tenkning ved hjelp av befarings og observasjon ofte får en rolle i forskningsdesignet /metodikken. Slik jeg forstår det, hevder Saglie og Næss at metoder anvendt i planleggingen, blir overført til metoder anvendt i forskningen. I sin oversikt flytter de fokus vekk fra de fysiske omgivelsene fordi de innenfor dette temaet kun finner normative programmer eller faglige ideologier, og ikke teorier som de i vitenskapelig forstand mener er ”logisk konsistente” til kunnskapsutvikling.⁷⁴ De fleste av de tekster som omhandler byen og byens fysiske utvikling, er da også normativ byformingsteori, enten formulert som en regelpoetikk til hjelp for styring av byens oppbygning eller en modellideologi som gir forestillinger om hvordan en by bør være.⁷⁵ Både arkitektfaget og byplanfaget er praksisrelaterte og fremtidsrettede. De vil dermed også benytte seg mest av normative teorier om

⁷² (Næss og Saglie, 1999, s. 213).

⁷³ Som over s. 220.

⁷⁴ Som over s. 222.

⁷⁵ Teorier om byen og byens arkitektur hører inn under disiplinen *urbanisme* som er et stort felt med omfattende skriftlig materiale. Françoise Choay har forsøkt å rydde i dette materialet i den hensikt å finne kjennetegn som skriftene kan kategoriseres utfra. Disse forankrer Françoise Choay i henholdsvis Thomas Mores *Utopia* fra 1516 og Albertis *De Reaedificatoria* fra 1485. Disse to tekstene etablerer de to figurene *regelen*, som rettes inn mot at arkitekturproduksjon skjer ut fra fastlagte lover og regler for formgivning, og *modellen*, hvor arkitekturproduksjon skjer innenfor et idealisert bilde, en beskrevet modell. (Choay og Bratton, 1997).

hvordan en bør arbeide med arkitektur, eller hvordan byen og arkitekturen bør være. Dette kan således feilaktig oppfattes som eneste teorigrunnlag for kunnskapstilegnelse innen arkitekturfaget. Saglie og Næss påpeker også at analyser av det fysiske bygde miljøet kun utgjør en beskjeden del av forskningsfeltet. Dette til tross for at ”planforskningens oppgave først og fremst ligger i å utvikle kunnskapsgrunnlaget for profesjonen.”⁷⁶ For meg betyr dette at den del av profesjonen som skal handle i forhold til endring av de fysiske omgivelsene, også vil trenge kunnskap om det objektet som byplanleggingen skal håndtere.

Selv om jeg påstår at planforskningen i Norge ikke har vært tilstrekkelig opptatt av kunnskapsgrunnlaget for å studere fysisk form, er det ikke riktig å si at det ikke har foregått fagutvikling. Fra 1980-tallet har det vært en etablert tradisjon i Norge. Her ser jeg Ellefsen og Tvildes *Realistisk byanalyse* som et verdifullt bidrag.⁷⁷ Analysen ble utviklet som et direkte svar på den prosjektstyrte situasjonen som oppstod på 1980-tallet. Intensjonen var å utvikle et objektivt kunnskapsgrunnlag for evaluering av prosjekter og for diskusjon av fysisk transformasjon. Dette arbeidet samt senere videreutviklinger må kunne plasseres innenfor det bymorfologiske feltet.⁷⁸ Det teoretiske grunnlaget for metoden er kognitivt eksplikativt, og definerer arkitektur som ”[...] fysiske omgivelser forstått som fysisk form”.⁷⁹ Som grunnlag for denne forståelsesformen vektlegges kunnskap om typologisk og strukturell utvikling i byens arkitektur. Til forskjell fra hovedvekten av de byanalyser som presenteres av ISUF, er *Realistisk byanalyse* heller rettet mot transformasjon av byen enn bevaring og konservering. Det er også min oppfatning at dette materialet har fått større gjennomslag som metode i utarbeidelse av kommuneplaner,⁸⁰ enn som grunnlag for forskningsrettede bystudier.⁸¹

⁷⁶ (Næss og Saglie, 1999, s. 223).

⁷⁷ Den realistiske byanalysen er bygd på utprøving av metoden ved typomorfologiske analyser av Bergen, Tromsø og Trondheim gjort i samarbeid med studenter ved NTH og AHO i perioden 1987–1989. En sentral kilde til det teoretiske grunnlaget for analysemetoden er Aldo Rossis bok *The Architecture of The City*, som kan knyttes til den italienske typomorfologitradisjonen. (Ellefsen og Tvilde, 1991)

⁷⁸ (Tvilde m.fl., 1997) Dette arbeidet er gjort på oppdrag for Riksantikvaren, og er rettet mot praksis. Som forskningsarbeid er det teoretisk underkommunisert. Det frembringer likevel verdifulle innspill som kan videreutvikles i et mer systematisk forskningsarbeid.

⁷⁹ (Tvilde, m.fl., 1997, s. 6).

⁸⁰ Ikke minst på grunn av Miljøverndepartementets stedsanalyserie hvor *Realistisk byanalyse* ble presentert som en av fire innfallsvinkler til å fremskaffe bedre kunnskap om tettsteder i Norge. (Miljøverndepartementet, 1993b)

⁸¹ Den praktiske relevansen som denne metoden har fått, skyldes ikke minst Miljøverndepartementets stedsanalyserie. Metodens anvendbarhet har ellers nylig blitt testet i Gunila Jivens avhandling *Stadens morfologi som kulturarv*. Realistisk byanalyse, M.R.G. Conzens byanalyser og Kevin Lynch gestaltpsykologiske angrepsmåte undersøkes som mulige metoder for å utvide det tradisjonelle kulturminnevernets kunnskapsgrunnlag. (Jivèn, 2003)

Planteoretisk kobling

Hvorfor er det fruktbart å bringe 'urban morfologi' inn i planforskningen? Først og fremst fordi dette feltet vektlegger forståelse av de fysiske omgivelsene slik de faktisk er bygget. I en morfologisk byanalyse er alle fysiske elementer mulige å beskrive og forklare. En diskusjon av byens form er verken avhengig av kvaliteten på det som er bygd eller av en normativ teori om hvordan arkitektur bør være. Teoriutviklingen er empiribasert og kunnskapsavhengig, og ikke for eksempel skjønns- eller opplevelselsesbasert. Byforståelse basert på beskrivelse og forklaring gjør det mulig å etablere et mer verdinøytralt begrepsapparat, som verken skiller mellom god og dårlig arkitektur eller mellom arkitektur og ikke-arkitektur. Å studere de bygde omgivelsene på denne måten vil være forankret i et teorigrunnlag som har potensial til å håndtere den tverrfagligheten som forskningen om og for fysisk planlegging må romme.

Foruten å hevde at byen kan leses og analyseres som fysisk form, skriver Moudon i sin konstituerende artikkel "Urban morphology as an emerging interdisciplinary field" at forskere fra de ulike skolene har kunnet enes om at i alle morfologiske undersøkelser vil de tre komponentene "form, resolution and time" alltid være tilstede.⁸² Disse tre komponentene konstitueres ifølge Moudon av følgende tre prinsipper som også kan oppfattes som en metode eller angrepsvinkel til forskningen: I) Urban form er definert ved tre fundamentale fysiske elementer; bygninger og deres relasjon til det ubebygde åpne rommet, til tomtestrukturen og til gatene. II) Urban form kan bli forstått i forskjellige målestokker eller nivåer. De fire nivåene som skiller seg ut, korresponderer til bygning/tomt situasjonen, til gate/kvartal-situasjonen, til byen og til regionen. III) Urban form kan bare bli forstått historisk, siden elementene som den omfatter, underlegges kontinuerlig transformasjon og utskiftning.⁸³ I tillegg til de prinsippene som ligger til grunn for morfologiske studier, mener jeg det er nødvendig å trekke frem en fjerde komponent som er sentral i den forskningen som er presentert innen feltet, nemlig *beslutning*.⁸⁴ Blant annet argumentert for av Peter J. Larkhams:

An understanding of the processes of morphological change, including cycles in economy, building industry, but also in thought, legislation, architectural style and taste, is vital. But

⁸² Den teoretiske basis for den bymorfologiske forskningen er først og fremst institusjonalisert gjennom Anne Vernez Moudon artikkel "Urban morphology as an emerging interdisciplinary field" fra 1997. Artikkelen må også kunne betraktes som konstituerende for feltet som et forskernettverk. Artikkelen var trykket som første artikkel i *Urban Morphology*, tidskriftet som gis ut av ISUF, (Moudon, 1997)

⁸³ Som over s. 7. (Til det siste punktet bør det tilføyes et spørsmålstegn, da en synkron analyse i noen tilfeller kan gi tilstrekkelig forståelse for det formålet analysen skal brukes.)

⁸⁴ Se for eksempel (Freeman, 1990) og (Conzen og Whitehand, 1981).

so, too, is knowledge of identity and actions of the agents of change: organizations, institutions, individuals; particularly those directly active in the decision-making process, but also those more indirectly active in, or only passively affected by, change should be considered. Whilst the former may be examined using large-scale surveys of trends, the latter lends itself only to small-scale case studies, owing to the labour-intensive nature of data recovery and analysis at the local level of operation of the development process.⁸⁵

Eller slik Harold Carter sier:

[...] urban development has been guided, directed, stimulated at some points, redirected or perhaps blocked at other points through a complex and never ending stream of decisions, some of them public and many of them private.⁸⁶

Det er ikke mulig å akseptere at byens fysiske form er resultat av mange ulike beslutningsprosesser og samtidig tolke og analysere byplaner uten å se det i lys av de verdier og beslutningsprosesser som karakteriserte det samfunnet som muliggjorde den utbyggingen som studeres. Carter hevder også at det er en sammenheng mellom graden av konsentrasjon i beslutningsprosessen og den fysiske formen. Beslutninger som har vært ubetingete og absolutte, fører gjerne til definitive planer og kontrollert uniformering av bebyggelsen som følge av planen. En observasjon som opplagt har relevans for diskusjonen om fysisk utforming av den prosjektbaserte byutviklingen med sine mange lokale beslutningsprosesser. Arkitektur tolket som et manufakt innlemmer beslutningen som en viktig komponent. Det er aktører (personer eller institusjoner) som på forskjellig vis er med på å bestemme hva som blir produsert og hvordan. Når byen som fysisk form kan forstås på forskjellige nivåer av bygd landskap, fra regionen til beboelsesrommet, refererer dette til de ulike beslutningsnivåer for utvikling og endring av byens form. De forskjellige nivåene representerer ulike aktørrelasjoner og ulike angrepsmåter for koordinering av beslutninger om endring, som igjen kan identifisere ulike nettverksrelasjoner.⁸⁷

⁸⁵ (Larkham, 1996, s.29)

⁸⁶ (Carter, 1970, s.67)

⁸⁷ Uten at jeg går nærmere inn på dette her, kan nettverk i denne sammenhengen også forstås som en form for 'governance' som søker koordinering av beslutninger ved både offentlig hierarkisk styring og markedskoordinering. (Buitelaar, 2003)

Slik jeg ser det, vil studiet av byens form på ulike nivåer åpne muligheten for å drøfte hvordan beslutninger på disse nivåene henger sammen med de morfologiske løsningene, både de intenderte og de uintenderte resultatene.

Den planteoretiske koblingen til dette mener jeg først og fremst kan skje ved en positiv planteori om hvordan planlegging faktisk skjer, og ikke hvordan den burde skje (som det meste av det planteoretiske feltet befatter seg med). For drøfting av problemstillingens planfaglige side ser jeg på planleggingens praksis ikke som teoriledet, men som situasjonsavhengig. Det vil si at jeg ikke betrakter møtet som skjer mellom eiendomsutvikling og offentlig planlegging som svar på en normativ prosedural teori, men som et praksisfelt styrt av de aktører som deltar. Denne betraktningmåten er beslektet med det som kalles 'public choice theory'⁸⁸ en betraktningmåte som først og fremst anvendes innen økonomifaget for studiet av demokratiske samfunnsprosesser, hvor det grunnleggende synet er at de mennesker som deltar i denne demokratiske prosessen, lever i et samfunn der privat eiendomsrett og markedsøkonomi gjelder. Det handler da om hvordan valg og beslutninger i et slikt demokrati påvirkes av atferden til de aktører som deltar. I 'public choice theory' antar man at disse aktørene er alminnelige mennesker, verken bedre eller dårligere enn andre, med alminnelige mål og alminnelige muligheter til å oppnå de målene som settes. De er heller ikke spesielt opptatt av det offentlige samfunnet eller særskilt egoistiske på egne vegne. Det kan også være liten eller ingen forskjell på enkeltaktørenes motivasjon enten de befinner seg i private eller offentlige handlingsrom. I prinsippet er det de samme menneskene som handler, og deres atferd er bestemt av det belønningssystemet de er en del av. Hovedforskjellen er spillereglene og de incentiver som enkeltaktørene kan respondere på. I dette betraktningsspektivet ligger også et syn på at det planteoretiske feltet har beveget seg så langt vekk fra praksis at det er nødvendig å utvikle mer positive teorier om hvordan planlegging faktisk skjer. Argumenter for en positiv teori om planlegging kan være flere. En er at den forklarer, beskriver og predikerer planleggenes måte å handle på. En annen er at det etablerer en empiribasert plattform som grunnlag for undersøkelser, utforskning og bedømming av andre typer av teori, for eksempel normativ prosedural teori.

Et forslag til en slik positiv teori om planlegging fremsettes av M. C. Poulton.⁸⁹ Hans utgangspunkt er at det som kjennetegner atferden til de

⁸⁸ En sentral person i utviklingen av *Public Choice Theory* er James Buchanan. Se for eksempel (Buchanan and Tullock, 1962), her hentet fra (<http://www.econlib.org/library/Buchanan/buchCv3Contents.html> 2004).

⁸⁹ Min inspirasjon for å bringe inn denne planteoretiske koblingen er (Poulton, 1991). Grunnlaget for argumentasjonen finner han i *Public Choice Theory*. Poulton mener at en positiv teori om offentlig styring har relevans for planlegging, fordi planlegging er en overveiende offentlig aktivitet. Poultons argument for å fremsette en slik teori er at store deler av det planteoretiske feltet har beveget seg altfor langt vekk fra den praksis som teorien egentlig var ment for til at den faktisk er egnet til praktisering av planlegging, for gjennomføring av planene. En annen kilde er (Webster, 1998)

aktørene som deltar i planleggingen, har sammenheng med aktørers atferd i et demokratisk system hvor private grunneierinteresser er et sentralt gode.

Hvordan utviklingen skjer, kan med andre ord forstås som atferden til velgerne, til de politiske partiene og til den administrative delen av offentlig styring (også kalt byråkratiet) og til interessegrupper og lobbyister.⁹⁰

Planleggerne som hører til den administrative delen av offentlig styring, kjennetegnes i følge Poulton av to forhold. Det ene er at deres atferd er styrt av de goder de kan oppnå innenfor det ”belønningssystemet” de opererer innenfor, altså den institusjonelle planleggingen. Ved siden av lønn, karriere og faglig tilfredsstillelse kan dette være goder som avtalefestet arbeidstid og andre sosiale rettigheter. Disse godene, poengterer Poulton, kan være grunnen til at byråkratiet (særlig der dette har en monopolstilling) skaper mer byråkrati. Sett fra planleggingens side er det verdt å merke seg at en dyktig planlegger vil bli belønnet dersom han planlegger mye og finner mange områder planleggingen kan benyttes til. Offentlig ansatte i en monopolstilling vil derfor ofte overprodusere i et forsøk på å maksimere sine ansettelsesgoder. (I motsetning til private monopol, som vil underprodusere som en bestrebelse på å maksimere den økonomiske profitten.) Jeg vil tilføye at dersom det gis resultatorientert belønning som følge av effektivitet, vil det samme kunne skje i offentlig sektor, planfaglig ”flinkhet” vil ikke lønne seg.

Det andre kjennetegnet er at administrasjonen og politikerne spiller på samme lag. Politikernes suksess er i stor grad avhengig av planleggenes råd og evne til å gjennomføre politikken. Denne avhengigheten påvirker atferden til aktørene i administrasjonen, for eksempel med hensyn til hvor sterkt man kan fremme egne synspunkter og ta personlige standpunkt til saker, da dette kan være å gamble med karrieremulighetene.

For å kunne beskrive hvordan planleggingen skjer, mener Poulton at det er riktig å ta utgangspunkt i at alle grunneiere er interessert i å beskytte verdien på eiendommen sin, og at alle innbyggere er tjent med at kvaliteter i omgivelsene opprettholdes eller styrkes. Disse interessene vil påvirke politikernes atferd fordi innbyggerne er deres velgere. Innbyggernes oppfattelse av planlegging påvirkes av planleggingens karakter av et tveegget sverd. Planlegging beskytter den enkelte mot uønsket atferd hos naboen, men hindrer også vedkommende i å kunne gjøre hva han vil med eiendommen sin.

Den planleggingen som skjer på lokalt kommunalt nivå, kan beskrives ved at den blir tillagt tre oppgaver:⁹¹

I) Planleggingen vil reflektere fordringer fra velgerne.

⁹⁰ (McLean, 1987)

⁹¹ Poulton beskriver planlegging på kommunalt nivå ved hjelp av sju punkter. (Poulton, 1991, s. 267-268).

Den største enkeltgruppen som har interesse av planlegging, er huseierne. Planleggingen vil ha størst betydning for å sikre verdien på boligeiendommer fordi det finnes en direkte økonomisk sammenheng mellom den store mengden av velgere som besitter slike eiendommer, og verdien på disse omgivelsene.⁹² Det andre er at planlegging brukes som virkemiddel til å øke kommunens inntekter, dog uten at det rammer de velgerne som allerede er der. Planleggingen vil derfor søke å tiltrekke seg aktiviteter som kan gi kommunen inntekter som kommer innbyggerne til gode. På bakgrunn av dette vil planleggingen også tendere til å være skjønnsmessig, og gi kommunen makt til å kunne forhandle om aktuelle aktiviteter som kan resultere i kommunale inntekter eller besparelser.

II) Planleggingen vil søke å kontrollere beslutningene om endringer. Bortsett fra økonomi og infrastruktur vil den lokale planleggingen ha liten interesse av langsiktig planlegging, da denne stort sett vil inneholde overordnede utsagn om alle gode hensikter og åpent formulerte forpliktelser om bevaring eller styrking av eksisterende omgivelser. I stedet vil planleggingen tendere til å bli inkrementell som konsekvens av at det lokale politiske regimet til en hver tid gir respons på konkrete saker etter hvert som de oppstår. Langsiktige planer som indikerer omfattende og spesifikke definerte forandringer av de fysiske omgivelsene, vil nesten alltid oppfattes som kontroversielle, og de vil fremme motstand ved aksjonsgrupper. Kortsiktige planer på sin side utbedrer spesifikke problemer ved at de har lett for å samle støtte til spesielle interessegrupper foruten å møte marginale, ofte isolerte opposisjoner.

III) Planleggingen vil søke å opprettholde sitt mandat og sin støtte i samfunnet. Planlegging vil søke konsensusbygging og dialog med eksisterende interessegrupper, eller søke å etablere slike fremfor å være kontroversiell i de temaene som tas opp. Ved kontroversielle saker vil planleggingen søke å fremstå som teknokratiske eller nøytrale. Planlegging vil stadig finne nye måter å involvere allmennheten i beslutningsprosesser på, og den vil ved å utvide sitt influensområde styrke sitt mandat og sin berettigelse i samfunnet.

Den planteoretiske koblingen presentert gjennom Poultons positive planteori kan utvides mot den praksis- og atferdsbaserte forskningen som blant annet er bedrevet av John Forester.⁹³ En annen retning kan være mer makt- og

⁹² Dette poenget er mest aktuelt i land med eiendomskatt. Men det er også en sammenheng mellom planlegging og markedsverdien. I Oslo er planene for fortetting av småhusområdene et godt eksempel på hvordan Høyre har tatt hensyn til sine velgere når de har behandlet dette planspørsmålet.

⁹³ Blant annet (Forester, 1993)

demokratifokuserte undersøkelser slik Bent Flyvbjerg har gjort.⁹⁴ En tredje vinkling kan være å undersøke hvordan den offentlige planleggingen som ofte er motivert av en offentlig velferdsteori (med rettferdig fordeling av goder og reduksjon av eksternt påførte ulemper), kan avstemmes med en planteori basert på offentlig atferd.⁹⁵ En fjerde kan være å utvide feltet med undersøkelser av hvordan økonomiske konsekvenser av selve planprosessen kan virke inn på beslutningsprosessen.⁹⁶

Alle disse mulighetene for planteoretiske koblinger bekrefter påstanden om at intensjoner som tillegges utforming av byens fysiske form, kan være et resultat av ulike behov, normer og idealer om fysisk form som er fremmet av ulike aktører som er involvert. By- og arkitekturteori som ser byens form som et produsert resultat – et artefakt, vil være åpne for å forklare og forstå byens form i lys av dette. Selv om arkitektur og byplanlegging er 'a making discipline'⁹⁷ som er avhengig av normative teorier anvendt i hensikt å realisere arkitektur, vil vi både til forskning og i spørsmål om evaluering av de fysiske omgivelsene også trenge kognitive teorier som søker å forklare den allerede erfarte, produserte by.⁹⁸ Det er der kognitiv eksplikativ by- og arkitekturteori skiller seg fra normativ byteori, at den er egnet til å utvikle kunnskap om det som allerede er bygget, og sammenhengen mellom byens ulike utbygginger. Man søker å frembringe kunnskap om arkitektur og endringer i byens form ved å beskrive og forklare det som faktisk har skjedd. Denne type teorier trenger vi ikke bare for å forstå at byen er et resultat av bevisste beslutningsprosesser, men også for å fatte alle ikke-intensjonelle resultat som byen består av. Slike resultat kan utgjøre den type byelementer som i andre arkitekturfaglige forskningstradisjoner ikke klassifiseres som arkitektur. Dette er bebyggelse som ikke kan fremvise spesielle estetiske eller konseptuelle kvaliteter, men som ved sin eksistens utgjør en like stor del av byens arkitektur når denne er forstått som fysisk form. Den kognitive byteorien er da også forankret i en tradisjon som ifølge Francoise Choay har til hensikt å kommentere arkitekturen heller enn å realisere.⁹⁹

⁹⁴ Som for eksempel (Flyvbjerg, 1991).

⁹⁵ (Webster, 1998)

⁹⁶ (Keogh og Evans, 1992)

⁹⁷ Forskerutdanningen ved AHO betrakter arkitekturforskning med utgangspunkt i at arkitektur (herunder byplanlegging) er en praksisrelatert disiplin – 'a making discipline' – som krever 'a making knowledge'. Slike disipliner er bygd opp av ulike typer av kunnskap: vitenskapelig ekspertkunnskap, allmenn folkelig kunnskap, taus ukommunisert kunnskap og praktisk håndverkskunnskap. Utfordringen for forskning innen denne type fag er å omdanne disse kunnskapsformene til å kunne få en vitenskapelig status. (Det refereres her til Kaiser 2000 2nd ed.152–169.) (Michl og Dunin-Woyseth, 2000).

⁹⁸ Normative byteorier har preget hele den moderne byplanleggingen enten ved å fremme modeller for byideal eller regler for bygging. (Choay og Bratton, 1997) beskriver disse tradisjonene som "regelen og modellen". Se også (Gerosa, 2001) som argumenterer for denne vekselbruken.

⁹⁹ Choay beskriver slike tekster som "commentators" til forskjell fra tekster som direkte henvender seg til den byggede verden, til produksjon av eller realisering av nye steder å leve som "realizers". Tekster som kommenterer arkitektur, er en tradisjon som videreutvikler de første arkeologiske studier av antikken på den ene siden og de første reiseskildringer fra etnografer/geografer på den andre siden.

Det er umulig i en slik avhandling å kunne favne alle mulige innfallsvinkler til forståelse av problemstillingen. I denne sammenhengen er det viktig å vise at arkitektur og byplanlegging er to komplementære felt som kan bidra til en utvidelse av både det morfologiske forskningsfeltet og planforskningen. Det er også viktig å se forståelsesgrunnlaget for det morfologiske forskningsfeltet som en bro mellom forskning og praksis.

1.3 CASESTUDIET SOM METODE

Vitenskapsteoretisk og metodisk begrunnelse

Casestudiet, lik andre forskningsstrategier, er en måte å undersøke et empirisk emne ved å følge et sett av forutbestemte prosedyrer. Case-studiets potensial ligger i en dynamisk sammenhengende forskningsdesign fremfor en trinnvis forskningsprosess.¹⁰⁰ Den økte interessen for casestudier skyldes ikke minst Robert K. Yins bidrag til å presisere en metode som var mye brukt, men slurvevete praktisert.¹⁰¹ I følge Yin er forutsetningen for å velge metode avhengig av de spørsmål som kan utledes av problemstillingen, hvilken kontroll forskeren har over atferdsmessige hendelser og om fokus er på samtidige eller historiske fenomen.¹⁰² De metoder Yin her refererer til er casestudier, eksperimenter, arkivstudier, historieskriving eller mer generell kartlegging. Om casestudiet sier han:

A case study is an empirical inquiry that

- investigate a contemporary phenomenon within its real-life context, especially when,
- the boundaries between phenomenon and context are not clearly evident.

The case study inquiry

- copes with the technically distinctive situation in which there will be many more variables of interests than data points, and as one result
- relies on multiple sources of evidence, with data needing to converge in a triangulating fashion, and as another result
- benefits from the prior development of theoretical propositions to guide data collection and analysis.¹⁰³

(Choay og Bratton, 1997, s. 15).

¹⁰⁰ (Andersen, 1997, s. 27—29).

¹⁰¹ Som over s. 54.

¹⁰² (Yin, 1994, s. 6).

¹⁰³ Som over s.13.

Historisk opprinnelse av case-studie-metoden, knyttes gjerne til den franske sosiologen Frederic Le Play og den polske antropologen Bronislaw Malinowski. Ved forrige århundreskiftet ble denne type forskning formalisert ytterligere ved Chicago-skolen, hvor blant annet William I. Thomas og Robert Park startet opp studier på grunn av sosiale endringer som følge av stor urban vekst. Man søkte kunnskap om helhetlige samfunnsmessige forhold ved å få dybdekunnskap fra ett case. På 1960-tallet, da interessen for kvalitative studier var stigende, fikk denne skolen en ny betydning i den grad at den ofte omtales som den ”nye” eller ”andre” Chicago-skolen.¹⁰⁴ Fra denne perioden var bl.a Anselm Strauss og Barney Glaser betydningsfulle med sin *The Discovery of Grounded Theory* (1967)¹⁰⁵ Poenget med denne oppdagelsen var å anerkjenne at ny teoretisk forståelse kunne utarbeides direkte fra et empirisk materiale uten forut teoretisering. ”Grounded theory” legger vekt på induktiv teoribygging hvor empirien i caset begrunner teorien man kommer frem til. Å studere utvalgte case med denne innfallsvinkelen gir dessuten mulighet for korrigerende ny kunnskap underveis slik at nye og kanskje mer interessante teoretiske problemstillinger kan oppdages, begreper og sammenhenger kan nyanseres, foredles og presiseres.

Yin derimot bygger sin metodepresisering på at teori formuleres forut for innsamling av data. Dette trenger vel og merke ikke være en ”grand teori”, men mer etablering av en forståelsesramme for det som skal undersøkes.¹⁰⁶ Ved anvendelse av Yins utlegninger av case som metode er det viktig å vite at hans bakgrunn er fra eksperimentell psykologi og at han betrakter metoden ut fra dens egnethet for kvasiek eksperimenter. I en slik sammenheng er analytisk kontroll en viktig ingrediens ved bruk av flercasestudiet for testing av hypoteser. Han er opptatt av hvilke krav som stilles til design, prosedyrer for datainnsamling og systematisering og presisering av bearbejdede data. Det er empirisk undersøkelsesdesign og datanalyse som er hans hovedanliggende. Det kan også synes som Yin har en større kvantitativ enn kvalitativ ambisjon.

Begge disse holdningene i bruk av case som forskningsstrategi har sine forkjempere. Det synes derfor ingen tvil om at case kan velges både for å studere en forut formulert teori og ved en mer åpen innstilling hvor det er det unike caset i seg selv som er interessant å undersøke.¹⁰⁷ Hensikten med å undersøke slike unike tilfeller kan være å trekke ut essensen av komplekse sammenhenger, uten at det stilles spesielle krav om gyldighet fra andre beslektede case eller et større teoretisk univers. En bør også være åpen for at enkelte casestudier også befinner seg i en mellomsoner hvor interessen for det

¹⁰⁴ (Hamel, Fortin m.fl., 1993).

¹⁰⁵ (Strauss og Corbin, 1990), (Flyvbjerg, 1991), (Strand, 1991).

¹⁰⁶ (Yin, 1994, s. 28).

¹⁰⁷ (Stake, 1995)

instrumentelt orienterte case-studien og interessen for det unike tilfellet møtes.¹⁰⁸

Innen både humaniora og samfunnsforskning er studier av konkrete case en anerkjent og vel anvendt innfallsvinkel til å fremskaffe ny faglig innsikt og viten. Caset, tilfellet, saken eller hva man kaller det, utgjør undersøkelsenheten, men det er også et case av noe. Caset er alltid i en kontekst. Et case kan utgjøre ulike fenomen. Det kan være *sosialt bestemt*, for eksempel et individ, en rolle, en gruppe, en organisasjon. Det kan være *romlig bestemt* som en bygning, en by etc. og det kan være *tidsavgrenset* som en hendelse, en periode, en episode, et møte etc.¹⁰⁹ Selv case man oppfatter som unike fenomen er alltid ledsaget av hypoteser som binder enheten til en større kontekst. Case-studier som har oppstått fordi et unikt fenomen ønskes undersøkt, er også styrt av en interesse av å forstå og forklare hva det unike består i. Det finnes imidlertid ingen klar fellesforståelse av case-studiet som metode referer til, verken innen eller mellom fagområder, som gjør det til en metode som kan anvendes entydig. Jeg antar også at de ulike fagfeltenes karaktertrekk preger oppfatningen av case-studiets styrker og svakheter og at de anbefalte metodiske vinklingene må tilpasses det faget forskeren arbeider innenfor. Det meste av caselitteraturen henter sine eksempler fra studier av komplekse fenomen innen samfunnsvitenskap, helsevesen, undervisning eller sosiologi, hvor direkte observasjon av pågående samfunnsprosesser utgjør en vesentlig del av datainnsamlingen, for eksempel planforskning.¹¹⁰ Data innhentes ikke, men oppstår snarere i samspillet mellom forskerens fokusering på bestemte variabler og de sammenhenger de inngår i. Dette utgjør et usikkert område i case-studiet som påkrever stor oppmerksomhet med hensyn til kvaliteten og gyldigheten av de data som i første rekke produseres og deretter blir gjenstand for analyse. Slike metodeproblem gjennomsyrrer mye av case-litteraturen. Noe som gjør at casestudier uten denne type datainnhenting, i større grad må lete mellom linjene etter relevant veiledning.

Å studere utvalgte case er en tilnæringsmåte som kan inneholde flere ulike (både kvalitative og kvantitative) metoder. Selv om Yin skiller case-studiet fra eksperimenter, arkivstudier, historieskriving eller mer generell kartlegging, har case-studier også fellesstrekk med de andre metodene, ikke minst med historiske studier. Historiske studier inkluderer ikke direkte observasjon og intervjuer, men case og historieskriving kan i praksis overlape hverandre. Case-studiets styrke er at det kan håndtere en stor

¹⁰⁸ (Johansson, R. 2000, s. 66).

¹⁰⁹ Som over s. 65 – 71.

¹¹⁰ Bent Flyvbjergs studie av Aalborg er et godt eksempel. (Flyvbjerg, 1991)

variasjon av faktadokumenter, ting, intervju og observasjon utover det som er vanlig i konvensjonelle historiske studier. Andre metodiske kombinasjoner kan også være egnet innenfor samme problemstilling. Kartlegging kan for eksempel inngå i et case-studie, eller et case-studie kan inngå i en kartlegging.

Case-studier kan være basert på hvilken som helst blanding av kvantitative og kvalitative data og analyser, og det trenger heller ikke alltid inkludere detaljerte observasjoner, men kan også kun bestå av ferdig produserte tekster.¹¹¹ Studier basert på case kan derfor være både beskrivende, forklarende, utforskende og evaluerende ved at de kan forklare årsakssammenhenger som i virkeligheten er for komplekse til å bli avdekket ved kartlegging eller ved eksperimenter. Et case-studie kan også være en "meta-evaluering" – en evaluering av en evaluering.¹¹²

Ved studier av romlige case kan det være verdt å merke seg Johansons konklusjon når det gjelder forskjeller og likheter mellom samtidige case-studier og historiske undersøkelser. Studier av bygdelementer har opplagt en historisk side som omhandler historiestudiens fokus på "da" mens den problemstillingen som tas opp, kan være rettet mot case-studiets fokus på "nå". Johanson mener at det opplagt må finnes en mellomting som kjennetegnes av "nylig". Når produksjon av arkitektur studeres som et samtidisfenomen, må det også aksepteres at hendelsen som studeres også allerede har en historisk dimensjon. I dette fokus møtes og sammensmelter historieforskningens metoder og case-studiens metoder.¹¹³

Utfordringen i alle tilfeller ligger i muligheten for å generalisere fra spesifikk kunnskap. Det er også her skepsisen mot bruk av casemetoden er rettet. Motforestillingene er at case gir svakt grunnlag for generalisering pga. dets induktive karakter. For Yin er motargumentet å utføre flercasestudier som kan verifisere forutformulerte hypoteser for analytisk generalisering, ikke statistisk generalisering. Bent Flyvbjerg argumenterer med at casestudier gir konkret, praktisk og kontekstavhengig kunnskap som framskaffer en type innsiktsorientert kunnskap enn det som kunnskapsteoriens epistemiske kunnskap gjør.¹¹⁴ Flyvbjerg argumenterer for en praktisk vitenskap basert på en utvikling av Aristoteles' phronesisbegrep. Phronetisk forskning eller "Det konkrete vitenskap" som Flyvbjerg kaller dette, utvikler en vitenskap for det partikulære, det kontekstavhengige og narrative som et alternativ til vitenskap med fokus på det universelle, kontekstuvhengige og forklaring. Gjennom "den konkrete vitenskap" studerer man konkrete hendelser og prosesser.

¹¹¹ (Yin, 1994, s. 14 – 15).

¹¹² Som over s. 14 – 15.

¹¹³ (Johanson, 2000, s. 70).

¹¹⁴ Jf. Aristoteles' tre intellektuelle dyder episteme, techne og phronesis (Flyvbjerg, 1991, Bind I).

Teori erstattes av kontekst og analytisk rasjonalitet suppleres med praktisk rasjonalitet. Man stiller heller spørsmålet hvordan enn hvorfor.¹¹⁵

Studier innen en praktisk disiplin som arkitektur er nesten utenkelig uten undersøkelser av konkrete case hvor lærdom nettopp hentes fra tidligere erfaringer slik Rolf Johansson påpeker:

Innom ramen för en praktisk diciplin, som arkitektur till exempel, kan fallstudie i form av en berättelse om ett fall, vara en slags parallell till verkliga erfarenheter och läggas till läsarens – praktikerns – erfarenhetskunnskap. Läsaren kan återuppleva fallet och fallstudien bidrar därigenom till praktikern socialt konstruerade kunnskap.¹¹⁶

Stake og Trumbull kaller dette en form for *naturalistisk* generalisering hvor konklusjoner gjennom casestudier sidestilles med selvoplevde tilfeller. Erfaringer fra casene generaliseres naturalistisk gjennom lesing av caset ved at de gir handlingsberedskap i lignende situasjoner.¹¹⁷

I følge Svein S. Andersen er spørsmålet om det er mulig å kunne generalisere fra case eller ikke, uaktuelt. Spørsmålet er om de mulighetene som utvilsomt ligger der, utnyttes tilstrekkelig eller ikke. Undersøkelsesenheten i et case-studie må betraktes som et komplekst hele, der mange underenheter og deres forhold til hverandre anskueliggjøres.¹¹⁸ Case-studiets viktigste fordel er at det er mulig å søke kunnskap 'dypt og bredt' og er av den grunn egnet til å få frem overraskelser – den uventede kunnskapen. Det er opplagt en risiko at datamengden blir uoverkommelig når man samler et vidt og bredt sammensatt datamateriale, men det gir også mulighet for at det kan dukke opp materiale som gir vinklinger på problemstillingen som på forhånd ikke var forventet. Selv om ulikheten og bredden på kildematerialet er eksempelstudiets styrke, er det også dets svakhet. Breddekunnskap gir et totalbilde som er nødvendig siden studieobjektet ikke klart kan skilles fra sin kontekst. Men breddekunnskap kan opplagt også åpne mange innfallsvinkler og mye informasjon som kan føre til at forskningsarbeidet sporer av eller drar i ulik retning. Størst fare for at dette kan skje, er det når flere case utgjør forskningsmaterialet. Man må derfor også forvente at det kan bli samlet og gjennomgått data som ikke vil ha noen vesentlig betydning for den endelige analysen.

¹¹⁵ Som over s.71. Ellers (Flyvbjerg, 1994) og (Flyvbjerg, 1993).

¹¹⁶ (Johanson, 2000, s. 68).

¹¹⁷ (Stake, 1995, 85–88).

¹¹⁸ (Andersen, 1997, s. 9)

Alle case-studier er analytiske konstruksjoner. Andersen har til hensikt å vise mangfoldet i forskningsstrategier og design som case-studier byr på, når hensikten er å generalisere. Når det gjelder muligheten for å kunne tilby generalisering og forklaring basert på case, presenterer Andersen fire ulike hovedtyper av case-studier: *a-teoretisk*, *fortolkende*, *teori-generering* og *teori-utvikling*.¹¹⁹ Typene er definert av 1) hvorvidt et case tilhører en sosialt gitt populasjon, eller faller inn under et teoretisk definert univers. 2) og hvorvidt et case-studie har som ideal å fortelle en historie eller bruke data i en analytisk modell.

Den første gruppen er A-teoretiske case som ikke må forveksles med at de ikke er ledet av noen teoretiske motiver. Den rene a-teoretiske studie er en illusjon mener Andersen.¹²⁰ Poenget er heller at ”bakhode” teorier ikke er formulert eller bevisstgjort noe som gjør at enkelte studier har et a-teoretisk preg.

Slike a-teoretiske studier vil i stor grad trekke på sosiale konvensjoner – i samfunnet eller i et referansemiljø som forskeren forholder seg mer eller mindre bevisst til. Slike konvensjoner vil være sentrale som grunnlag for avgrensning, datainnsamling, analyse og fremstilling.¹²¹

Slike case er motivert av en interesse knyttet til spesielle saker, hendelser, sosiale grupper eller miljøer – og de søker elementer til fremstilling og forklaring i det case som studeres. I a-teoretiske case vil idealet ofte være at caset kjennetegnes fokuseres og avgrenses av de verdier og oppfatninger som finnes i den konteksten caset er hentet fra. Det legges heller vekt på å formidle den sosiale virkeligheten, enn å utvikle generelle begreper og teorier.

Den andre gruppen er teoretisk fortolkende studier. Her er også motivasjonen en interesse for det case som studeres, samtidig som det enkelte tilfellet er valgt fordi det ses som et typisk eksempel på en (eller flere) klasser av fenomener som det allerede eksisterer en viss kunnskap om. Hensikten med slike studier er å anvende tidligere generaliseringer for å kaste lys over spesielt interessante saker.

Teoretisk fortolkende studier vil åpne for en mer bevisst holdning til flertydighet i avgrensning og tolkning. Alternative tilnærminger prøves ut, og det legges vekt på den eller de perspektiver som best kan belyse de empiriske spørsmål man

¹¹⁹ Som over s.127- 128.

¹²⁰ Som over s. 68.

¹²¹ Som over s.127.

ønsker å få svar på. Studier vurderes i forhold til de valgte perspektivers relevans og presisjon, men for øvrig vil det teoretiske utgangspunkt tas for gitt.¹²²

Ved både a-teoretiske og teoretisk fortolkende studier velges undersøkelsenheten ut fra interesse for selve enheten, og en utnytter enten hverdagsforståelse eller kjente begreper og teorier for redigering av data. Det er ikke snakk om å sette opp eksplisitte modeller, derfor mener Andersen at muligheten for ny teoretisk innsikt er redusert i begge disse typene dersom ikke forskeren setter ny innsikt fra caset i sammenheng med eksisterende kunnskap på det området som studiet berører.

De typer av case som er motivert av muligheten for å generalisere ut over det enkelte case, kaller Andersen teoriutviklende studier. Disse kopler enkeltstudiens rike empiriske variasjon til teoretisk relevans. Enkeltcase studeres da som eksempel på en klasse eller type fenomener man er interessert i, både empirisk og teoretisk. Den teoretiske utvelgelsen kan derfor ses som en måte å gjøre et enkeltstudie implisitt komparativ.¹²³ Det komparative ligger med andre ord i å posisjonere studiet slik at problemfokus ikke bare er knyttet til det unike. Case kan i disse tilfellene brukes til å utvikle generell innsikt ved både begrepsutvikling, generering og utprøving av hypoteser, ved klassiske case-studier hvor case brukes hypotetisk deduktivt og f.eks. ved at mikrostudier bidrar til reformulering av makroteori.¹²⁴ Et eksplisitt komparativt studie betyr i så måte en mer bevisst anvendelse av flere case i betydning av gode forskningsdesigner som kan utnytte de muligheter som det ligger i at flere case gir mer å spille på og åpner for en klarere modellorientering ved at flere case blant annet åpner for flere observasjoner og design- variabler som kan manipuleres analytisk.¹²⁵

Andersen skiller mellom teori-utvikling og teori-generering.

Teori-generering har karakter av jakt på teoretiske mønstre som ikke på en tilfredsstillende måte kan fanges opp i eksisterende teori. Her er avgrensning av teoretisk univers og spesifisering av ramme for datakonstruksjon og analyse representerer slutt punktet på en prosess preget av skrittvis og sprangvis avklaring.

Teori-utviklende studier vil, som teoretisk fortolkende, bygge på et valg mellom alternative teoretiske tolkningsrammer, men

¹²² Som over.

¹²³ Som over s. 93.

¹²⁴ Som over s. 73.

¹²⁵ Som over s. 95.

med den hensikt å identifisere en ramme der typiske case utfordrer, eller åpner for muligheter til, teoretisk fordykning. Resultatet vil være en reformulering av teori i form av begrepskjennetegn, sammenhenger eller ved at gyldighetsområdet presiseres og problematiseres.¹²⁶

Et godt utført case-studie som forventes å kunne generalisere, forutsetter altså systematikk og et forskningsdesign som gjør det mulig å bruke den kontekstavhengige kunnskapen i en drøfting av problemstillingen på et mer generelt nivå. Det betyr at de prosedyrer som Yin presenterer som et eksempel på et forskningsdesign ikke beskriver punkter som forutsetter å følge etter hverandre, men som i praksis heller vil gripe inn i hverandre. Casestudien har en mye større fleksibilitet hvor det viktigste ikke er rekkefølgen på aktivitetene, men at logisk sammenheng, teoretisk relevans og pålitelighet kan forsvares uten at resultatet blir etterhåndsrasjonalisert. Trinnene i en forskningsprosess er viktige elementer, men sammenhengene mellom dem er viktigere enn rekkefølgen.

Yins fem punkter kan likevel tjene som et eksempel på hva forskningsdesign kan inneholde.¹²⁷

- Det første er studiens spørsmål som utledes av ens problemstilling; hvordan og hvorfor.
- Deretter studiens forslag til utsagn, teori eller teser
- Det tredje er analyseobjektene eller de casene som skal analyseres, kriterier for valg av disse og hvilket datamateriale som utgjør caset.
- De to siste punktene er delvis forbundet og gir grunnlag for generalisering eller teori. Dette er: (1) å klargjøre en logikk som forbinder datamaterialet til tesene samt (2) å definere kriterier for tolkning av funn.

En måte å klargjøre logikken som forbinder datamaterialet til problemstillingen i et induktivt casestudie, er å lete frem et mønster, modell eller matrise som får frem sammenhenger i materialet. Dette kan beskrives som *analytisk forenkling* som ideelt sett forenkler forståelsen av hva caset er et eksempel på, samtidig som det er mulig å fange inn det mangfoldet av data som et case rommer.¹²⁸ Eller det kan søkes etter sammenhenger presentert som dimensjoner, kategorier, temaer etc. som senere kan krysskobles mot hverandre.¹²⁹ Utviklingen av slike system skjer ved at forskeren flytter oppmerksomheten frem og tilbake mellom den logiske konstruksjonen og datamaterialet i søken etter meningsfulle mønstre, matriser eller modeller.

¹²⁶ Som over s. 127 - 128.

¹²⁷ (Yin, 1994, s. 20)

¹²⁸ (Andersen, 1997, s.129)

¹²⁹ (Patton, M.Q., 2002, s. 468).

Patton påpeker at faren ved å arbeide frem slike sammenhenger, er at det kan bidra til å manipulere data for å få det til å passe med kategorier som har oppstått ved kryssklassifisering. Slik jeg forstår det, er de begrep som utledes på denne måten ”sensitive” begrep som igjen må testes ut og verifiseres av det faktiske materialet. På den måten kan de også bidra til mer konseptuelle hypoteser som kan undersøkes. Patton referer til Levin-Rozalis (2000) og Denzin (1978) når han knytter denne analytiske innfallsvinkelen til *abduksjon*.

Levin - Rozalis [...] suggests labeling the logical generation and discovery of hypotheses and findings abduction to distinguish such logical analysis from databased inductive analysis and theory-derived deductive analysis.
Denzin [...] has explained abduction in qualitative analysis as a combination of inductive and deductive thinking with logical underpinnings.¹³⁰

Et annet virkemiddel for å styrke holdbarheten i casestudier er *triangulering*. Begrepet er hentet fra landmåling for fastsetting av et punkt i landskapet. I forskning innebærer det å styrke forskningsmaterialets validitet ved å anvende enten flere observasjoner, flere teorier, flere metoder eller flere datakilder. Triangulering er ikke en forventning om sammenfallende data, men et grunnlag for å fastslå funnenes styrke. Avvik eller inkonsistens mellom forskjellige data kan tvert imot være belysende og viktige. Patton foreslår fire måter å triangulere et materiale:¹³¹

1. Metodetriangulering
Skjekke ut holdbarheten av funn ved forskjellige måter å samle data.
2. Kildetriangulering
Skjekke holbarheten av ulike datakilder, men med samme metode.
3. Forskertriangulering
Bruke ulike forskere til å gjennomgå materialet.
4. Teori/perspektivtriangulering
Bruke flere innfallsvinkler eller teorier til å tolke materialet.

I tillegg til disse fire foreslår Johansen en femte form for triangulering, *aspekttriangulering* som har et slektskap med teoritriangulering.¹³² Mens teoritriangulering anvender prinsipielt ulike måter å analyse samme materiale, handler aspekttriangulering om å granske et fenomen ut fra ulike aspekter med grunnlag i en teori om hva fenomenet er. For eksempel kan et

¹³⁰ Som over s. 470.

¹³¹ Som over s.556 – 566.

¹³² (Johanson, 2000, s.69).

arkitekturverk studeres fra et nytteperspektiv, et opplevelsesperspektiv, et estetisk perspektiv og et betydningsperspektiv. Det forutsettes da at et arkitekturverk kjennetegnes av å ha både en praktisk, sosial, estetisk og symbolsk betydning. Ulike aktørers perspektiv på samme fenomen vil også i følge Johanson innebære en slik aspekttriangulering, mens det å nærme seg et fysisk fenomen fra for eksempel et fenomenologisk perspektiv, fra et aktørperspektiv (hvordan handlinger skjer) og fra et kulturelt synspunkt, heller er tale om teoritriangulering fordi alle disse angrepsmåtene er dannet av sin egen teoribygging.

Det finnes altså ingen enkle eller entydige prosedyrer for å fastslå hva et case er, hvordan man går fram for å utføre en case-studie eller hvordan man trekker slutninger og presenterer resultater fra case.¹³³ Det kan synes som om essensen fra case-litteraturen er å bli klar over hva som er ens *motivasjon*? (Er det det unike caset som skal undersøkes eller er det en problemstilling som skal undersøkes ved hjelp av case?) Hva er ens *betraktningsspektiv*? (Er motivasjonen for å studere caset ledsaget av en teori, ”liggende i bakhodet”, formulert som en forståelse av den konteksten caset er hentet fra eller kanskje bygger synet på tidligere kjent teori innen feltet?) Hvor kommer ens case fra? (Hva er det som kjennetegner den *konteksten* eller det problemfeltet som gjør at undersøkelsenheten kan defineres som et case?)

Fremgangsmåte i forskningsarbeidet

Min fremgangsmåte i forskningsarbeidet, hvordan jeg har gått frem for å samle og sortere datamaterialet og ellers har tilrettelagt for den forståelsen og tolkningen som er gjort, har på ingen måte vært en rettlinjet prosess. For å unngå å drukne i en kompleks og uoversiktlig datamengde, i konkurrerende perspektiver og mulige hypoteser, har det underveis vært nødvendig å fokusere og forenkle for å få frem et *betraktningsspektiv* som grunnlag for analysen. Fig. 2 viser en skjematisk fremstilling av hvordan de ulike delene av forskningsarbeidet henger sammen. Forskningen har hatt to løp hvor det ene (A) anvender oversiktsmaterialet til en diskusjon av det jeg har funnet interessant å behandle som *den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn*. Denne diskusjonen utdyper det betraktningsspektivet som jeg anvender på problemstillingen. Det andre løpet (B) er en undersøkelse av de fire utvalgte casene. De to løpene har flere forbindelseslinjer.

Fra det første løpet har jeg både utledet generelle hypoteser om hvordan den prosjektbaserte byutviklingen skjer og konkretisert betraktningsspektivet til en *analysemodell* som er anvendt på de fire casene i det andre løpet. Herfra er det søkt etter spesifikke casehistorier og

¹³³ (Anderson, 1997, s.135).

Arbeidshypoteser (AH) :

1. At vi har gått fra planbasert til prosjektbasert byutvikling. (berører 'situasjonen')
2. At enkeltprosjektene har en innflytelse på byutviklingen (berører 'konsekvensen' av situasjonen)
3. At det offentlige har problemer med å håndtere prosjektene (berører 'handlingsrommet' for håndtering av konsekvensene av situasjonen)

Forutsetninger for at problemstillingen kan studeres med valgte case fra Oslo er:

- At den prosjektbaserte byutviklingen finnes i Norge/Oslo (situasjonen finnes)
- At problemstillingen har en generell faglig interesse og aktualitet som gjør det mulig å generere teori (at konsekvensen av situasjonen er både generell og spesifikk)
- At det går an å avgrense problemstillingen må en måte som kan bli relevant for praksis. (at empiriske funn kan anvendes ved å foreskrive handlingsalternativer for håndtering av konsekvenser som følge av situasjonen)

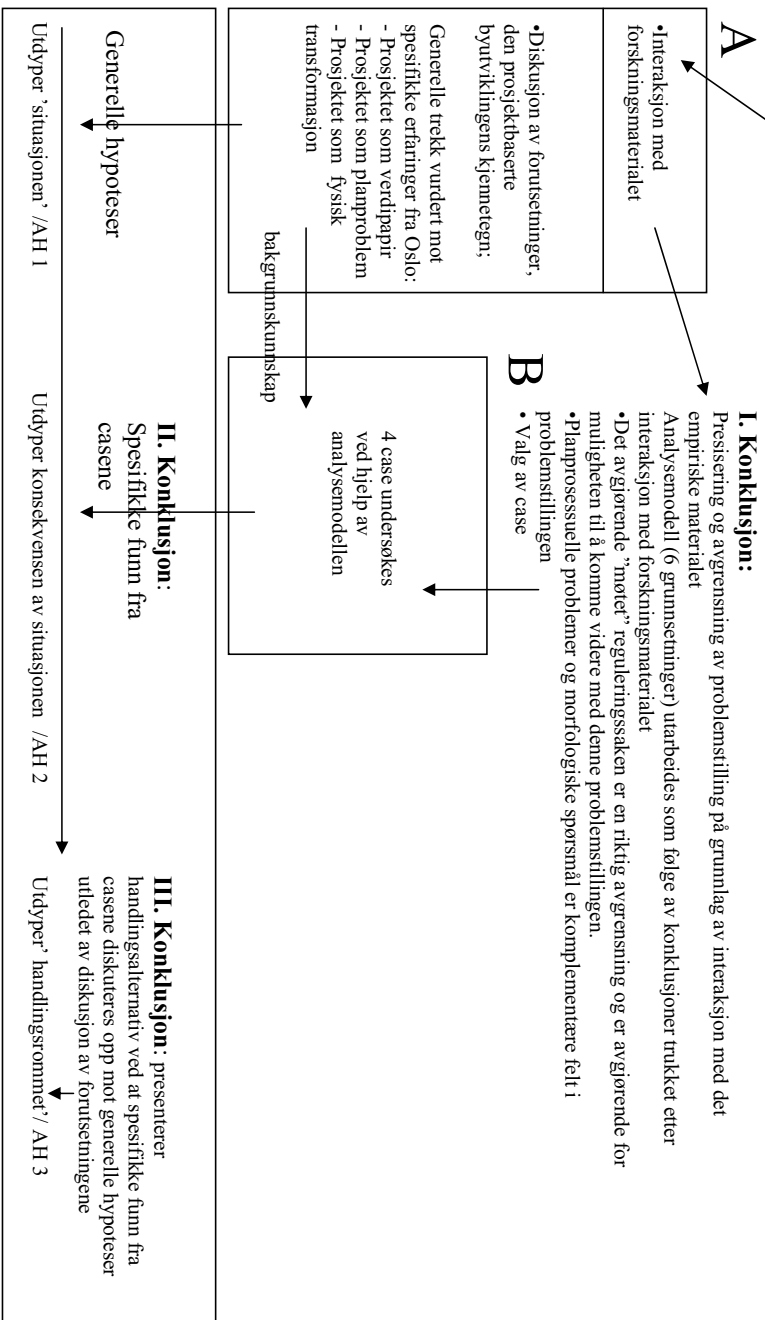


FIG. 2
 – skjematisk fremstilling av fremgangsmåte i forskningsarbeidet.

spesifikke funn. Analysemodellen som er anvendt på casene er altså utviklet og presisert som følge av interaksjon med det overordnede forskningsmaterialet (men også fra casematerialet selv). De tre deltemaene som diskuterer den prosjektbaserte byutviklingen gir bakgrunnskunnskap for casene ved at det her er ført en diskusjon om hvordan den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn har vist seg i den konteksten casene er hentet fra, Oslos byutvikling etter 1985. I den avsluttende analysen diskuteres de spesifikke funnene fra de fire casene mot hypoteser som er utledet på mer generelt grunnlag i de tre deltemaene.

Arbeidsprosessen har resultert i tre typer av presiseringer; den første presiseringen skjedde ved en analytisk forenkling av problemstillingen. En viktig presisering som har blitt lagt til grunn for forenklingen, er at det avgjørende "møtet", reguleringssaken, er en riktig avgrensning for å undersøke problemstillingen. En annen presisering er at planprosessuelle problemer og morfologiske spørsmål er komplementære felt i problemstillingen. Analysemodellen og seks *grunnsetninger* som danner grunnlaget for modellen, gir strukturelle føringer for studiet av 'møtet'. Den andre typen presiseringer er de som ligger i de spesifikke casene, de kriterier som ligger til grunn for utvelgelsen og de funn som kan hentes ut av analysene. Den tredje er avhandlingens sammenfattende konklusjoner rettet mot handlingsrommet som oppstår i 'møtet'.

Som nevnt er dette et instrumentelt casestudie for undersøkelse av en på forhånd definert problemstilling som er sprunget ut av noen allment aksepterte oppfatninger knyttet til dagens byutvikling. Samtidig som casene er valgt fordi de er typiske, er de også valgt fordi de hver for seg kan gi unike historier om hvordan byutviklingen skjer. Problemstillingens tosidighet med spørsmål både i det bymorfologiske feltet og i planforskningen gjør at hvert case både er et objekt og en prosess som har hendt. Dette gir studiet er preg av å være en historisk undersøkelse, mens hensikten med undersøkelsen er å få kunnskap om pågående prosesser.

Forskningstradisjonen 'urban morfologi' som jeg har argumentert at denne avhandlingen kan plasseres innenfor, kan sies å forutsette case som metode, men har tradisjonelt hatt et større fokus på historiske forklaringer enn samtidige problemstillinger. Man studerer et definert romlig fenomen i relasjon til de prosesser som har skapt det. Jeg ser at casestudiets fokus på de samtidige prosesser kan bidra til at forskning innen dette feltet også blir mer direkte relevant for praksis enn det hittil synes å ha vært.¹³⁴ Casestudiet gjør at aktører og beslutningsprosesser får en mer sentral rolle ved studiet av fysisk form.

¹³⁴ (ISUF, 1999).

I tillegg til analysemodellen som bidrar til å strukturere materialet, er materialet triangulert på ulike måter;

1. Teoritriangulert, ved både to ulike aktørsperspektiv og et morfologisk perspektiv.
2. Datatriangulert, ved at materialet er samlet både som sakspapirer, informasjon innhentet ved intervju og direkte observert.
3. Metodetriangulert, kartlegging, case, arkivstudier
4. Aspekttriangulert,
 - innenfor morfologiperspektivet, (program, sted, utforming).
 - innenfor planperspektivet, (institusjon, rolle).

Abduktivt preg

Forskningen har altså en mangfoldig innfallsvinkel. Studiet er ikke rent induktivt, men starter med noen antagelser som via en analytisk forenkling av problemstillingen presiseres til et betraktningperspektiv. Jeg er likevel ikke opptatt av at de valgte casene skal kunne sammenlignes for å verifisere eller falsifisere dette betraktningperspektivet. Jeg har vært mer opptatt av at de fire casene også kan betraktes som interessante i seg selv, at de kan avdekke og fremme ny og overraskende kunnskap som kan avsløre og utdype kompleksiteten i problemstillingen.

Analysemodellen kan oppfattes som å illustrere en teori formulert i forkant av forskningsprosessen, men modellen har vokst frem og delvis blitt presisert gjennom arbeidet med datamaterialet, også ved at andre mulige modeller har blitt utprøvd og forkastet. Modellen er således utviklet parallelt og i vekselvirkning med innsamling og bearbeidelse av materialet. En slik forståelsesramme kan ikke træs ned over materialet, men snarere vokse frem i samspill med materialet. Dette kan sies å være i tråd med prinsippene for ”grounded theory”, som nettopp søker å få frem den teori som er iboende det empiriske materialet.¹³⁵ Foredling av analysemodellen er således en følge av en innsikt som har vokst frem av empirien, og som igjen kan gi nye rammer for å forstå og fortolke generell kunnskap ut av spesifikke erfaringer. Selv om jeg gjennom datamaterialet avdekker en større kompleksitet omkring caset, vil analysemodellen også ordne og forenkle kompleksiteten, og gi den en forankring i det teoretiske rammeverket som det er en forutsetning å få plass for å gjennomføre caseanalysene.¹³⁶

Min bruk av analysemodell er også for å oppnå det motsatte av *koding*, en metode som gjerne er anvendt når grounded theory utledes fra data

¹³⁵ (Glaser og Strauss, 1968.)

¹³⁶ (Andersen, 1997, s. 20).

fremkommet ved undersøkelse av komplekse samfunnsfaglige problemstillinger og data.¹³⁷ Koding gjennom kartlegging og mønsterleting er egnet for å få oversikt, se sammenhenger og forenkle et komplekst sammensatt studieobjekt, for eksempel vanskelig avgrensbare sosiale relasjoner. Mitt behov har her snarere vært det motsatte, å få tak i kompleksitet og mangfold omkring det som i utgangspunktet er det enkle og oversiktlige caset, et utbyggingsprosjekt, et reguleringsplanforslag. Denne formen for case-studie blir for meg figurlig, som å rulle en snøball det hele tiden fester seg ny snø til. Man kan stoppe når man synes at snømengden er stor nok til det formål det skal tjene, eller bli tvunget til å gjøre det når omfanget blir uhåndterbart.

Siden casene som er studert er unike, er også det materialet som utgjør min samling data noe ulikt sammenstilt for de enkelte casene. For å kunne etablere områder hvor funn i studien kan utvikle ny kunnskap, har jeg likevel sett det som nødvendig at drøftingen har en felles ramme. Til tross for at enkelte prosjekt berører problemstillinger som i seg selv er interessante, har det vært nødvendig for studiens kvalitet og forskningsmessige krav at diskusjonen sentreres rundt noen hovedspørsmål som holder alle casene innenfor den formulerte problemstillingen. Her har analysemodellen opplagt vært til hjelp. Den blir et verktøy for både å fokusere databearbeidelsen og for å strukturere oppbyggingen av selve case-analysen.

Fremgangsmåten i dette forskningsarbeidet kan således ligne på det man kan kalle en *abduktiv* arbeidsprosess.¹³⁸ En slik prosess sammenlignes gjerne med det å bedrive en form for arkeologi eller en form for detektivarbeid. Man leter etter funn man antar finns og som vil kunne kaste lys over hypoteser som er formulert forut. Stiller man seg åpen og er nysgjerrig på alt som dukker opp under letingen kan det derimot føre til at man finner funn som overrasker og som gjør at man kan forkaste hypoteser eller få flere hypoteser å forholde seg til. Alle data er i utgangspunktet interessante. Først når bitene «legges inntil hverandre» ser man hvilke som passer, som har relevans for forskningen, hvilke som er blindspor og hvilke som bør utdypes. Som en arkeolog som finner sitt første funn, vil man også her ta noen intuitive valg om hvordan og hvor man hele tiden skal lete. I et studie som starter med det 'enkle' og oversiktlige, blir intuisjon viktig. Det vil si den intuisjonen som er tuftet på tidligere kunnskap og praksisforståelse og som kan bidra til at man kan formulere interessante hypoteser på grunnlag av utilstrekkelige data.

¹³⁷ Koding beskriver den operasjonen hvor det innsamlede datamaterialet brytes ned, karakteriseres eller kategoriseres og settes sammen igjen på nye måter. (Strauss og Corbin, 1990).

¹³⁸ (Alvesson og Skiöldberg, 1994), (Johansson, 2000b).

Begrepet 'abduksjon' stammer fra C.S Peirce¹³⁹. Han bruker kriminalgåten som metafor til å forklare sammenhengen mellom induktive tankesprang og deduktiv utprøving av teoretiske ideer. Man står overfor et overraskende funn som det skal finnes en forklaring på. Man må bruke intuisjon eller en kvalifisert gjetting, for å finne ut hvor man skal lete for å skaffe fakta som kan forankres til funnet.¹⁴⁰ Abduksjon handler i praksis om en kvalifisert gjetting og tilføring av nye ideer. Man fremstiller muligheter med utgangspunkt i både faktakunnskap og kreative forestillinger. En forutsetning for abduksjonen kan således være den type kunnskap som Flyvbjerg kaller konkret, praktisk og kontekstavhengig, fordi en kvalifisert gjetting har sammenheng med at vi kan kjenne igjen situasjoner og fenomener og drar antagelser basert på f.eks. "mønsterlikheter" man kjenner fra før.¹⁴¹

For mitt forskningsarbeid må ikke abduksjon mistolkes som en valgt metode, men mer en erkjennelse slik Alveson og Skiöldberg hevder at mye kvalitativ forskning skjer og kanskje spesielt forskning som er så nær knyttet til praksisfeltet. Fremgangsmåten veksler hele tiden mellom hypoteseutledning, databearbeidelse og teoritilegnelse. Som allerede nevnt har jeg utviklet analysemodellen og grunnsetningene parallelt og i vekselvirkning med innsamling og bearbeidelse av datamaterialet og ved at teoretiske kilder har inspirert meg til å stille nye spørsmål. I den grad jeg har gjort deduktiv utprøving har dette vært i avgrensningen av problemstillingen, gjennom å velge bort case, innfallsvinkler og alternative analytiske forenklinger.

Jeg har opplagt lagt vekt på intuisjon i den forstand at jeg har latt foreløpige funn i det empiriske materiale lede meg videre i innsamling av material og i de diskusjonene som jeg har valgt å ta opp. Jeg har også latt meg overraske, det vil si at jeg på forhånd ikke visste med sikkerhet hva som ville ligge av interessante diskusjoner i materialet. For meg har ikke dette vært et valg av metode, men mer en konsekvens av å gå inn i den problemstilling og det materialet som jeg har valgt.

Forskningsdesign av casestudiet

Mitt case-studie er instrumentelt, hvor typiske case er anvendt for å undersøke en generell problemstilling. Motivasjonen er både å generalisere

¹³⁹ Peirce viser til at naturvitenskaplig forskning som bryter grenser ofte har oppstått pga. abduksjon. I naturvitenskaplig forskning vil abduksjon anvendes når de klassiske metodenes resultater er uttømte og det fremdeles er fenomen som er uforklarlige. (Peirce, 1988)

Peirce skrev sine vurderinger om abduksjon i perioden 1866 og 1913. Hans arbeider er samlet i *The Collected Papers of Charles Sanders Peirce*. I dette notatet er det kun brukt sekundærkilder. (Dinesen, 1992).

¹⁴⁰ (Johansson, 2000b).

¹⁴¹ Johansson henviser også i sin artikkel til Umberto Eco (Eco, Umberto & Sebeok, Thomas (eds)1988) sin differensiering av abduksjon i undercodet-, overcodet- og kreativ-abduksjon samt meta-abduksjon som innebærer å avgjøre om de muligheter som oppnås gjennom abduksjon på lavere nivå stemmer overens med vår generelle begreps verden. Som over s.16-17

utover caset slik at den formulerte problemstillingen presiseres med begrunnelse i empirien og å frembringe spesifikk kunnskap fra caset selv som kan fungere som naturalistisk generalisering med relevans for praksis.

Forutsetningen for de casene som er valgt er at de påstandene om dagens byutvikling som problemstillingen springer ut av, også eksisterer i den konteksten som jeg har hentet mine case fra. Jeg har derfor samlet og undersøkt et oversiktsmateriale hentet fra Oslo mellom 1985 – 2000.

Valg av case

Første trinn i utvelgelsen av de fire casene besto i en grovsiling av samtlige reguleringsplaner vedtatt i Oslo i tidsrommet 1976–98. Silingen ble gjort ut fra en liste hentet fra Oslo kommunes register som ved hjelp av GIS kartfestet reguleringsplanenes lokalisering og omfang.¹⁴² Denne oversikten bekreftet også problemstillingens relevans ved at den synliggjorde hvordan det i løpet av perioden hadde blitt stadig flere små ”frimerkereguleringer” spredt utover byggesonen som følge av det økte, private initiativ.

Deretter ble femten aktuelle saker undersøkt nærmere ved hjelp av kommunens arkiverte sakspapirer i reguleringssaken og min generelle kjennskap til byggeprosjekter i Oslo. (Vedlegg 2.) Kriterier for valg av disse sakene var at de var større byutviklingsprosjekter som var fremmet av en privat utvikler, og at de enten i program, som form eller ved sin lokalisering ville frembringe interessante diskusjoner om byens fysiske transformasjon, og dermed kunne forankres i det overordnede empiriske materialet om endringsprosesser i Oslo.

Casene skulle med andre ord både være typiske og unike. Rene boligprosjekter og rene infrastrukturprosjekter ble ikke medtatt. Sistnevnte fordi det ville ha gitt det empiriske materialet et for stort sprik, da slike prosjekter er forankret i helt andre beslutningsprosesser og drivkrefter. Årsaken til at jeg også avgrenset meg fra boligprosjektene, var at det meste av boligutbyggingen som har skjedd i denne perioden, har vært innenfor boligområdene som fortetting, ”infill” ved erstatning av enkeltbygninger i kvartalsstrukturen eller fortsettelse av drabantbybyggingen. Det vil si at disse i mindre grad var typiske for problemstillingen. En prosjektutvelgelse fra perioden etter 2000 ville imidlertid ha satt boligprosjektene i et annet perspektiv. Etter 2000 har det skjedd en langt større transformasjon av industrieiendommer til boligprosjekter enn det som var tendensen i perioden 1985–2000.

Årsaken til at jeg har valgt å hente mitt empiriske materiale fra Oslo, er ikke bare praktisk begrunnet ved valg av et materiale som har vært lett tilgjengelig. At alle casene er hentet fra samme kommune, har også avgrenset

¹⁴² Denne ”scanningen” ble gjort i Plan- og bygningsetaten ved hjelp av GIS-programmet *MapInfo*.

bakgrunns materialet. Videre er Oslo relevant fordi det er i de store byene og i pressområder at problemstillingen som jeg tar opp, er mest aktuell. På den annen side ville eksempler hentet fra flere av kommunene i det regionale Oslo ha gitt mulighet for andre sammenligninger.

Hensikten med å gå nærmere inn på de femten regulerings sakene var å avdekke hvilke typer av fysisk transformasjon prosjektene hadde medført, og hvordan prosjektdiskusjonen hadde vært. Dette fordelte seg på seks hovedproblemområder. De fleste av sakene berørte flere områder.

- nybygg i kvartalsstruktur

Dette er prosjekter som erstatter én eller flere bygninger i den eksisterende kvartalsstrukturen innenfor den tettbebygde byen.

- randzone-problematikk

Med randzone menes ikke her nødvendigvis at prosjekter ligger i randsonen, men at det er lokalisert i omgivelser som er dannet av innfartsårer, rester av tidligere jordbrukslandskap, næringsbebyggelse av blandet karakter etc. I Oslo er denne randzone-problematikken først og fremst å finne innenfor Groruddalens dalbunn.

- bevaring/arkitekturvern

I prosjekter hvor bevaring og vern har hatt en sentral rolle, kan dette være både at prosjektene berører ombygging av eldre verneverdig bebyggelse, at prosjektene skal tilpasses en tilgrensende bebyggelse eller bli del av en større verneverdig struktur eller bymiljø.

- avgrensede celler

Med avgrensede celler menes prosjekter som har en påfallende innadvendt karakter. Disse prosjektene kan enten være transformasjon av tomter som fra før har en isolert karakter i forhold til de nære omgivelsene, eller de kan gjennom prosjektutviklingen ha fått en slik karakter.

- monumental bebyggelse

Dette problemområdet berøres av prosjekter som enten i program har et krav på en monumental utforming, eller som har fått det ved sin plassering i bystrukturen.

- lokalisering knyttet til infrastruktur

Prosjekter som er lokalisert til infrastruktur, viser en avhengighet til vei eller kollektivnett enten ved at programmet krever tilgjengelighet eller at prosjektets form og strukturelle oppbygging er gitt av denne.

Ut fra de femten prosjektene valgte jeg ut fire som på ulikt vis er representative for hvordan byutviklingen i Oslo fra midten av 1980-tallet og frem til 2000, har skjedd. Kriterier for det endelige valg av de fire eksemplene er således at de I) er typiske for én eller flere av de transformasjonstendensene som er avdekket i den overordnede kartleggingen, og II) at de har blitt fremmet som egne reguleringsplaner av private utbyggere for å bli gjennomført og at de dermed representerer et unikt case.

Selv om det er valgt ut fire case, betyr ikke dette at ingen fler av de femten fyller de samme kriterier. At case-studien ble avgrenset til å omfatte fire, skyldes praktiske hensyn. Materialet er blitt overkommelig, samtidig som de fire valgte casene representerer ulike byggeoppgaver, og er lokalisert i ulike omgivelser. De frembringer således ulike vinklinger på problemstillingen, og vil utdype hverandre. Jeg vil likevel ikke argumentere for at disse fire utgjør et flercasestudie i den betydning av at jeg bruker det til systematisk sammenlignbare studier av variabler. Jeg er mer opptatt av å få frem det spesifikt og uventede komplekse i casene og om det i denne kompleksiteten likevel kan finnes fellestrekk som peker i samme retning.

Analysemodellen

Problemstillingen inngår i et omfattende og komplekst tematisk felt hvor mange variabler griper inn i hverandre på ulike måter og mange alternative faglige innfallsvinkler kan anvendes for å angripe denne kompleksiteten. En analytisk forenkling er gjort først ved ved aktørperspektivet vist ved fig.1. som etablerer den innbyrdes sammenhengen mellom de aktørene som er involvert i beslutningsprosessen omkring private reguleringsforslag.¹⁴³ Aktørene her har ulike roller og intensjoner, men opptrer i et gjensidig formelt eller uformelt avhengighetsforhold til hverandre. I fig. 1 er aktørrelasjonene vist som vertikalt og horisontalt, to og to bundet sammen av formelle og til dels forpliktende avhengighetsforhold. De diagonale forbindelsene er mer uformelle, men ikke nødvendigvis mindre betydningsfulle. Avhengighetsforholdet mellom innbygger og politiker er forbundet av tillit/beslutninger. Politikerne er valgt av innbyggerne, og tar beslutninger på deres vegne. Forholdet politiker og planlegger er forbundet av råd, anbefalinger/instruksjoner og delegert myndighet. Planleggerne skal realisere målene som er gitt av politikerne, samtidig som de skal gi faglige råd om de beslutninger som politikerne skal ta. Forbindelsen mellom innbygger og utvikler kan forstås på ulike måter. Det kan oppfattes som et avhengighetsforhold definert av tilbud og etterspørsel av forskjellige goder.

¹⁴³ Selv om jeg bruker sammensetningen privat eiendomsutvikling, vil problemstillingen også angå eiendomsselskaper som har en statlig eller kommunal eierinteresse.

Utviklerne tilbyr nye boliger, kontorer etc. for å tilfredstille de behov som oppstår i markedet blant innbyggerne. Avhengighetsforholdet innebærer opplagt også motsetningsparet mulighet/trussel: Mens utviklere kan tenke på innbyggerne som en mulighet for egen virksomhet, kan innbyggerne også se utviklere som en trussel mot deres nærmiljø.

Aktørgruppen ”andre offentlige etater” kan være kommunale, fylkeskommunale og statlige. Jeg plasserer disse utenfor de fire sentrale aktørene fordi disse både kan opptre som selvstendige sektoretater ved at de har direkte politisk instruks, og fordi deres syn formidles gjennom lovens krav om å samordne offentlige interesser i planleggingen.

Mitt fokus, hvor jeg har søkt analytisk forenkling, er som nevnt avhengighetsforholdet mellom planlegger og utvikler. Selv om det er politikerne som endelig vedtar reguleringsplanen, gjør de dette på grunnlag av de beslutninger som er fremkommet i møtet mellom utviklerne og byplanleggerne. Jeg forutsetter at det er her de avgjørende beslutninger angående produksjon av byens form tas. Det foregår samarbeid, avtaleinngåelser og partnerskap mellom offentlige myndigheter og private aktører i ulike sammenhenger og på andre forvaltningsnivåer, men på reguleringsplannivået er diskusjonen uunngåelig rettet mot arkitekturprosjektet som ønskes realisert. Jeg plasserer *prosjektet* mellom ’utvikler’ og ’planlegger’. I reguleringsplanprosessen vil andre aktørers befatning med prosjektet være via disse to aktørene.

Analysemodellen er direkte rettet mot den situasjonen som oppstår når private fremmer reguleringsplan etter PBL § 30. Analysemodellen er basert på noen antagelser om hvordan de planprosessuelle og de morfologiske spørsmålene som ligger i problemstillingen, griper inn i hverandre og blir komplementære faktorer i møtet mellom disse to aktørsidene privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging. Jeg har valgt å kalle antagelsene for *grunnsetninger*. Det er således ikke hypoteser som skal testes ut, men et forståelsesgrunnlag for strukturering av det empiriske materialet. De seks grunnsetningene retter seg to og to mot henholdsvis den planprosessuelle og den morfologiske siden, mens de to siste viser til hvordan de to perspektivene er forankret i hverandre.

Grunnsetninger som utgjør analysemodellen:

Om problemstillingens *hvem* og *hvorfor*. Se fig. 3.

1) Som aktører i byutviklingsprosessen er offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling gjensidig avhengig av hverandre og møtes i ett

avgjørende berøringspunkt, nemlig i drøftingen av det prosjektet som ønskes realisert.

2) De to aktørene som har ulike rammeforutsetninger for å ta beslutninger om fysisk form, har en felles interesse av at det bygde prosjektet blir vellykket, men kan ha ulike intensjoner om prosjektets hensikt og ulike oppfatninger om hva som er vellykket.

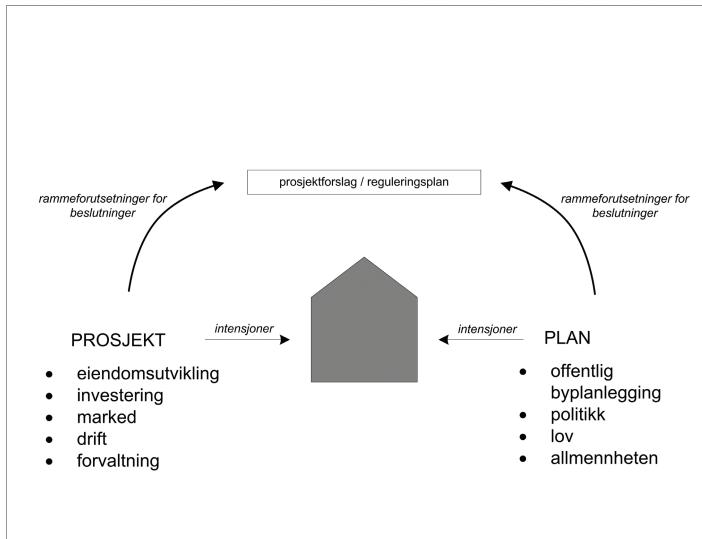


Fig. 3, Det prosessuelle perspektivet i analysemodellen

Om problemstillingens *hva*. Se fig. 4.

3) Intensjoner om prosjektet kan hovedsakelig rettes mot prosjektets lokalisering (hvilken tomt og i hvilke omgivelser), mot prosjektets program (hva prosjektet skal inneholde av funksjoner, attraksjoner og symboler) og mot prosjektets utforming (plassering, volumer og organisering av bygningsmassen).

4) Fysisk form bestemmes av hvordan beslutninger knyttet til disse tre faktorene griper inn i hverandre, og av prosjektets effekt på omgivelsene og prosjektets potensielle endring over tid.

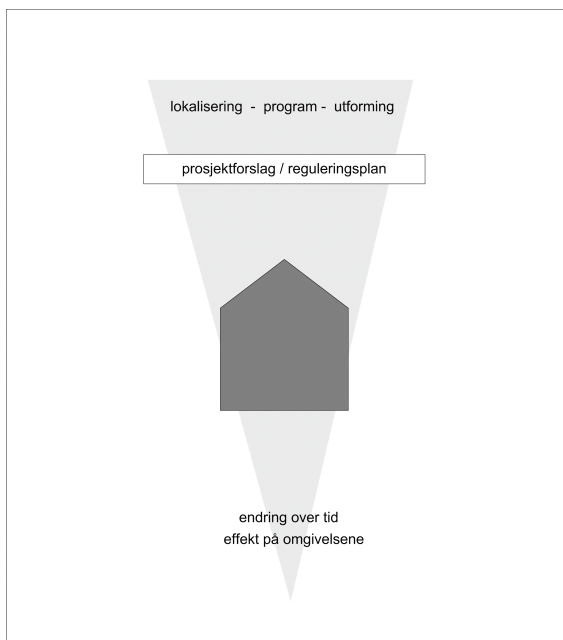


Fig. 4. Det morfologiske perspektivet i analysemodellen

Om problemstillingens *hvordan*. Se fig. 5.

5) Prosjektdrøftingens utfordring er å drøfte det realiserte prosjektet som fremtidig utvikling (gjørne en god stund etter at prosjektet har blitt realisert), presentert som en nå-situasjon (som om det prosjektet som er foreslått faktisk er realisert), med et kunnskapsgrunnlag hentet i en før-situasjon (situasjonen før prosjektet er realisert).

6) Både den offentlige byplanleggingen og den private eiendomsutviklingen er rullerende prosesser hvor kunnskap tilegnet gjennom byutviklingsdiskusjoner på projektnivå kan tilbakeføres til henholdsvis den overordnede planleggingen eller nye prosjektdiskusjoner samt til drift og eiendomsforvaltning.

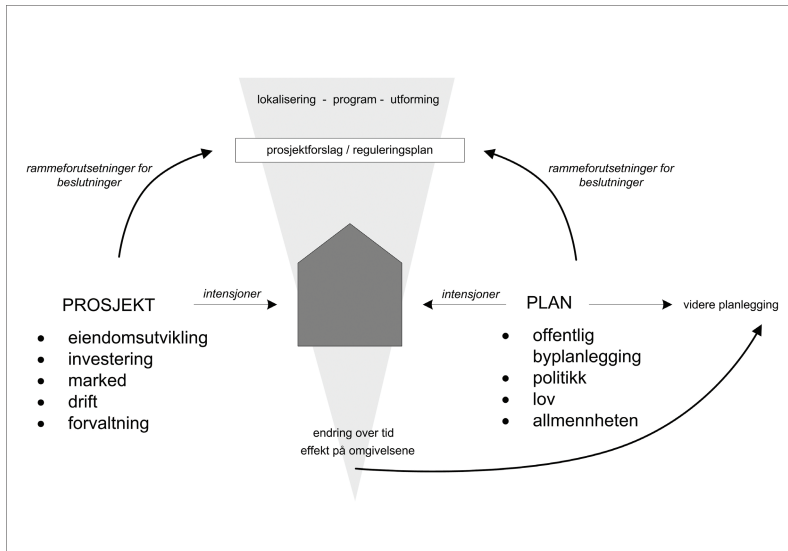


Fig. 5. Hele analysemodellen, det komplementære perspektivet

De to aktørene er i et gjensidig avhengighetsforhold som følge av prosjektet. Kommuner som har redusert sin interesse for å bygge selv er ekstra avhengig av privat prosjektutvikling og investering for å realisere sine utbyggingsmål. Eiendomsutvikling på sin side eksisterer ikke uten prosjektet og er avhengig av å få en offentlig godkjenning for å få realisert dette. Når dette avhengighetsforholdet respekteres er det logisk at de to aktørene fremstår som *likeverdige*. Begge aktørsidene er i besittelse av makt, og begge er klar over hverandres maktposisjon som er gitt av *reguleringsrett* og *eiendomsrett*.¹⁴⁴ Private grunneiere har reell makt over eiendommen som byggegrunn, uavhengig av reguleringsvedtak. De kan velge om de vil bygge eller ikke bygge, og de har full rett til selv å fremme reguleringsplaner dersom de vil bygge noe annet enn det som den gjeldende reguleringsplanen eller arealbruken bestemmer. Men de kan ikke selv vedta disse endringene. Vedtakskompetansen i reguleringsplanleggingen er det offentlige maktmiddel som begrenser bruken av eiendomsretten, men det offentlige kan i mindre grad pålegge noen å bebygge eiendommen sin. En annen side av reguleringsretten er *innstillingsmyndigheten* i forkant av vedtaksprosessen.

Selv om de to aktørene har ulike rammeforutsetninger for å ta beslutninger, vil de ha en felles interesse av at det bygde prosjektet blir vellykket. Det kan

¹⁴⁴ (Sevtdal, 1987).

likevel ikke forventes at aktørene vil ha en felles oppfatning om hva som gjør prosjektet vellykket eller at de vil fremme de samme intensjoner om prosjektets hensikt, utforming eller betydning. Aktørenes intensjoner og forutsetninger for å ta beslutninger om hva og hvordan det skal bygges, vil være styrende for diskusjonen om prosjektet. Resultatet av diskusjonen mellom aktørene, vil føre til *om* prosjektet skal realiseres, *hva* som skal realiseres og *hvordan* det skal realiseres. Tre gjensidig påvirkende faktorer er uunnngåelig for å diskutere et byggeprosjekt som skal realiseres; prosjektets *lokalisering, program og utforming*. I sin enkleste betydning bestemmes byens fysiske form av hvordan beslutninger knyttet til disse tre faktorene griper inn i hverandre. Og fordi byens form er i kontinuerlig endring vil beslutninger om og hvordan prosjekter skal realiseres også kunne innebære intensjoner og spekulasjoner om hvilke effekter prosjektet vil ha på omgivelsene og om prosjektets potensielle endring over tid, i seg eller som følge av påvirkning fra de omgivelsene prosjektet skal lokaliseres til.

Når de to aktørene på hver side av prosjektet *møtes*, gjør de det gjennom en diskusjon om prosjektet. På dette nivået er det ikke tale om å diskutere et ferdig bygg, men en forestilling om et ferdig bygg. Den faglige utfordringen vil være å drøfte prosjektets etter-situasjon (gjerne en god stund etter at prosjektet har blitt realisert) presentert som en nå-situasjon (som om det prosjektet som er foreslått faktisk er realisert), med et kunnskapsgrunnlag hentet i en før-situasjon, (situasjonen før prosjektet er realisert).

Fig. 5 er en skjematisk fremstilling av den situasjonen som etablerer møtet mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging når prosjektet diskuteres i en reguleringsplanprosess. Det planfaglige perspektivet på problemstillingen, – den horisontale aksens etablert av beslutningsprosessen og avhengighetsforholdet mellom aktørene, er koblet sammen med det bymorfologiske perspektivet, – den vertikale aksens som er etablert av prosjektets forankring i en bymorfologisk endringsprosess.

1.4. EMPIRISK MATERIALE

Det empiriske materialet som utgjør avhandlingen, er et oversiktsmateriale hentet fra Oslo i perioden 1985–2000, samt fire kriteriebaserte case. Det vil si fire prosjekter som er utviklet og realisert innenfor den sammenhengen som oversiktsmaterialet beskriver.

Oversiktsmateriale

Oversiktsmaterialet er delvis fremskaffet ved kartlegging av Oslos utbygging i perioden og delvis en gjennomgang av et avgrenset arkivmateriale, årsmeldinger, plandokumenter og rapporter. Se kartvedlegg. Det som det ble

søkt etter var hvordan eiendomsbransjen har vokst frem, hvordan byplanetaten har respondert på utfordringene fra en mer aktiv utviklerbransje, og hvordan den utbyggingen som har fortettet byggesonen, kan tolkes som fysisk transformasjon. Med *fortetting* menes her alle nye bygninger samt til- og ombygginger over 500m², som er oppført innen Oslos byggesone i perioden 1985–2000. Unntatt i kartfestingen er mindre bygg som uteboder, kiosker, enkeltgarasjer og lignende. Kartfestingen er gjort både på grunnlag av Oppmålingsvesenets kart fra 1984/85, GAB-registreringer når bygninger er tatt i bruk, og 1999-utgaven av kommunens ortofoto. Dataene er kartfestet ved hjelp av programmet *Map Info* og sammenstilt med andre typer data. Det betyr også at deler av utbyggingen kan være planlagt og påbegynt før 1984. I analysen er det også brukt annen kjent kunnskap om Oslo, slik som endringer i sosialstatistikken, arealbruksendringer og næringsstatistikk.

Øvrige primærkildene til dette oversiktmaterialet er utviklerselskapenes hjemmesider (med årsmeldinger etc.), Oslo byplankontor / Plan- og bygningsetatens årsmeldinger og kommune(del)planer. Sekundært er dette andre utredninger og planer.¹⁴⁵

Valgte case

De fire casene som er studert er:

1. Frydenlund – Høgskolesenteret på Bislet

Ombyggingen av Frydenlund bryggeri til høgskolesenter. Dette prosjektet er lokalisert nær sentrum, og ligger i stabile byomgivelser.

2. Ullevaal Stadion – Nasjonalanlegg for fotball

Stadionanlegget som også rommer kjøpesenter og andre næringslokaler, er lokalisert til den ytterste ringveien rundt bykjernen, men er stort sett omkranset av villaområder.

3. Alna Bransjesenter – et sted for handel

Alna Bransjesenter ligger i Groruddalen, ved en av Norges mest trafikkerte hovedveier, E6. Området er preget av midlertidig randsoner-arkitektur.

4. Østensjøveien 32–36 – kontorbygg for utleie

Østensjøveien 32–36 på Brynseng er en utbygging av flere kontorbygg i gruppe. Prosjektet er lokalisert i et blandet næringsområde under sterk transformasjon, i randsonen til bykjernen.

Bortsett fra monumental bebyggelse og nybygg i kvartalsbebyggelse dekker de fire casene jeg har valgt, alle kategoriene jeg fant i de femten sakene som jeg så nærmere på. I disse sto spørsmålet om bevaring/arkitekturvern sentralt i sju. Dette er en problemstilling som på grunn av den såkalte

¹⁴⁵ Her skal heller ikke underkjennes min kjennskap til dette materialet fra min egen planleggerpraksis i Oslo fra 1988 til 2001.

murgårdsresolusjonen i Oslo oppstår ved bygging i eksisterende kvartalsbebyggelse, en problemstilling som ikke blir vesentlig problematisert i mine caseanalyser.¹⁴⁶

Ombyggingen av Frydenlund bryggeri hvor bevaringsverdig eldre industriarkitektur skulle innpasses i et nytt program, har i seg problemstillingen, men ble ikke noen problematisk sak da utvikler i dette tilfellet umiddelbart aksepterte kravet om vern. Spørsmålet om vern ble ikke noe konfliktpunkt, men en udiskutabel rammebetingelse. Et annet casevalg kunne ha vært mer konfliktfokusert omkring vern versus endring, og det ville dermed økt empiriens mulighet for å gi et representativt bilde av de krefter og motkrefter som har virket og virker i Oslos byutvikling. Utviklers pragmatiske utsagn om den offentlige vernemyndigheten som en aktør det ”gjelder å holde seg inne med”, bekrefter på sin side en oppfatning av at dette er en betydningsfull aktør i byutviklingen. På den annen side så berører verneproblematikken i byutviklingen et så omfattende felt at det bør behandles i en separat avhandling.

Som følge av det fokuset som er valgt, har jeg gjort noen vesentlige avgrensninger. Det ene er at den geografiske og tematiske avgrensningen av studieeksemplene er knyttet til det prosjektet som ligger til grunn for reguleringssaken. Reguleringsplanens detaljeringsnivå samt tomt/bygning bestemmer også nivået på de morfologiske drøftingene. Det betyr at prosjektets interne disposisjon på tomte og dette morfologiske nivået i relasjon til de øvrige morfologiske nivåene som område og region, er behandlet. Det er derimot ikke prosjektenes innvendige planløsninger, interiør eller tekniske løsninger. Jeg avgrenser også reguleringssaken til å være den prosessen som pågår fra prosjektforslaget presenteres for byplanetaten, til den oversendes til politisk behandling som reguleringssak med anbefaling om vedtak. Jeg har derfor ikke studert hvordan den politiske diskusjonen omkring reguleringsvedtaket har vært, da dette ville ligge på siden av den type kunnskap jeg har søkt. Jeg har heller ikke fokusert på andre aktører i prosessen enn de eiendomsutviklerne og byplanetaten. I den grad saken problematiserer andre aktørers syn eller handlinger, er dette kun behandlet slik det fremkommer gjennom saksdokumentene og aktørenes intensjoner og beslutninger.

Kildetyper

Materialet som jeg har samlet og benyttet meg av, er satt sammen av:

¹⁴⁶ Kongelig resolusjon av 20.11.1992, også kalt Murgårdsresolusjonen, fremhever Oslos homogene murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet som ett av flere områder hvor Riksantikvaren vil medvirke på samme måte som i forbindelse med fredede anlegg dersom det foreligger planer for utbygging.

offentlige saksdokumenter og annet offentlig arkivmateriale, intervju, kart, bilder, tegninger og andre relevante rapporter og plandokumenter, samt direkte observasjon/befaring. Primærkilden er på den ene siden bygget som er realisert, og på den andre siden reguleringsplanen med saksfremstilling som gjorde det mulig å realisere bygget.

- Offentlige saksdokumenter og annet offentlig arkivmateriale

Dette er i utgangspunktet materiale knyttet til det studerte prosjektets reguleringsplan, men i noen tilfeller også bebyggelsesplan og byggesak. I reguleringssakens arkivmappe ligger saksfremstilling, høringsuttalelser, møtereferater, korrespondanse, uttalelser og utredninger fra forslagsstiller etc. Innholdet i dette materialet har vært avgjørende for hvilke andre kilder jeg har funnet frem til og som jeg har sett av betydning for å forstå prosjektet.

- Intervju

Aktørene som er intervjuet, er kommunens saksbehandler ved reguleringsbehandlingen, utviklers representant, prosjekterende arkitekt og evt. reguleringsarkitekt. Informasjon fra disse kildene er betraktet som kunnskap som kan belyse det innholdet som fremkommer av de offentlige saksdokumentene. Intervjuene har vært åpne samtaler hvor jeg stor sett har bedt om informantens beretning om prosjektet. Det sentrale i disse intervjuene har vært intensjoner og beslutninger omkring lokalisering, program og utforming. Intervjuene har gitt informasjon om hvilke diskusjoner som er blitt ført / ikke ført. Intervjuene fungerte som en testing av mine egne oppfatninger om hvilke problemstillinger jeg mente var viktige. I intervjuene har jeg ikke søkt å få frem maktrelasjoner og tvister innenfor de forskjellige planprosessene, men det betyr likevel ikke at denne type informasjon ikke er blitt gitt av informantene. Intervjuene har også fungert som kvalitetssikring av de opplysninger som ble gitt i og med at flere personer bekrefter hverandres historie.

Intervjuene er tatt opp på bånd, skrevet av og sendt informantene for rettelser eller utfyllende kommentarer. Ingen av informantene kom med tilbakemeldinger som endret informasjonen gitt under intervjuet. Selv om jeg i teksten ikke navngir disse informantene, er det ikke mulig å anonymisere dem. Alle aktørene og alle data jeg har anvendt, er offentlig tilgjengelig informasjon.

Jeg har også gjennomført enkelte telefonintervjuer, enten med aktører som har hatt perifer rolle i saken, eller som har kunnet utfylle hull i casebiografien. Tilfanget av intervjuene har vært avhengig av casets kompleksitet. I tilfellet Ullevål stadion er antallet telefonintervjuer betraktelig høyere enn for de øvrige casene. I dette caset har jeg også bevisst måttet

avgrense datainnsamlingen, selv om jeg er klar over at langt flere aktører har vært inne i denne prosessen enn dem jeg har valgt å intervju. For å unngå at datatilfanget skulle bli altfor stort og omfatte problemstillinger utover dem jeg søker å drøfte i denne avhandlingen, innser jeg at jeg kan ha unngått å få med meg innspill som kunne ha belyst caset på andre måter. Jeg har for eksempel unnlatt å intervju representanter for protestaksjonene mot utbyggingen. Her har jeg stolt på at deres innflytelse fremkommer av korrespondanse og uttalelser som er arkivert i saksmappene, og at dette er tilstrekkelig for analysen som jeg har gjort.

- Kart, bilder, tegninger

Dette datamaterialet supplerer saksdokumentene, gir faktakunnskap, men danner også et nødvendig grunnlag for analysene. Kartmaterialet er påkrevet for de morfologiske studiene. Det er benyttet både historiske analoge kart og oppdaterte digitaliserte kart. Kartgrunlaget er brukt som både geografisk informasjon og som underlag for produksjon av egne analysekart. Bilder og tegninger utover det som finnes i saksdokumentene, har hatt perifer betydning for analysen, og har mest tjent som hjelpemiddel til observasjon.

- Andre relevante rapporter og plandokumenter

For noen av prosjektene finnes det overordnede planer eller policy-vedtak, f.eks. kommune(del)plan, utredninger eller planpolitiske strategidokumenter. Disse har da blitt brukt for å sette prosjektet inn i den planmessige sammenhengen. Annet kildemateriale kan også være forskningsrapporter eller studier som enten tar opp temaet/problemstillingen på et generelt grunnlag, eller behandler prosjektets geografiske posisjon. Dette kan både være rapporter som var kjent på det tidspunktet hvor prosjektet ble fremmet for offentlig vurdering, eller det kan være rapporter som har blitt utarbeidet senere. Førstnevnte er da sett i relasjon til den prosjektevalueringen som ble utført, sistnevnte er brukt som kunnskap anvendt i drøftingen/analysen. Også historisk arkivmateriale fra tidligere regulerings- eller byggesaker er i noen grad undersøkt.

- Direkte observasjon/befaring

De case som er studert, er alle realiserte prosjekter. Befaring i og omkring disse har gitt en type kunnskap som supplerer tegningsmaterialet og kartstudiene. I noen tilfeller kan denne type kunnskapsinnhenting være av avgjørende betydning, i den forstand at det realiserte prosjektet kan avdekke problemstillinger som ikke noe annet kildemateriale har evnet å avdekke. I andre tilfeller har denne kunnskap kun marginal betydning for analysen. Befaring er gjort både tidlig i prosessen ved datasammenstilling, og ved slutføring av analysen.

- Internett

Jeg har også benyttet meg av informasjon funnet på internett. Dette gjelder spesielt eiendomsutviklernes hjemmesider. Opplysninger som er gitt om selskapet her har i forskjellig grad gitt informasjon som har supplert og utdypet informasjon som ble gitt i intervju.

Del II Betraktningsspektiv –

Den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn

Alt ettersom hvilken posisjon man inntar for å diskutere de endringer som har skjedd med byutviklingen siden midten av 1980-tallet, har begreper som 'inkrementalistisk', 'markedsstyrt' eller 'fragmentarisk' oftest blitt brukt om dagens byutvikling. Dette er begreper som jeg oppfatter ofte blir brukt som negativt verdiladete beskrivelser. *Den prosjektbaserte byutviklingen* er derimot en karakteristikk som åpner for en forståelse av at dagens byutvikling ikke handler om en mislykket offentlig styring eller at den representerer et savn av noe annet, men at det skjer en byutvikling basert på prosjekter som utvikles innenfor den allerede bygde byen. Spørsmålet er hva som kjennetegner en slik byutvikling. Hvilke aktører står bak prosjektene? Hvordan har den offentlige byplanleggingen respondert på disse endringene? Hva skjer med byen når nye prosjekter utvikles som fortetting? Og hvilke faglige problemstillinger berører den praksis som skal håndtere en prosjektbasert byutvikling?

Som nevnt vil forutsetningen for at problemstillingen kan studeres med valgte case fra Oslo, være at den situasjonen som problemstillingen springer ut av, finnes i Oslo. Jeg skal innledningsvis trekke opp en byplanhistorisk kortversjon fra Oslo for å gi et bilde av den konteksten som casene mine er hentet fra. Dette empiriske oversiktsmaterialet ligger også til grunn for den generelle diskusjonen av den prosjektbaserte byutviklingens kjennetegn.

I denne delen vil jeg først gi en oversikt over den konteksten som mitt empiriske materiale er hentet fra, Oslo i perioden etter 1985. Denne oversikten gir en bakgrunn for caseanalysene i del III samt et grunnlag for å fokusere på det som kjennetegner den prosjektbaserte byutviklingen.

2.1 OSLOKONTEKSTEN

Byplanhistorisk kortversjon

Industrietablering i Oslo skjedde spesielt i siste halvdel av 1800-tallet, med fabrikkutbygging først og fremst langs Akerselva og havna. Frem til midten av 1960-tallet vokste industribyen Oslo, men har deretter hatt tilbakegang i sysselsettingen.¹⁴⁷ Tallet på arbeidstakere i industrien var rundt 67 000 i 1969 mot 40 000 i 1985.¹⁴⁸ I begynnelsen handlet det om utflytting til andre deler av landet, noe som også var politisk styrt gjennom "Østlandskommisjonens innstilling" for å dempe veksten i Osloregionen.¹⁴⁹ Senere skjedde en nedbygging og utflagging av produksjon til andre deler av verden. Totalt har tilbakegangen i Oslo-industrien vært betydelig også på 90-tallet, selv om enkelte bransjer har økt. Dette er først og fremst grafisk industri, forlagsbransjen og farmasøytisk industri, som har blitt typiske Oslo-næringer. Sagt med Kjartan Fløgstad er Oslo-industrien ved tusenårskiftet "forlag, nyttingsmiddel og angstfordrivar".¹⁵⁰

I denne sammenheng er Oslos planlagte industriutvikling vel så interessant. Selv om Oslo aldri fikk den industriutviklingen byens politikere så for seg etter annen verdenskrig, har planene om denne industribyen hatt en vesentlig innvirkning på Oslos byutvikling. Generalplanen fra 1950, som legger ut hele Groruddalen til industriformål i tillegg til de eksisterende industriarealene og havna, ble av daværende byplansjef Erik Rolfsen kommentert slik:

Når det gjelder å vurdere behovet for industritomter alt i alt, har vi ingen faste holdepunkter. Lettindustri, forbruksproduksjon og bedrifter for daglige tjenester vil øke i omfang med byens vekst og med voksende kjøpekraft i omegnen. Moderne storbedrifter bygger horisontalt og trenger store tomter. Flere storbedrifter som er hjemmевærende i Oslo, vil trenge utvidelser, eller de må en gang flytte fra en trang, sentral tomt til åpnere terreng. Norge har ingen fastlagt politikk for industri fordelingen, bygging av "industrial estate" eller

¹⁴⁷ Etter 1972 var tilbakegangen større i Osloregionen enn på landsbasis, men fra rundt 1980 ble det en nedgang også på landsbasis. (Rasmussen, 1998, s. 88).

¹⁴⁸ (Oslo Bys historie, Bind 5, 1994, s. 371).

¹⁴⁹ (Rasmussen 1998).

¹⁵⁰ Det vil si halvparten av industrien i Oslo er knyttet til "ideologiproduksjon", omtrent 15 prosent til nærings- og nytelsesmiddel og 10 prosent til farmasi og legemiddel. (Fløgstad, 2000, s. 116).

annen kontrollert fabrikkreising. Det eneste en kan gjøre i en generalplan, er å ta rikelig i når det gjelder industrisoner.¹⁵¹

Den tunge industriutviklingen fylte aldri opp Groruddalens potensial. Det som kom, var slik Rolfsen antydte, små verkstedsbedrifter, bedrifter knyttet til transportnæringen og lager for byggebransjen som i mange tiår var sysselsatt med boligutbygging av dalsidene.¹⁵² Det var her Oslo vokste i etterkrigstiden med en drabantbyutbygging som både ga boliger til de mange som den gang stod i boligkø og til de som bodde i gamle nedslitte bygårder i indre by. En boligutbygging hvor modernismens planleggingsidealer har blitt demonstrert både som prosess og i formuttrykk.

I Oslo ble modernismekritikken mot byplanleggingen først og fremst rettet mot saneringsplanene av de gamle boligområdene i indre by. Saneringstruede beboergrupper fra leiegårdskvartalene på Grünerløkka og fra den enda mer nedslitte trehusbebyggelsen på Rodeløkka og Kampen protesterte mot de omfattende riveplanene.¹⁵³ Dette til tross for at planene etter sigende, ville ha medført nye og mer funksjonelle boligområder. Beboerne ønsket å bevare boligene sine og kjempet for medbestemmelse. Virkningen av aksjonene kan hevdes å ha vært hensiktsmessige. I 1976 ble loven av 28. april 1967 nr. 1 ”Lov om sanering av tettbygde strøk” erstattet med ”Lov om fornyelse av tettbygde strøk”. I løpet av en tiårsperiode hadde holdningen til de sentrale byområdene endret seg radikalt. Og i 1977–78 vedtok Oslo bystyre et byfornyelsesprogram som innebar en storstilt oppgradering av boligstandarden i de indre bydelene.¹⁵⁴ Sentralt i denne vendingen i Oslos byutvikling må nevnes ”Ammerud-rapporten”, som satte søkelyset på planlegging og bygging av funksjonalismens idé om drabantbyen og høyhuset som boform.¹⁵⁵

For å gjøre denne historien svært kort har de politiske visjonene om byutvikling i Oslo frem til slutten av det 20. århundre vært bevaring av den indre bykjernen, punktvis erstatning av kvartalsbebyggelsen og fortetting av den øvrige byggesonen. Nye boligområder skulle helst være ”tette og lave”.¹⁵⁶ Etter tusenårskiftet har en høyhusstrategi har vært utarbeidet og drøftet politisk, i tillegg har Oslos politikere vedtatt å flytte ut containerhavna til fordel for annen byutvikling.

¹⁵¹ (Oslo reguleringsvesen, 1950, s. 42)

¹⁵² Deler av området ble bebygd med lette bygninger av midlertidig karakter.

¹⁵³ Spesielt Kampen og Rodeløkka. Se for eksempel aksjonistenes egen beretning i (Rodeløkka leieboerforening, 1974).

¹⁵⁴ (Hansen og Guttu, 1998).

¹⁵⁵ (Sæterdal og Hansen, 1969), og (Bull, Haug m.fl., 1971).

¹⁵⁶ Slik det for eksempel blir presentert i (Kollandsrud, 1978).

Sammen med nedgangen i industriarbeidsplasser handlet Oslo 'storbyproblemer' på 1980-tallet om økte offentlige utgifter. Parallelt med en sterk vekst i den private økonomien ble det økonomiske underskuddet i Oslo kommune stadig større gjennom hele 1980-tallet. Oslo ble tvunget til å finne løsninger på sitt økonomiske utføre. Innføringen av byregjering og byparlamentarisme i 1986 kan ses som et direkte svar på ønsket om bedre økonomisk styring og effektivitet.¹⁵⁷ Den nye reformen ga Oslo en styreform med byråder, utpekt av Bystyrets flertallsparti(er) og med instruksmyndighet overfor administrasjonen, tilsvarende statsrådenes myndighet overfor departementene. Den "blå bølgen" fra USA og England hadde nådd Oslo. Ifølge byhistoriker Benum ble kommunen betraktet som et "konsern med omstillingsbehov, som måtte tilpasse seg 'markedet'. Hovedvekten lå på kommunen som serviceinstitusjon, kvalitet, fordeling, brukertilpasning, fleksibilitet".¹⁵⁸ I tråd med dette ble også kommunens byplanlegging omorganisert i 1992. Plan- og bygningsetaten oppsto ved en sammenslåing av de tre tidligere etatene Oppmålingsvesenet, Bygningskontrollen og Byplankontoret.¹⁵⁹ Hensikten var å forbedre planleggingsprosessen ved å skape bedre sammenheng mellom planlegging og byggesaksbehandling, samt øke servicen overfor utbyggerne, som nå ble betraktet som kunder. Fra planleggerhold ble det på denne tiden oppfattet som om det politiske miljøet hadde en tiltro til det private næringsliv som var omvendt proporsjonal med tiltroen til eksperter og forvaltning.¹⁶⁰ At den politiske velviljen overfor private utbyggere på 1980-tallet var mye større enn tidligere, ble ikke minst demonstrert da den første Bjørvika-planen ble fremsatt i 1986. Da sto kommunens politikere sammen med planleggere og private investorer og utbyggere om en felles visjon: "...det er to forutsetninger for at dette skal lykkes. Den ene er at man klarer å fastholde en helhetlig visjon uten fastlåste detaljer. Den andre er at man klarer å skape en handlekraftig utbyggingsorganisasjon."¹⁶¹ En slik handlekraftig organisasjon skulle være basert på et nært offentlig-privat samarbeid. (Til tross for at planen ble møtt med mange ovasjoner, er nesten ingen utbygging realisert etter snart tjue år med kontinuerlig planlegging av Bjørvika.) "Spørsmålet er ikke hvorvidt Oslo har råd til å satse på Bjørvika-prosjektet, men om vi har råd til å la være," sa byrådsleder Michael Tetzchner den gang.¹⁶²

¹⁵⁷ (Oslo bys historie, Bind 5, s. 445).

¹⁵⁸ Som over s. 447.

¹⁵⁹ Organisatorisk viste det økte presset fra private reguleringsforslag seg allerede noen år før sammenslåingen, ved at Byplankontorets egenplanlegging ble skilt fra behandling av reguleringsforslag fremmet av andre "innsendte planer". Differensieringen ble blant annet gjort for å synliggjøre ressursbruken av saker som private tok initiativ til, og saker som etaten eller et overordnet organ (byråd/byutviklingskomite/bystyre) tok initiativ til.

¹⁶⁰ (Jensen, 1986)

¹⁶¹ (In'BY, 1986)

¹⁶² Som over.

Forøvrig ble ombyggingen av Aker mekaniske verft til Aker Brygge Oslos viktigste prøvestein på hvordan privat investering kunne brukes i Oslos byutviklingsstrategi. Samtidig med Aker Brygge utviklet Oslo kommune Vaterland, et område som kommunen hadde arbeidet med lenge.¹⁶³ Her måtte byplankontoret og bygningskontrollen på hver eneste delutbygging gi slipp på elementære krav om kvalitet i de offentlige byrommene og bygningenes utforming, fordi økonomien i prosjektene presset utnyttelsen av tomtene opp.¹⁶⁴

Eiendomsbransjens fotfeste i Oslo

Howden den prosjektbaserte byutviklingen og eiendomsbransjen fikk ”fotfeste” i Oslo på 1980-tallet, er godt illustrert ved Peter Butenschøn og Tone Lindheims bok *Det nye Oslo*.¹⁶⁵ Boka ble skrevet om byggeboomen på 1980-tallet samtidig som den fant sted. Boka presenterer derfor både ferdige bygg, konkrete prosjekter og mer luftige utbyggingsideer, totalt femti prosjekter og tiltak lokalisert i Oslo sentrum.¹⁶⁶ Forfatterne reflekterte over og problematiserte det som skjedde med Oslos fysiske form og innhold, mens det skjedde. De beskrev hvordan byen i fysisk forstand ble betraktet som markert av og for det private næringslivet.

Det graves i byen. Byggekraner ruver bak plankegjerdene og gategrunnen endevendes. Det planlegges hundretusener av nye kvadratmetre på tomter som folk knapt visste fantes. Det søkes om løyver og forhandles om reguleringsbestemmelser. Offentlige korridorer slites ned av ivrige byggere med dårlig tid. Hele byen ser ut som en eneste stor byggeplass.¹⁶⁷

Det nevnes også at mange prosjekter i denne perioden oppsto ”fordi det ryktes at det var penger å hente i fast eiendom”.¹⁶⁸ Investeringen og aktiviteten ble vurdert opp mot forventet fortjeneste ved salg eller utleie av det ferdige prosjektet. Av de femti prosjektene som omtales i boka, kan det synes som rundt tretti har blitt realisert. Hvor mange utviklere som greide seg økonomisk er en annen sak. De fleste er private prosjekter, men mange er også fremmet av offentlige etater som NSB, Statens bygge- og eiendomsdirektorat eller det halvoffentlige Oslo næringselskap AS. Som

¹⁶³ Se også analysen av kommunens forsøk på å få bygget ut Vaterland. (Sejersted, 1990). Eksempelen viser at offentlig—privat samarbeid for å realisere prosjektet ikke er noe som oppsto på 80-tallet. I dette tilfellet oppfatter jeg at kommunen inntok en mer aktiv rolle da arealet endelig ble bygget ut på 80-tallet, enn de tidligere forsøk hvor private aktører var sterkere inne i bildet.

¹⁶⁴ Dette eksempelet er i flere sammenhenger omtalt av daværende Byplansjef Sven Meinich.

¹⁶⁵ (Butenschøn og Lindheim, 1987).

¹⁶⁶ Denne boken tok kun for seg det sentrale Oslo, langt flere prosjekter ville ha vært presentert dersom hele kommunens byggesone hadde blitt tatt i betraktning.

¹⁶⁷ Som over s. 19.

¹⁶⁸ Som over s. 20.

prosjekter er alle forankret i konkrete utbyggingsinteresser, derfor er det i realiteten ingen forskjell på om de er fremmet av en offentlig sektoretat eller et privat eiendomsselskap.

Mange ville nok ha sagt at bransjen på den tiden var preget av spekulasjon i sin mest ekstreme betydning, hvor dristige prosjekter ble dratt i gang mens muligheten for fortjeneste var heller usikker og tvilsom.¹⁶⁹ Prosjekter som verken hadde offentlig godkjenning, ordnet eierskap eller finansiering, ble presentert i media uten at det senere ble realisert noe prosjekt. Det økonomiske krakket i USA 1987 ga ringvirkninger i hele den vestlige verden. I Oslo som mange andre steder ble både prosjekter og hele eiendomsselskaper skrinlagt eller solgt med tap.

Formålet med boka *Det nye Oslo* var å gi byens borgere og fagfolk en mulighet til å se de mange nye byggeprosjektene i sammenheng og gjøre seg opp en mening om hva man syntes om det som skjedde. Slik jeg tolker det, ønsket forfatterne å gi en innsikt som ikke Oslos byplanetat klarte å presentere. Dersom det stemmer, er dette interessant med tanke på at byplanetatens på denne tiden holdt på med en ny overordnet plan for de områder hvor prosjektene i ”det nye Oslo” var lokalisert.¹⁷⁰

Planlegging på etterskudd

Planen kommunen arbeidet med skulle erstatte Soneplanen fra 1973 og hadde til hensikt å skaffe kommunen et bedre styringsredskap for håndtering av alle de nye prosjektene. Denne planen ble lagt frem til politisk behandling i 1991, men ble sendt tilbake til byplankontoret. En revidert utgave av planen ble først formelt vedtatt i 1997.¹⁷¹ Vedtaket førte ikke til at Soneplanen ble erstattet, men at ytterligere en plan skulle utarbeides for å håndtere motsetningsforholdet bevaring – byutvikling bedre. Denne skulle endelig kunne erstatte Soneplanen. Planen ble først lagt ut til offentlig ettersyn i 2004. Den overordnede offentlige byplanleggingen har opplagt blitt hengende etter den reelle byutviklingen.

Oslo byplankontors egne beretninger bekrefter den situasjonen som er beskrevet foran.¹⁷² I 1986–87 var byplanleggingen sterkt preget av byggeboomen. Mange store prosjekter ble fremmet av private utbyggere. Det var alle slags prosjekter, mange av sakene gjaldt innpassing av kontorbygg på

¹⁶⁹ Bjørvika er allerede nevnt. Et annet stort prosjekt ledsaget av stor optimisme på denne tiden var Citadell-prosjektet på NEBB/Eurekas gamle tomt på Skøyen. Blant annet nevnt i (Brendemoen, m. fl., 2004, s. 28).

¹⁷⁰ (Oslo byplankontor, 1991a) (Planen skulle erstatte den gamle Soneplanen fra 1977.)

¹⁷¹ (Plan- og bygningsetaten, 1997c)

¹⁷² For å få en oversikt over hvordan den kommunale planleggingen har respondert på de samfunnsmessige og planfaglige endringene knyttet til en mer prosjektstyrt utvikling, har jeg gjennomgått Byplankontoret/Plan- og bygningsetatens årsmeldinger fra 1986 til 2000.

arealer regulert til industri, men også kommunal byfornyelse og statlige veiprojekter. I disse årene var arbeidet i byplanetaten preget av et stort press, ikke bare på grunn av mange prosjekter, men også fordi ”det høye aktivitetsnivået i Oslo gjør at konflikter mellom markedsorientert eiendomsutvikling og befolkningens engasjement for nærmiljøet kommer mer i fokus”.¹⁷³ Midt oppe i dette erkjennes det at eksisterende byplaner er ”dels ute av takt med dagens politiske prioriteringer”.¹⁷⁴ Kontoret opplevde også en manglende planleggingskapasitet. Gode tider i det private næringsliv lokket arkitekter og ingeniører ut av offentlig sektor. Det ble stilt krav til rask og effektiv saksbehandling. Og utbyggerne hadde hastverk og presset på for å få bygge på dispensasjon fra gjeldende reguleringsplaner.

I årsberetningen fra 1988 er det nesten så man merker at en hel etat puster ut! I løpet av året raste byggemarkedet sammen. ”Fra en overopphetet aktivitet i byggebransjen ved årets begynnelse, endret forutsetningene og markedet seg dramatisk utover høsten.”¹⁷⁵ Etaten merket dette ved at prosjekter ”visnet” uten at de formelt ble trukket tilbake fra den kommunale saksbehandlingen. På den tiden var kommunal saksbehandling gratis, noe som også kan forklare en del av presset på etaten. Prosjekter med usikker finansiering og gjennomføring kunne fremmes for saksbehandling på et altfor tynt grunnlag, uten at dette ble belastet forslagsstiller. Mange av disse store prosjektene ble etter ”krakket” revidert og oppstykket, noe som førte til ny saksbehandling, om enn ikke så presset på tid som tidligere. Det var ikke bare den private utviklingen som utfordret kommunens rolle. På begynnelsen av 1990-tallet var staten en aktiv utbygger av store prosjekter som krevde kommunal planavklaring, ikke minst gjaldt dette utbygging for bedring av hovedvei- og kollektivnettet.¹⁷⁶ I 1993 merkes det at byggeaktiviteten er på vei opp igjen, ved en økning i antall rekvirerte situasjonskart.¹⁷⁷

At disse private planene fikk innflytelse på planleggingens praksis, er ikke minst reflektert i årsmeldingen fra 1988, hvor følgende fremtidstanker er satt på trykk:

Hva skjer med byen vår? Byplankontoret behandler en rekke enkeltsaker i løpet av et år. Hva er tendensen i byutviklingen, i hvilken retning peker de mange enkeltsaker? Det er mange ytre faktorer som påvirker byutviklingen: Konjunkturer, finansieringsordninger og samfunnsøkonomi styrer byutviklingen vel så mye som kommunale planer. Vi får inn en rekke reguleringsforslag fra private forslagsstillere.

¹⁷³ Oslo byplankontor, årsmelding 1987 s. 1

¹⁷⁴ Som over.

¹⁷⁵ Oslo byplankontor, årsmelding 1988 s. 2

¹⁷⁶ Den såkalte ”Oslopakka”, St. prp. nr. 96 (1987—88 Om hovedvegnettet i Oslo-området)

¹⁷⁷ Oslo byplankontor, årsmelding 1993 s. 7

Planleggingen skal avveie ønsker om vekst eller vern, utvikling og miljø.¹⁷⁸

Og i 1989:

Planleggerens rolle i byutviklingen er gradvis blitt forandret. Dette skyldes at kommunen i større grad samarbeider med private utbyggere, dels sterkere vektlegging på å utvikle rammer mer enn å bestemme detaljer. Kommunens rolle i byutviklingen står ved en skillevei. Byggesonen skal fortettes, det er slutt på den store feltutbyggingen. Kommunen er også blitt markedsorientert og inngår samarbeid med private utbyggere.¹⁷⁹

Situasjonen som beskrevet fra Oslo på 80- og 90-tallet, gir et inntrykk av at planleggingen ikke kommer å jour med den byggingen som skjer i regi av private eiendomsutviklere, men også at etaten er klar over at situasjonen må føre til omstillinger i måte å arbeide på.

Fortetting som byutviklingsstrategi

Den byutviklingsstrategien som Oslo valgte etter det turbulente 80-tallet, la til rette for en økt privat prosjektutvikling ved fortetting av byggesonen. Det var kommuneplanen i 1990 som fastla prinsipper for håndtering av en større fortetting innenfor den eksisterende byggesonen.¹⁸⁰ (I forskningssammenheng og som nasjonal politikk har fortetting blitt betraktet som et virkemiddel som fremmer en mer bærekraftig byutvikling.¹⁸¹ For Oslos del er ikke fortettingsstrategien begrunnet i slike argumenter.) Det er to hovedargumenter som har ligget til grunn for Oslos fortettingsstrategi. Det første er ønsket om å bevare byggesonens avgrensning mot Oslomarka, og det andre er behovet for økte skatteinntekter.

Å gå inn for en fortetting av byggesonen i 1990 var heller ingen radikal endring, men en tillemping av en langsiktig byutviklingsstrategi som Oslos politikere har styrt etter siden 1930-tallet. Oslomarka skal fortsatt være ubebygget til tross for økt befolkningsvekst.¹⁸² Det er særlig i kommuneplanen

¹⁷⁸ Oslo byplankontor, årsmelding 1988 s. 5

¹⁷⁹ Oslo byplankontor, årsmelding 1989 s. 5

¹⁸⁰ (Oslo byplankontor, 1991b) Med kommuneplan menes her alltid arealdelen.

¹⁸¹ For eksempel (Næss, 1995).

¹⁸² Markagrensen ble trukket opp allerede ved generalplanen fra 1934 før Oslo og Aker ble slått sammen til en kommune. (Hals, 1934) Med unntak av generalplanen fra 1950 hvor Sørkedalen lå inne som framtidig utbyggingsområde, har det vært lite politisk tvil om hvor grensen for byggesonen skulle være. I 1950 ble det anslått at det innen Oslos byggesone var plass til en befolkning på 700000. Det vil si om lag 200.000 mer enn Oslo har i dag. (Oslo reguleringsvesen, 1950) I 1960 ble Sørkedalen strøket som utbyggingsområde og det forventede innbyggertallet redusert til 525000. Neste kommuneplan, som gjaldt perioden 1976—1985, presenterte ikke lenger planer for maksimal vekst, men opererte med befolkningsprognoser. (Oslo kommune,

fra 1984 at fortettingsstrategien ble drøftet i forbindelse med kommunens økonomiske situasjon. Denne var som nevnt forårsaket blant annet av nedgangen i industriarbeidsplasser og ikke minst utflytting til nabokommunene. Oslos politikere så det som viktig å øke boligbyggingen, gjerne ved en sterk fortetting, for å øke antallet skattebetalere. Med denne planen ønsket de også å signalisere en mer fleksibel holdning overfor næringslivet ved bedre koordinering av næringspolitikk og byplanlegging. Arealbruken skulle i langt større grad enn tidligere fastsettes i samsvar med næringslivets behov.

Det viktige i denne sammenhengen er at vedtaket av kommuneplanen også innebar at ulike aspekter ved en utvidelse av byggesonen skulle utredes. Denne utredningen resulterte i bystyremeldingen ”Om byutvikling og arealsituasjonen i Oslo ” i 1989.¹⁸³ Meldingens formål var å invitere til en bred prinsippdebatt om valg av strategi for Oslos byutvikling frem til år 2015. Ulike utviklingsalternativ ble drøftet: ”Status quo”, ”Dagens trend”, ”Konsentrert by”, ”Ny byutviklingsretning i Marka” og ”Regionale løsninger”. Bystyret gikk inn for følgende strategi: På kort sikt (4-5 år) skulle den utviklingstrenden som var i gang, følges opp. På mellomlang sikt (5-7 år) skulle det legges opp til en mer konsentrert utbygging i de deler av byggesonen hvor det arealmessig og ellers lå til rette for det og på lang sikt mente kommunens politikere at Oslos boligbyggebehov måtte bli løst regionalt, ved et samarbeid mellom stat, fylkeskommuner og aktuelle kommuner.

Kommuneplanarbeidet i 1990/91 fulgte opp dette vedtaket ved å foreslå hvordan kommunen skulle håndtere byutviklingen på mellomlang sikt.¹⁸⁴ Det vil si å fremme en planstrategi for å få til en konsentrert utbygging av de deler i kommunen hvor det lå til rette for det. De delområder hvor kommunen ønsket en økt fortetting, fikk betegnelsen *innsatsområder*.¹⁸⁵ I småhusområdene ble det vedtatt økt mulighet for frivillig fortetting etter et prinsipp om differensiering av utnyttelsesgrad relatert til områdekvaliteter. Et tredje viktig prinsipp var å sikre de områder som ikke skulle fortettes. Fortettingsstrategien innebar også at tematiske kommunedelplaner ble utarbeidet for marka, grøntarealene (sikring av parker, gangveier og elvedrag) og fjorden (øyene og landarealet langs fjorden som ikke var havn).

1975) Målsettingen om å nå en definert folkemengde ble underordnet behovet for å oppnå en rimelig balanse i befolkningssammensetningen etter alder og kjønn. Markagrensen ble fastholdt, og det ble bestemt i planen at bevaring av Marka også skulle gjelde for planlegging etter 1986. Denne planen ble erstattet av en ny plan i 1980, som igjen ble erstattet i 1984. (Oslo kommune, 1984)

¹⁸³ (Oslo kommune, 1989)

¹⁸⁴ (Oslo byplankontor, 1991b) Arealdelen har vært gjeldende helt til denne ble erstattet av en ny plan i 2000.

¹⁸⁵ Begrepet ”innsatsområder” ble brukt etter en gjennomgang av de viktigste ubebygde eller lavt utnyttede arealer i byggesonen. Mindre områder som lå i umiddelbar nærhet, ble samlet under større arealavgrensninger som ble vurdert som interessante for videre utredning og planarbeid. (Oslo byplankontor, 1989, s. 31)

Kommuneplanen fra 1991 er preget av å være den første kommuneplan etter at ny plan- og bygningslov ble innført, men må også ses som et forsøk på å opprassjonalisere kommuneplanen som en strategisk plan. Byplanetaten søkte å imøtekomme et tidsriktig behov for fleksibilitet gjennom åpne rammer for å kunne takle de endringsprosesser som påvirket planleggingen utenfra, samtidig som det skulle tilrettelegges for en forutsigbarhet for egen praksis. Denne planen er ikke en juridisk bindende arealplan, men er en prinsippplan for byggesonen.¹⁸⁶ Prinsipp ble gitt for utvikling innen temaene *innsatsområder, fortettingsområder, grønnstrukturen, byform, boligutvikling, næringsutvikling og planoppfølging*.¹⁸⁷ Hensikten med kommuneplanens arealdel var å gi retningsgivende prinsipp som både tematisk og geografisk skulle følges opp med grovmaskede kommunedelplaner. Disse skulle gi retningslinjer for utbyggingsprosjektene og åpne opp for forhandlinger omkring de konkrete forslagene.

I den forstand at tilflyttingen til Oslo tok til igjen, kan vi si at målsettingen om økt fortetting har vært vellykket. I 1996 gikk befolkningstallet opp til det nivået det hadde i 1969, og i 1998 var det for første gang over en halv million innbyggere registrert bosatt i Oslo. Likevel er store deler av de arealer som kommunen forventet ville bli fortettet i løpet av 1990-tallet, ennå ikke ”ferdig” utbygd. Forutsetningene for arealutviklingsstrategien fra 1989, at kommunen på lang sikt skulle inngå i et regionalt samarbeid om hvordan boligtilbudet til befolkningsveksten skulle innfris, endret seg ytterligere da Oslo bystyre vedtok å bruke havnearealene til andre formål enn containerhavn.¹⁸⁸ Med frigjorte havnearealer kan Oslo på enda lenger sikt innfri byggingen av nye boliger innenfor byggesonen og samtidig holde fast på Markagrensen. Hovedmålet i kommuneplanen som ble vedtatt i 2000, var en arealstrategi som kunne muliggjøre 40 000 nye boliger innen 2015– et mål som først og fremst skal realiseres av private eiendomsutviklere.¹⁸⁹

Utbygging i Oslo etter 1985

Ved å kartlegge den fortettingen som har skjedd innen Oslos grenser i perioden 1985 – 2000, har jeg forsøkt å se hva slags endringer dette kan være, og om endringene viser tendenser til transformasjon av Oslos bebyggelsesstruktur. Sett bort fra de siste feltutbyggingene i Oslo syd, Søndre Nordstrand, har utbyggingen skjedd som fortetting over hele byggesonen.

¹⁸⁶ Planen ble fremmet som fylkesplan da Oslo også er et fylke.

¹⁸⁷ Prinsippene bygde på den byutviklingspolitikk som ble trukket opp gjennom behandling av flere bystyremeldinger. Nr. 2 1987 *Om mål og virkemidler i boligpolitikken*, nr.3 1989 *Om næringslivet i Oslo*, nr.1 1987 *Om sentrum mot år 2000*, nr.7 1989 *Om miljøvern i Oslo* og nr.6 1989 *Om Oslos Samferdselsplan, Kollektivplan for Oslo og Akerhus* og nr. 1 1989 *Om hyutvikling og arealsituasjonen i Oslo*.

¹⁸⁸ Oslo bystyre vedtok 19. 01. 2000 at havnevirksomheten skal trappes ned i Oslo, slik at arealene kan brukes til byutvikling.

¹⁸⁹ (Plan-og bygningssetaten, 1999, s. 22)

Det er likevel mulig å si at det har blitt bygd spesielt mye 1) innenfor småhus-/villaområdene, 2) i sentrum og 3) innenfor de arealer som i generalplanen fra 1950/60 er vist som industriarealer.

Sett i forhold til de områder som ble utpekt og avgrenset som ”innsatsområder” i 1990, har det i perioden blitt bygd like mye utenfor som innenfor disse områdene,¹⁹⁰ se kart 8. Registreringene viser også at utbyggingene har skjedd som punktvise fortetting mer enn som fortetting gjennom utbygging av større ledige arealer innen byggesonen. Selv om områder som Bjørndal og Mortensrud i Oslo syd er totalt forandret som følge av en planlagt utbygging, er det flere eksempler på det motsatte. Langs ”Næringskorridor Syd” (E6 fra Ryen til bygrensa), som både er planlagt og politisk vedtatt, har det ikke skjedd noen utbygging i perioden. Det har det heller ikke ved Gjersrud/Stensrud, hvor det er store arealer ledige til å bygge et helt nytt boligområde, eller ved Bånkall i nord-øst mot Nittedal kommune. Bjørvika, som tidligere har blitt nevnt, var også avgrenset og definert som et innsatsområde. Her har uavklarte infrastrukturløsninger blitt brukt som argument for at det ikke har blitt bygd noe, til tross for at området har vært utpekt som byutviklingsområde siden begynnelsen av 1980-tallet og har vært under kontinuerlig planlegging siden den gang.

Selv om planlegging kan sies å være forutsetningen for at utbygging på ubebygde arealer skal kunne skje, viser kartleggingen at planlegging i seg selv ikke er et kriterium for at utbygging faktisk vil skje. I motsatt fall antyder registreringene at planlegging for bevaring kan ha en mer direkte virkning. Se kart 7 og 7.1. Områder som opplagt ville ha vært attraktive for fortetting og transformasjon til næring, dersom det ikke hadde vært regulert for bevaring, er Skillebekk i Oslo indre vest, her har det ikke vært noen utbygging i perioden.

Den transformasjonen som har skjedd i Oslo siden midten av 1980-tallet, har klar sammenheng med hvordan lokale områdekarakterer enten i bebyggelsen, byplanhistorien eller eierstrukturen har respondert på ytre drivkrefter og på endringsfaktorer.¹⁹¹ Kartleggingen viser derfor ikke bare hvilke og hva slags

¹⁹⁰ Jeg har her ikke delt opp perioden slik at jeg kunne ha sett om det var noen forskjell i utbyggingen i siste halvdel av 90-tallet og tidligere.

¹⁹¹ Med *områdekarakter* menes her fysiske egenskaper som gjør at deler av byen kan avgrenses og skilles fra andre og rangeres som typer i en områdetypologi. En mulig tolkning av transformasjon er å differensiere drøftingen til ulike områdetyper. I min analyse har jeg definert åtte typer. Det er ikke alle deler av byen som lar seg avgrense av disse, men de dekker de mest generelle. På kartet er områdetypene grovt avgrenset og rangert ut fra graden av transformasjon i perioden. Det vil si både ut fra hvor mye som har skjedd, og hvorvidt de endringene som har skjedd har medført endringer utover seg selv. Byggevirksomheten er kartfestet og tolket i forhold til ulike potensielle endringsfaktorer. Med endringsfaktorer menes for eksempel hovedveinettet, kollektivknutepunkter, politisk vedtatte planstrategier, regulert arealbruk og sentralitet. Det vil si eksterne faktorer som kan påvirke beslutningen om utbyggingen. Dette materialet er delvis beskrevet i avhandlingen og presentert ved kart se fig. 6-15 i Vedlegg 1. Også omtalt i (Børud, 2000)

områder i byen som har blitt fortettet eller transformert, men også det motsatte, hvilke områder som ikke har latt seg endre.

Mine undersøkelser, som var basert på en tolkning av hva og hvor det hadde blitt bygd i Oslo, uttrykte fire tydelige tendenser:

- Boligområder har vært stabile. Det vil si at disse endrer seg lite, verken av den fortettingen som skjer innenfor området, eller av ytre faktorer. I feltutbygde områder har stabiliteten vært total.

- Industriceller i indre by har forsvunnet og blitt omdannet til celler for kultur, utdanning eller kunnskapsbasert næring. Nesten all industri som tidligere lå ”inneklemt” i den tette bykjernen, har i perioden blitt bygd ut til andre formål.

- Den finmaskede tomtestrukturen i sentrumskvartalene har ved nybygging blitt slått sammen til større parseller og dermed ført til en skalaforandring.

- Endringer i næringsområdene i ytre by har foreløpig vært av programmessig karakter. Det vil si at den utbyggingen som har skjedd, ikke har endret området i fysisk forstand, men at innholdet er annerledes, for eksempel at lagervirksomhet er byttet ut med kontor eller handel.

Uten å kunne si noe presist om graden av Oslo som *globalisert* by er det likevel mulig å drøfte den utbygging som har skjedd i Oslo, opp mot de tendestyper som jeg refererer til i avhandlingens del I; byene i den globaliserte verden synes å utvikle større sosioøkonomiske skiller som også blir synlige i romlig fysisk forstand.¹⁹² Jeg oppfatter de tydeligste internasjonale trendene som at:

1. Byer utvikles til polysentriske regioner
2. Alle typer av boligsegregering synes å ha blitt forsterket.
3. Arkitektoniske løsninger på en mer sosioøkonomisk oppdelt og avgrenset by fremviser karakter av innadvendte ”citadeller”,

Jeg skal på bakgrunn av min kjennskap til Oslo knytte noen kommentarer til hvordan Oslo kan forstås i lys av disse utviklingstendensene.

Det regionale Oslo

Det regionale bysystemet omkring Oslo kan forstås som hele den agglomerasjonen som vokser ut fra Oslos tre kommunikasjonsårer: øst og vest langs Oslofjorden og nord-øst mot Gardermoen og Romeriket.¹⁹³ Det er innenfor det regionale bysystemet at sammenhengen mellom veinettet og bytransformasjonen tydeligst fremtrer som dannelse av *korridorer* og

¹⁹² (Marcuse og van Kempen, 2000, s. 252–257).

¹⁹³ (Ellefsen, 1998)

noder.¹⁹⁴ I den grad vi finner noder eller nye knutepunkt i det regionale Oslo, er dette i form av gamle lokalsentre som har fått ”en ny økonomisk basis og en annen rolle i systemet”¹⁹⁵, heller enn at nye byer er anlagt i randsonen. Dette er blant annet Ski, Lillestrøm og Sandvika. Men vi ser også at det innen Oslos grenser har utviklet seg nye næringsområder eller næringsklynger som på Skøyen, Bryn/Helsfyr og i Nydalen, hvis betydning opplagt kan analyseres i et regionalt perspektiv. Det er, som Ellefsen hevder, en dynamikk i det regionale bysystemet som på grunn av endringer i den næringsstrukturen som ble etablert under industrialismen, har skapt nye roller for gamle steder.¹⁹⁶

Det regionale bysystemet etablerer også et avvik mellom byens sentrum og sentralitet i byen. Betrakter vi tilgjengelighet som et sentralitetsbegrep, oppstår et annet bilde enn det regionale Oslo med Oslo sentrum som sentralt beliggende i agglomerasjonen. Tilgjengelighet via det regionale veinettet forrykker bildet av sentrum som det sentrale stedet. For eksempel har Groruddalen, som ligger utenfor Oslos ytterste ringvei og av den grunn kan oppfattes å ligge i Oslos randsonen, den beste tilgjengeligheten i hele Norge (se kart 6), målt i forhold til antall mennesker som kan nå dette område med bil raskest mulig. At omtrent en halv million mennesker kan komme til dette området i løpet av et kvarter, gjør det etter mitt skjønn til Osloreionens mest sentrale sted.

Oslo som delt by

Internasjonalt sett er Oslo en by med små velferdsproblemer. De typer av boligsegregering som viser seg i en global sammenheng, kan vanskelig fremvises her. Men Oslo har ”alltid” vært en *delt by*, med en arbeiderklassebefolkning øst for Akerselva og et borgerskap i vest, noe som vises både i funksjonsmønster, boligtypologi og levekårsstatistikk.

Historisk har dette sammenheng med industriutbyggingen langs Akerselva på midten av 1800-tallet. I den etterfølgende byveksten ble boligkaserner for arbeiderne bygd på løkkene øst for elva, samtidig som borgerskapet etter hvert tok i bruk sommerhusene sine vest i byen til helårsboliger. Utparselleringen av store villatomter langs Holmenkollbanen befestet også denne siden av byen som den ”bemidlede”. Den videre

¹⁹⁴ Med *korridorer* og *noder* menes opphopning av bebyggelse som følge av, og som er avhengig av, veinettet. Innenfor det bebygde Oslo er det ikke en tydelig sammenheng mellom hovedveiene og den utbyggingen som har skjedd. I seg selv har ikke hovedveinettet skapt nye korridorer av bebyggelse innenfor Oslos byggesone. Transformasjon langs hovedveinettet har kun skjedd i områder der områdekarakteren inntil veien har tillatt endring. Store Ringvei skjærer gjennom flere småhusområder i Oslo vest. Her er det ikke skjedd vesentlig annen endring enn det vi ellers finner i småhusområder, i motsetning til andre områder langs hovedveinettet som ved Nydalen og Helsfyr, som har endret karakter fullstendig i perioden. At det har skjedd stor transformasjon her, skyldes derfor ikke hovedveien i seg selv, men en kombinasjon av veien som endringsfaktor, og at mekanismer som lå i områdets opprinnelige karakter, ble satt i sving slik at områdets endringspotensial kunne realiseres. Se kart 3.

¹⁹⁵ (Ellefsen, 1989).

¹⁹⁶ Som over.

byplanlegging har støttet opp om *den delte byen* med industriarealer og drabantbyutbygging på byens østside, og universitet, sykehus og forskningsinstitusjoner i vest.

Fortettingen av Oslo har endret lite på dette. I det frie boligmarkedet er strøksfaktorer like viktig i prisfastsettelsen som boligstandard. Selv om villaområdene på vestkanten har fått innslag av mer varierte boligtyper, også blokker, har dette trolig ikke ført til en mer variert befolkning, men heller en større demografisk stabilitet, fordi man kan bli boende i bydelen i ulike faser av livet.

Da er det heller grunn til å mene at byfornyelsen og den offentlige politikken som har vært rettet mot å bedre levekårene i Oslos tidligere arbeiderstrøk, har vært mer vellykket for å svekke ”den delte byen”.¹⁹⁷ I perioden etter 1985 har det skjedd langt flere endringer i kvartalsbebyggelsen i øst, enn den tilsvarende bebyggelse i de mer velstående områdene Majorstua og Frogner. Denne byggeaktiviteten kan forstås i lys av at Oslo som mange andre vestlige industribyer opplever at opprinnelige arbeiderstrøk blir *gentrifisert*, det vil si tatt i bruk av en bedre situert klasse.¹⁹⁸ De områder hvor dette skjer i Oslo, er også de områdene hvor det har vært tilløp til ghettodannelse i mer negativ forstand. Det var i disse indre bydeler at ikke-vestlige arbeidsinnvandrere bosatte seg på 1970- og 80-tallet, da var også bygningsmassen i dette området svært nedslitt som følge av det overhengende saneringsvedtaket. At områdene i dag har en helt annen attraktivitet kan ikke bare tilskrives ved den siste tids tilflytting, men også ses i lys av investeringene som har kommet som følge av det offentlige byfornyelsesvedtaket. Innvandrerbefolkningen fra ikke-vestlige opprinnelsesland øker heller ikke lenger i disse bydelene, men synes å flytte lenger øst og syd, særlig til drabantbyene Holmlia og Furuset.¹⁹⁹ Selv om det tidligere øst-vest skillet i Oslo ikke lenger er så tydelig, viser segregasjonsforskningen i Norge at Oslo fremdeles er en segregert by.²⁰⁰ Skillene, her som internasjonalt, har også økt. Man ser sågar at for enkelte levekårsvariabler er forskjellene mellom befolkningen i henholdsvis de østlige og vestlige bydeler stor, og at det er en økende økonomisk forskjell mellom de rikeste og de fattigste i byen. Dette er forhold som imidlertid er lite synlige i den fysiske byen. Den norske boligkooperasjonen og den høye andelen av personer som eier egen leilighet, er en avgjørende årsak til at vi i Oslo ikke kan se sterke endringer av områder med *social housing*. Våre

¹⁹⁷ Uttrykket ”den delte byen” er blant annet brukt som tittel på Bind 4 av Oslo Bys historie som tar for seg industrialiseringen.

¹⁹⁸ Dette temaet studeres i Forskningsprosjektet *Byens fysiske transformasjon: byform, gentrifisering og immigrasjon – Oslo som eksempel på Europeisk byomdannelse* som pågår ved Institutt for urbanisme ved AHO.

¹⁹⁹ Plan- og bygningsetatens *Bydelsatlas*. Kilde: Statistisk Sentralbyrå, data på grunnkretnivå hhv. 01.01.95 og 01.01.00.

²⁰⁰ Forelesning ved Master-kurs i urbanisme AHO, 6. november 2002 og (Brevik, 2001).

drabantbyer har ikke, som i andre større byer, store områder med offentlige utleieboliger, og har heller ikke blitt rammet av omfattende forslumming.²⁰¹ Tvert imot har mange av disse boligområdene de senere årene gjennomgått omfattende restaureringer. Eksteriørmessig fremstår disse som velorganiserte borettslag med god bygningsmessig standard.

Citadeller - innadvendte strukturer

Mens de to første tendensene implisitt kan føre til fysiske endringer, er den siste en fysisk endring i seg selv. Men det kan opplagt også være det fysiske svaret på en mer segregert by, hvor behovet for å beskytte seg fra ”de andre” er helt sentralt. At prosjekter utvikler en cellekarakter heller enn å inngå som en del av en større strukturell kontekst, er ikke et nytt fenomen. Alltid har det vært programmer og bygningstyper som er mer solitære enn del av en større sammenheng. Dette kan både være monumentale bygninger, institusjoner og fabrikker. Som nyere bebyggelse er det først og fremst kjøpesentre som har dyrket denne innadvendte karakteren. Dette gjelder både det bilbaserte senteret i byens randsoner og det som er lokalisert til bykjernen.

Til tross for at Oslo ikke kan påvise så sterke tendenser til sosioøkonomisk segregering at dette viser seg romlig ved etablering av fysiske barrierer, er tendensen til slike innadvendte bygninger og anlegg sterkt til stede. Jeg vil anta at det har mer med andre faktorer å gjøre enn med behovet for å beskytte seg mot ”de andre”. Det kan derfor også være riktigere å bruke begrepet *celle*, slik jeg gjør i vurderingen av casealternativer. *Celle* har da en betydning mer i tråd med den introverte klostercellen enn cellen som biologisk byggestein. Med referanse til kartleggingen av Oslos fortetting, mener jeg at slike celler har oppstått innenfor nesten alle områdekategorier. Vi finner det som eksklusive boligenklaver i villastrøkene, ved ombygging og omprogrammering av nedlagte fabrikker, ved at tomter i sentrumskvartaler slås sammen til bebyggelse anlagt omkring et innglasset gårdsrom, som kjøpesentre i randsonen og så videre.

For min problemstilling er det først og fremst denne siste tendensen som blir brakt videre i avhandlingen. Fenomenet viser seg også ved å se på arealbruksendringene i Oslo.²⁰² En undersøkelse av endringer i perioden 1970–2000 viser at måten arealbruken i Oslo har blitt endret på fikk en annen karakter fra ca. 1990. Frem til da var det de ubebygde arealene, friområdene og landsbruksområdene som endret seg mest. Disse ble tatt i bruk til bygging av hovedsakelig kontor-, forretnings- og servicefunksjoner. For øvrig var

²⁰¹ Den største konsentrasjonen av kommunale boliger er lokalisert til Bydelen Sagene–Torshov. (Bydelsinndeling for 2004) I denne bydelen er om lag 15 prosent av alle boliger kommunale utleieboliger, mens rundt 40 prosent av den totale boligmassen er utleieboliger av alle slag. Kilde: SSB Folke- og boligtellings 2001.

²⁰² Analysen er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Også diskutert i (Brendemoen, m.fl., 2002).

utbyggingen i tråd med den overveiende arealbruken på området. Fra midten av 1990 har tendensen vært at typen bygg som bygges, er vilkårlig i forhold til den bruken som dominerte arealet fra før. Med andre ord, alle typer bygg bygges på alle typer arealbruk. (Dette gjelder ikke for boligområdene.) Samtidig har det i disse årene skjedd en merkbar økning av å regulere mindre arealer og til ”blanda bruk”, som tyder på en faktisk større funksjonsblanding, men som også kan indikere at utbyggere ønsker en større fleksibilitet enn de ”gamle” arealbrukskategoriene.

Oppsummering

Den byplanhistoriske kortversjonen gir et innblikk i hvordan den prosjektbaserte byutviklingen har festet seg i Oslo siden 80-tallet. Erfaringene knytter seg til at Oslo kommune siden midten av 1980-tallet har lagt til rette for en økt privat prosjektutvikling gjennom sin fortettingsstrategi, men at byplanleggingen har strevet med å finne egnede planredskaper for å komme å jour med prosjektene. Fortettingen har skjedd overalt i byggesonen, men graden av transformasjon som følge av fortettingen synes å være avhengig av den områdekarakteren som prosjektene plasseres inn i. Mange av problemstillingene som ligger i dette oversiktsmaterialet, vil dukke opp igjen i casene.

Jeg har valgt å differensiere betraktningsspektivet til tre innfallsvinkler som synes relevante for en diskusjon av hva som kjennetegner dagens byutvikling. De tre perspektivene har til hensikt å få frem hypoteser som kan utvide erfaringene hentet fra oversiktsmaterialet. I det følgende beskriver og diskuterer jeg:

2. 2 *Prosjektet som verdipapir* stammer fra en diskurs om en internasjonal tendens til at arkitektur og eiendom har fått økt verdi som et finansielt gode. Perspektivet behandler eiendomsutvikling som fag og profesjon i byutviklingen.

2. 3 *Prosjektet som planproblem* drøfter den offentlige byplanleggingens praksis som følge av økt privat initiativ i byutviklingen. Perspektivet tar utgangspunkt i lovverkets forutsetninger for håndtering av den prosjektbaserte byutviklingen.

2. 4 *Prosjektet som fysisk transformasjon* problematiserer hvordan enkeltprosjektets inngripen i et eksisterende bymiljø og bystruktur utfordrer våre forestillinger om helhet og sammenheng. Perspektivet tar utgangspunkt i fortetting som svar på intensjoner om ’tilpasning’ eller ’endring’ av de eksisterende omgivelsene.

2.2 PROSJEKTET SOM VERDIPAPIR

Den økonomiske nedturen på slutten av 1980-tallet reverserte ikke det private initiativ i byutviklingen, heller tvert imot. Etter noen år med lavkonjunktur kom private eiendomsutviklere seg på beina igjen, og de viser i dag mer enn noen gang at de har påtatt seg en rolle som pådrivere og gjennomførere i byutviklingen. Det som er endret siden 80-tallets byggeboom og som bidrar til at disse aktørene har fått større innflytelse, er en økt profesjonalisering av bransjen. Profesjonell eiendomsutvikling må ikke forveksles med en byggherre som ber arkitekten om hjelp til å få løst et klart definert behov for en ny bygning. Når jeg undersøker denne aktiviteten, ser jeg heller dette som en kreativ skapende virksomhet som har flere likhetstrekk med arkitektprofesjonen enn byggherren. Som arkitekturprosjektering handler eiendomsutvikling også om å utvikle konkrete resultater fra visjoner. Den vesentlige forskjellen er at mens arkitekturprosjektering kan skje utmerket uten økonomiske overveielser, er eiendomsutvikling uløselig knyttet til investering i grunnareal. Litteratur som beskriver eiendomsutvikling fremhever at byforbedringer og arkitektoniske nyvinninger kun betraktes som bieffekter av det vesentlige, å tjene penger.²⁰³

Typen av eiendomsutvikling

Det som på 80-tallet gjerne ble omtalt som ”kortsiktige spekulanter”, er i dag en innovativ næringsvirksomhet. Eiendomsbransjen er også innovativ i den forstand at den selv skaper nye praksiser og firma som tjener og vokser på hverandres aktivitet. Det finnes utviklere som kjøper opp og bygger ut eiendommen for enten utleie eller videresalg, investorer som investerer penger i fast eiendom enten som forvaltere av felleskapital (banker, forsikringsselskaper, pensjonsfond) eller som private investorer, og meglere som har spesialisert seg på utleiemarkedet innen næringseiendommer. En aktivitet som får stadig større betydning, for å hjelpe utviklere til å skaffe de rette leietakerene og omvendt tilbyr meglerne profesjonell assistanse ved forhandling av leiekontrakter på vegne av leietaker. En siste kategori er firma som med ulik spisskompetanse som har spesialisert seg på drift og forvaltning av eiendom. Dette kan være alt fra selskaper som tar seg av vakt- og renhold av bygninger i drift, til selskaper som kun driver med fremleievirksomhet på oppdrag fra andre. Noen selskaper dekker alle disse feltene ved at de både er en betydelig investor, er pådriver i prosjektutviklingen og drifter eiendommene etter ferdig utviklet anlegg. I tillegg finnes et bredt spekter av konsulenter, slik som markedsanalytikere, arkitekter og ulike byggentreprenører.

²⁰³ (Miles, m.fl. 2000)

Fremveksten av dagens eiendomsbransje kan gis en sammensatt forklaring, tilgang på objekter, gentrifisering, endret offentlig rolle etc. Erling Berge mener den moderne eiendomsutviklingen har vokst frem på grunnlag av to viktige utviklingstrekk i samfunnet.²⁰⁴ Det ene er det offentlige planleggingsbyråkratiet, som har gjort det vanskeligere for grunneiere å følge med på lover og regler. Noe som har gitt et marked for mellommenn mellom disse to. Det andre er endringer i teknologi og markedsmuligheter som gjør det attraktivt å leie lokaler fremfor å eie, eller i hvertfall mulighet til å kjøpe fremfor å bygge selv. En viktig faktor i forklaringen er avindustrialiseringen som er beskrevet innledningsvis. Da vestlige industrilands industriproduksjon ble bygd ned eller flyttet ut, ble tomter og bygninger brukt til vareproduksjonen, frigitt til annen bruk. Så lenge det foregikk vareproduksjon på disse arealene, hadde de ingen egenverdi utover lokalisering av produksjonsvirksomheten. Da vareproduksjonen forsvant, ble gjerne eiendomsselskaper dannet for å forvalte en ny potensiell verdi i fraflyttede bygninger og tomter. Eiendommene ble bygd om, leid ut og ble den nye varen som stedet produserte. Dette har opplagt også skjedd i Norge og Oslo. Noen av de største eiendomsselskapene er tydeligvis bygd opp på fraflyttede industrieiendommer, men ikke bare det.²⁰⁵ Det er en bransje som har vokst frem fra mange ulike forutsetninger. I tillegg til omprogrammering og ny utnyttelse av tidligere industriareal, synes det å være fem andre måter som har igangsatt eiendomsselskap i Norge. Vi har:

- Selskap som er videreutviklet på grunnlag av byggentreprenørvirksomhet
- Selskap som er bygget på privat investering med eiendomsutvikling som forretningsidé
- Selskap som har oppstått ved plassering av bankers, forsikringsselskapers og finansfonds forvaltningskapital i eiendom (som senere har videreutviklet disse eiendommene).
- Selskap som har etablert seg ved gradvis oppkjøp av eiendommer og gründervirksomhet.
- Selskap som har oppstått ved frigjøring statlig eller komunal eiermasse.

I takt med profesjonalisering av eiendomsbransjen har arkitektur og eiendom også endret status fra bruksverdi til å få en langt større betydning som bytteverdi.²⁰⁶ Det er prosjektet som verdiskaper som er målet med utbyggingen, ikke et definert behov som prosjektet skal innfri, for eksempel

²⁰⁴ (Berge, 1988, s. 10).

²⁰⁵ Kilde: (http://www.epi.no/statistikk/nm_eiendomsselskaper.shtml) Størrelse er basert på brutto leie pr. år (2002).

²⁰⁶ (Haila, 1997)

en utbygging for innløsning av egen produktivitet. Tendensen til en økt bytteverdi forklares ofte ved bruk av begrepet 'kommodifisering', at arkitekturen har blitt handelsvare.²⁰⁷ Det er når denne varen i tillegg blir lønnsom over tid at eiendommen blir interessant også for investorer som i utgangspunktet ikke har hatt noen befatning med eller interesse av prosjektet som arkitektur eller som lokalitet. Denne form for 'delokalisering' viser seg når prosjekteiere ikke har et lokalt, men gjerne internasjonalt fokus, eller at eierskifter skjer uavhengig av hva bygningene brukes til, eller hvem de brukes av.²⁰⁸ I praksis kan dette skape uklarhet om hvem som faktisk bygger og hvem som til syvende og sist tar beslutningene om hva som skal bygges.

Utviklerselskapene er ofte organisert som egne aksjeselskaper innenfor en større gruppe av AS, hvor eiendomsselskapet helt og holdent er eid av et morselskap (for eksempel et industriforetak) eller av andre selskaper i fellesskap. Noen utviklere splitter også opp eiendomsporteføljen på flere underselskaper for å spre den økonomiske risikoen. Dette kan enten være heleide selskaper eller selskaper eid sammen med andre, enten rene investorfirmaer, utbyggere eller andre utviklere. To utviklerselskaper kan således også være sammen om å eie et tredje utviklerselskap.

Et eksempel på hvordan eierforhold og utvikleraktivitet kan arte seg er eiendomsselskapet Avantors salg av ca. 80 % av sine eiendommer i Nydalen til Industrifinans Næringseiendom, et selskap som Avantor eide ca. 25 % av aksjene i. Det lå i avtalen at Avantor fremdeles skulle ha forvaltningsansvaret i den eiendomsmassen som ble solgt, og at ny eier skal kunne benytte Avantors markedsapparat ved fremtidig utleie av bygningene.²⁰⁹ Ved dette fikk Avantor frigjort kapital til realisering av nye utviklingsprosjekter. Samtidig beholdt de kontrollen med utviklingen i et samlet område. Et annet forhold som kan oppfattes som uoversiktlig, er når eiendomsselskaper etablert på offentlig eiendomsmasse, men som i dag opererer i markedet på linje med de private utviklerne.

I hvilken grad internasjonale aktører uten lokal eller nasjonal tilknytning opererer i byen, vil avhenge av den enkelte bys kvaliteter og posisjon. Det har vist seg at investorer tiltrekkes ikke kun av internasjonal posisjon eller hvilken regional eller internasjonal forankring byen har, men også av bykvalitet, håndtering av sosiale konflikter og miljøproblemer, og av kultur for innovasjon og kunnskapsproduksjon.²¹⁰ Tendenser som virker på globalt

²⁰⁷ (Beauregard og Haila, 1997, s. 334).

²⁰⁸ De to begrepene *delocalization* og *commodification* går gjerne igjen når fremveksten av eiendomsbransjen beskrives som en side av den post-moderne eller postfordistiske byen. Jeg velger her å fornorske begrepene for å få frem den samme betydningen som de har på engelsk. Tilsammenligning slik gentrifisering har blitt et norsk begrep for *gentrification*.

²⁰⁹ Kilde: <http://www.avantor.no/> (aug 2003).

²¹⁰ (Marcuse og van Kempen, 2000).

nivå, vil med andre ord hemmes eller fremmes av lokale sosio-økonomiske strukturer. De lokale forutsetningene avgjør hvilke muligheter eller ambisjoner man bør ha innenfor det markedet man befinner seg i. Oslo, for eksempel, befinner seg ikke på det globale eller internasjonale nivået. Det har heller ikke vært stor interesse fra utenlandske firmaer for å etablere seg eller investere i eiendom her.²¹¹ I stedet ser vi en tendens til at utviklerselskaper som har bygd seg opp i Oslo, investerer og utvikler eiendom internasjonalt.²¹²

Det som er viktig å anta i denne sammenhengen er når prosjekter betraktes som verdipapir får det også følger for beslutningsprosessen i byutviklingen. Det er derfor relevant å se profesjonalisering av eiendomsbransjen i sammenheng med økningen av privat reguleringsplanlegging. En innsikt i hva bransjen gjør og hvorfor, vil kunne gi en bredere forståelse av hvordan byutviklingen skjer? Hva må vi i så fall kunne forvente av disse aktørene dersom de også skal betraktes som profesjonelle planleggere og byutviklere?

Eiendomsutvikling som handlingstype

Investering for økonomisk fortjeneste er utvilsomt drivkraften bak eiendomsutvikling. Anne Haila hevder at den form for investering som skjer ved profesjonell eiendomsutvikling, best bør kunne forklares utfra eiendomsbransjens iboende dynamikk, heller enn å forsøke å forklare aktiviteten utfra økonomisk teori.²¹³ Den økte interessen for investering i store eiendomsprosjekter kan med andre ord best beskrives ved den praksis som bransjen selv etablerer og at det sannsynligvis er virksomheten selv som virker tiltrekkende på investorer. Som Haila argumenterer; her dreier det seg om mer komplekse grunner enn at investering i eiendom gjøres fordi det er mer lønnsomt enn å investere for eksempel i industri.²¹⁴ På den annen side, dersom det ikke var mulig å tjene penger på å utvikle eiendommer, ville ikke eiendomsutvikling utføres i det omfang og på den måten det skjer i dag. Som for all gründer- og entreprenørvirksomhet dreier det seg om en sammenblanding av økonomisk verdiskapning, visjonær tenkning, håndfaste resultat og samfunnsmessig forankring. Et annet forhold som kan tenkes å ha

²¹¹ Men for eksempel Selmer Skanska som er en stor utvikler i Oslo og Norge, opprinnelig er et svensk firma som etablerte seg i Norge ved oppkjøpet av de to norske entreprenørfirmaene Ing. F. Selmer A/S og Ingeniør Thor Furuholmen A/S, fusjonert til Selmer Furuholmen AS i 1985. Konsernet Selmer Skanska har i dag aktiviteter i seksti land. Kilde: <http://www.selmer.skanska.no/>

²¹² For eksempel satses Vital i Stockholm, KLP i København og Linstow i Riga, Tallin og Vilnius. Kilde: selskaperens nettsider.

²¹³ (Haila, 1991) For å få tak på hvordan man kan se eiendomsinvesteringer som en endringsfaktor i bytransformasjonen, går Haila inn i det motsetningsfylte forholdet mellom de to rådende skoler innen økonomisk teori, generell neo-klassisk økonomisk teori og institusjonell og marxistisk teori. For å finne en teori som kan forklare ulike former for grunninvestering, undersøkes ulike teorigrupper. Det er ingen av disse hun finner som fullt ut kan forklare eiendomsutvikling. Den siste gruppen, "the theory of the real estate sector's intrinsic dynamic" er derfor formulert av Haila mer som hypoteser til et forskningsprogram enn som en ferdig teori.

²¹⁴ (Haila, 1991)

betydning er vekselvirkningen mellom forventningen om å bli ”hyllet” for å ha laget noe positivt for andre og risikoen for å mislykkes. Jeg forestiller meg at noe av tiltrekningen mot eiendomsutvikling kan virke på samme måte som at enkelte investorer ønsker å investere i en filmproduksjon, at de ønsker å skape noe som kan begeistre andre mennesker. Slike investorer vet at de kan risikere å tape investeringene sine, men også at dersom de lykkes, kan de oppleve at verdien av produktet blir ”større” enn den økonomiske fortjenesten.

Den iboende dynamikken i eiendomsbransjen som Haila mener å forklare denne form for investering, vil jeg derfor anta ligger i håndtering av risikoaspektet ved en samlesing av markedet og byens potensial for å intensivere verdien på det arealet eiendommen omfatter. Spørsmålene som utviklerne antagelig stiller seg er; Hvor i byen vil det være mulig å utvikle eiendommer? Og hvor kan fortjenesten bli svært god, samtidig som resultatet også blir lagt merke til?

Fasepreget aktivitet

I sin enkleste form vil eiendomsutvikling oppfattes som å bestå av idéutvikling og investering, for deretter å gjennomføre og selge. Det vil si at aktiviteten starter når man har en konkret idé knyttet til en bestemt tomt og avsluttes når utbyggingen er ferdig. En mer avansert modell tar høyde for at eiendomsutvikling er en gjentakende aktivitet hvor fremskaffelse av tomt og hensikten til å bruke tomten er en del av prosessen, så også vil drift og forvaltning av det ferdige bygget være.²¹⁵

”Developers need new ideas so that their firms can stay in business.”²¹⁶ Dette utsagnet oppfatter jeg som sentralt for å forstå disse aktørenes motivasjon i byutviklingen. Hvordan bransjen har søkt nye ideer og sørget for å få realisert disse, kommer ikke minst til uttrykk ved fremveksten av de mange ulike kommersielle sentraene og temaparkene i storbyenes randsoner. Utbygginger som har sprunget ut av en idé om å bygge noe nytt som kan tilfredstille nye preferanser heller enn å være løsningen på reelle individuelle eller samfunnsrelaterte behov.

Lærebokvarianten i hvordan man skal lykkes som eiendomsutvikler kan illustreres med Mike Miles åttetrinns modell.²¹⁷ Disse er:

1. Unnfangelse av idé
2. Foredling av ideen
3. Mulighetsstudier
4. Kontraktsforhandlinger

²¹⁵ (Ratcliffe og Stubbs, 1996).

²¹⁶ (Miles, m.fl., 2000, s. 185).

²¹⁷ (Miles, m.fl., 2000)

5. Formelle avtaler/forpliktelser
6. Bygging
7. Ferdigstillelse og formell åpning
8. Drift/forvaltning.

Det er to handlinger som spesielt vektlegges i denne modellen. Det ene er idéfasen. Det andre er å ha en 'exit-strategi' for ikke å gå for langt med ulønnsomme ideer.

En vellykket eiendomsutvikling er avhengig av gode ideer og av hvordan ideen blir bearbeidet. Det avgjørende for utfallet av eiendomsutviklingen er derfor at den første fasen går godt. For å lykkes med en utvikling holder det selvsagt ikke kun å ha en god idé. I følge læreboken må utvikleren også kjenne markedet, forstå de lokale forutsetningene, ha gode samarbeidspartnere og riktige nettverksrelasjoner. For å realisere en idé er det, foruten grunnareal og kapital, nødvendig med entreprenørskap, ledelse og relevant kompetanse til å gjennomføre alle de faser og prosesser som skal til for å bearbeide og realisere ideen. Men først og fremst må utvikleren være profesjonell nok til å forkaste "gode", men ikke-gjennomførbare ideer før utviklingsprosessen har kommet for langt. Dette er et hovedpoeng ved åttetrinnsmodellen. Denne representerer ikke en lineær prosess, men en prosess hvor alle trinn må åpne for en 'exit-strategi'. Det vil si at utvikleren på alle trinn må vurdere enten å gå videre, stoppe opp eller å selge ut. Mike Miles presiserer stadig i sin bok at selv når utvikleren gjennom markedsanalyser og mulighetsstudier har dokumentert alle effekter og virkninger av den "beste" løsningen, må spørsmålet om hvilken *mulighet* det er for å lykkes aldri besvares med at man med *sikkerhet* kommer til å lykkes. En forutsetning for å lykkes som utvikler er ifølge Miles nettopp å vite dette. Selv svært fordelaktige resultat fra mulighetsstudien kan aldri sikre suksess. Et prosjekt må likevel kunne anses som mulig gjennomførbart når det er gode grunner til å tro at det når sitt mål. Eiendomsutvikling har med andre ord hele tiden et anstrøk av spekulasjon, eller, som bransjen selv vil si, en vilje til å ta økonomisk risiko.

Grunnrenteavviket

Ved siden av at bransjen hele tiden søker nye ideer, er kanskje det viktigste kjennetegn på dynamikken i bransjen, den kontinuerlige motivasjon for å maksimere *grunnrenten*.²¹⁸ Mens verdien på en jordlapp teoretisk kan beregnes som hvilken inntekt som kan oppnås ved produksjonsmuligheter for

²¹⁸ Grunnrente definerer den inntekten en kan få av å eie jord, skog og annen natur ved å forpakte bort arealet. Bortsett fra i nybyggerland hvor grunn fremdeles kan okkuperes, vil areal alltid gi grunnrente. Etter hvert som jord har blitt brukt og opparbeidet, er det vanskelig å skille den opprinnelige grunnrente fra inntekt av realinvestering. (Aschehougs konversasjonsleksikon, bind 8, 1968, s. 174) og (Einarsen, Barding m.fl., 1967, s. 116).

mat pr. kvadratmeter. pr. år, kan vi tenke at grunnrenten for et byareal å være definert av ”produksjonsmuligheter” for utleiemarkedet. I økonomisk byteori om grunnrente forklares gjerne byvekst og byutvikling ved at sentralitet påvirker grunnrenten. Jo nærmere forretningsentrum eller bedre tilgjengelighet en har, jo høyere grunnrente og dermed høyere utbyggingstetthet kan forventes. Grunnrenten i tettbygde strøk vil også normalt stige ved befolkningsvekst. Dette gjør at grunneiere uten egen innsats også kan tjene på byens vekst. Man kan si at grunnrenten avhenger av hva grunnen brukes til, inklusiv bygningsverdien på det som står der, hvilken lokalisering arealet har, og hvor stor etterspørsel det er etter det som arealet brukes til.

Søken etter mest mulig inntekt pr. kvadratmeter. pr. år, er en søken som opplagt påvirker utviklernes handlemåte. Når disse aktivt søker å maksimere sin grunnrente, søker de samtidig å kontrollere ikke bare utbytte, men også bygging, bruk og prissetting av det urbane rom. For forklaring av eiendomsutviklinger i bysituasjoner er derfor ikke bare grunnrenten en viktig drivkraft, men kanskje enda mer *grunnrente-avviket* som definerer at det kan være utnyttet potensial i eiendommen. Begrepet ‘rent gap’ er opprinnelig utledet av Neil Smith for å forklare gentrifiseringsprosessen i byer.²¹⁹ Teorien knyttet til begrepet trenger ikke kun belyse gentrifisering av boligområder, men endring av arealbruk og endring av de bygde omgivelsene generelt.

The term rent gap denotes a disparity between capitalised (or actual) land rent and potential land rent. The potential land rent of a site is determined solely by the site’s ‘highest and best’ use, while the capitalized land rent of a site is a function of also the site’s current intensity and type of land use.²²⁰

I følge Clark og Gullberg er grunnrenteavviket først og fremst en sosial konstruksjon som vanskelig kan begripes uavhengig av den materielle og sosioøkonomiske konteksten.²²¹ Avviket hviler på to forutsetninger. Det ene er fraværet av de investeringer som vil holde den reelle grunnrenten oppe. (Den reelle grunnrenten må da ikke forveksles med en konkret kontraktsbasert leieinntekt.) Det andre er etablering av en idé/forestilling om at en ”høyeste og beste bruk” er mulig.

Siden potensiell verdi er avhengig av hvor mye og med hva eiendommen kan bebygges, må vi anta at det her er en viktig sammenheng mellom et økt privat initiativ for å omregulere eiendommer og

²¹⁹ Se (Smith, N. 1979). I (Smith, 1996) redegjøres det for hvordan begrepet, siden det ble lansert har blitt kritisert og videreutviklet av andre teoretikere. Jeg har ikke sett det som nødvendig å komme inn på diskusjonen om anvendbarheten og holdbarheten av *the ground rent theory* som sådant.

²²⁰ Definisjonen er her hentet fra (Clark og Gullberg, 1997, s. 249).

²²¹ Som over s. 248.

profesjonalisering av eiendomsbransjen. Ved at grunnrenteavviket når et nivå hvor utviklerselskaper ser at en eiendom har muligheter for kapitalisering av det potensialet som ligger i den, konstituerer grunnrenteavviket utvilsomt en viktig drivkraft for å sette i gang en endringsprosess. I følge Clark og Gullberg synes denne drivkraften å være sterkest rundt det tidspunktet avviket begynner å avta, det vil si når bygningsverdien er så lav at det ikke lenger er noen treghet eller hindring for å realisere den potensielle grunnrenten. De hevder at grunnrenteavvik vokser frem av sosiale relasjoner, maktkamp og konflikter vedrørende bylandskapet.²²² Det vises ved den vilje, ønske og mulighet grunneier har til å opprettholde den reelle grunnrenten. Dette kan skje direkte ved for eksempel vedlikehold av bygningsmassen, eller indirekte ved for eksempel å opprettholde attraktiviteten i omgivelsene. På den annen og mer viktig side, vises dette ved de maktkamper som kan oppstå ved avklaring av hva som er den beste utnyttelsen som kan oppnås.

Vi må forestille oss at den faktiske grunnrenten begynner å stige allerede fra det øyeblikk noen bevisst begynner å spekulere på hvordan man skal realisere den potensielle grunnrenten. Dette kan være investeringer både i form av idéutvikling, klargjøring av ”høyeste og beste” bruk, ved nye reguleringsbestemmelser eller også investeringsavtaler for gjennomføring av byggeprosjektet.

I eiendomsbransjen brukes ofte uttrykket ”tid er penger”. Det er derfor naturlig å anta at utviklerne ønsker at det skal gå kortest mulig tid fra grunnrenten begynner å stige til prosjektet er realisert slik at mest mulig av verdiavviket kan tas ut. Det som gjør at utviklerne aldri med sikkerhet kan vite hva som er mulig å få til, er markedets reaksjon på det som bygges.

Ifølge Miles skjer eiendomsutvikling når en idé blir virkeliggjort ved at brukere, leietakere eller kjøpere etterspør og tar i bruk det fysiske rommet som har blitt realisert. Dersom utvikler klarer å selge eller leie ut til forventet (eller aller helst høyere) pris, beviser at prosjektet har sin berettigelse, og prosjektet kan karakteriseres som vellykket.²²³ Det er altså ikke nok å få et prosjekt bygget. Det må også fungere slik man har tenkt for at eiendomsutviklingen kan betraktes som vellykket. Dette innebærer at det grunnrenteavviket som utvikler vurderer, ved sin antagelse av hva som kan være ”høyeste og beste” bruk, ligger en forståelse og analyse av markedet.

Markedsforståelse

Markedsforståelse og markedsanalyse er aktiviteter som går på tvers av alle fasene for eiendomsutvikling. For eiendomsutvikling som en gjentakende

²²² (Clark og Gullberg, 1997).

²²³ (Miles,m.fl., 2000, hele kap.10, se også s. 4).

virksomhet vil markedsforståelse ikke kun innebære å tilfredstille en dokumentert etterspørsel eller kunnskap om hva som pleier å selge. Det handler også om å utvikle en markedsstrategi for hvordan en eiendom skal kunne endres og utvikles i tråd med endringer som ellers skjer i samfunnet. Integrert i en slik strategi er både markedsanalyse, posisjonering i markedet og utforming av produktet. Miles diskuterer hvordan dette kan skje ved at man anvender en klassisk markedsføringsstrategi, såkalt "4 P". Det står for product, place, price og promotion, faktorer som er kjent fra industriell produktutvikling, men som også vil kunne gjelde for eiendomsutvikling.²²⁴ Selv om vi kan si at eiendom og arkitektur har blitt en vare, representerer hver eiendom som "produkt" noe unikt, og er uløselig knyttet til et sted. Utvikler må få kunden til å komme til produktet sitt heller enn at produktet blir brakt til kunden. En arkitekt kan tenke at prosjektet i seg selv er tilstrekkelig markedsføring, mens markedsstrategi for en eiendomsutvikler også omfatter merkevarebygging, planer for hvordan prosjektet markedsføres i forhold til hva slags rykte, klasse og standard det har, hvilken "innpakning" inklusiv omfanget av service, drift og vedlikeholdsprosedyrer som ellers kan selge produktet. "Sted" innebærer heller ikke i følge "læreboken", kun "lokalisering, lokalisering, lokalisering", slik mange utviklere tror. Det omfatter også hvilke muligheter det er for distribusjon, transport o.l. i den lokaliseringen som gjelder og hvordan det passer til det prosjektet som skal utvikles. "Pris" gjelder alle slags avtaler om hva man får til hvilken pris. "Promotering" om hvordan produktet skal omtales og vises frem for potensielle kunder, for eksempel ved at man får til en vellykket åpning av anlegget. Det siste punktet peker også på hvordan eiendomsbransjen har utvidet sitt handlingsrom i byutviklingen. I konkurranse mellom andre sentre og andre byer kobles stadig oftere store eiendomsprosjekter og festivalpregede kultur- og rekreasjonstilbud. Dette er da ikke bare forbeholdt åpningen av anlegget, men gjentas for å opprettholde prosjektets anseelse og verdi som merkevare.

Eiendomsutvikling slik den er beskrevet som en fasepreget aktivitet, forutsetter målrettede investeringer for å realisere "høyeste og beste" bruk. Den utnyttelsen som søkes, vil da være tilpasset den markedsprisen som det pr. tiden vil være mulig å oppnå. Samtidig må det antas at utviklerne ikke ønsker å bygge ut mer enn det er marked for, for å unngå et negativt verdiavvik. Et poeng kan likevel være å få godkjent en regulering med høyere utnyttelse fremfor det man i første omgang har tenkt å bygge. På denne måten opprettholdes et avvik som en spareplan for investorene. Når "høyeste og

²²⁴ Som over kap.11. Markedsføringsprinsippene i boka bygger hovedsakelig på Philip Kotlers bok fra 1997, *Marketing Management*.

beste” bruk er realisert vil den reelle grunnrenten være lik den potensielle grunnrenten fordi tomtens ressurser er fullt utviklet og grunnrenteavviket er ikke-eksisterende inntil det igjen oppstår som følge av nedslitte bygninger eller et endret marked som kan muliggjøre en høyere utnyttelse.

Det er likevel andre utenforliggende faktorer som kan få vel så stor betydning som markedet. En typisk konfliktsituasjon som kan påvirke ”høyeste og beste” bruk, er krav om bevaring eller endring av eksisterende bebyggelse eller høyder som tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Når Miles beskriver sin fasemodell og presiserer hvor viktig det er å rette oppmerksomhet mot offentlig sektor, er ikke argumentene at utviklerne har en spesiell forpliktelse overfor samfunnet, for utviklingen av offentlige rom eller at de har ansvar for å følge opp offentlig vedtatt politikk. Argumentasjonen forholder seg til utviklerbransjen som næring.²²⁵ I følge ”lærebok” forfatterne kan det å overse eller motarbeide offentlige aktører koste utvikleren tid, noe som kan bety utgifter i neste omgang: enten fordi offentlig vedtatte krav og bestemmelser kan føre til at prosjektet ikke kan gjennomføres, eller fordi prosjektet må omarbeides. Utviklers forventning om hva og hvor mye som eiendommen kan bebygges med vil kanskje ikke stemme med det som kommunen ønsker. Om dette oppdages sent i utviklingsprosessen, kan utviklere møte store vanskeligheter på grunn av de kostnadene som allerede er investert i prosjektet. Av denne grunn mener Miles at det vil lønne seg for private utviklere å behandle offentlig sektor som en partner fra begynnelsen av. Av samme grunn blir det viktig å få oversikt over eventuelle motstandere av prosjektet. Erfaring med at samfunnsgrupper i økende grad forventer å bli nøkkelspillere i utviklingsprosessen, betyr at tid til disse må tillegges utviklingsbudsjettet. Dette er forhold som ligger utenfor eiendomsutviklerens kontroll, men utviklere med ambisjoner om å være profesjonelle vil antakeligvis søke å ha kontroll på de fleste variabler, også slike.

Aktører i byutviklingen

Slik eiendomsbransjen som handlingstype er beskrevet, kan det tyde på at dynamikken i bransjen ligger i å håndtere risikoaspektet ved å samle markedet med byens potensial for å intensivere verdien på det arealet eiendommen omfatter. Prosjektene ved sin fysiske eksistens er uunngåelig forankret i den faktiske byplanen. Likevel kan det tyde på at ”høyeste og beste” bruk fra utviklers side betraktes som å være mer avhengig av økonomiske vurderinger av investeringsvilje, markedsbetraktninger og

²²⁵ I USA har den private prosjektplanleggingen hatt en større betydning i byutviklingen enn den offentlig planleggingen. Fra det nordamerikanske perspektivet er det langt viktigere å presisere at eiendomsutvikleren må ta hensyn til offentlig planlegging. I den grad modeller for eiendomsutvikling er utviklet i Norge, legger ikke disse i tilsvarende grad vekt på å presisere at forholdet til offentlige planmyndigheter er viktig å ta vare på. Det er iallfall det inntrykket som blir presentert i (Korsvolla, 1993).

samfunnsøkonomiske prognoser, men også bedriftsøkonomiske, enn av kunnskap om de fysiske omgivelsene. Prosjektets økte betydning som verdipapir, kan slik jeg ser det, føre til at 'prosjektet' er forankret i to forskjellige sfærer som tilsynelatende eksisterer helt uavhengig av hverandre.

Eiendomsutvikling slik den er beskrevet foran leder til flere spørsmål. Ikke minst; hva vi kan forvente av denne bransjens ansvar for byutviklingen utover den eiendommen de selv utvikler? Hva betyr det, sett fra utviklernes side, når dagens byutvikling kritiseres for å være for markedsstyrt? Når det er en forutsetning for å lykkes med et prosjekt "å treffe markedet", er da en markedsstyring utelukkende kortsiktig profittsøkende uten hensynstagende til kvaliteten på omgivelsene? Eller kan utviklernes definisjon av vellykkethet også integrere kriterier som innbefatter en vellykket byutvikling også på lengre sikt? Har det noen verdi for utviklere at eiendomsutviklingen også betraktes som vellykket sett fra allmennheten og det offentliges side? Eller vil ikke bransjen bry seg om hva som bygges bare det blir fortjeneste ut av det? Jeg mener dette må kunne diskuteres i forhold til om dette er en bransje med kun et kortsiktig perspektiv eller ikke. Jeg skal gjøre dette ved å gå via aktørenes profilering av egen virksomhet. Hva er deres visjon og deres strategi for å lykkes med prosjektet?

Profilering

Måten utviklerselskapene presenterer seg på sine hjemmesider fremhever først og fremst sin forankring til finansverden. I mindre grad forteller de om at det de holder på med er fysiske endringer av den eksisterende byen. Utviklerselskapene er opptatt av at virksomheten skal bidra til verdiskapning for samarbeidspartnere og leietakere, men først og fremst skal det lønne seg for investorene. Slik Olav Thon Gruppen sier at: "Selskapets forretningsmessige mål er å oppnå maksimal stigning på aksjonærenes verdijusterte egenkapital",²²⁶ og Linstow Eiendom henvender seg i sin presentasjon like mye til potensielle investorer som til leietakere og oppdragsgivere: "Linstow AS's objective is to maximize the return on our investors' money."²²⁷

Målet med næringsvirksomheten "eiendomsutvikling", er å tilfredstille investorene. Byen og de fysiske omgivelsene er virkemiddelet. Hvordan de ulike firmaene bruker byen og dens fysiske form som virkemiddel til å tiltrekke seg investorer, er i liten grad fremhevet ved måten de har valgt å profilere seg. Den vanligste måten er å fremheve sin kompetanse med utbygging for spesielle næringer eller spesielle behov, som

²²⁶ Kilde: <http://www.olavthon.no/> (2002).

²²⁷ Kilde: <http://www.epi.no/linstow/> (2002).

boliger, kontorbygg, hotell etc. Olav Thon Gruppen er et godt eksempel på at spesialisering og bransjefokus har vært fordelaktig. Det er en typisk gründerbedrift som har vokst seg stor ved hjelp av gradvise oppkjøp og drift av virksomhet innen restaurantbransjen. I dag har selskapet utvidet sine interesser til fem forretningsområder, men ønsker fortsatt å profilere seg som en utleier for virksomhet innen spesielle bransjer. Geografisk tilknytning eller egen organisasjon er hos Thon ikke fremhevet spesielt.²²⁸ Et meget tydelig eksempel på slik spesialisering er Sektor Eiendomsutvikling, som kun satser på utvikling av kjøpesentre.²²⁹

Det finnes også tilfeller hvor eiendomsutviklere presenterer seg ved å vektlegge egen kompetanse, for eksempel som aktør i byutviklingen eller ved å fremheve selskapets kompetanse og soliditet. Dette siste er et trekk som er mest påfallende hos selskaper som også driver som byggtreprenør. Det dreier seg om firmaer som ønsker å fremstå som handlingsorienterte, rasjonelle og sikre gjennomførere. Som NCC Eiendom demonstrerer med sitt slagord ”Vi tar ansvaret fordi vi vil!”²³⁰. Man skal tydeligvis ikke tvile på at selskapet er i stand til å påta seg denne type oppgaver. For slike selskaper er heller ikke behovet for å få nye ideer så avgjørende for videre drift. ”Vi skal skape verdier både økonomisk og menneskelig, gjennom samarbeid og utvikling i det samfunn vi er en del av. Derfor er vår forretningsidé: Vi skal skape verdier gjennom å utvikle, produsere og ivareta byggverk sammen med kunder som stimulerer til videre utvikling.”²³¹ Eller Selmer Skanska: ”Vi skaper merverdier for våre kunder i BAE-markedet, og bidrar til å gjøre samfunnet mer effektivt, og hverdagen bedre for oss alle – i arbeid og fritid.”²³²

En variant av profileringstypen over finnes hos Aspelin-Ramm, en av de få som fremhever verdien av å ha et tett samarbeide med reguleringsmyndighetene. De hevder også at de har fokus på ”arkitektur og design i kombinasjon med funksjonskrav og økonomiske mål. [...] stor vekt på langsiktig planlegging og mulighet for konvertering av byggene til annen bruk i ettertid til minimale kostnader”.²³³ Her er det selve utviklingsprosessen før realisering som er fremhevet som selskapets styrke. ”Verdiutviklingen i et eiendomsprosjekt er i stor grad avhengig av et godt utviklingshåndverk, og vi mener selv å ha en stab som er godt skodd for slike oppgaver”.²³⁴

²²⁸ Kilde: <http://www.olavthon.no/hugin/> (april 2002)

²²⁹ Kilde: <http://www.sektor.no/default.asp> (2001)

²³⁰ Kilde: <http://adm.nceeh.no/eiendom/eiend01.htm> (april 2002)

²³¹ Kilde: <http://www.veidekke.no> (april 2002).

²³² Kilde: <http://www.selmer.no/> (april 2002).

²³³ Kilde: <http://www.aspelin-ramm.no/> (nov. 2001).

²³⁴ Som over .

Utvikling av internett som informasjonskanal har opplagt økt innsynet i en bransje som tidligere kunne bli betraktet som lyssky og lite meddelsom. Selv om det er stor variasjon i omfanget av informasjon som er lagt ut på nettsidene, er mitt inntrykk at det generelt i bransjen er et ønske om åpenhet og tilgjengelighet. Det vil da si åpenhet først og fremst knyttet til resultat og igangsatte prosjekter. Man ønsker å fremstå som vellykket.²³⁵ En slik informasjonsspredning kan opplagt oppfattes som tosidig. På den ene siden ser bransjen selv det som viktig å spre kunnskap om investeringer, ledig kapasitet og prognoser om markedsutvikling for å redusere risikoaspektet. På den andre siden vil selskapene i konkurransesammenheng se fordelene av å fremstå som sterke og solide, både for å skremme konkurrenter og tiltrekke seg nye investorer og kunder.

Tatt i betraktning av den kunnskap jeg vil anta at bransjen må sitte inne med om byen for å kunne vite når, hvor og hvordan de skal handle, er denne kunnskapen underkommunisert eller lite påaktet av utviklerne når de profilerer seg. Eller at de bevisst holder sin kunnskap om for eksempel lokaliseringsfortrinn for seg selv? Det er også mulig at dette er en type taus kunnskap som utviklerne ikke anser som viktig å fremheve? På samme måte som en jordbruker vet hvilke jordlapper som egner seg til hvilke matsorter, vet suksessfulle utviklere hvilke steder i byen som vil egne seg til hvilke programmer og hvilken utforming.

I den grad denne type kompetanse er fremhevet av utviklerne, er det når selskap vektlegger en stedstilknytning som grunnlag for aktiviteten. Enkelte selskaper satser bevisst på å utvikle eiendommer innenfor bestemte geografiske områder. Selskapene kan da opparbeide god lokalkunnskap og bruke dette blant annet for å skaffe seg tillit blant andre grunneiere i området for senere utviklinger. Slik stedlig tilknytning finner vi blant annet hos selskaper som har vokst ut av gamle industrieiendommer eller selskaper dannet på bakgrunn av systematisk tomteoppkjøp. Et eksempel er Bryn Eiendom som også har brukt stedsnavnet i firmanavnet. Eiendomsselskapet ser på seg selv som en aktiv pådriver i utviklingen av dette området. "Det er på Bryn det vokser!" og "Bryn Eiendom gir din bedrift mulighet til å ta del i Bryns sterke utvikling."²³⁶ Til denne kategorien tilhører opplagt også Avantor, selskapet som er bygd opp på tomtegrunnen til tidligere Elkem og Christiania Spigerverk i Nydalen. I dag profilerer Avantor seg mer som bydelsutvikler enn som eiendomsutvikler. Avantor ønsker å være "Norges ledende utvikler av bydeler med vekt på næringslivets fremtidige, skiftende behov, gjennom aktiv egenutvikling og profesjonell drift."²³⁷ Fordi Avantor har kontrollen med et så stort område, ser de også betydningen av at enkeltprosjektene

²³⁵ Bladet *NæringsEiendom* er i Norge den fremste kanalen til å profilere denne bransjen.

²³⁶ Sitatene er fra <http://www.bryneiendom.no/> (2001).

²³⁷ Alle sitater om Avantors virksomhet er hentet fra <http://www.avantor.no/>

tilsammen tilbyr et mangfold av funksjoner og dekker de behov en bydel trenger. Ut fra hva som vil lønne seg (for dem), definerer de hvilke aktiviteter og funksjoner som hører hjemme i denne bydelen, og arbeider målrettet for å få til dette. Utviklerselskapet ønsker ”å være innovativ, aggressiv, modig, kompleks og helhetstenkende” i sitt arbeid med å utvikle Nydalen til en ny bydel og dermed bidra til at ”selskapet går foran inn i fremtiden”. Avantors hovedsatsning er å omskape Nydalen til Norges nye Media-Kommunikasjons- og Informasjonssenter. Avantor tar her på seg rollen både som byutvikler og som utvikler av Oslos næringsliv.

Verdikjeden i eiendomsutvikling

Påstanden om at dette er en bransje preget kun av kortsiktige spekulanter holder ikke, men at den er markedsstyrt kan ikke imøtegås. Byggebransjen er sterkt influert av samfunnsøkonomiske konjunkturer.²³⁸ Alle utviklere vet at utenforliggende samfunnsøkonomiske svingninger kan ruinere en utvikler uansett hvor godt det enkelte prosjektet er utviklet, derfor vil behovet for å hente mest mulig ut av det markedet være stort for å ha en buffer i nedgangstider. En side av profesjonaliseringen som har skjedd siden 80-tallet er at bransjen sørger for å være bedre rustet til å møte slike svingninger. Dette gjelder ikke minst svingninger som skyldes metninger i markedet. Her ser det ut til at bransjen selv søker å håndtere dette ved å ha en ajourført oversikt over ledig kapasitet og priser på utleiemarkedet for næringsbygg og på boligmarkedet.²³⁹ Denne oversikten over markedet vil også trolig innvirke på hvordan de velger å profilere seg og hva de vil satse på. I en diskusjon om hvilken rolle disse aktørene har med hensyn til hvordan byen produseres og utvikles, må vi anta at hva de ulike aktørene tilbyr og hvilken profil de har vil innvirke på hva som blir bygget, hvilke programmer og innhold som de fysiske omgivelsene fylles med. Og vi må anta at handlingene til profesjonelle aktører er styrt av teorier som beskriver eiendomsinvestering som en langsiktig, strategisk og kalkulerende virksomhet.²⁴⁰ Slike aktører vil være like opptatt av å redusere risikoen for tap som de vil være av å øke muligheten for fortjeneste. Men innen utviklerbransjen finnes aktører med ulik motivasjon og tidsaspekter på den virksomheten de holder på med.

Et sentralt begrep for å få tak i disse ulikhetene er *verdikjeden* i eiendomsutvikling. Jeg har tidligere beskrevet eiendomsutvikling som en fasepreget aktivitet. Disse fasene definerer ikke kun arbeidsoppgaver som

²³⁸ Økonomiske sykluser som kan påvirke utviklerbransjen, er generelle økonomiske svingninger, mer spesifikke svingninger som skyldes bygningsmassens levetid og demografiske svingninger som påvirker markedet. (Isaac, 1998)

²³⁹ Se for eksempel ”Oslo studiet”. Analyse av markedet for kontorbygg i Oslo, Asker og Bærum, Eiendomspar AS, 2004, og diverse rapporter av OPAK, Byggebransjens kompetansesenter. Kilde: <http://www.epi.no/opak>.

²⁴⁰ Som over.

skal gjøres. De etablerer også hva jeg vil kalle et *tids-aksesystem* som prosjektets verdiutvikling kan måles opp mot. Verdikjeden gjør det mulig å se hvordan den verdiskapning som skjer i én fase, påvirker mulighetene for verdiskapning i den neste osv. Figur 6 viser eiendomsutvikling som en vedvarende prosess: idéutvikling/ervert – planlegging/prosjektutvikling – bygging – eie/utleie – drift/forvaltning – idéutvikling/ervert – osv.²⁴¹ Hver av disse fasene eller aktivitetene innebærer ulike forutsetninger for investering og inntjening. Noen aktører i bransjen dekker hele denne verdikjeden, mens andre kun deler av den. I prinsippet kan et eiendomsprosjekt kjøpes eller selges på et hvilket som helst tidspunkt. Avhengig av hvilken strategi og profil utviklerselskapene har, vil de vektlegge leddene i kjeden ulikt. Et selskap som ønsker å dekke hele verdikjeden, innretter seg på en måte som bidrar til størst lønnsomhet for verdikjeden sett under ett. Mens aktører som kun er inne i selve utviklingsfasen, fokuserer sannsynligvis mest på å få et størst mulig overskudd nettopp for denne delen.

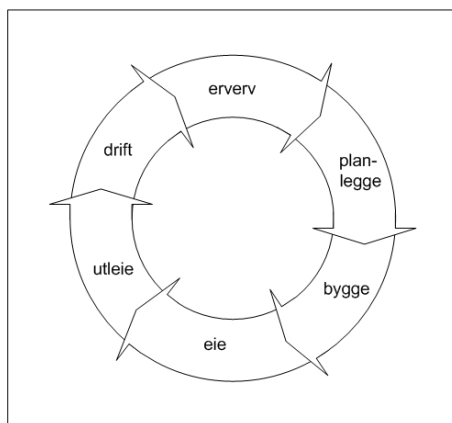


Fig. 6, Verdikjede i eiendomsutvikling

Det er sannsynligvis her forestillingen om en bransje preget av kortsiktige og spekulative løsninger stammer fra, at slutningen ”eiendomsutvikling = spekulasjon = dårlig kvalitet”, stemmer? For aktører kun inne i selve utviklingsfasen, kan opplagt intensjoner og beslutninger lett bli rettet kun mot kortsiktige løsninger og dermed dårligere kvalitet. Tar de ikke hensyn til eiendommens levetid, kan det føre til at rimelige byggeløsninger velges på bekostning av drift og vedlikeholdskostnader på lenger sikt, eller at investeringskostnader for å få til energisparing nedprioriteres. Utviklere som ikke skal etablere noen varige naborelasjoner, er kanskje heller ikke interessert i hvilken effekt prosjektet har på omgivelsene eller hvordan

²⁴¹ Hvilke aktiviteter og hvor mange ledd kjeden er bygget opp av, eller hvordan man beskriver verdikjeden med begreper, kan variere. Figuren som er vist, er satt sammen av meg.

prosjektets program kan influere i en områdeutvikling? Jeg vil derfor anta at jo større del av verdikjeden en utvikler har ansvar for, jo større mulighet er det for at en langsiktig planlegging og større mulighet til bra kvalitet på det som bygges. Når så ikke er tilfelle, skyldes det kanskje uvitenhet eller grådighet, men det kan også være at aktørene i alle ledd av verdikjeden er kortsiktige og spekulerer i at noen andre må ta regningen til slutt. På den annen side er det fristende å se en løsning på dette ved at investorer som ikke utvikler eiendommer selv, men kjøper seg inn i ferdige prosjekter, er mer kritiske. Det innebærer at de blir mindre villige til å gå inn i prosjekter som ikke bidrar til arkitektoniske verdier eller som kan medføre store drifts- og vedlikeholdsutgifter, noe som kan tvinge utviklere som setter i gang prosjekutviklingen til å tenke mer langsiktig.

En annen form for langsiktighet som jeg finner svært interessant med hensyn til spørsmålet om det kan forventes at utviklerne tar ansvar for byutviklingen utover den avgrensede eiendommen de selv utvikler, viser seg når eiendomsbransjen inngår i en slags by- og stedskonkurranse. Det vil si at det ikke bare er eiendomsprosjektet som har blitt en vare, men hele bydeler og byer blir markedsført som et salgbart produkt. Dette berører også utviklernes forventninger knyttet til prosjektets beliggenhet. I Oslo tilfelle kan vi se at det finner sted en konkurranse på det lokale og regionale nivået for å få bedrifter til å lokalisere seg. I et regionalt perspektiv kan dette være mellom Lillestrøm og Sandvika eller mellom Bryn/Helsfyr, Nydalen og Skøyen innen kommunegrensen. Det kan både være en ideologisk villet konkurranse eller en reell geografisk konkurranse om å være attraktiv for næringsetableringer. Der Avantor for eksempel selv skaper en attraktiv lokalisering for næringsvirksomhet i Nydalen ved å by på en "NY bydel med NYE selskaper, tilrettelagt for NYE samarbeidsformer og NYE løsninger",²⁴² reklamerer Bryn Eiendom med sin gode lokalisering, at "Bryn ligger som en 'oase' mellom ring 3 og E6, nær utfarten mot Gardermoen og med utmerkede kommunikasjoner via buss, tog og t-bane".²⁴³

Utenforliggende faktorer er selvsagt viktig for hvorvidt utviklere kan lykkes med å realisere sine ideer. For min problemstilling handler dette om hvordan slike intensjoner evt. kommer til uttrykk i prosjektet og i de reguleringsplaner som skal sikre realiseringen av prosjektet. Som aktører i byutviklingen representerer eiendomsutviklere et mangfold av typer, motivasjoner og forutsetninger for å ta beslutninger og handle. De kan verken defineres entydig, ei heller kan det forventes ens oppførsel og holdninger til det de holder på med. Felles for de aktører som vi oppfatter som eiendomsutviklere er at de er økonomisk drevne og at de er profesjonelle i

²⁴² Kilde: <http://www.avantor.no/>

²⁴³ Kilde: <http://www.bryneiendom.no/> (2001)

betydning av at de driver aktiviteten sin som en næringsvirksomhet. Mindre tydelige er profesjonaliteten i betydning av kompetanse på byutvikling og på arkitektoniske løsninger.

2.3 PROSJEKTET SOM PLANPROBLEM

Den økte tendensen til å fremme private reguleringsplaner basert på et konkret prosjekt er ikke kun et byfenomen. Selv i kommuner med inntil to tusen innbyggere var på slutten av 90-tallet, halvparten av vedtatte reguleringsplaner fremmet som private forslag. Og det ser ut til at omfanget av de private planforslagene øker med størrelsen på kommunen. I kommuner med 30 000–50 000 innbyggere var andelen 65 %, mens det i Oslo var så godt som 100 %. I 1999 ble 96 av 97 vedtatte planer her fremmet som private forslag.²⁴⁴

Tallene sier ingenting om hvor mye utbygging som ble realisert med utgangspunkt i gjeldende regulering, eller om det også har vært private planer som har blitt fremmet, men ikke vedtatt. I tillegg til at private grunneiere er aktive i forhold til å utvikle egen eiendom, forteller tallene oss at kommunenes detaljplanlegging foregår like mye eller mer gjennom privatinitierte prosjekter som ved detaljplanlegging igangsatt på eget initiativ.

Når prosjektutviklingene betraktes som et planproblem, er det, slik jeg ser det, ikke prosjektene selv som er problemet, men heller den offentlige byplanleggingens forventning om å være i forkant av prosjektene. Barry Needham har trolig rett når han skriver:

We, the spatial planners, but also politicians and other involved in spatial planning, have the naïve inclination to think that when a decision is taken to implement a measure or to adopt a plan, then that will produce the results we wish. It is only by painstaking empirical studies that we have learned that this is often not so, and only by even more detailed studies can we learn why the measures, plan and policies have not worked as we had hoped.²⁴⁵

I planleggingens praksis settes det sjelden av tid til egnevaluering og etterprøving. Og inngrodde forventninger om at planleggingen skal foretas i forkant av utviklingen, kan gjøre det vanskelig å akseptere eventuelle uoverenskomster mellom det som er planlagt og det som realiseres.²⁴⁶

²⁴⁴ (Planlovutvalget, 2001, s. 298).

²⁴⁵ (Needham, 2001, s. 15).

²⁴⁶ I (Planlovutvalget, 2001, s. 303) vises det også til at det ikke foreligger systematisk innsamlede data som viser hvordan lovverket virker for styring av arealutviklingen. Det refereres til noen studier som er basert på planlegging etter loven av 1965. Spesielt (Fiskaa og Røsnes, 1987) og (Ellefsen og Røsnes, 1989). I innstillingen gis det ellers en sammenfatning av de undersøkelser som er gjennomført for å få tak i status i

Prosjektene utfordrer praksis

Det er i hvertfall det som kan tolkes av den byplanpraksis som foran er beskrevet fra Oslo på 1980 og -90 tallet. Spørsmålene som opptok planleggerne var hvordan etaten skulle håndtere både den helhet som var påkrevd og ønsket, samtidig som de private prosjektene beslagla flere og flere ressurser og oppmerksomhet fra dette arbeidet. Det ble derfor søkt etter en mer prinsipiell og overordnet styring av arealbruken gjennom bystyrevedtak av policy og strategier. Det overgripende målet var å komme på forskudd av byutviklingen og utvikle planredskaper for overordnet styring i stedet for et detaljert beslutningsgrunnlag som en reguleringsplan. Etaten konkluderte i 1988 med at kommunedelplaner ga store muligheter for målstyrt byutvikling og forenkling i plan- og byggesaksbehandlingen. Kommunedelplanen ble sett som en mulighet til å fastlegge viktige prinsipper for arealbruk, mens en mer detaljert prosjektbehandling skulle kunne tas ved senere stadier og da primært i forenklet form.²⁴⁷ Optimistisk forestilte etaten seg også at kommunedelplaner ikke bare kunne effektivisere saksbehandlingen av innsendte reguleringsplaner, men også gå rett fra kommunedelplanen til byggesaksbehandling.²⁴⁸

Selv om etaten hadde stor tro på kommunedelplanen som styringsredskap for de private prosjektene, erkjente de utover 90-tallet at prosjektene kom fortere enn etaten klarte å produsere og vedta planer. Likevel ble det gjentatt så sent som i 1997 at ”kommunens planleggingsstrategi er å utarbeide kommunedelplaner for delområder som fastlegger videre rammer for behandling av enkeltsaker.”²⁴⁹ I stedet kan det tyde på at det var heller tvert om, og slik som Amdam også finner i sine studier, de overordnede planene stadfestet vedtatte ’frimerkereguleringer’ gitt av prosjektene. Noe som også kan føre til en oppfatning om at ”planlegging av tettstadsutvikling på nedbygde areal fungerer dårleg” mens ”planlegging av tettstadutviding på jomfruelig mark fungerer.”²⁵⁰ Evaluert ut fra at Plan- og bygningsloven er en lov som forutsetter at planleggingen skjer i forkant av prosjektutviklingen, overrasker ikke konklusjonen. Når det er mulig å planlegge i forkant kan de formelle plantypene med hell anvendes, som for

kommuneplanarbeidet. Dette er blant annet (Norsk kommunalteknisk forening, 2000) som er en statuskartlegging av kommuneplanarbeidet. Dette er datainnsamlinger som gir kunnskap om hvordan kommunene arbeider med denne plantypen og hvilke resultat den fører til, blant annet forholdet mellom reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og andelen private planforslag.

²⁴⁷ Se også (Jensen, 1991).

²⁴⁸ At man virkelig hadde tro på det ”nye” styringsverktøyet, vises ved det byrådet våren 1990 skriver i sin tiltredelseserklæring: ”kommunedelplaner bør i all hovedsak gjøre regulerings saker overflødige, slik at det kun kreves byggemelding for å igangsette byggeprosjekter.”

Denne intensjonen viste seg etter hvert å ikke kunne innfris. Kommunedelplanen kunne ikke direkte oppheve eldre reguleringsplaner, og ville heller ikke tilfredstille lovens krav til offentlighet og medvirkning.

²⁴⁹ Plan- og bygningssetatens årsmelding 1997 s. 4.

²⁵⁰ (Amdam, 1999, s. 209).

eksempel når det er klare gjennomføringslinjer som ved tettstedsutvidelser på jomfruelig mark. Når prosjektene derimot skjer som fortetting og transformasjon innenfor den byen som allerede er bygget, er det ikke slike klare gjennomføringslinjer og planleggingen må derfor finne andre måter å fungere på.²⁵¹

Lovverk i utakt

Det er Plan- og bygningsloven som er den offentlige byplanleggingens styringsverktøy. Dette verktøyet gjenspeiler ikke dominansen av den private eiendomsviklingen. Loven er fundamentert på et regularistisk soneringsbasert system som er ett av to hovedprinsipper for planstyring av fysisk endring. Mens det første baserer seg på å regulere arealbruken etter et soneringsystem som myndighetene kontrollerer og styrer utviklingen i henhold til, er det andre systemet mer skjønnsbasert, hvor endringer vurderes i henhold til skjønn og ikke opp mot juridiske bindinger i overordnede planer.²⁵² Det ligger en mengde varianter mellom disse to prinsipielle tilnærmingene. Det norske systemet avviker også fra det regularistiske soneringsbaserte systemet i sin reneste form ved at det blant annet gir adgang for aktører og berørte til å bestride reguleringsvedtak, og det avviker ved at både materielle og prosedyremessige spørsmål forutsettes løst politisk-administrativt.²⁵³ I praksis integreres beslutningsprosesser som blir mer og mer skjønnsbaserte, blant annet ved § 74.2, den såkalte "skjønnhetsparagrafen" som er rettet mot tiltakets estetiske sider og tilpasning til omgivelsene.²⁵⁴ Dette er sider som også har blitt tatt inn i loverkets formålsparagraf.

Hierarkisk oppbygging

Gjeldende plan- og bygningslov som trådte i kraft i 1985 bygde videre på bygningsloven fra 1965.²⁵⁵ En viktig endring var et fokusskifte fra "planlaging" til "planlegging".²⁵⁶ Mens 1965-loven var mest rettet mot selve plandokumentet som skulle ligge fast til ny plan ble vedtatt, har lovverket som erstattet denne, en hovedintensjon om at kommuneplanleggingen skulle være rullerende. Med loven av 1985 ble også kommuneplanens arealdel bindende for arealdisponeringen i kommunen. Andre viktige prinsipper i loven er 'desentralisering', 'samordning' og 'offentlighet'. Det vil si at planlegging skulle skje nærmest mulig de som er berørt av planleggingen, at

²⁵¹ Det er også undersøkelser som viser det motsatt. Se for eksempel (Saglie og Sandberg, 1996).

²⁵² (Booth, 1995)

²⁵³ (Røsnes, 2002)

²⁵⁴ Se for eksempel (Schmidt, Wilhelm m.fl., 1998).

²⁵⁵ Man beholdt plantypene reguleringsplan, fylkesplan og kommuneplan (generalplan) med både bestemmelser om samordnet regional og lokal planlegging og om behandling av den enkelte byggesak. (Samt lov om byfornyelse. Bygningslovens bestemmelser om byggesaksbehandling, ekspropriasjon og skjønn forble nærmest uendret, mens planleggingsbestemmelsene ble atskillig omarbeidet.)

²⁵⁶ (Amdam, 1991, s. 98).

sektorinteresser og forvaltningsnivåer skal samordnes under PBL, og at alle som er berørt, eller som ønsker det, skal bli informert og ha mulighet til å uttale seg. På den måten ble kritikken mot den rasjonalistiske og synoptiske planleggingen tatt hensyn til, og planleggingen vendte seg fra ”top-down” til å bli mer ”bottom-up”.

Likevel har arealplanlegging innenfor Plan- og bygningsloven en hierarkisk organisering. På nasjonalt nivå gis rikspolitiske retningslinjer (RPR) som skal sikre at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt i planleggingen på fylkes- og kommunenivå. Bestemmelsene om RPR gir statlige myndigheter adgang til å fastsette generelle og spesielle mål som skal innfris lokalt ved å gi retningslinjer for innholdet i den kommunale planleggingen.²⁵⁷ Fylkesplanen legger kun retningsgivende føringer for kommunene, mens Kommuneplanens arealdel skal oppfylles og samsvare med senere reguleringsplaner og bebyggelsesplaner. I praksis er kommuneplanen også bindende for kommunedelplanen, selv om disse juridisk sett er på samme nivå. Når det heter at ”[...]formålet med Kommuneplanens arealdel er å sørge for at planlegging og gjennomføring av enkelttiltak skjer innenfor en helhetlig ramme”,²⁵⁸ så gjelder dette også for kommunedelplanen.²⁵⁹

Selv om det forventes sammenfall mellom kommuneplan og reguleringsplan er det som nevnt mulig å omregulere og foreslå andre planmål enn det som tidligere er vedtatt i overordnet plan. Kommunene kan ha gode grunner til å gjøre dette for å tilfredstille nye samfunnsmessige behov eller hensyn til nasjonale eller regionale interesser. Det er når private får anledning til å gjøre det samme av hensyn til egne behov, at omregulering kan bidra til å svekke styrken i et slikt regularistisk soneringsbasert system. En reguleringsplan som avviker fra overordnet plan vil, dersom den er vedtatt senere enn overordnet plan, gjelde foran denne og svekke sammenhenger som er forventet ivaretatt gjennom overordnet plan.

²⁵⁷ (Frihagen, 1988, s. 29).

²⁵⁸ (Planlovutvalget, 2001, s. 9).

²⁵⁹ Kommuneplanen består av en langsiktig del som omfatter mål for kommunens utvikling og retningslinjer for sektorenes planlegging; en arealdel for forvaltningen av arealer og andre naturressurser, og en kortsiktig del som omfatter et samordnet handlingsprogram for bestemte virksomhetsområder. (§ 20–1) Disse rulleres henholdsvis hvert 10. – 12 år og hvert 4. år. De øvrige arealplanene som er hjemlet i loven, er reguleringsplan (§ 22) og bebyggelsesplan (§ 28-2) som er mer detaljerte planer direkte rettet inn mot gjennomføring av tiltak (eller hindre tiltak). I tillegg gir som nevnt loven mulighet for å utarbeide kommunedelplaner for et mindre geografisk område i kommunen, eller for et tema som kommunen har behov for å behandle spesifikt. Gjennom obligatorisk kommuneplanlegging skal kommunene både samordne utviklingen av sektorinteresser innenfor kommunens virksomhet (sosiale, kulturelle og økonomiske), og underordne seg rammebetingelser gitt av statlige eller fylkeskommunale sektorinteresser. I loven er det gitt prosedyrekrav til de enkelte plantypene. Varsling, medvirkning og offentlig høring er viktige prinsipper som skal sikre lokaldemokratiske beslutninger. (Frihagen, 1988)

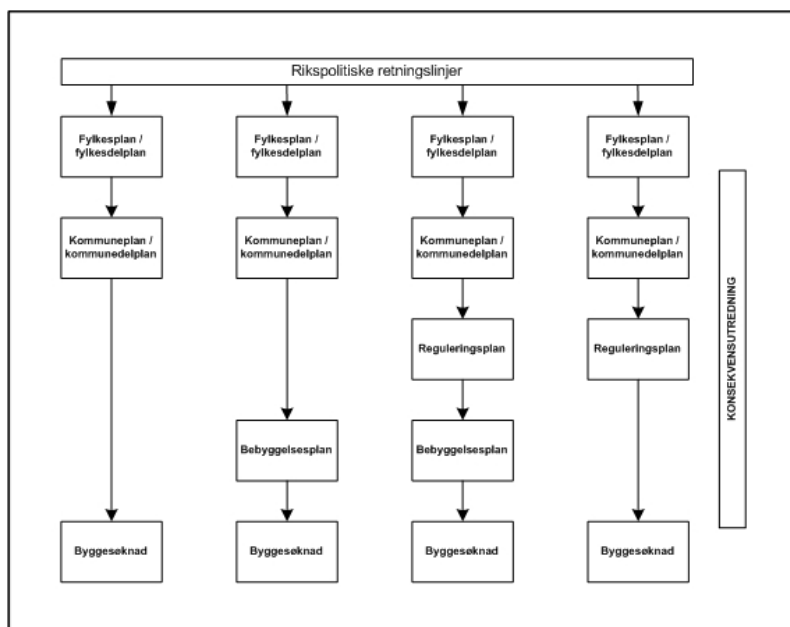


Fig. 7 Plan- og bygningslovens oppbygning

I veiledningsmateriale som omhandler plansystemet, er den hierarkiske oppbyggingen alltid skjematisk fremstilt som enveisrettet slik som vist i fig. 7.²⁶⁰ Skjemaet foreslår at kommuneplanen ved hjelp av ulike løp til slutt realiseres i konkrete tiltak. Det presiseres at ikke hvert tiltak må gå alle trinnene, men kan følge den vei som er mest hensiktsmessig og relevant. På siden av dette systemet finnes bestemmelsen om ”konsekvensutredninger” for tiltak som må vurderes spesielt med hensyn til miljø- og samfunnsmessige konsekvenser.²⁶¹

Og ikke minst vil § 30 som gir private rett til å fremme reguleringsplan gripe inn i dette systemet. Min oppfatning er at dette skjer fra ”sidelinjen”, men uten at det verken juridisk eller planfaglig er innført noen forskjell mellom en reguleringsplan som er initiert og utarbeidet innenfor det vertikale hierarkiet og på reguleringsplaner initiert av private eierinteresser som utfordrer dette hierarkiske sammenfallet av planer.

²⁶⁰ Se for eksempel (Miljøverndepartementet, 1996).

²⁶¹ PBL Kap. VII § 33-1 ”Formålet med en konsekvensutredning er å klargjøre virkninger av tiltak som kan ha vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Konsekvensutredninger skal sikre at disse virkningene blir tatt i betraktning under planleggingen av tiltaket og når det tas stilling til om, og eventuelt på hvilke vilkår, tiltaket kan gjennomføres.”

Reguleringsplanen

Reguleringsplanen (PBL § 22²⁶²) er gjennomføringsredskapet i loven, men er også det offentliges viktigste styringsredskap for omgivelsesproduksjon. Virkemidlene som kan brukes for å sikre det som skal gjennomføres er ved bruk av reguleringsformål med utfyllende bestemmelser. § 25 gir rettslig grunnlag for hva arealer kan brukes til. Det er i loven angitt 8 hovedreguleringsformål. Denne listen er uttømmende, men kan i stor utstrekning spesifiseres slik at de i praksis dekker de mange ulike behov og former for bruk. (Slik som vist under hovedformål byggeområder.) Hovedformål og underformål kan kombineres innenfor samme område og samme bygning, fordeling kan for eksempel angis ved prosentfordeling, etasjevis, eller i hvilken rekkefølge det skal bygges ut.

- byggeområder (ikke uttømmende) For eksempel; boliger med tilhørende anlegg, forretninger, kontorer, industri, fritidsbebyggelse, offentlige bygninger med angitt formål, bygninger for allmenntilgjengelige formål med nærmere spesifisering av formålet, herberger og bevertningssteder, garasjeanlegg og bensinstasjoner

- landbruksområder
- offentlige trafikkområder
- friområder
- fareområder
- spesialområder
- fellesområder
- fornyelsesområder

Under disse kan det gis bestemmelser om hvilke bygninger som skal fornyes, helt eller delvis, hvilke som skal rives og i hvilken utstrekning det skal oppføres nye bygninger.

Reguleringsplanen kan omfatte en enkelteiendom, deler av denne eller et større område bestående av flere eiendommer. Planen fastsettes av kommunestyret og består av reguleringskart og bestemmelser. Disse er likeverdige, men kartet går foran bestemmelsene dersom det er motstrid mellom disse. Det er ingen plikt til å utarbeide reguleringsbestemmelser, men en mulighet.

Satt på spissen er det kartet og de linjer som settes på dette som er redskapet for å styre byens fysiske form. Når det offentlige lager reguleringsplaner for å sikre områder fra å bli utbygget eller for å gjennomføre et offentlig tiltak som en vei eller annen infrastruktur, evt. endre arealbruk på et ubebygget areal, kan

²⁶²„Med reguleringsplan forstås i loven her en detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnyttning og vern av grunn, vassdrag, sjøområder, bebyggelse og det ytre miljø i bestemte områder i en kommune innenfor den ramme §§ 25 og 26 angir. En reguleringsplan kan omfatte ett eller flere av de formål og bestemmelser som er nevnt i §§ 25 og 26.”

et slikt kart være tilstrekkelig. Noe annet er det når reguleringsplanen skal brukes for å gjennomføre et spesielt prosjekt. Da vil det offentlige både ønske at eksisterende kvaliteter sikres og at nye kvaliteter oppstår som følge av prosjektet. Virkemidlene for å få til dette ligger i § 26 som gir grunnlag for å vedta reguleringsbestemmelser om forhold som ikke lar seg fastlegge på kartet. Det kan da gis bestemmelser som utdyper og presiserer Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene, men ikke endre disse. Forhold det kan gis bestemmelser om er:

- størrelse, volum, høyde (grad av utnyttelse må oppgis)
- plassering, lokalisering (iht. byggelinjer og byggegrenser)
- bebyggelsens karakter og utforming, utseende, utforming av terreng og det øvrige fysiske miljø. (alt som har med utforming å gjøre)
- estetikk (her menes en utdyping av ”skjønnhetsparagrafen” § 74.2)
- planløsning (om funksjonelle forhold, parkering, oppholdsområder, stigningsforhold, trafikkdifferensiering etc.)
- rekkefølge og tidsplan for gjennomføring av ulike tiltak innenfor reguleringsområdet (sikre fellesgoder, koordinering og sammenheng, sikre at forutsetninger utenfor planområdet er oppfylt før planen gjennomføres)
- sikring, avskjerming og avbøtende tiltak (miljøhensyn)
- krav om størrelse, beliggenhet og utforming av uteareal for lek og opphold (Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge)
- krav til utfyllende planer (bebyggelsesplan)
- gi elementer som er vist på kartet rettsvirkning (hva er bindende, hvilke plikter etc.)
- krav til prosess og dokumentasjon

Det kan derimot ikke gis bestemmelser som direkte regulerer aktivitet og virksomhet som sådan eller om hvem som skal gjennomføre de planlagte tiltak eller benytte bygninger, anlegg eller grunn. (Dette kan gis ved konsesjon, bevilling etter andre lover), ei heller kan planen direkte regulere økonomiske forhold, privatrettslige forhold, angi hvem som skal utføre tiltakene, begrense privates adgang til salg eller bortfeste (unntak regulering til fornyelse) ²⁶³

I tillegg kan det lages hjelpedokumenter som illustrasjoner, veiledninger og supplerende informasjon som ikke har noen rettsvirkning. I anbefalingene fra Miljøverndepartementet heter det at:

Slike opplysninger har ingen betydning for planens juridiske virkning og kan ikke inngå som reguleringsbestemmelser, men bør gis i en beskrivelse til

²⁶³ (Miljøverndepartementets veileder T 1226, *Reguleringsplan Bebyggelsesplan* 1998, s. 24). Eller siste reviderte utgave T 1381, 2004

planen. Opplysningene kan ha stor betydning for vurdering av planinnholdet, og bør derfor følge planen både ved offentlig utleggelse og når planen vedtas.²⁶⁴

Saksfremstilling

Saksfremstillingen skal gi en beskrivelse av planen og dens målsettinger, innhold, bakgrunn, viktige forutsetninger for å kunne ta stilling til saken. Dette kan være forhold som er undersøkt ved oppstarten av reguleringsplanleggingen; om den påtenkte arealbruken er i samsvar med godkjent arealdel i kommuneplanen, om evt. miljølempet av planen løses innenfor planen, om det kan oppstå konsekvenser som ikke tidligere er behandlet i kommuneplanen og om tiltak innen reguleringsplanen utløser plikten til å utarbeide konsekvensutredning (PBL § 33–1.) Andre sammenhenger som bør sjekkes ved oppstart er oppfyllelsen av rikspolitiske retningslinjer, om det finnes en stedsanalyse, evt. tematiske planer, om det er spesielle natur- eller kulturminneverdier i området og hvordan forslaget henger sammen med eksisterende og planlagt vegnett.²⁶⁵

Slik veiledningsmaterialet er beskrevet er oppmerksomheten helt og holdent rettet mot det offentliges intensjoner og motivasjon for omgivelsesproduksjonen. Når private fremmer reguleringsforslag er det grunn til å tro at det vil melde seg behov for andre typer av informasjon om prosjektet. Disse behovene kan fremsettes som merknader ved offentlig utleggelse av planen. I såfall må saksfremstillingen vise hvilke merknader som er kommet inn fra hvem, hvilke som er tatt hensyn til og hvordan, hvilke som er ikke tatt hensyn til og hvorfor. Dersom det ikke fremkommer slike merknader, er det større muligheter for at opplysninger om prosjektet ikke kommer frem. Et forhold som også kan tenkes å redusere denne muligheten, er reguleringsplanens avgrensning. Uttrykket ”frimerkereguleringer” er brukt om private reguleringsforslag. Det kan tyde på at de er små og tydelig avgrensede. I lovverket stilles det ikke noen krav til reguleringsplanens omfang og avgrensning, men i veiledningsmaterialet anbefales det å søke sammenheng utenfor planens avgrensning.

En reguleringsplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruk totalt sett etter en samordnet avveining av de ulike interesser. Det vil derfor være av betydning ved fastsetting av arealbruk og bestemmelser i det enkelte reguleringsområde hvilke arealbruksinteresser som gjør seg gjeldende på de tilstøtende områder, og hvilken virksomhet og bruk som er aktuell der. Vilkår etter § 26 må derfor også kunne settes for arealbruken i reguleringsområdet

²⁶⁴ Som over s.9.

²⁶⁵ Som over s. 87.

under hensyn til de tilstøtende arealer og de interesser som totalt sett knytter seg til de områder det gjelder.²⁶⁶

Når private ønsker å omregulere har de altså rett til dette, men de må forholde seg til de samme krav til utarbeidelse av reguleringsplanen som når det offentlige regulerer i forkant av prosjektene. Ved behandling av private reguleringsforslag vil dette supplerende materialet få en langt viktigere betydning, spesielt dersom prosjektene ikke sammenfaller med overordnede planer.

Planleggingens to imperativer

Jeg har innledningsvis hevdet at § 30 legaliserer den bitvise byutviklingen. På lokalt politisk nivå har de private utviklerne bevisst fått en større plass for å realisere den offentlige byplanleggingen. Samtidig har det fra nasjonalt nivå blitt oppfordret til at arealplanlegging skal ivareta et overordnet mål om en mer bærekraftig utvikling. Internasjonalt så vel som nasjonalt og lokalt i Oslo har byplanleggingens praksis siden midten av 80-tallet forfulgt disse to tilsynelatende motstridene politiske oppfordringene, det økonomiske inkrementelle og det miljømessige altomfattende.²⁶⁷

Jeg har hevdet at det i dagens byutvikling ofte fremmes påstander om at den offentlige byplanleggingen ikke klarer å håndtere de private prosjektene og dermed styre byens utvikling. Dette kan som nevnt skyldes, at forventningen om å være i forkant ikke innfris, det planleggerne selv også oppfatter som problematisk. Spørsmålet er om intensjonen om en ”bærekraftig utvikling” også har styrket denne forventningen ved at planleggingen skal ha en altomfattende og overordnet styrende funksjon? Samtidig som de mange, selvstendige prosjektutviklingene i praksis har ført til et større fokus på detaljplanlegging med karakter av forvaltning, konsekvensvurdering og justering. Med andre ord, kan det synes som den ”evige” planteoretiske problemstilling om altomfattende versus inkrementell tilpasning fremdeles holdes i hevd.²⁶⁸ Spørsmålet er om dette er et reelt eller et innbilt problem i den prosjektbaserte byutviklingen.

Altomfattende bærekraft

Begrepet ”bærekraft”, et basiskompromiss mellom vekst og vern, stammer fra den FN-opnevnte Brundtland-kommisjonens rapport *Our common future* fra 1987. Bærekraftig utvikling ble definert som en middelvei mellom lokal og nasjonal vekst og globalt miljøhensyn. Rapportens innhold ble

²⁶⁶ Som over s. 20.

²⁶⁷ Internasjonalt reflekterer planlegging på 1980–90 tallet også disse to politiske imperativer; det økonomiske inkrementelle og det miljømessige altomfattende. Mens England ble det landet som assosieres med det første, var Tyskland det landet som først og fremst integrerte bærekraftbegrepet i sin planlegging. (Tewdwr-Jones, 1999).

²⁶⁸ (Lindblom, 1973)

videreutviklet i Local Agenda 21, handlingsplanen fra FNs Miljøkonferanse i Rio de Janeiro i 1992. Intensjonen var å legge større vekt på lokale beslutningsprosesser for å ivareta mål om en mer miljøvennlig utvikling.²⁶⁹ Det er også mulig å se at det norske veletablerte hierarkiske plansystemet gjorde det enkelt å integrere miljøhensyn som et overordnet krav i planleggingen da dette ble satt på den politiske dagsorden.²⁷⁰ Målet om 'bærekraft' er konkretisert på overordnet nivå ved Rikspolitiske retningslinjer om samordnet areal- og transportplanlegging. Her heter det at:

Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen. Det skal legges vekt på å oppnå gode regionale helhetsløsninger på tvers av kommunegrensene.²⁷¹

Intensjonen er at transportbehovet skal begrenses ved at avstander mellom viktige gjøremål reduseres. Tettsteder skal ha en klar avgrensning mot naturlandskapet for å redusere omfanget og spredningen av naturinngrep. Og utbyggingen skal konsentreres som fortetting av byggesonene samtidig som grønnstruktur, biologisk mangfold, kulturminner og estetiske kvaliteter i bebygde områder bevares. Alternative transportformer som kollektiv-, sykkel- og gangtrafikk skal styrkes og prioriteres. Virksomhet som genererer et regionalt transportmønster eller innebærer tungtransport, skal lokaliseres nærmest mulig infrastruktur som er bygd for å håndtere denne type trafikk. I tillegg til retningslinjer om løsninger er det gitt retningslinjer for samarbeid, beslutningsgrunnlag og ansvar for gjennomføring.

Jeg vil ikke her legge vekt på å drøfte ulike forutsetninger for en bærekraftig utvikling. Det som er interessant i denne sammenhengen, er hvor altomfattende dette begrepet forstås. Bærekraft begrepet er ikke presist avgrenset, men brukes vidt og favner både de naturvitenskapelige sidene av miljøet og ulike former for sosiokulturelle forhold. Dette synliggjøres for eksempel i NAL (Norske Arkitekters Landsforbund) og NABU (Norske Arkitekter for bærekraftig utvikling) sin strategi for bærekraftig utvikling.²⁷² Her er det formulert ti krav til "arkitektur, urbanisme og stedsforming" for at dette skal bli bærekraftig. I tre av disse kravene vises tydelig hvordan

²⁶⁹ (Høyer, 1999)

²⁷⁰ Blant annet påpekt av (Nenseth, 1995).

²⁷¹ (Miljøverndepartementet, 1993a)

²⁷² (Norske Arkitekters Landsforbund, Udatert Brosjyre, *Strategi for bærekraftig utvikling*)

'bærekraft' får en altomfattende betydning. Om temaet "Bærekraftige byer og tettsteder" heter det blant annet:

Med sosial og økonomisk bærekraft menes omgivelser og forvaltningsformer som bygger opp om sunne, stimulerende, trygge og trivelige leve- og arbeidsvilkår for alle samfunnsgruppene.

Og om temaet "Samfunn":

Bærekraftig arkitektur og stedsforming bør ivareta de humanistiske og sosiale mål som ligger til grunn for et godt og rettferdig samfunn. Nøkkelord er estetikk, identitet, trygghet, menneskelig skala, mangfold og tilgjengelighet for alle. Bærekraft omhandler historien, kultur- og bygningsarv, konstruktiv omforming av eksisterende bygninger og byer samt hensyn til framtidige generasjoner. Arkitekter bør arbeide utadrettet og bredt i forhold til byggebransjen, beslutningstagere og publikum. Bærekraft impliserer samfunnsengasjement tuftet på solidaritet med miljøet og mennesker verden over.

Til slutt om "Estetisk og helhetlig kvalitet":

Kvalitet krever både kunst og vitenskap. Estetisk kvalitet må i tillegg være fundert i biologisk, klimatologisk og økologisk kunnskap. Høy estetisk kvalitet skal være vårt varemerke. Bærekraftige løsninger bør forene ovenstående krav med god formgivning. Fremfor alt krever vårt fag evne til å behandle mange komplekse sammenhenger og fremdyrke disse til optimale helhetsløsninger.

For min problemstilling er det spesielt tre spørsmål som det er relevant å stille som følge av at bærekraftbegrepet har blitt integrert i byplanleggingen. For det første er det et spørsmål om denne integreringen fører planleggingen "tilbake" til en top-down-planlegging når innholdet i bærekraftig utvikling kan oppfattes som en normativ substansiell teori for planleggingen.²⁷³ Det er også fristende å se at målet om bærekraftig utvikling sammenfaller med idealet "det gode liv i gode omgivelser". Med andre ord et ubestridelige mål

²⁷³ (Garnåsjordet, 1997) peker også på denne tendensen i sin oversiktsartikkel som søker å se utviklingen av den regionale planleggingen siden 60-tallet.

som forutsetter sammenfatning i en helhetlig samordnet planlegging hvor det er samsvar mellom overordnet plan, detaljplan og byggeprosjekt.

Det andre spørsmålet er om ikke den altomfattende betydningen som blir tillagt bærekraftbegrepet også åpner opp for skjønsmessige vurderinger som igjen kan svekke muligheten for en slik hierarkisk sammenfall? Spesielt når dette skjer i kombinasjon med andre paragrafer i lovverket som også leder til mer skjønnsbaserte beslutningsprosesser slik som § 30 om private reguleringsplaner kan gjøre.

Det tredje spørsmålet er om ikke fortetting som et viktig virkemiddel for å kunne oppnå en mer bærekraftig utvikling, støtter opp om og inspirerer til å fremme privat eiendomsutvikling. Fortetting bygger på argumenter om at både det globale og det lokale miljøet blir mindre belastet ved mer effektiv utnyttelse av de arealer som allerede er bebygget. Det betyr ikke kun at fortetting kan redusere behovet for ny infrastruktur, men også at kostnadene ved utbygging er redusert når infrastrukturen allerede er bygget. Et overordnet vedtak om fortetting, har i tillegg indirekte akseptert at byen kan endres og at det er ønskelig at grunneierne utnytter eiendommen sin bedre. Satt på spissen kan ethvert ønske om en ”bedre og høyere utnyttelse” finne argumenter i det overordnede målet om bærekraft. Problemet slik jeg ser det, oppstår når bærekraftbegrepet har en så altomfattende og normativ utydelig betydning slik som beskrevet foran. Hvordan skal eventuelt virkningene av utviklingene kunne måles, slik at det offentlige kan vite om de mange enkeltvis utbyggingene er en suksessiv tilpasning i samme utviklingsretning eller om de motarbeider hverandre?

Realiseringsgapet

Det er derfor grunn til å diskutere om ikke lovverkets uklarhet med hensyn til å behandle de to til dels motstridende politikker kan skape muligheter for avvik mellom det som planlegges for bygging og det som blir bygget. Avvik kan oppstå enten fordi det som planlegges, ikke realiseres, eller omvendt at det som realiseres, ikke er planlagt, slik sitatet av Needham nærmest antyder at vi må forvente vil skje.²⁷⁴ Pressmann og Wildavsky kunne basert på planlegging før 1973 konstatere at det er så mange avvik på veien fra formulering av politikk til lokal realisering (et lite avvik for hvert trinn i planprosessen) at sjansene for realisering av det politiske mål synes heller små.²⁷⁵ Kan vi da med de karaktertrekk vi finner i dagens byutvikling, hvor det offentlige har redusert sin eierrolle og dermed fått mindre direkte kontroll med grunneierinteressene, anta at fremtidsutsiktene er noe bedre?

²⁷⁴ Se note 250.

²⁷⁵ (Pressman og Wildavsky, 1984).

Jeg vil anta at avvik mellom plan og prosjekt kan skje på flere måter. For eksempel kan kunnskapsnivået være ulikt, at de som lager planen, vet og kan noe annet enn de som lager prosjektet. Det kan også være at de som lager planen og prosjektet, ikke har en felles forståelse av kunnskapsgrunnlag, behov og målsetninger. Alternativt at normer og retningslinjer som skal ivareta politiske vedtak blir lagt inn i planen, men ikke ønskes ivare tatt av de som utvikler prosjektene. Pressman/Wildavsky argumenterer for at implementering av politikk gjennom samfunnsplanlegging vil trenge en teori som stemmer, og at normer brukt i planlegging for eksempel bør passe til de normer man finner der de planlagte tiltakene var tenkt implementert. Å realisere en formulert politikk innebærer en kjede av sammenhenger mellom initierende forhold og fremtidige konsekvenser. Hvis x så y . Politikk blir programmer når de initierende forhold x er skapt. Programmer gjør teoriene operative ved å etablere den første lenken i en årsakskjede for slik å oppnå de ventede resultat. Jo lenger årsakskjeden med gjensidig påvirkende sammenhenger er, jo mer kompleks og vanskelig blir gjennomføringen og mulighetene for at y avviker fra hensikter og mål. Muligheten for y er således at de lokale planmyndighetene klarer å håndtere de nasjonale målene i sine lokale arealplaner, og at retningslinjer og krav i overordnede lokalplaner deretter implementeres i det bygde prosjektet. Reduserte offentlige ambisjoner om å bygge svekker forventningen om at årsakskjeden skal gjelde. Å ivareta overordnede planmål i detaljplaner forutsetter utvilsomt en stram holdning fra det offentliges side. Jeg har tidligere hevdet, at en profesjonell eiendomsutvikling vil tjene på å ta hensyn til hva offentlige myndigheter og berørte parter mener om prosjektene som skal utvikles. Det er likevel ikke usannsynlig at det finnes utviklere som tvert imot oppfatter det som unødvendig byråkratisk å innordne seg slike krav. Overordnede mål og beslutninger har lett for å smuldre opp på vei til realisering, enten av hensyn til demokratiske prosesser, finansielle begrensninger eller andre forhold som gjør det vanskelig å holde på disse overordnede målene. I tillegg vil, som Ellefsen og Røsnes hevder, jo flere aktører med divergerende interesser som er involvert, jo større sannsynlighet er det for å finne avviksfaktorer ”i ideramme, idealer og hele den virkelighetsforståelse som formet siktemålet med planlegginga [eller] i den arbeidsmåten som sammen med virkelighetsforståelsen legger de faglig-metodiske forutsetningene.”²⁷⁶ Når det kan være vanskelig for de kommunale myndigheter å føre de langsiktige overordnede målene videre i sine lokalplaner, kan det også hende

²⁷⁶ Ellefsen og Røsnes, som har undersøkt resultat av planlegging etter loven 1965. I tillegg til disse to er det identifisert og klassifisert tre andre forhold som kan skape avvikende resultat: c) uforutsette omgivelsesendringer; d) gjennomføringsorganenes muligheter til å realisere tiltakene kan påvirke resultatene; e) planendringer vil naturligvis føre til at resultatene blir forskjellige fra opprinnelig plan. (Ellefsen og Røsnes, 1989, s. 173).

at de heller ikke er interessert i dette slik Poulton hevder.²⁷⁷ På lokalt nivå er planleggingen primært rettet mot konkrete og avgrensede tiltak som gir raske virkninger. Kan det da forventes at private eiendomsutviklere tar hensyn til disse målene når de utvikler sine eiendommer på vegne av investorer som kanskje heller ikke har noen lokal tilknytning til stedet? Når bygging og byutvikling besluttet ut fra kriterier definert av investering for finansiell avkastning vil forbindelseslinjene fra den offentlige byplanleggingen til gjennomføring av planen være så utydelig at problemstillingen, avvik mellom plan og prosjekt, rett og slett elimineres?

Er det med andre ord, noen grunn til å forvente at planleggingen skal skje i forkant eller at det skal være sammenheng mellom overordnet plan og prosjektet?

Handlingsalternativ i praksis

Både politisk og fagideologisk, ser det ut for at det stimuleres til en bitvis byutvikling samtidig som det "helhetlige" ved omgivelsene ønskes ivarett som en selvfølgelighet. Slik sett er ikke dette et motsetningsforhold som må behandles som et planteoretisk enten/eller. Jeg vil snarere betrakte dette som et praksisproblem som tvinger byplanleggingen inn i en mellomposisjon. Rammene for den offentlige byplanleggingen i dag kan sies å være både overordnet altomfattende og prosjektvis aksepterende. Og den kan både være skjønnsbasert i tillegg til å være regularistisk soneringsbasert. Spørsmålet er hvilke handlingsalternativer som finnes i en slik kompleks posisjon? Selv om problemstillingen har noe uforløst over seg, tatt i betraktning av lovverkets tvetydige holdning til de private reguleringsplanene, er det samtidig viktig å se at situasjonen åpner for et stort praktisk mangfold.

Vekselvirkning mellom plan og prosjekt

I Oslos planlegging ble det på 80- og 90-tallet utvilsomt lagt ned store ressurser basert på høye ambisjoner om å kunne styre prosjektene med kommunedelplaner. Når dette ikke lyktes, kan det være fordi en her måtte forholde seg til svært mange aktører med svært divergerende interesser. Nå bygger jeg ikke min oppfatning på at det beviselig er avvik mellom det som ble planlagt og det som har blitt realisert i Oslo, men heller på den erkjennelsen som etaten selv konkluderte med. De klarte ikke å komme i forkant av prosjektene slik at et overordnet styringsverktøy ble etablert. Satt på spissen klarte de simpelthen ikke "å stoppe utviklingen" mens planleggingen pågikk, med den følge at forutsetningene endret seg hele tiden. Det tok delvis for lang tid å utarbeide kommunedelplanene, og delvis ble

²⁷⁷ (Poulton, 1991).

disse for upresise som styringsverktøy også fordi de var juridisk uavklarte. Flere av planene var uten tvil svært ressurskrevende. Det er spesielt i de tilfeller at planene geografisk sett er store og tematisk sett mangetydige, at planene ikke innfridde som styringsverktøy.²⁷⁸ Spørsmålet var om planleggingen av den grunn heller ikke hadde noen betydning? Var det bortkastet planarbeid?

Fra ”planlaging til planlegging” kan forstås slik at kommuneplanen ikke er en statisk plan som skal realiseres, men en uavbrutt planlegging som hele tiden har mulighet for å være à jour med utviklingen. Dersom det ikke alltid er overenstemmelse mellom områdeplanleggingen og utbyggingen, betyr det med andre ord ikke nødvendigvis det samme som at planleggingen ikke har noen verdi. I Oslos tilfelle mener jeg det er viktig å ikke undervurdere verdien av det planarbeidet som ble gjort, både pga. den områdekunnskapen som ble fremskaffet og pga. den oppmerksomhet som ble rettet mot det området som planene omfattet. Som oppfølging av byutviklingsstrategien i kommuneplanen 90/91 skulle områdeplanene også inspirere til økt fortetting i kommuneplanens innsatsområder, altså oppfordre til prosjektutvikling. Når det i noen tilfeller ble arbeidet med disse planene over et så langt tidsrom som 7–10 år, er det fristende å spørre hva som styrer innholdet i planen. Ble planen definert av de prosjektene som ble foreslått innen områdene, eller fungerte de som styringsplaner underveis, som prosjektutviklingene lot seg påvirke av? Det er heller ikke utenkelig at de åpne planprosessene, kan ha gitt prosjektutviklerne ideer som de senere har gjort til sine egne. Enten fordi de har nytt godt av den kunnskapen som har fremkommet gjennom planarbeidet eller fordi de har søkt å tilpasse sine ideer til det som fremkom som planmessig akseptabelt.

Jeg vil hevde at vekselvirkningen mellom planlegging og prosjektutvikling ikke trenger å være et problem, heller tvert om, at det gjenspeiler dynamikken i byutviklingen. På den annen side er det viktig å se at vekselvirkningen også kan skape uklarhet om hva som er den egentlige politikken. Sett fra den offentlige byplanleggingens side, vil planlegging lykkes dersom intensjoner lagt i den overordnede politikken tas opp i prosjektutviklingen, det vil si at de private utviklerne adopterer de målene og den teorien som kommunen har lagt til grunn for planleggingen. For eksempel kan det være dette som gjør at Oslos kommunedelplan for Akerselva betraktes som vellykket? Det kan også tenkes at den ”teori” som ble lagt til grunn for Akerselvaplanen ble inspirert av de samme

²⁷⁸ Planene for Grouddalen og Indre by pågikk i nesten et tiår før et vedtatt plandokument forelå. Det er også eksempler på raskere planprosesser, men da er dette planer som gjerne omfatter få grunneiere, for eksempel Nydalen eller Skøyen. Mine slutninger her er delvis basert på egne erfaringer fra praksis, men mest fra det empiriske materialet som blir behandlet i caseanalysene. Se for eksempel Frydenlund og Alna.

endringsprosessene som senere satte i gang prosjektutviklingene. En vekselvirkning mellom plan og prosjekt kan med andre ord dreie seg om at planleggingen tar opp i seg kunnskap om samfunnsprosesser som fremkommer fra de prosjektene som ønskes realisert.²⁷⁹ Men det kan også tenkes at den offentlige planleggingen griper tak i de samme endringsprosessene som de private eiendomsutviklerne gjør. Det leder tilbake til eiendomsutviklernes kriterier for et vellykket prosjekt og som de vil være villige til å investere i. Er disse kriteriene kun verdiløse markedstilpasninger for planleggingen? Eller er det mulig å se at prosjektene reflekterer samtidens behov og endrede problemoppfatninger? Kan vi forvente at de markedstilpassede prosjektene forteller noe om samfunnsendringer og samfunnsbehov også på lang sikt? Om så er, er det derfor realiseringsgapet eller streben etter å komme i forkant av prosjektene ikke lengre bør være en reell problemstilling i den prosjektbaserte byutviklingen?

I Oslos tilfelle har det vært omfanget og karakteren på den private prosjektutviklingen som har medført vanskelighetene med å komme i forkant av prosjektene, ikke manglende planlegging. Spørsmålet er om dette er en situasjon som har redusert den offentlige byplanleggingen til forvaltning, eller om en mer skjønnsbasert beslutningsprosess i den norske byplanpraksisen har resultert i en annen type planlegging enn den tradisjonelle altomfattende som skjer i forkant av prosjektene?

Tvunget til pragmatisme

Uansett synes det å være opplagt at den type re-planlegging som fortetting, revitalisering og transformasjon av allerede eksisterende byomgivelser innebærer, fordrer en annen planlegging enn det utbygging på jomfruelig mark gjør.²⁸⁰ I det siste tilfellet er eierstruktur og forpliktelser mellom befolkningen og de fysiske omgivelsene vesentlig mer oversiktlige enn den komplekse situasjon som planlegging for transformasjon av eksisterende byomgivelser må forholde seg til. Dette bekreftes også indirekte av Berit Nordahl når hun konkluderer en undersøkelse av hvordan offentlig ansatte planleggerne betrakter utfordringen med de private prosjektene. De mener at kommuneplanens arealdel og tilhørende bestemmelser er tilstrekkelig og anvendbar for håndtering av prosjekter i ubebygde områder, mens for håndtering av fortetting i boligområder og transformasjon innen bysentra, ønsker de andre og gjerne tematisk rettede planer. For sistnevnte ønsker de også mer visjonære planer.²⁸¹

²⁷⁹ Se også (Halvorsen, 2002) sin studie av implementeringen av parkprosjektet Akerselva.

²⁸⁰ Dette tas opp i departementets utviklingsarbeid som følger opp problemstillinger knyttet til fortetting. (Guttu, Thorén m.fl., 1996)

²⁸¹ Rapporten *Private planer – offentlige utfordringer* søker bedre innsikt i private planer og hvilke utfordringer dette får for kommunene og hvordan disse arbeider med de private planene. Berit Nordahl uttrykker at det som ideelt sett er en byggesak, nå har blitt en plansak. Konklusjonene er basert på studier fra

Slik jeg leser dagens situasjon ønsker de offentlige byplanleggerne å arbeide annerledes enn de gjør i dag, men de er kommet i en situasjon hvor de private reguleringsplanene har tvunget den offentlige byplanleggingen til å innta en mer pragmatisk holdning. Det handler mer om å få saker unna, enn å bedrive planlegging basert på idealer og normer. Erfaringene fra Oslo er at den prosjektbaserte byutviklingen fra midten av 1990-tallet håndteres mer som et forvaltningsproblem enn som et byutviklingsproblem.²⁸² Inntrykket som fester seg fra planetatens årsmeldinger er at dette endret seg i løpet av 90-tallet. Mottiltakene har gått mer i retning av å imøtekomme behovet for å nedkorte saksbehandlingstiden enn mot behovet for å se hva disse sakene gjør med byutviklingen, som var et spørsmål som etaten diskuterte på 1980-tallet. I 1995 poengteres det også at etatens ”krav til egenfinansiering gjennom gebyr- og salgsinntekter medfører at etaten etter hvert må vektlegge inntektsbringende aktiviteter fremfor planlegging.”²⁸³ Hele 80- og 90-tallet har fordeling av ressurser mellom egen områdeplanlegging og behandling av innsendte reguleringsplaner preget etatens arbeid.²⁸⁴ En problemstilling som utvilsomt har blitt presset frem av en utviklerbransje som ønsker raske avklaringer i samsvar med egne ønsker.

Et av de første tiltak for effektivisering av saksbehandlingen ble satt i gang på begynnelsen av 1990-tallet: PROFF-prosjektet Prosjekt for privat og offentlig samarbeid.²⁸⁵ Hensikten med dette prosjektet var å styrke samarbeidet mellom private utbyggere og offentlige etater, samt å utvikle rutiner (forhåndskonferanser) for tidlig avklaring av rammene rundt prosjektet og dermed oppnå kortere formell saksbehandlingstid. Fem år senere følges disse intensjonene opp i etaten ved tiltak for ”forbedring av fremdriftsplaner for innsendte reguleringsforslag”,²⁸⁶ det såkalte PIP-prosjektet – Prosjekt Innsendte Planer. PIP-prosjektet legger vekt på at større ansvar for planutarbeidelsen blir overført til tiltakshaver.²⁸⁷ Ved hjelp av nye rutiner for utsiling kan etaten la planforslag med materiale av

fire kommuner (to landkommuner og to bykommuner, ikke Oslo). I rapporten defineres private planer både til å være planer som private konsulenter gjør på oppdrag av kommunen, og reguleringsplaner som er finansiert og utarbeidet av utbygger. Det er sistnevnte som er sentral i rapporten. (Nordahl, 2000, s. 45).

²⁸² Årsmeldingene i denne perioden endrer seg også, fra å være omfattende faglige redegjørelser av både etatens faglige virksomhet og etatens oppfattelse av den pågående byutviklingen til å bli mer som revisjonsrapporter over produktivitet med fokus på driften av etaten. Meldingene lagt frem av det gamle byplankontoret har etter min mening et mer interessant innhold med en større interesse for og vektlegging av byutviklingsspørsmål enn årsmeldingene til den nye plan- og bygningsetaten. At årsmeldingene har fått et stadig mer revisjonsaktig preg, kan ha å gjøre med instruks fra Rådhuset om hvordan slik rapportering skal gjøres, og at dette ikke nødvendigvis representerer et endret faglig fokus.

²⁸³ Plan- og bygningsetatens årsmelding 1995 s. 3.

²⁸⁴ Her må det gjøres oppmerksom på at det på slutten av 90-tallet ble arbeidet med utvikling av Planprogram som et alternativ til kommunedelplanlegging. Slik dette hittil har blitt utarbeidet, har dette etter mitt skjønn mange likhetstrekk med de kommunedelplanene som ble utarbeidet ti år tidligere.

²⁸⁵ Dette var et delprosjekt under NTNFs off. sak-program som ble introdusert i etaten i 1991, omregulering av Frydenlund bryggeri var testsak. Dette skriver jeg mer om i del 3.

²⁸⁶ Plan- og bygningsetatens årsmelding 1996 s. 4.

²⁸⁷ Plan- og bygningsetatens årsmelding 1998 s. 14 og 1999 s. 6.

tilstrekkelig kvalitet legges direkte ut til offentlig ettersyn og dermed korte ned saksbehandlingstiden, i praksis en ytterligere myndighetsoverføring fra det offentlige til den private planleggingen. Med dette ble en normalsituasjon til en formalisert rutine, at de som skal bygge, også skal planlegge og legge premisser for argumentasjonen omkring planforslaget. Eiendomsutviklerne får da anledning til og blir bedt om å gjøre det de aller helst vil; kontrollere hvordan de best mulig kan få til en ”høyeste og beste” utnyttelse av eiendommen og i tillegg argumentere for fordelene ved forslaget.

Endringstregghet i praksis

Tiltross for slike praktiske tilpasninger har den offentlige byplanleggingen problemer med å håndtere de private prosjektene. Er det i så fall fordi det også ligger en endringstregghet i praksisoppfattelsen hos planleggerne? At de har vanskeligheter med å se hvilken rolle de nå har? Kan den rolleoppfatningen deres være så sterkt koblet til modernismens planleggingsideal, at det er vanskelig å se noe alternativt? Endringstregghet i praksis kan også skyldes institusjonelle sammenhenger. At motviljen mot endringen skyldes en praksis som i dette tilfellet er forankret i etablerte institusjoner som reproduserer kunnskap.²⁸⁸ Profesjonens interne regler kan med andre ord beskytte og hemme muligheten for å ta opp i seg nye metoder og roller.²⁸⁹ I Norge har ikke planleggerrollen noen laugsaktig beskyttelse gjennom yrkesorganisering.²⁹⁰ Imidlertid er det fremdeles mange planleggere i dagens praksis med utdannelse fra 1970-tallet. Det vil si at de ble undervist av lærere med bakgrunn i planleggingens ”gullalder” i etterkrigstiden. Uansett hva man i dag måtte mene om forutsetningene for planleggerrollen i det modernistiske planleggingsidealet, har den utvilsomt formet plattformen til planleggerens praksisoppfattelse helt frem til i dag. I dette idealet ble planleggerrollen bestemt av at planleggeren sto sentralt i vurderingen av hvordan godene best kunne fordeles til beste for fellesskapet. Idealer og metoder som planleggeren benyttet seg av pekte mot entydige mål og planleggeren var den nøytrale eksperten, og bindeledd mellom det offentlige som skulle gjennomføre planene og befolkningen som det ble planlagt for. Det er verken ulogisk eller overraskende dersom mange offentlig ansatte planleggere ser seg selv i et slikt lys og kanskje også mener at dette er den ideelle situasjonen som bør tilstrebes. Og det finnes en innarbeidet taus forståelse av et ”offentlig hegemoni i utviklingen av fysiske omgivelser”.²⁹¹

²⁸⁸ (Aarsæther, 1999, s. 17).

²⁸⁹ ”Planleggingens kompleksitet, midt i spenningsfeltet mellom en interessant tradisjon for lokal folkestyre og et uhyre stort sammensatt og til dels selvmotsigende administrativt system gjør at norsk planleggingspraksis er noe av det mest fascinerende eksempel på seinmoderne dilemmaer jeg kan tenke meg.” fra (Vike, 2001, s. 39).

²⁹⁰ Som i England, hvor *planner* også er en egen profesjonsutdanning som skiller seg fra de sentrale fagprofesjonene i norsk planlegging, arkitekten og ingeniøren.

²⁹¹ (Røsnes, 2002) Foreløpig versjon datert 2002.08.28

Både innen fagmiljøet og i samfunnet for øvrig betraktes utvikling og ivaretagelse av en ”god” by og områdeutvikling som den offentlige byplanleggingens ansvar. Det skaper en praksisoppfattelse (ikke bare internt i planleggingens institusjoner) om at den offentlige planleggeren skal planlegge for ”alle”, og være den som kvalitetssikrer de faglige argumentene. En rolle som jeg mener også holdes i hevd gjennom planlovens krav om konsekvensutredning. Denne oppgaven opprettholder planleggerens status som objektiv og nøytral, ved sin vektlegging av en naturvitenskapelig rasjonalitet i argumentasjonsgrunnlaget.

I en situasjon hvor det offentlige ikke selv ønsker å gjennomføre det som de planlegger, kan den offentlige byplanleggeren ikke automatisk ivareta ”alles” hensyn. Kvaliteter som i utgangspunktet kan synes selvsagte, må i mange tilfeller forhandles frem med de som skal gjennomføre eller sikre disse. Da forhandlingsplanlegging ble satt på dagsorden i Norge allerede under byggeboomen på 1980-tallet, ble den ifølge Rolf Jensen møtt med stor motvilje i planmiljøet.²⁹² Den gang ble forhandling betraktet som en metode som tilgodeså privat spekulasjonsbygging på bekostning av felleskapsinteresser. Det passet heller ikke det synoptiske planleggingsidealet som mange planleggere bygde sin praksis på. Men som jeg flere ganger har vært inne på, har den økte private reguleringsplanleggingen fremtvunget en mer pragmatisk innstilling og planmyndigheten har i mange tilfeller måttet velge en form for forhandling. Reguleringsplaner laget på grunnlag prosjektutvikling, egner seg også godt for forhandlinger. Dette er klart definerte saker med parter som er synlige og engasjerte og er drevet av et visst tidspress på alle partene. Det er balanse i maktforholdene, siden aktørene er avhengig av hverandre og siden partene har en oppfatning om at det ikke finnes bedre alternativ for å treffe effektive avgjørelser, i dette tilfellet, å avklare hva som skal bygges og hvordan.²⁹³ Den bindende avtalen som skal inngås, er en anbefaling om vedtak av en regulerings sak.

To planleggerroller

Det er ikke oppsiktsvekkende at enkelte finner dagens planlegging uklar og utydelig med hensyn til hvilken retning den tar. Den situasjonen som den offentlige byplanleggingen har befunnet seg i siden midten av 80-tallet, kan sies å være et ”paradigmeskifte”. I slike skifter kan både aktører og betraktere (kritikere) befinne seg på ulike ståsteder. Derfor skaper alle slike overgangsfaser forvirring og usikkerhet.²⁹⁴

²⁹² Muntlig overlevering i forelesning for etterutdanning ved AHO høsten 2001. Se ellers (Jensen, 1991).

²⁹³ En slik definisjon av saker som egner seg for forhandling er gjort av Jensen med referanse til (Cormick, m fl. 1985) Min ref: (Jensen, 1986, s. 121).

²⁹⁴ Se spesielt (Allmendinger, 2001) som diskuterer denne postmoderne tiden fra et teoretisk ståsted.

Det er likevel lite som tyder på at en offentlig styrt overordnet planlegging vil forsvinne. Slik sett mener jeg det er riktig å se at den offentlige byplanleggingen har utviklet to typer av praksis som virker side om side. Den tradisjonelle som søker å planlegge i forkant med strateg utvikling og områdeplanlegging og den som må ta stilling til prosjektene når de kommer. Når jeg hevder at denne siste rollen har blitt tvunget til å innta en pragmatisk holdning, er det fordi det handler om å finne løsninger på de problemer som oppstår der og da når det skal tas stilling til om prosjektene skal kunne realiseres. I praksis vil en planlegger alltid plukke teori og metoder ut fra hva som vil være hensiktsmessig for å rettferdiggjøre de beslutninger som tas i enhver situasjon.²⁹⁵ Dette er trolig ikke bevisste valg, men erfaringsbaserte handlinger. Med Donald Schöns definisjon er en profesjonell praktiserende en spesialist som konfronteres med den samme type situasjon om og om igjen.²⁹⁶ I praksis erfares variasjoner over samme type situasjon, noe som gjør at det utvikles et repertoar av antagelser, holdninger og teknikker: hva man skal se etter, hvordan man skal respondere og så videre. En stabilitet i denne praksis vil derfor føre til det Schön kaller ”knowing -in-practice”, en slags taus, spontan og automatisk kunnskap som anvendes på de situasjoner som oppstår. For at denne kunnskapen skal kunne videreutvikles og ikke kun bli ureflektert repetisjon, må praktiserende reflektere over hva som blir gjort mens det gjøres.²⁹⁷

Det er også mulig å se at en slik forhandlings situasjon setter planleggeren i en meglerfunksjon, mellom utvikler som initiativtaker og politikerne som beslutningstakere. Med Donald Schöns ord er dette en situasjon som kan fortone seg som ”a strategy of mystery and mastery”, hvor planleggeren prøver å få utvikleren med på flest mulig av egne premisser og krav uten å signalisere hvor imøtekommende man selv kan tenkes å være.²⁹⁸ Det er også hele tiden en balansegang med hensyn til hva saksbehandleren har autoritet til å gå med på, og hvilke forhold som må holdes åpne for behandlingen i de besluttede politiske organer. Ifølge John Forester er det som kjennetegner dyktige planleggerne i slike situasjoner at de klarer å håndtere konflikter gjennom både formelle og uformelle kanaler. De er trofaste mot de faglige normene og retningslinjene de er satt til å forvalte, og de holder fast på sine visjoner om kvalitativ utvikling. Det beste en planlegger i denne situasjonen kan gjøre, er å påse profesjonalitet og så forhandle for å oppnå konkrete mål.²⁹⁹ En slik forhandlingsstrategi kan innebære det Rolf Jensen kaller ”saksorientert forhandling” hvor partene i utgangspunktet ser etter felles fordeler og søker resultat basert på rettferdige

²⁹⁵ (Alexander, 1997, s. 4).

²⁹⁶ (Schön, 1995) Selve praksisbegrepet refererer til handling i en profesjonell setting.

²⁹⁷ Som over s. 61.

²⁹⁸ (Schön, 1995, s. 227)

²⁹⁹ (Forester, 1996)

normer.³⁰⁰ I følge Forester vil en dyktig planlegger i en slik prosess, vurdere alle mulige strategier for megling og forhandling, og velge den som er mest passende i den gitte saken.³⁰¹ Det vil også si at prosessen tilpasses hver enkelt sak for å unngå konflikter. I slike konfliktsituasjoner kan den offentlige byplanleggingen tape ved at dårlige prosjekter blir vedtatt realisert. Utvikleren vil tape dersom prosjektet ikke blir vedtatt eller dersom det vedtas en reguleringsplan som ikke gir et tilstrekkelig lønnsomt prosjekt.³⁰²

I lys av min problemstilling er det like stor grunn til å frykte det tapet som kan oppstå dersom gode prosjektforslag ikke vinner frem, for de to parter forblir i en kampsituasjon der "mystery and mastery" er den dominerende arbeidsmetoden. Det vil si at møtet mellom de to aktørene blir en kampsituasjon hvor det er de skjulte agendene som gjelder og ikke en felles interesse av å diskutere det prosjektet som skal bygges. Spørsmålet er om aktørene i dette møte skal forvente en enighet eller ikke. Kan forhåndskonferansen først og fremst være en utveksling av informasjon og intensjoner om prosjektet og lokaliseringen? Eller skal det her bestrebes på å komme frem til en enighet om felles fordeler slik at det ligger til rette for en konfliktfri og rask prosess? En forventning om en likeverdig og gjensidig forhandlingsstrategi, vil også kunne bli svekket dersom både de dyktigste forhandlerne og de som har mest på spill, sitter på den ene siden av bordet.

De to offentlige planpraksisene som eksisterer i den prosjektbaserte byutviklingen er på sett og vis omvendte. Den ene planlegger tradisjonelt i forkant og vil følge en trinnvis planleggingsprosess som går lineært fra statuskartlegging via prognoser og målsetting til alternativsøking og valg av løsning før forslag til gjennomføring. Den andre praksisen blir situasjonen snudd på hodet, da det er valg av løsning som danner utgangspunktet for den planleggingen som skal utføres. I tillegg kan denne siste bli styrt av et tidskrav. Det vil derfor ikke være urimelig å påstå at den offentlige byplanleggingen på detaljplannivå erstatter faglige evalueringer med forvaltningsrutiner og prosesser utviklet for å sikre forslagsstillerne en forutsigbar behandling med hensyn til tid. Når kravet om behandlingstid skal gjelde uavhengig av hvor komplekse problemstillinger prosjektet innbefatter, er det riktig å spørre hvilke faglige konsekvenser en slik praksis innebærer? Må krav om effektivitet og pragmatiske løsninger kun bety å få saker unna? Eller finnes det andre alternativer? Og ikke minst viktig, fører disse to planleggerrollene til så ulike "knowing -in-practice" at de ikke kommuniserer og heller ikke faglig sett kan influere hverandre?

³⁰⁰ (Jensen, 1986, s.124)

³⁰¹ (Forester, 1996)

³⁰² (Schön, 1995)

2.4 PROSJEKTET SOM FYSISK TRANSFORMASJON

Det er opplagt en forbindelse mellom den offentlige strategien 'fortetting' og den private eiendomsutviklingens initiativ i byutviklingen. Men der det offentlige ser fortetting som et virkemiddel for bærekraftig utvikling, ser den private eiendomsutviklingen 'fortetting' som en mulighet for høyere utnyttelse og bedre fortjeneste. Det er grunn til å tro at disse ulike forutsetningene også gjenspeiler ulike holdninger til fortetting som arkitektonisk problemstilling. Er det mulig å se det jeg tidligere har omtalt som to politiske imperativer i planleggingens praksis, også som en arkitektonisk problemstilling? Jeg har stilt spørsmål om hvordan møtet mellom byplanmyndighet og eiendomsutvikler påvirker byens arkitektur og hvilke faktorer som er med på å bestemme arkitektonisk form. Disse spørsmålene peker på at byens arkitektur ikke er noe som på forhånd kan bestemmes, men tvert imot er et resultat av beslutninger tatt av de aktører som er involvert. Det møtet som jeg problematiserer har som formål å favne et tidsperspektiv. Det vil si at det skal besluttes bestemmelser og retningslinjer for et fremtidig prosjekt som både skal ta hensyn til de omgivelser som allerede er bygget, men som prosjektet etter hvert skal bli en del av og inngå som forutsetning for en videre byutvikling. Jeg skal i dette kapitlet diskutere hvordan byen selv er en forutsetning for de beslutninger som tas. Når det hevdes at enkeltprosjektene har innflytelse på byutviklingen, men at den offentlige byplanleggingen har problemer med å styre byens utvikling, kan dette indirekte oppfattes som om den byutviklingen som skjer ikke vil bli bra. Men det kan også være et spørsmål om måten vi forstår dagens by og måten vi diskuterer enkeltprosjektets innflytelse i denne byen.

Endring og transformasjon

Jeg bruker begrepet transformasjon i stedet for endring, for å få frem at endringer har en mer kompleks betydning enn at noe kun forandres. Transformasjon handler om at grunnleggende strukturer endres. Undersøkelsen av fortettingen i Oslo i perioden 1985 - 2000, forteller at det er prosjektet i kombinasjon med omgivelseskarakteren, som fører til transformasjon eller ikke. Jeg finner at graden av fortetting varierer fra delområder som er totalt omformet, til delområder hvor det ikke har vært noe byggevirksomhet i perioden. Det er de fysiske omgivelsene i seg selv, hvordan disse er bygget opp, gjennom en kombinasjon av bygninger, tomte(eier)struktur og arealbruk, som utløser transformasjon. I språklæren beskriver transformasjon hvordan en setning av en viss type kan omformes til en setning av en annen type, f.eks. fra aktiv til passiv. I bysammenheng kan transformasjon oppstå ved endring av fysiske strukturer, funksjonelle eller programmatisk strukturer, ikonografiske og tekniske strukturer. Som begrep i byutviklingen blir disse betydelig mer meningsfulle når de brukes i

kombinasjon med de bakenforliggende drivkreftene og endringsmekanismene som fører til endringer.³⁰³

Drivkrefter og endringsfaktorer er begreper som brukes om hverandre, men de kan også referere til henholdvis stedsovergrepene og lokalt forankrede betingelser. For meg er en egnet presisjon å si at drivkrefter influerer mens endringsfaktorer påvirker. Det vil si at endringsfaktorer er mer håndgripelige enn drivkrefter. Drivkrefter er samfunnsmessige trender som influerer våre forestillinger og handlingsmønstre i vår bruk av de fysiske omgivelsene.³⁰⁴ Når dette igjen kan føre til fysisk transformasjon og byutvikling, skjer det ikke kun ved at utvikling av ny teknologi innvirker på næringsetablering eller forbedring av kommunikasjon og teknisk infrastruktur. Det skjer også ved at endringer i livsstil kan påvirke boligbyggingen eller at endring i arbeidstid og arbeidstyper kan skape nye krav til rekreasjonsområder og underholdningstilbud. Samfunnsmessige drivkrefter og trender skapes vel så mye av kulturelle prosesser som av økonomiske og teknologiske.³⁰⁵ Slike drivkrefter og trender kan føre til at endringsfaktorer blir besluttet iverksatt. Dette er da konkrete fysiske elementer eller klart definerte handlinger som påvirker noe annet, som et politisk vedtak, et kulturarrangement eller kanskje også en okkupasjon av fraflyttede bygninger. En reguleringsendring er opplagt en slik endringsfaktor.

For min problemstilling er sammenhengen mellom drivkrefter og endringsfaktorer viktig fordi samfunnsmessige trender og drivkrefter opplagt har innflytelse på eiendomsutviklernes markedsanalyser. Deres initiativ i byutviklingen vil uunngåelig være forbundet med spørsmål om hva som kan føre til endringer i markedet. Det handler om hvilke ideer utviklerne får når de oppdager en mulighet for å realisere et uutnyttet verdipotensial i en eiendom. Spørsmålet mitt er om planleggerne på sin side vil tolke samfunnets behov ut fra de samme drivkreftene og komme til samme resultat som utviklerne? Drivkrefter trenger ikke nødvendigvis lede til endringer. Det kan også resultere i at det etableres motstand mot endringer og i måter motstanden skjer på. Prosjektets arkitektoniske form bestemmes således også i konfrontasjon med de motkrefter som oppstår i og av den befolkningen som er knyttet til stedet. Ved utbygging innenfor allerede utbygde områder vil motkrefter oppstå ved de investeringer som allerede er tilført til området, ikke bare som finansielle midler, men også ved befolkningens minner, kulturelle referanser, identitet og preferanser. Slik motstand kan forsinke eller hindre endringsprosessene. Den samtidige byen er drevet frem eller holdt tilbake av

³⁰³ Jf. mine argumenter for at *beslutninger* er en vesentlig faktor for studier av bymorfologiske endringsprosesser. Se del I.

³⁰⁴ Individualisering, globalisering, teknologi og økt vekt på kompetanse er hovedtrendene som (Lunde, Roland m.fl. 2000) trekker opp i sine scenariobeskrivelser ved tusenårsskiftet.

³⁰⁵ (Brusdal og Frønes, 2000, s. 17).

utallige slike krefter og motkrefter. Hvordan er det da mulig å foreskrive eller foregripe hva som faktisk vil skje av utbygging? Er det slik at det i bylandskapet ligger noen betingelser som kan hjelpe oss til å forstå hva som kan komme til å skje? Eller er alt uforutsigbart? Hvilken mulighet er det for å betrakte byens form som en kilde av akkumulert erfaring til å anvende denne erfaringen for å foreskrive endring?

Som undersøkelsestema handler transformasjon like mye om stabilitet og permanens som om endring og omdanning. Når samfunnet endrer seg og nye behov oppstår, er arkitekturen et redskap som kan brukes til å tilfredstille de endrede behovene. I en slik modell synes arkitekturen å ha en mer stabil karakter enn samfunnet. Stabiliteten er representert ved arkitekturfagets tradisjon og fagets repertoar av typer som kan varieres med påtrykk av ulike ideologier. Slik for eksempel Aldo Rossi mener vi kan se byen som et manufakt, altså som et produsert resultat av et samfunn i kulturell og materiell utvikling.³⁰⁶ Byens kjennetegn er både spesielle og universelle, både individuelle og kollektive, og kjennetegnene kommer til uttrykk i byens arkitektur. Fremfor alt bæres stabiliteten av fysiske strukturer med stor permanens. Deler av byen kan vitne om en fortid som vi svært direkte fremdeles opplever og erfarer.³⁰⁷ Permanens i byens form viser til kontinuiteten som ligger i byens historiske lag. M.R.G. Conzen sier det på omtrent samme måte.³⁰⁸ Når en periode har oppnådd å manifestere seg i byplanen med sine behov i mønstre av arealbruk, gater, tomter og bygninger, vil en annen periodes behov etter hvert overta disse. Det bebygde området vil bli en akkumulert opptegnelse av byens utvikling. Siden noen elementer skapt i en periode vil bli endret i en annen, vil byen alltid fremstå som en ufullstendig og uklar opptegnelse. Conzen ser at byens utvikling er skrevet dypt ikke bare i byens struktur og morfologi, men også i regionale mønstre og strukturer. Med andre ord kan det i byens arkitektur ligge en kollektiv påminnelse om historiske sammenhenger som eksisterer utenfor byen selv. Eksempler på dette kan være regional byggeskikk eller økonomiske forhold som har en regional årsak.

I den prosjektbaserte byutviklingen skjer utbyggingen som en transformativ prosess hvor aktiviteter frembringer endring i eksisterende byform i motsetning til endring som skjer ved en additiv prosess der nye former legges til på randen av det bebygde området.³⁰⁹ Eller som Ellefsen uttrykker det:

³⁰⁶ (Rossi, 1982)

³⁰⁷ Som over s. 39.

³⁰⁸ (Conzen, 1960, s. 6–9).

³⁰⁹ Se også http://odin.let.rug.nl/isuf/glossary/xslt_test.php

[...]ideen om transformasjon innebærer at en struktur kan ha mange uttrykksformer, men kun kan transformeres til en prinsipielt annen struktur.” [Viktig her er det også at] grunnstrukturen betraktes som selvregulerende. Siden den er en struktur og ikke bare en agglomerasjon av elementer og deres egenskaper, er den styrt av regler for sin egen forandring.³¹⁰

Erfaringer fra hvordan byer endrer seg, viser også at arealbruken kan endres raskt ved nye impulser slik som ved anlegging av ny vei, jernbane etc., mens fysisk form representerer større stabilitet. Selve byplanen og de fysiske strukturer som etablerer denne, yter altså mer motstand mot endring enn det arealbruken, programmene og bylivet som er representert innenfor den fysiske strukturen, gjør. Programmatisk eller funksjonell transformasjon kan således oppstå, selv om byens fysiske form vedvarer. At gaten som fysisk struktur har vist seg å være mest uforanderlig og gjenstridig med hensyn til endring, har i moderne tid sammenheng med regulering av offentlige programmer, men samtidig viser historiske byanalyser at tidlige pre-moderne kommunikasjonsårer fremdeles er til stede i dagens bystruktur. Mange av de gamle innfartsårene til middelalderens Oslo er fremdeles lesbare og i bruk i dagens by, blant annet Trondheimsveien og Pilestredet.

Endringstyper

I en lang utviklingsprosess vil en by gradvis fortettes innenfor de eksisterende strukturene, enn at disse blir fullstendig erstattet. Med mindre det oppstår dramatiske endringer som brann, krig og endrede maktforhold, er det i dag først og fremst næringsstrukturelle forhold og endrede eiendomsforhold som kan føre til at eksisterende strukturer blir helt endret. Fortetting som byutviklingsstrategi bygger med andre ord opp om den naturlige endringsprosessen som skjer når byer utvikles.³¹¹ Det kan skiller ut tre hovedkategorier av endringstyper. Kategoriene synes å være gyldige også i forhold til mine egne undersøkelser av fortetting i Oslo. Disse tre er tomtedeling, som i Oslo har ført til omfattende fortetting av småhusområdene. Dernest utvidelser av randsonen, som også innbefatter ubebygde innklemte arealer. Det siste er som markedstilpasninger, som er den endringstypen som først og fremst oppstår i den prosjektbaserte byutviklingen.³¹² Slike endringstyper kan føre til strukturelle endringer, men

³¹⁰ Begge sitatene er fra (Ellefsen, ikke publisert artikkel. *Strukturalismen*).

³¹¹ Fortetting i Oslos småhusområder er for eksempel ikke noe som kun har skjedd som følge av byutviklingsstrategien fra kommuneplanen 1991. Analyser i forkant av planarbeidet avslørte at flere generasjoner av fortetting som følge av tomtedeling, allerede hadde blitt bygget. (Plan-og bygningsetaten, 1993a)

³¹² Innenfor disse tre opererer Conzen med en mengde underkategorier fra ulike tidsperioder som byanalysen deles opp i. (Conzen, 1960, s. 38).

ikke nødvendigvis. I byer hvor det i dag skjer en sterk fysisk transformasjon er dette ofte knyttet til av-industrialisering eller ”The Shrinkage of Urban Manufacturing”. Haila og Beauregard har beskrevet fire typer av fysisk transformasjon.³¹³ Det ene er ’uthulte industrilandskap’ som i mange storbyer har blitt liggende ubrukte i påvente av ny bruk og endring. Det andre er ’ombygde havneområder’ som enten har skjedd som følge av nedlagt verftindustri eller som følge av flytting av havnevirksomhet. Det tredje er ’edge city’, nye knutepunkter som lokaliseres i byenes randsoner og bidrar til den polysentriske byen. Det siste er ’delokalisering av eiendom’ som løser opp forbindelsen som tidligere har strukturert prosjektet til lokaliseringen.

Disse transformasjonstypene inngår i den trenden som er omtalt innledningsvis, at de fysisk romlige endringene i den globaliserte byen beveger seg mot større fysisk oppdeling, atskillelse og segregering.³¹⁴ Det arkitektoniske svaret på denne tendens er lukkede strukturer, avstengte enklaver og homogene områder som privatiseres gjennom både fysiske barrierer eller organisering av vakthold og sikkerhetsrutiner. For min problemstilling er viktig å se denne tendensen som et svar på endringstypen ’markedstilpasninger’. I før-industrielle byer fant disse sted bokstavelig talt rundt markedsplassen, i moderne tid i bykjernens finanssentrum, mens i dag kan denne endringstypen oppstå overalt i byen, slik eiendom i seg selv er en vare i dette markedet. Conzen beskriver disse som kompakte kvartaler som skiller fra de andre omgivelsene ved sin høye tomteutnyttelse samt at de skaper sitt egen klart definerte delområde.³¹⁵ Når slike markedstilpasninger skjer, kan det, med Conzens begrep, skje enten som ’replacement’ eller ’redevelopment’. Det første beskriver at bygninger erstattes. Det andre at slike erstatninger kan være så omfattende at tidligere tomtestruktur utsettes og fornyes. Når fornyelsen tilpasser seg eksisterende bebyggelse- og gatestruktur uten å skape noen ny struktur, representerer dette en type av tilpasset fornyelse, adaptive redevelopment.³¹⁶

Slike markedstilpasninger kan arkitektonisk utvikle seg til ”citadeller”.³¹⁷ Som nåtidsfenomen viser citadellet seg kanskje mest ekstremt gjennom de nye gigantiske høyhusprosjekter som representerer makt, velstand og luksus. I sin mest overdrevne form separerer disse seg fra den øvrige byen ved at man kan få tilgang til bygget uten å benytte seg av det ordinære offentlige gatenettet, men via helikopterplattform på taket. I mildere form skjer separasjonen ved sikkerhetstiltak som begrenser tilgjengeligheten til bygningskomplekset. Men det kan også være andre typer av innadvendte

³¹³ (Beauregard og Haila, 1997)

³¹⁴ (Marcuse og van Kempen, 2000)

³¹⁵ *Plan-unit* er det studieområdet som kan undersøkes nærmere. Minste *plan-unit* er tomt/bygning.

³¹⁶ (Conzen, 1960, s. 69).

³¹⁷ Kommer av det italienske ordet for by, *città*, og er vanligvis en beskrivelse av en borg, en festningsdel eller liten by. (Gunnarsjaa, 1999, s.169).

privatiserte bygningskomplekser som til tross for at de inngår i det ordinære gatenettet, likevel fremstår som isolerte og uavhengig av den øvrige byen. I prinsippet kunne de ha ligget hvor som helst.

Endringstendenser i Oslo

I norsk sammenheng har vi ennå ikke så mange slike ekstreme celledannelser, men tendens til dannelse av det som jeg tidligere har omtalt som selvstendige innadvendte celler, er opplagt tilstede også i Oslo. En tendens jeg har registrert på tvers av alle omgivelsestyper. Det bygges boligkomplekser som tenderer mot eksklusive enklaver uten særlig sammenheng med omgivelsene forøvrig. Industricellene i indre by transformeres og det skjer endringer innen kvartalstrukturen i sentrum. Her har det skjedd markedstilpasninger som både erstatter og fornyer. Men når sentralt beliggende kvartaler ikke er endret mer enn de er i Oslo, må dette tilskrives de verneinteressene som er knyttet til denne bebyggelsen.³¹⁸ Problemer med å få rivetillatelse, eller strengere krav til tilpasning enn det som utviklerne ønsker eller kan tåle, gjør at det enkelte steder har vært mindre fortetting enn man kunne ha forventet. Utbyggingen som har skjedd har likevel ført til en strukturendring i sentrumskvartalene ved at tomtstrukturen innen kvartalet oppløses og hele kvartalet omdannes til et stort bygningskompleks. Denne type transformasjon fører både til en skalaforandring og en endring av forholdet mellom de offentlige og private sonene i byen ved at aktivitetene som normalt skjer i det offentlige gaterommet, trekkes innover i kvartalet, som nå får en innadvendt karakter. Aller tydeligst viser dette seg når kjøpesentre blir plassert i kvartalstrukturen, slik som Oslo City, men også ved kontorbygg som for eksempel Christiania Quartalet og Norges Bank i Kvadraturen. Begge disse siste eksemplene viser at transformasjon skjer til tross for ønske om tilpasning og bevaring av enkeltelementer. Aller best illustreres dette med utbyggingen av Karl Johans kvartalet. Her måtte fasaden mot Karl Johans gate bevares da Paleet kjøpesenter ble bygd. Innenfor fasaden er alt innvendig i kvartalet nytt, og en mer innadvendt struktur er etablert.

Et annet eksempel er endringen fra Akers mekaniske verksted til Aker brygge. Det representerer kanskje den mest typiske endringstypen i avindustrialiserte byen, transformasjon av tidligere havne- og verftområder. Slike områder har ofte god tilgjengelighet, og nærhet til byens forretningssentrum gjør dem attraktive for investeringer. Siden 1980-tallet har mange havneområder verden over endret seg til bylandskap rettet mot by-

³¹⁸ Dette gjelder kanskje først og fremst ved forvaltning av Kgl. Res. av 20.11.1992, også kalt "murgårdsresolusjonen", som fremhever den homogene murgårdsbebyggelsen fra 1800-tallet som et av flere områder hvor Riksantikvaren vil medvirke på samme måte som gjelder for fredede anlegg dersom det foreligger planer for utbygging.

rekreasjon i kombinasjon med boliger og kontorer, shopping, bespisning og forlystelse. Ofte er disse bygd som en samlet prosjektutbygging (en eier), men image-karakteren knyttet til natur og vann gjør dem mindre fysisk lukket mot omgivelsene. Likevel kan slike prosjekter skape grenser mot det øvrige offentlige rommet. En enhetlig privat drifting og forvaltning av allment tilgjengelige uterom kan etablere egne regler for utforming og bruk, kan gi karakter av privathet og avgrensning. Aker brygge er betraktet som et vellykket eksempel på sentrumsnær byutvikling eller sentrumsutvidelse, men det er etter mitt syn også mulig å se denne utbyggingen som et prosjekt mer definert av sine egne grenser og sin egen prosjektorganisasjon enn som svar på ønsket om å innlemme tidligere avstengte arealer i den øvrige bystrukturen. Aker brygge kan lett gjenkjennes i beskrivelsen av internasjonale tendenser, der av-industrialiseringen har klar sammenheng med fremveksten av en mer global og ny økonomi. I Oslo har vi også erfart at produksjonshaller er blitt kjøpesentre (Fystikktorget), forelesningssaler (Frydenlund og Schous) eller næringsparker for IKT-bedrifter (Ny dalen). Dette er stort sett endring av de næringsområdene som ble dannet i indre by under industrialiseringen på 1800-tallet, det vil si fabrikker som ble bygd i randsonen, men som etter hvert er blitt innkapslet av den tette bykjernen.

Når det gjelder endring av industriområder i det jeg kaller Oslos ytre by, det vil si utenfor den tette bykjernen, har ikke den samme endringsprosessen vært fremtredende. Groruddalen som Oslos største industriområde transformeres ikke som følge av fenomenet ”uthulte industrilandskap”. Endringene skjer heller som fortetting av tomter som usystematisk og tilfeldig alltid har hatt et uutnyttet utbyggingsareal. Groruddalen er et typisk brown field-landskap med lavt utnyttede tomter, ofte i kombinasjon med liten egenverdi på eksisterende bygninger. Groruddalen er gradvis fortettet siden området ble lagt ut til industriformål, og har totalt sett fremdeles et stort ubenyttet fortettingspotensial. Til tross for at dette er omgivelser hvor endringsmotstanden er liten, har området som sådan transformert seg lite. Den fysiske endringen her ligner med andre ord på det som skjer ved fortetting av småhusområder, dog ikke ved tomtedeling, men ved erstatning og tilpasset ombygging innenfor den samme tomtstrukturen. Det vil her heller være riktig å si at endringen har vært av programmessig karakter. Det vil si at arealbruken eller innholdet i bygningene har endret seg mer enn de fysiske strukturene som gir rom for innhold og bruk. De programmatisk endringene viser seg for eksempel ved at lager og industrihaller tas i bruk til vareutsalg, eller bygges om til kjøpesentre. Det er opplagt en sammenheng mellom den programmatisk transformasjonen og Groruddalens tunge infrastrukturer som motorveier, jernbaner og asfalterte flater som binder

sammen kjøpesentre, Drive-in McDonald's, kontorbygninger og lagerskur etc. til nye strukturelle kontekster som arkitektonisk er vanskeligere å avlese.

”Prosjektet som fysisk transformasjon” er ikke en regel. Det vil si det er ikke slik at nye prosjekter automatisk fører til strukturelle endringer. De kan like gjerne bare tilpasse seg det som er fra før. De foregående diskusjonene har vist at de to aktørsidene i min problemstilling har ulike forutsetninger for å delta i beslutningsprosessen, og kan frembringe svært ulike intensjoner på prosjektnivå om hvordan prosjektet skal gripe inn i den eksisterende bystrukturen. Det er for eksempel mye som tyder på at den offentlige byplanleggingen betrakter fortetting hovedsakelig som et tilpasningsproblem, mens eiendomsutvikling handler om endring. Hva betyr dette i så fall for den praksis som oppstår i møtet mellom disse to aktørene? Er det i det hele tatt mulig å diskutere enkeltprosjektene innflytelse på byutviklingen?

Intensjoner om fortetting³¹⁹

Fortetting som arkitektonisk problemstilling er behandlet i Miljøverndepartementets veileder ”Fortetting med kvalitet – bebyggelse og grønnstruktur”. I denne behandles temaet som et spørsmål om å unngå ”å bygge ned umistelige naturverdier og rekreasjonsområder” eller ”å forkludre vakre og interessante bygningsmiljøer”³²⁰. Hensikten med veilederen er å gi råd til landets kommuner for håndtering av fortetting som planoppgave.³²¹ Forutsetningen for å få til ”fortetting med kvalitet” er ifølge veilederen først å ”registrere og analysere de eksisterende kvaliteter” ved omgivelsene som skal fortettes, for så å kunne bestemme både hva som skal vernes og hvor det kan være gunstig å fortette. Derneft må man finne ut hvordan den fysiske utformingen der det skal bygges, skal være. Kriterier som kan styre utformingen, blir foreslått utledet av temaene grad av tetthet, plassering, vegetasjon, uteareal og veier, arkitektur og planløsning. Andre forutsetninger for å få til en kvalitativ fortetting kan være juridisk forankring av de kvalitetskrav som skal stilles til fortettingen, krav som også byggesaksbehandlerne lett kan håndheve. Byggesaksbehandlerne må på sin side kjenne til og ta vare på intensjonene i planen ved ”sikring av planens intensjoner i byggesaksbehandlingen”.

Videre sies det at ”Planer og prosjekter anbefales ha en høy detaljeringsgrad” slik at både berørte og beslutningstakere kan få innsikt i alle konsekvenser som forslaget kan medføre. Det vil si at krav om innsyn og medvirkning er svært viktige i slike planprosesser. Det forutsettes derfor

³¹⁹ Definisjonen av fortetting (slik den er gitt i st.meld. nr. 31 [s.71]) ”omfatter all byggevirksomhet innenfor dagens tettsteds grense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse. Fortetting kan anta en rekke ulike former som spenner fra innredninger av loft til bolig og over til store saneringsprosjekter.”

³²⁰ (Guttu, Thorén m.fl., 1996, s. 3).

³²¹ Som over s. 80 – 81.

”høyere krav til informasjon og opplæring” både internt i den kommunale forvaltningen og eksternt mot utbyggerne. Dessuten anbefales det å stille ”høyere krav til opparbeidingstandard”, da formålet med fortetting er å øke folketallet innen et område, hvilket betyr høyere slitasje både på bygningsmasse og utearealer.

Innbakt i kvalitetsbegrepet ligger den tidligere omtalte ”skjønnhetsparagrafen”, § 74.2 lyder:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter den lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven.

Gjennomgående er holdningen at bygging ved fortetting skal skje som tilpasning til de eksisterende omgivelser. Tilpasningsproblematikken ligger også innbakt i Stortingets ønske om å styrke plan- og bygningsloven som virkemiddel for styring av kvalitet i de fysiske omgivelsene. Plan- og bygningslovens formålsparagraf ble i 1995 supplert med at planlegging etter loven skal ”sikre estetiske hensyn”. I rundskriv fra departementene om de nye estetikkbestemmelsene i plan- og bygningsloven avgrensede estetikkbegrepet til å gjelde ”visuelle kvaliteter i byggverk og omgivelser”.³²² Lovendringen førte til en presisering av at visuelle estetiske verdier skal vektlegges like mye som tekniske og praktiske ved forvaltning av lovverket.³²³ I andre sammenhenger er endring av formålsparagrafen knyttet til et kvalitetsbegrep som omfatter et så vidt spekter som steds kvalitet, kulturminnevern, miljøvennlige transport og grønstruktur,³²⁴ eller også byggeskikk,³²⁵ altså tematiske områder som er i samsvar med de kriterier som jeg tidligere har funnet integrert i målet om bærekraftig utvikling.

Tilpasningspolitikk

Dagens fokus på tilpasning er en videreutvikling av den kritikken som ble rettet mot modernismens fornektelse av historie og tradisjonell arkitektur. Det er en linje fra 60–70-tallets kritikk mot den funksjonsdelte byens virkning på gateliv og nabolagsverdier,³²⁶ og fremheving av byens struktur som en

³²² H-7-97 Kommunal- og arbeidsdepartementet / Miljøverndepartementet.

³²³ (Miljøverndepartementet, 1997)

³²⁴ (Planlovutvalget, 2001, s. 59).

³²⁵ (Schmidt og Willhjelm m.fl., 1998)

³²⁶ En spesielt viktig (Jacobs, 1961), men senere også (Gehl, 1971).

meningsfull måte å kunne orientere seg på ved identifikasjon av byens fysiske elementer,³²⁷ og til 1980-tallets byrennessanse med vekt på den tradisjonelle bystrukturen gjennom revitalisering og rehabilitering.³²⁸

Jeg har tidligere nevnt Bjørvika-planen fra 1986 som en optimistisk ny-liberalistisk intensjon om privat/offentlig samarbeid i Oslos byutvikling. Dette prosjektet viste også en vending i byplanleggingens fysiske idealer. Ikke bare signaliserte planen en ny interesse for byen og det urbane, men også en sterk avstandtagen til modernismens funksjonalistiske byideal og formspråk. Den nye byen skulle oppstå etter mal av den tradisjonelle byen med gater, plasser og monumentale fondmotiv. De byform-idealene som kom med 1980-tallet, medførte et skifte i forventningene om hvordan nybygging innenfor den eksisterende byen skulle være, dog med en bemerkning om at denne postmoderne vendingen hadde sine sterke motstandere og at det varte lenge.³²⁹

Det viktige her er at den nasjonale byform- og arkitekturpolitikken i Norge de siste tyve årene har vært en tilpasningspolitikk, men at det er den tradisjonelle byens kjennetegn som skal tilstrebes. By- og stedsutvikling skal bygge på eksisterende kvaliteter, og prosjekter skal tilpasses de eksisterende omgivelsenes estetikk. Men finnes det ikke estetiske kvaliteter lik de som kjennetegner den tradisjonelle tett bebygde byen, skal man søke å etablere slike kvaliteter. Likevel er det min oppfatning at det er her kritikken mot den offentlige byplanleggingens håndtering av prosjektene er sterkest. Prosjektene oppfattes å bryte for mye med de eksisterende omgivelsene. Argumentasjonen dreier seg om at historiske verdier ikke blir verdsatt, eller at ny arkitektur ikke har de samme kvaliteter som tidligere tiders arkitektur. Motargumentet er at, det er tvert om, tilpasningskravene begrenser muligheten til nyskapende arkitektur.

Veilederen "Estetikk i plan- og byggesaker" prøver på sett og vis å imøtekomme begge disse synene.³³⁰ Nye prosjekter som fortetter byen, skal uttrykke sin samtid i utformingen, mens de i plassering skal tilpasses de eksisterende omgivelsene, eventuelt bidra til å skape nye bymessige offentlige rom. Det antydes at nye prosjekter som skal plasseres inn i eksisterende omgivelser, skaper arkitektonisk kvalitet ved å tilpasse seg omgivelsene gjennom refleksjon heller enn ved kopiering. "Nye byggverk

³²⁷ (Lynch, 1960)

³²⁸ Andre sentrale inspirasjonskilder var (Cullen, 1961), Svensk utgave (Sitte, 1982), (Krier, 1983).

³²⁹ Det postmoderne, men klassisistisk inspirerte formuttrykket ble i store deler av arkitektmiljøet heller betraktet som en forfallstendens enn som et arkitektonisk fremskritt. Motstanden mot postmoderne uttrykk fantes ikke bare i arkitekturen. Se for eksempel hva Eivind Røssaak skriver om etableringen av postmodernismen i Norge, hvordan norske intellektuelle møter den internasjonale (franske) postmoderne tenkningen enten med skrekk (Skjervheim), latterliggjøring (Hellesnes), ironi og karikatur (Solstad og Fløgstad), men ikke med saklig introduksjon av den tenkningen som skjer andre steder i verden. (Røssaak, 1998).

³³⁰ (Miljøverndepartementet, 1997)

bør utformes med vår tids stiluttrykk i gjennomtenkt samspill med omgivelsene.”³³¹ Veilederen gir eksempler på hvordan dette kan gjøres ved å gi bindende juridiske bestemmelser for styring av arkitektonisk kvalitet. Det skiller blant annet mellom ’signalbygg’ og ’ordinære bygg’. Med det første menes idrettsanlegg, forsamlingshus, skoler og andre anlegg som er av særlig betydning for fellesskapet eller har en dominerende plassering. Det andre er bygg som ved funksjon eller størrelse verken har noen særlig betydning for fellesskapet eller noen fremtredende plassering. For begge kategorier anbefales det i veilederen at bestemmelser som er rettet mot utforming av bygget, stiller krav om nytolking og egenart. Derimot skal bestemmelser som er rettet mot plassering av bygget, helst videreføre eksisterende strukturer ved ordinære bygg, mens signalbygg enten skal plasseres sentralt i forhold til offentlige plasser og hovedgater eller skal bidra til å skape visuelt og avgrensede offentlige rom.³³²

For meg illustrerer veilederen godt hvor pluralistisk forvaltningsmessig skjønn i praksis kan være og hvilke utfordringer den offentlige byplanleggingen kan ha med å diskutere prosjekter de selv ikke har initiert eller forventet å skulle oppstå. Som det sies innledningsvis i veilederen: ”For at et anlegg skal ha arkitektonisk kvalitet, må det tilfredstille både praktiske og følelsesmessige behov sett i lys av tilgjengelige ressurser og rådende tekniske forhold.”³³³ Med andre ord åpnes det for en god blanding av ulike upresiserte teoretiske innfallsvinkler og metoder basert på personlig normativt *skjønn*. Samtidig er den gjennomgående holdningen i veilederen at retningslinjer om hvordan dette skal skje, bør frembringes gjennom planlegging i forkant av prosjektene, altså helt i tråd med generelle intensjoner om hvordan den offentlige byplanleggingen skal skje. Det problematiske er at eiendomsutvikling er ikke opptatt av tilpasning, men tvert i mot av å endre. Det ligger i eiendomsbransjens logikk at det blir søkt å få mest mulig ut av tomta, mest mulig fokus på prosjektet slik at det blir solgt eller leid ut og mest mulig positiv synergieffekt for hindre at området verdiforringes.

Fortetting som endringstrategi

Privat eiendomsutvikling setter prosjektet foran planen. Det som for meg best illustrerer denne tendensen, er den økte internasjonale trenden der prosjektene inngår i konkurranser mellom byer, en trend som har sitt opphav i liberaliseringen på 80-tallet, da byene ble de viktige utvekslingspunktene.³³⁴

³³¹ Som over s. 106.

³³² Som over s. 168.

³³³ Som over s. 9.

³³⁴ Stephen Ward sier: ”In these circumstances, urban decision-makers and planners had to ensure that their cities could win or at least retain investment, business activity and cultural consumption. In many countries

Det som er interessant her, er slik Anne Haila beskriver det, at de tendensene som har kommet sterkt til uttrykk på ”the global city-nivå”, inspirerer tenkningen også på lokalt nivå.³³⁵ Ifølge Haila skjer dette både ved måten eierskap og investeringer ordnes på og hva som bygges, samt ved utvikling av arkitektoniske typer og programmer. De beste eksemplene på dette er de ulike kjøpesenterkonseptene, varianter av forlystelsesparker, forsknings- og innovasjonsparker, og ikke minst de utallige bryggeprosjektene som gror opp på hvert store eller lille sted med en sentralt beliggende vannkant.

I en slik bykonkurranse søkes det å tiltrekke seg mest mulig kapital og andre ressurser ved å tilby attraktive omgivelser og gode lokaliseringfaktorer for tilflytting og næringsetablering. For de største byene er fokus rettet mot etablering av multinasjonale selskaper. Men det dreier seg også om å konkurrere om ny kapital som følge av økt turisme og økte kulturaktiviteter. Messer og konferanser ses som supplement til naturopplevelser og den tradisjonelle turismen, og disse forutsetter bygninger, anlegg og steder som er egnede og attraktive.

Uansett byenes størrelse eller betydning i internasjonal sammenheng finner Haila den samme måten å tenke byutvikling. Retningen og ambisjonene på innsatsen er riktignok tilpasset byer på samme geografisk eller økonomisk nivå. De som ikke konkurrerer internasjonalt, konkurrerer regionalt eller kanskje også innen kommunen. Bykonkurransen kan skje både som en politisk villet situasjon og som en konsekvens av den dynamikk som ligger iboende eiendomsbransjens atferdsmønster. I disse tilfellene blir ikke prosjektet betraktet som et tilpasningsproblem. I tillegg til den økonomiske verdistigningen som berettiger prosjektet, kan det bli tillagt store forventninger som premissgiver for fremtidig endring i den byen eller det byområdet prosjektet er lokalisert, en forutsetning som ikke alltid er relatert til et registrert samfunnsmessig behov, men som kan være uttrykk for en villet endring. Fordi prosjektutviklere bestandig har sitt eget prosjekt i fokus, vil de ofte tillegge dette prosjektet en større betydning enn det planmyndighetene, ev. andre utviklere innenfor samme område vil gjøre. Slike bygninger kan også få en utvidet betydning som tegn ved at bygningens image og symbol blir tillagt vel så mye vekt som bygningens funksjon.

Prosjektet/arkitekturen blir brukt som virkemiddel til å selge og til å skape en verdiutvikling gjennom den type næringer som tiltrekkes av arkitektur og spesielle omgivelseskvaliteter. Bygninger blir derfor verken kun ramme for aktivitet (bruksverdi) eller rent investeringsobjekt (bytteverdi), men blir også bygd av andre grunner ved at image (symbolverdi) blir vel så

during the 1980's, and nowhere more than in Britain and the United States, this embrace of global capitalism seemed to marginalize traditional understandings of urban planning. It was, in fact, profoundly difficult for any nation, still less an individual city, to resist or moderate this economic and cultural globalization.” (Ward, 2002, s. 307).

³³⁵ (Haila, 1997) tar utgangspunkt i litteraturen om *global cities* slik begrepet er definert av Saskia Sassen.

viktig.³³⁶ Symbolverdien har også en instrumentell betydning ved at den skal ha positive konsekvenser, særlig for bytteverdien. Anne Haila ser at dette gir seg utslag i tre typer av bygninger; *trophy buildings*, som gir prestisje til eier av bygningen, *exclusive buildings*, som er eksklusive og ekskluderende bygningskomplekser for utvalgte, og *image buildings*, som er de monumentale landemerkene.

De intensjoner som legges i prosjektutviklingen på denne måten, søker heller å *avvike* fra omgivelsene enn å tilpasse seg. Omgivelsene er sekundære og skal helst være underordnet prosjektet, som er det som skal være det tydelige. Denne tenkningen knyttes først og fremst til virkelig store overgripende prosjekter, men slik jeg forstår sosiologien i utviklerbransjen, er det stor grunn til å tro at også denne måten å tenke på vil smitte over på mindre prosjekter og på utviklere som har ekspansjonsambisjoner. Det viktige spørsmålet som følger av denne betraktningen, er dersom fortetting fra det offentlige side kun betraktes som et tilpasningsproblem, reduseres da mulighetene for å forutse og drøfte alle prosjektets sider? Og blir da muligheten for at den offentlige byplanleggingen kan komme den private prosjektutviklingen i møte, borte?

Den eksisterende byen som forståelsesgrunnlag

Enten prosjektet er ledsaget av intensjoner om å tilpasse eller endre den eksisterende konteksten, må prosjektet diskuteres som en bit av en større helhet. Selv om det tilsynelatende eksisterer en faglig konsensus om at dagens by er en sammensatt og overlappende by, og slik sett ligner verken den historiske byen eller modernismens by, betyr ikke det samme som at det også er enighet om handlingsalternativene som denne forståelsen gir. Ikke minst dersom den eksisterende byen leses i lys av fysiske idealer for å etablere handlingsalternativer.

Polariserende retninger

To polariserende retninger innen urbanismefaget illustrerer dette: én retning som søker å rekonstruere den tapte byen og reetablere det tradisjonelle formspråket, og én retning som innenfor den moderne tradisjonen åpner opp for en lesning av det totale bylandskapets alle elementer som grunnlag for nye arkitekturoppfinnelser.

Den første er representert ved det som etter hvert er blitt en bevegelse under benevnelsen New Urbanism, med frontfigurer som blant annet Andres Duany og Elizabeth Plater-Zyberk.³³⁷ Bevegelsens arkitektfaglige inspirasjon hentes fra hagebybevegelsen og Raymond Unwin og Ebenezer Howards

³³⁶ Som over.

³³⁷ Deres firma både prosjekterer og bygger boligområder, skriver og deltar aktivt med forelesninger etc.
Kilde: <http://www.dpz.com>

tekster. Argumentene som anføres, er at byen må gjenskape nabolagene, og at den menneskelige skala skal være utslagsgivende for utformingen. Selv om bevegelsen også er opptatt av gjennomføring, organisering og innholdet i byen, er det kampen for det formmessige svaret som har størst oppmerksomhet. Ved gjeninnføringen av tradisjonell byform skal bykultur kunne bli gjenskt og avbøte fremmedgjøringen i den moderne byen. Det er det klassiske byidealet med gater, forhager, plasser og monumentalt plasserte offentlige rom som søkes. I likhet med hagebybevegelsen på begynnelsen av 1900-tallet har denne bevegelsen sine lokale forgreininger som samles om felles chartre med retningslinjer for hva det skal arbeides mot.³³⁸ I CEU *Charter for European Urbanism*³³⁹ gis det blant annet retningslinjer for sju forskjellige tema: region, by, tettsted/landsbygd, nabolag/boligområde, plasser/gater/parker/kvartaler, arkitektur/landskapsarkitektur, transport. Det heter blant annet at:

Cities and towns are self-contained, distinct and dense settlements where significant numbers of people gather to live and trade. Density of population facilitates the exchange of information and the creation of civic and cultural institutions.³⁴⁰

Byen oppfattes her å kunne fremstå som en avgrensbar enhet, hvor identitet har sammenheng med at byen vedvarer som en tydelig og avgrenset fysisk form. Nye utbygginger bør derfor ikke viske ut eller oppløse de grensene som definerer byen som by. Og det er viktig at det innenfor denne enheten finnes tydelige, avgrensede og gjenkjennelige sentre som avgjør byens karakter og identitet. De historiske sentrene i byer må derfor beskyttes og revitaliseres, og hvis nødvendig rekonstrueres på en passende måte. Om arkitektur og landskapsarkitektur sies også:

Individual buildings must be sensitively linked to their surroundings. This issue transcends questions of style. Urban architecture must respect the history and urban context of its location, be diverse and be receptive to the new. [...] Architecture and landscape design must grow from local

³³⁸ Bevegelsen har sitt opphav i USA, og springer ut av et ønske om å endre den nordamerikanske byens lange arbeidsreiser og dens ensidige, monotone og enfunksjonelle arkitektur. I USA er bevegelsen samlet under sammenslutningen Congress for the New Urbanism etablert i 1993, og i Europa Council for European Urbanism med Brügge-erklæringen fra 2003. I Oslos byutvikling er denne retningen argumentert for av Stiftelsen Byens Fomyelse, som gjennom sitt arbeid ønsker å bidra til å gjenopprette kontinuiteten i utviklingen av byggeskikk og stedsforming. Kilder: <http://www.cnu.org/> og <http://www.ceunet.org/>

³³⁹ Som over.

³⁴⁰ Som over.

climate, topography, history and building practice and harmonize with and enrich their context.³⁴¹

Byens fornyelse skal skje ved en retrospektiv analyse av bygningsarven og historiske forbilder, og ved fastleggelsen av regler for utbygging og naboskaps idealer. Holdningen innen New Urbanism er at omgivelsene og helheten er viktigere enn prosjektene; ikke så ulikt de retningslinjene som er gitt fra offentlig hold i Norge. Men der New Urbanism anbefaler historisk inspirasjon og til dels repetisjon, tar altså den nasjonale arkitekturpolitikken i Norge sterkt til orde for at ny arkitektur skal gjenspeile sin tid. Med andre ord en mer modernistisk holdning til nyskaping enn den New Urbanism står for.

Den andre retningen kan betraktes som en videreutvikling av den moderne tradisjonen i en fase to.³⁴² Når man her er opptatt av spørsmålet om hvordan man kan bygge en bedre verden, er ikke svaret å finne i historien; oppgaven er å lete i samtiden eller aller helst i fremtiden. Men i motsetning til den første modernismen har nå den bymessige konteksten betydning for prosjektutviklingen. Man er ellers opptatt av 'programoppfinnelser' og at ny teknologi kan åpne opp for ny arkitektur som ikke er bundet av regler og gitte rammer for hvordan byen skal være.³⁴³ Det er det komplekse og sammensatte samfunnet som sådan samt forståelsen av hva byen som fysisk form er, som kan imøtekommes i prosjektutviklingen. Dagens by må derfor betraktes som noe annet enn en mislykket utgave av den byen vi egentlig ønsker oss. Det dreier seg om å akseptere den post-industrielle byens ad hoc-landskap, ikke å dvele ved post-moderne nostalgi eller moderne tabula rasa.³⁴⁴

Rem Koolhaas og hans kontor OMA kan best identifiseres med denne tendensen.³⁴⁵ For Koolhaas er den tradisjonelle byen oppløst, og den fragmenteringen som foregår, skjer overalt og på samme vis, som en "Generic City".³⁴⁶ En by som for eksempel har klare 'generiske' trekk, er

³⁴¹ Som over.

³⁴² Begrepet er blant annet brukt av (Klotz, 1989).

³⁴³ Utrykket 'programoppfinnelser' er spesielt brukt av Karl Otto Ellefsen når han foreleser om denne tendensen i urbanisme. For eksempel i forelesning "Etterutdanningskurs AHO/NAL "våren 2002.

³⁴⁴ (Nesbitt, 1996, s. 325).

³⁴⁵ Rem Koolhaas er ingen forsker i vitenskapelig forstand, men en skapende utforsker som presenterer en collage av tankerekker, personlige erindringer, undersøkelser, observasjoner, prosjekter og manifestlignende beskrivelser. Dette kommer godt frem av boka *S, M, L, XL* som fremstår som en collage sammensatt av prosjektpresentasjoner, teoretiske drøftinger, manifeste, begrepsforklaringer, fotos, skisser, images etc. som til sammen gir et bilde av Koolhaas og hans kontor OMA (Office for Metropolitan Architecture) (O.M.A., Koolhaas, Mau, 1997).

³⁴⁶ Det er for meg ikke entydig hva Koolhaas legger i dette begrepet. I teksten bringer han stadig nye vinklinger på hva den 'generiske' byen er, bryter hele tiden opp perspektivet, og bringer inn faktorer som på én side kan ha sammenheng med forhold han tidligere har trukket frem som sentrale, og på den annen side nærmest være motstridende andre forhold. Han hopper fra statistisk informasjon til klimascenarier til arkitekturkritikk. Hans beskrivelse av hva "The Generic City" er, skiller derfor ikke klart mellom hva han har observert som en endringstendens og hva han foreskriver av potensielle endringer. Når han beskriver "The Generic City" som en overflatisk by uten historie, sammenligner han den med et Hollywood-studio som kan fullstendig endre scene og identitet ut fra de behov som melder seg, uavhengig av hva som var der dagen før. Som over s.1248.

Atlanta.³⁴⁷ Ifølge Koolhaas er ikke dette lenger en by i tradisjonell forstand, da den har mistet sin historie og er blitt en by uten identitet. Den er et bylandskap uten skille mellom senter og periferi, der den spredte bebyggelsen bindes sammen av vegetasjon konfigurert av kryssende motorveier. Den generiske byen må etter mitt skjønn betraktes som en tilstand som kan erfares og observeres i deler av byer og byområder, heller enn at enkelte byer kan forklares som en generisk form.

De to nevnte retningene representerer ikke bare ulike handlingsalternativer for byutvikling, men må opplagt betraktes som gjensidige kritikere. Polariseringen kan også ses som et spørsmål om en skal søke å arbeide med eller mot de kreftene som fører til den oppløste og fragmentariske byen. Begge disse retningene tar utgangspunkt i at slike krefter virker, men de evaluerer resultatet forskjellig, og velger forskjellig strategi for handling.

Når 'new urbanism' tar tydelig avstand fra arkitektonisk nyskaping med begrunnelse om at dette ikke ivaretar gode bykvaliteter, er det samtidig en kritikk av all arkitektur og byutvikling som ikke er tradisjonelt forankret. Grunnlaget for motstanden mot nye arkitekturuttrykk ligger i resultatet av den første modernismen, på den ene siden at modernismen ikke løste de utfordringer samfunnet sto overfor, men tvert imot skapte nye problemer, og på den andre siden at tradisjonell og lokal byggeskikk appellerer til dypt forankrede behov hos svært mange mennesker.³⁴⁸

Denne tilbakeskuende holdningen og motviljen mot å arbeide med de drivkreftene som virker, kritiseres på sin side av Koolhaas. Han hevder at det å insistere på at byen skal opptre i sin "opprinnelige" tilstand på denne måten fører ugjenkallelig først til nostalgi, så til meningsløshet.³⁴⁹

Slik jeg forstår det, mener Koolhaas det er en sammenheng mellom det å tviholde på ideen om den historiske byen som identitetsfaktor og utviklingen av den generiske byen. Han bruker Paris som eksempel. Her er byens image så sterk og bindende at det reduserer muligheten til å se andre potensialer. En slik tviholding på det historiske (tilbake til byen) mener Koolhaas faktisk kan ha motsatte effekt. Ønsket om å ta vare på sentrum dreper sentrum fordi løsninger blir så bundet av redselen for å fjerne noe av det som oppfattes som verdifullt og image-skapende. I denne sammenhengen står også fremveksten av citadeller eller innadvendte celler sentralt. Koolhaas diskuterer denne linken blant annet med referanse til Atlanta, hvor innføring av ariet som middel til å revitalisere bykjernen i Atlanta bidro til utviskingen av skillet mellom sentrum og periferi.³⁵⁰

³⁴⁷ Som over s. 835.

³⁴⁸ Kilde: <http://www.byen.org/>

³⁴⁹ "What Ever Happend to Urbanism?" (1994) i (O.M.A., Koolhaas, Mau, 1997, s. 963).

³⁵⁰ Koolhaas knytter blant annet (gjen)innføringen av ariet som en arkitektonisk type til arkitekten, kunstneren og eiendomsutvikleren John Portmans virke i Atlanta. Som over s. 840 - 841.

The new atrium became a replica as inclusive as downtown itself, an ersatz downtown. Downtown's buildings are no longer complementary; they don't need each other, they become hostile; they compete. Downtown disintegrates into multiple downtowns, a cluster of autonomies. The more ambitious these autonomies, the more they undermine the real downtown – its messy conditions, its complexities, its irregularities, its densities, its ethnicities.

With atriums as their private mini-centers, buildings no longer depend on specific locations. They can be anywhere. And if they can be anywhere, why should they be downtown? ³⁵¹

Koolhaas argumenterer for at denne type revitalisering virket stikk mot sin hensikt. Heller enn at sentrum ble gjenoppbygd, ble det nedbrutt av konkurrerende innadvendte kvartaler. Og når bysenteret ble utvisket og nedbygd, forsvant også periferien.

The death of the first implies the evaporation of the second. Now all is city, a new pervasiveness that includes landscape, park, industry, rust belt, parking lot, housing tract, single family house, desert, airport, beach, river, ski slope, even down town. ³⁵²

I Atlanta skjedde dette som følge av initiativrik eiendomsutvikling, samtidig med at sentrum skulle styrkes gjennom revitalisering. Nye senterdannelser, attraksjoner for rekreasjon og fortetninger av kontorarbeidsplasser oppsto på tidligere "ikke-steder" i byens periferi.

Koolhaas finner med andre ord Conzens markedstilpasninger overalt i den generiske byen. Der Conzen i sin analyse av endringer i middelalderbyen Alnwick fant slike i tilknytning til markedsplassen i byens sentrum³⁵³, er hele byområdet, Atlantas markedsplass. Denne utviskingen av sentrum og periferi har ifølge Koolhaas skjedd ved at forstaden og sonene mellom byene har utviklet seg individuelt og uforutsigbart. Og det er forstadsbyen og den urbaniteten man finner her, som har spist seg inn i den historiske byen – ikke omvendt. Den omvendte situasjonen vil forutsette en planlagt utvikling med omfattende regulering og styring. Hvilket ifølge Koolhaas ikke vil kunne

³⁵¹ Som over s. 843.

³⁵² Som over s. 850.

³⁵³ Se note 313.

skje, men som altså ifølge argumentasjon innen New Urbanisme både er mulig og helt nødvendig.

Kontekstforståelse

Selv om jeg trekker opp to retninger som synes å polarisere diskusjonen om hvordan ny arkitektur skal innpasses i byen, er det nødvendig å huske at de fleste av de prosjektene som skal diskuteres som et reguleringsforslag, verken følges av intensjoner om ekstreme posisjoner i tradisjonsfornektende modernitet eller statisk tradisjonalisme. Tvert imot er det grunn til å anta at det meste som utvikles for bygging i Norge i dag, følger de anbefalinger som er gitt fra nasjonalt hold om en kritisk og reflektert tilpasning. Den gjennomgående intensjonen synes å være at det som bygges, søker å tilpasse seg enten de eksisterende bygde strukturene eller de landskapsformer som prosjektet skal plasseres i, mens utformingen av byggene i stor grad holder seg innenfor den modernistiske tradisjonen.³⁵⁴

Jeg vil hevde at samtlige posisjoner mellom og så vel som de to redyrkede polene ”new urbanism” og ”second modernism”, forutsetter en form for *kontekstforståelse*. De er alle opptatt av byens sammenhenger og av hvordan enkeltprosjektet må forstås som del av byens sammensatthet. Jeg vil også hevde at en kontekstforståelse rommer en mulighet for at de skjønnsbaserte beslutningene kan få en mer faglig forankring i byens form. Skjønnsmessige vurderinger som gjøres i en offentlig forvaltning, kan slik jeg har påstått, omfavne mange ulike innfallsvinkler til å forstå arkitektur. I praksis kan slike vurderinger lett falle mellom to stoler, mellom vurderinger som er hentet fra verdsetting av arkitektur og det å kritisere arkitektur.³⁵⁵ Å sette pris på arkitektur kan være verdifullt i seg selv, men verdsetting har så mye med personlige holdinger og preferanser å gjøre, at fordommer lett kan komme mellom oss og forståelsen av arkitektur. I offentlige forvaltningsprosedyrer vil derfor håndtering av personlige preferanser bli en utfordring. En måte å håndtere dette på er å etablere en avstand, for eksempel ved et sett av tematiske vinklinger som kan utdype forståelsen av hvordan den forventede tilpasningen skal kunne skje. En annen måte å håndtere de personlige preferansene er å innse at en forståelse kan peke i to retninger, både grunnlagt i en *normativ* forestilling om hvordan en selv mener arkitekturen bør være, og en *eksplorativ* forestilling om hvordan det som tenkes slik eller slik, vil bli mottatt for eksempel av den målgruppen og i de

³⁵⁴ Jeg har ikke gjort systematiske undersøkelser av dette, men baserer mine argumenter på gjennomgang av hvordan prosjekter er presentert i *Byggekunst*, som er arkitektenes tidskrift, og *Næringsseiendom*, som er utbyggerbransjens tidskrift. Selv om disse har ulike utvalgskriterier for de prosjektene som velges, viser det ikke store forskjeller på hvordan norske arkitekter og utbyggere forholder seg til disse spørsmålene.

³⁵⁵ (Conway og Roenisch, 1994) gjør en slik differensiering, og presenterer ulike tematiske vinklinger som arkitektur kan forstås ut fra, funksjon/ rom/ interiør, materialer og konstruksjon, eksteriør, situasjon og sted, stil og perioder, tegninger/modeller/fotografier og kilder. Til sammen vil disse gi en bedre forståelse av kompleksiteten.

omgivelsene prosjektet er rettet mot. En slik eksplorativ forestilling kan føre til en systematisk konsekvensanalyse, noe den normative forestillingen ikke kan.³⁵⁶ En normativ forestilling kan derimot synliggjøre muligheter og potensialer som ikke har vært tenkt på. For den problemstilling jeg tar opp, at beslutninger skjer ved et møte mellom to aktører som kan ha svært ulike intensjoner om prosjektet, er det også et spørsmål om hvilken byforståelse de skjønnsmessige beslutningene bygger på. Er det mulig å etablere en forståelse som inkorporerer alle mulige intensjoner og ideologier, også når byen endres helt uforutsigbart? Kan vi forutse og begripe transformasjonen før den skjer, slik at det er mulig å diskutere prosjektets fremtid?

Det må være mulig å fastslå at prosjektet befinner seg uunngåelig i en fysisk kontekst og at muligheten for at prosjektet skal føre til fysisk transformasjon ligger i interaksjonen mellom prosjektet og byplanens elementer. Et forslag til å håndtere dette på som problemstilling for praksis beskrives av Ellefsen og Tvilde.³⁵⁷ I *Realistisk byanalyse* operasjonaliserer de Aldo Rossis teorier til en metode for anvendelse i planlegging. De kategoriserer ulike typer prosjekter med ulik evne til transformasjon. Disse tre, *regularistiske prosjekter*, *kontekstuelle prosjekter* og *prosjekter i amorfe soner* differensieres ut fra hvordan de forholder seg til byens form samt i hvilken grad de strukturelt sett får betydning for sine omgivelser.

Den første kategorien viser til prosjekter som i seg selv virker strukturerende eller deformerende på sine omgivelser, enten innen et område eller på tvers av flere områder. Dette gjelder spesielt veianlegg og annen infrastruktur, men også større anlegg eller planer som genererer mer dyptgående strukturelle endringer.

Den andre kategorien er prosjekter som blir utformet innenfor et homogent område med definerbar entydig kontekst som prosjektene henviser til. Det betyr ikke at prosjektet innordner seg denne konteksten, men at den er basis for argumentasjonen omkring prosjektet (og at prosjektet i seg selv ikke vil svekke den entydige konteksten).

Den tredje består av prosjekter plassert i omgivelser som ikke er strukturelt sett entydige, eller er under transformasjon. Prosjektene som lokaliseres til slike amorfe soner har ifølge Ellefsen og Tvilde, ingen klar logikk å forholde seg til. Et prosjekt som plasseres innen et homogent område, kan etablere nye strukturelle prinsipper. Men det vil ifølge Ellefsen og Tvilde kun bli regularistisk dersom dette blir genererende for ny struktur. Som oftest vil så ikke skje, siden prosjektet vil mangle overordnet sammenheng og historisk sett bli et isolert enkelttilfelle. Når prosjekter ligger

³⁵⁶ (Sinding-Larsen, 1994) presenterer denne distinksjonen som en naturlig del av den designprosessen som skjer i prosjekteringsfasen.

³⁵⁷ (Ellefsen og Tvilde 1991, s. 13).

i områder som er i sterk endring, kan derimot prosjektet ta stilling til og bidra til å strukturere denne endringsprosessen, eksempelvis ved å knytte det til omkringliggende områder, ved utvikling av en egen struktur, eller bearbeiding/styrking av den indre logikk som måtte finnes innen området.

Kontekstuelle biter

Hvordan det nye skal forholde seg til det som allerede eksisterer er en kontekstualistisk tilnæringsmåte som siden 70-tallet har etablert seg som en tradisjon i urbanismefaget.³⁵⁸ Som et alternativ til det funksjonalistiske idealet i modernismens var man opptatt av: byens romlighet (gjenoppdagelsen av det tredimensjonale), den komplekse by (funksjonsintegrering i stedet for funksjonsdifferensiering/ sonering), og dialog med historien (vektlegging av tradisjon og minne). Byen betraktes som lesbar og fortellende, arkitekturen som kommuniserende, og byens form som del av vårt kollektive minne.

I Frankrike ble mottoet *l'architecture située* brukt om en arkitektur som skulle være seg sin kontekst bevisst og *Pièces Urbaines* som en strategi hvor bitvis bygging var et alternativ til absolutte helhetsplaner.³⁵⁹ Eller som jeg vil si; en strategi som var resultat av en forståelse av at fortetting fordrer andre virkemidler enn tradisjonelle helhetsplaner. En situasjonbevisst arkitektur innebærer at prosjektet som skal realiseres inntar en aktiv holdning til den konteksten det skal plasseres inn i. Karin Skausbøll har studert denne måten å gjøre bymessige inngrep. Hun gjenkjenner fem måter som nye prosjekter har forholdt seg til den omkringliggende kontekst på.³⁶⁰

”Urbanisme d’îlot”

En karrémæssig byfornyelse hvor gadelinjemønstret respekteres, og devisen ar en kontinuitet i det traditionelle ydre mod gaden, mens det indre af karreen ofte får en mer uortodoks bearbejdning med små pladser, passager, niveauer og overdækkede partier samt institutioner og fællesanlæg. Det er som en vendt handske som udfoldes indadtil.

”Urbanisme interstitiel”

En udfyldning af et mellemrum med nyt som er skræddersyet til sin kontekst. De er ofte irregulære kanter som følge av ejendomsforhold og lignende respekteres og understreges som

³⁵⁸ Kontekstualisme som begrep i urbanisme stammer fra en artikkel av Thomas Schumacher fra 1971 om arbeidet til Colin Rowe og Fred Koetters. (Schumacher, 1971. Contextualism: urban ideals & deformations)

³⁵⁹ Skausbøll har studert den Franske form for kontekstualisme ”Pieces Urbaine”. Hun har spesielt studert prosjekter av arkitektene Henri Ciriani, Henri Gaudin, Jean-Pierre Buffi og Christian de Portzamparc. (Skousbøll, 2002)

³⁶⁰ Som over s. 31 – 41. Skausbøll referer her til Jacques Lucan: Fragments de la ville, i AMC – Le Moniteur Architecture, 1983.

en væsentlig del af byens karakteristiske kompleksitet. I tilfælde hvor der er tale om arealer som spænder ud mellem to gader, giver det ofte anledning til at skabe nye passager som en mellemting mellem den offentlige gade og det private gårdrum.

”Insertion d’un nouvelle coeur d’îlot – des ensembles fragmentés”

En inføjning af et nyt hjerte/et nyt tyngdepunkt i en karré med en fragmentarisk karakter. Ofte er der tale om en slags lommer eller cul-de sacs bag forholdsvis begrænsede gadefacader. Målet må her være at operere med indføjning af flere og fragmentariske dele, der dels kan udnytte stedets topografi og ”lommens” særlige avgrænsninger, naborelationer og krinkelkroge og dels etablere en ny karakterfuld komposition og rumlighed.

”Des pièces urbaines – des ensembles unitaires”

En komposition af urbane brudstykker, men her af en karakter, så de har et vist fællespræg, en “familielighed”, der får dem til at danne en samlet enhed, en komposisjon. Modsat den foregående types leg med fragmentationen er der her i kategori 4 tale om at definere en helhed/enhet, men af urbane brudstykker, som i sig selv kan indeholde et differentieringssystem for de enkeltdele, hvoraf den består. Disse byenheder vil som regel kræve, at der er en vis plads til rådighed, men er i øvrigt velegnet til at indføjnes og inkorporere allerede eksisterende bygninger, tærrenforhold etc. i den aktuelle situationen.

”Des figures ‘simples’ – un urbanisme baroque”

Stillet over for den stedets opløsning man ofte kan møde i et by- eller forstads miljø, kan en løsning være at vælge urbane figurer som er forenklede og har en symmetrisk og geometrisk fast forankring, der gør dem let genkendelige. Den barokke periodes bybygning er i den sammenhæng et udtømmeligt reservoir for inspiration – men også her kræves der et vist format i dobbelt forstand. Disse nye bykomponenter er uden tvivl de mest fremmedartede for deres kontekst. Deres logikk skal findes i en superposition eller en collage med den eksisterende by – men også i dette at addere et nyt fokuspunkt som skal forsøge å afbøte den omgivende forvirring.

Strukturelle sammenhenger

Det viktige ved en slik kategorisering er at oppmerksomheten rettes mot at prosjektene kan ta karakter av de omgivelsene de plasseres inn i. Det kan også være en sammenheng mellom en grunnleggende forståelse av byens arkitektur som typologi og struktur, og muligheten til å håndtere nye prosjekter som skal innplasseres. To andre begreper som kan være egnet for å diskutere endring, er *strukturelle kontekster* og *arkitektoniske kontekster*.³⁶¹ Dette er sammenhenger som har oppstått under byens etablering og utvikling. Dette illustreres blant annet ved M.R.G. Conzens randsonebegrep *fringe belt*.³⁶² Det beskriver den utviklingen som ofte skjer når byer vokser konsentriske ut fra et kompakt senter. Begrepet *fringe belt* betegner ikke bare endring i byens ytterkant, men like mye endringer av tidligere ytterkanter som etter hvert er blitt innlemmet i byen, men det kan også være en illustrasjon på hva som kan skje når 'regularistiske' prosjekter som veianlegg griper inn i bystrukturen. 'Fringe belt' begrepet stammer fra studier av den endringsprosessen som skjer når byen vokser og ny bebyggelse adderes til på utsiden av en indre bykjerne som er omkranset av for eksempel en ringvei eller en bymur. Større ofte plasskrevende virksomheter som sykehus, andre institusjoner, varehus, industri og større villaer vil da lokalisere seg i de åpne omgivelsene på yttersiden av ringveien enn i den mindre endringsvillige byen på innsiden. Strukturendringen oppstår ved at det samtidig skjer en utvikling på "baksiden" av tomter som ligger ytterst i den indre del av randsonen. De opprinnelige tomtene blir da delt i det Conzen beskriver som *parent plots* og *tail end plots*, hvor utbyggingen på "endetomtene" retter seg vekk fra bykjernen og mot ringveien. Hele randsonen vil til slutt fremstå som en kontaktzone mellom fortetting på innsiden av byen og tilvekster på utsiden. Sonen som opprinnelig ble definert av den tidligere bygrensen er nå koblet til både utviklingen som har skjedd som fortettinger (tomtedelinger) innenfor et homogent område og utviklingen som har skjedd som byutvidelser. Disse er morfologisk forskjellige, men funksjonelt strukturert omkring sonen som tomtene orienterer seg mot. Om slike sammenhenger kan begrepet *strukturell kontekst* brukes:

Med betegnelsen strukturelle kontekst tar vi utgangspunkt i at de ulike elementene i bystrukturen er del av forskjellige funksjonelle systemer. En strukturell kontekst beskriver et slikt system som fysisk og geografisk avgrenset. Den funksjonelle sammenhengen mellom elementene gjør at de

³⁶¹ Begrepene er beskrevet i (Tvilde m.fl., 1997), et utredningsarbeid konsulentfirmaet Asplan Viak AS laget på oppdrag fra Riksantikvaren, men arbeidet må ses som en videreutvikling av Ellefsen og Tvilde's *Realistisk Byanalyse*. Slik jeg ser det, er ikke disse begrepene ferdig utviklet, men fremstår foreløpig som interessante faglige innspill.

³⁶² (Conzen, 1960) Begrepet er behandlet videre spesielt i (Whitehand, 2003) og (Whitehand, 1972), se også (Ducom, 2003).

påvirkes av samme endringsfaktor(er). Forskjellige fysiske strukturer, arealer og virksomheter som genereres og påvirkes av de samme endringsfaktorene vil stå i et innbyrdes strukturelt forhold. Endres noen av rammebetingelsene i dette forholdet vil både det enkelte element og den strukturelle sammenhengen bli berørt. Fysiske elementer med slike avhengighetsforhold betegnes som strukturelle kontekster.³⁶³

Fringe belt slik Conzen finner disse etablert og siden innkapslet i byen, vil kunne klassifiseres som en strukturell kontekst, bestående av ringveien og den utbyggingen som er strukturert og avhengig av denne. De forskjellige systemene og strukturene i byen kan forstås som selvstendige elementer som likevel kan overlape hverandre. De delområdene som ligger inntil og delvis overlapper den strukturelle konteksten, kan forstås som avgrensbare arkitektoniske kontekster. Det vil si formmessige eller romlige sammenhenger som kommer til uttrykk i byens arkitektur, for eksempel en bygning innenfor en tomt, en større sammenhengende planlagt utbygging, eller det kan være ikke-planlagte områder med stabile romlige organisasjonsprinsipp.

En arkitektonisk kontekst uttrykker bestemte prinsipper som organiserer bebyggelsen, og har vanligvis bakgrunn i en bevisst arkitektonisk intensjon eller formmessig prinsipp, som for eksempel et byområde organisert i forhold til en akse.³⁶⁴

Det er når denne historisk forankrede kunnen om hvordan byen har etablert og transformert seg som fysisk form, anvendes for å diskutere den fremtidige byen, at disse begrepene blir spesielt interessante for min problemstilling. Slik Rossi finner at enkelte elementer har ”overlevd” byens utvikling, kan diskuteres som potensielle endringsfaktorer. Rossi ser at byen er summen av byens artefakter, og at noen av disse har høy grad av permanens i byen. De vedvarer som fysisk form over tid, og strukturerer utviklingen omkring seg. Slike elementer omtales som *primære elementer* med en særegen evne til å holde igjen eller akselerere den urbane utviklingen.³⁶⁵ Ifølge Rossi er dette *propelling elements*, i motsatt fall kan vi kalle de *pathological elements* som kan vedvare som form i byen, men likevel fremstå som isolerte og uten betydning for byens utvikling.³⁶⁶ En ringvei med evne til å etablere den type transformasjon som beskrevet foran, vil kunne betraktes som et primært element med en vital drivende egenskap. Samtidig finner jeg i undersøkelsen fra Oslo at dette elementet ikke er nok i seg selv til at denne type

³⁶³ (Tvilde, m.fl., 1997, s. 8).

³⁶⁴ (Tvilde, m.fl., 1997, s. 8)

³⁶⁵ (Rossi, 1982, s. 63).

³⁶⁶ (Rossi, 1982, s. 59).

transformasjon finner sted. I Oslo går for eksempel Store ringvei gjennom store boligområder i Oslo vest. Her har ikke ringveien ført til endring, hovedsaklig fordi det ikke tillates avkjørsler direkte til denne veien, men også fordi den arkitektoniske konteksten (privateide småhusområder) som ligger inntil, er stabil og yter motstand. Primære elementer kan være av mange slag. De behøver ikke nødvendigvis å være fysiske elementer, men de kan være reguleringsplaner eller hendelser som bybranner med konsekvenser som fremdeles er synlige i byens arkitektur.³⁶⁷ Andre eksempler på primære elementer i Oslo er de to tidligere hovedjernbanestasjonene Vest- og Østbanen. Begge har i dag et endret program til henholdsvis utstillingshall og kjøpesenter. Som arkitektonisk type og morfologi har de store likheter, men mens Østbanehallen fremdeles er del av en fysisk og funksjonell struktur dannet av byens gatenett og jernbanenett, ligger Vestbanehallen som et patologisk element uten tilsvarende betydning som drivkraft i byutviklingen.

Når nye prosjekter utvikles på avgrensede eiendommer vil de etablere en ny arkitektonisk kontekst eller innordne seg en som allerede eksisterer. Spørsmålet er om de også vil inngå i en eller flere strukturelle sammenhenger som de bidrar til å etablere? Om de kan endre rammebetingelsene for disse? Eller om prosjektet vil inngå i strukturelle sammenhenger som vil påvirke eller endre de betingelsene som opprinnelig ble lagt til grunn for prosjektutviklingen? Det er også et spørsmål om det ikke er en kombinasjon av det programmet som det primære elementet er tillagt (og som lettere lar seg endre enn den fysiske formen), og den strukturelle sammenhengen som elementet inngår i, som er avgjørende for om elementet vil være vitalt og drivende i byutviklingen, ikke formen i seg selv.

Uoppdagede potensialer

I enkelte tilfeller vil opplagt prosjektene selv kunne fungere som en endringsfaktor og ikke kun tilpasse seg konteksten, men utfordre den til å generere ny utvikling og bli premissgivende for videre transformasjon. Lettest vil dette kunne skje i amorfe soner uten klare strukturer eller kvaliteter som ønskes videreutviklet, med andre ord i situasjoner hvor tilpasning heller ikke fremmes som noen aktuell løsning. I slike tilfeller kan det være interessant om en kontekstforståelse også kan anvendes til å trekke ut sammenhenger og strukturer som ikke umiddelbart er opplagte. Kanskje de heller ikke er oppdagede eller kun midlertidige. Slik Pier Giorgio Gerosa definerer den samtidige byen:

³⁶⁷ (Ellefsen og Tvilde 1991, s. 11).

[B]y urban form we mean not the recognizability of an external contained form [...] but rather the morphological way of being of this particular manmade construction being towns. And one of the most intrinsic characteristics of cities is that it cannot be traced back to a unitary morphological logic, but it explodes in a multiplicity of different reference systems, that depend from different spatial (or non-spatial) levels and different temporalities.³⁶⁸

Det er også et poeng hos Marcuse og van Kempen at byen til tross for de økte skillene og en større "celleoppdeling" også må betraktes som lagdelt.³⁶⁹ Det vil si at vi må være åpne for at lag definert av sosio-økonomiske eller kulturelle faktorer også enten kan konstituere egne fysiske strukturer eller åpne opp for ny forståelse av de overlappende strukturene som byen er bygd opp av. Det dreier seg dessuten om hvordan vi kan forholde oss til ting som er underveis, om forhold som det kan være vanskelig å fatte omfanget av fordi vi er midt i prosessen, og som er det som kan skape det uforutsigbare. Slike utfordringer har blitt møtt med en tendens til *new pragmatism*.³⁷⁰ En holdning til byutvikling hvor byens arkitektur ikke blir et svar på et spørsmål om hva som må gjøres, men mer blir et alternativ som kontinuerlig forsøker at gi svar på en foranderlig samtid.³⁷¹ Det opereres ikke med verken *bør* eller *skal*, men med vurderinger av hva som *kan gjøres*. Rajchman kaller den for en diagram- og diagnose-pragmatisme. "We need to draw new diagrams, which, in the absence of fixed models or maps, suggest discrete possibilities of intervention".³⁷²

For min problemstilling er det interessant om diagrammene både kan brukes til å forstå (diagnostisere) dynamikken i byutviklingen, og til å begrepsliggjøre de prosjekter og problemstillinger som man arbeider med. En rigid kontekstforståelse kan opplagt binde diskusjonen mer enn den åpner dersom det er den fysiske konteksten slik den er akkurat nå som oppfattes som det riktige. Dersom det er den bymessige sammenhengen som gir grunnlaget for å diskutere prosjektene, vil det opplagt være fornuftig å legge Rowe og Koetters kontekstualisme til grunn. Byen er ikke dannet som realisering av en stor samlet tanke, men av mange både fullførte og ikke fullførte små og store ideer og utopier.³⁷³ En slik forestilling av byens helhet

³⁶⁸ Gerosa, P.G. I: (ISUF, 1999, I Seksjon, T.4 "Research in progress on the statute of urban form").

³⁶⁹ (Marcuse og van Kempen, 2000)

³⁷⁰ (Rajchman, 1998)

³⁷¹ (Daugaard, 2002)

³⁷² (Rajchman, 1998, s. 215)

³⁷³ Deres bok *Collage city* ble presentert i 1975. Sentralt i denne boken står begrepet *bricolage* som uttrykk for den sammenstillingen av fragmenter som refererer til forskjellige kilder og utopier slik enhver by i utvikling viser mengder av spor fra ulike arkitektoniske og byplanmessige ambisjoner som med tiden har blitt deformert og transformert ved konfrontasjonen med nye og andre hensikter. Bricolagen avdekker byens mange

vil også tillate at byen kan bearbeides som fragmenter. Og det er like mye hvordan prosjektet *kobles til* de ulike fragmentene som er interessant, som prosjektets egen utforming. Diagrammer, som er abstrahert og tydeliggjort formulering, har også en pekerfunksjon ved å inkorporere hva det måtte være av forståelige relasjoner i sin påpekning av mulige arkitektoniske eller planmessige intervensjoner.³⁷⁴ Jeg betrakter dette som en slags utvidet og åpen kontekstforståelse. Et begrep som er interessant i den sammenheng er, *latens*, hentet fra Stanford Andersons diskusjon om de fysiske omgivelsene som et potensielt miljø, som en arena for potensiell handling og tolkning.³⁷⁵ Det potensielle (fysiske) miljøet kan igjen ses som et miljø som *påvirker oss* gjennom de omgivelser som allerede er oppfattet som et *potensielt* miljø. Dette miljøet kan være både utnyttet og fremdeles utnyttet, men det kan også inneholde et *latent* miljø, som er det *uoppfattede* potensial i det fysiske miljøet.

The unrealized potential environment; the degree of this latency together with the recognized but unexploited potential within the influential environment might be termed the *resilience* of the environment. Latency can be increased (or decreased) by physical change. Its availability and potential significance for society can be researched and communicated to society.³⁷⁶

Jeg ser her en mulig kobling hvor Rajchmans diagramtenkning kan videreutvikles til en søken etter de latente muligheter i de fysiske omgivelsene. Der Rajchman er mest opptatt av fremtiden, presiserer Anderson også historiens betydning. Historisk kunnskap kan bidra til en gjenoppdagelse av potensielt miljø, med andre ord en søken etter det permanente, det kollektive minnet – eller kanskje også glemt bygningsarv?

2.5 OPPSUMMERING

AV BETRAKTNINGSPERSPEKTIV

Så langt i denne avhandlingen har jeg diskutert problemstillingen i tre tematiske betraktningsmåter. Jeg har beskrevet og drøftet eiendomsutvikling for å få et bilde av hva som er drivkraften bak denne bransjens fremvekst og posisjon i byutviklingen. Jeg har diskutert hvordan dette økte private

kombinasjoner av referanser og mangetydige nett av symbolske utsagn og meninger, og gir integritet til en sammensurium av de pluralistiske referanser som finns. (Rowe and Koetter, 1984)

³⁷⁴ (Daugaard, 2002)

³⁷⁵ (Anderson, 1986) En sentral kilde for Anderson er sosiologen Herbert Gans bok *People and Plans* fra 1963.

³⁷⁶ Som over s.7.

initiativet har utfordret den offentlige byplanleggingens praksis. Til slutt har jeg trukket frem spørsmålet om slike enkeltprosjekter kan ha noen transformerende virkning på byen utover det som prosjektet selv fører til. Disse diskusjonene griper naturligvis inn i hverandre men uten at man på forhånd kan utmeisle entydige virkningsforhold. Møtet mellom utvikler og planmyndighet vil utvilsomt virke inn på den fremtidige gjennomføringen av prosjektet. Derimot er det ikke like lett å danne seg et entydig bilde av hvordan ulike omstendigheter ved dette møtet og aktørenes reaksjoner i forhold til hverandre kan utløse valg som får virkninger for prosjektets arkitektur. I de tre kapitlene er det stilt en del spørsmål, noen er besvart, mens andre har blitt stående som åpne hypoteser. I denne oppsummeringen skal jeg forsøke å trekke frem de sammenhengene og hypotesene som bør bringes videre og som vil bli tatt opp igjen i del 4 for å reflektere funn fra caseanalysene.

Presisering av problemstillingen

Den prosjektbaserte byutviklingen har profesjonalisert eiendomsbransjen slik at produksjon av byen har blitt en like viktig næringsgren som produksjon i byen. Profesjonell eiendomsutvikling er kommet for å bli og det er ingen ting som tyder på at den private detaljplanleggingen blir redusert i omfang. Utviklernes rolle kan ikke neglisjeres eller behandles som noe vi egentlig ikke ønsker. Verken de planproblematiske sidene ved den prosjektbaserte byutviklingen eller den fysiske transformasjonsprosessen kan forstås fullt ut uten innsikt i den dynamikken som driver eiendomsbransjen. Det synes riktig også i Norge, som Philip Allmendinger påpeker at de private prosjektene både trosser og utfordrer den institusjonelle planleggingen, samtidig som de er med på å opprettholde og befeste planleggingens legitimitet på detaljnivå.³⁷⁷ Planlegging som tradisjonelt har vært det offentliges virkemiddel til å styre utviklingen på vegne av allmennheten, får slik Allmendinger sier det en uintendert rolle som beskytter av eiendomsprisene.³⁷⁸ Samfunnet inkludert eiendomsutviklingen har rett og slett er blitt avhengig av planleggingen. Gjennom regulering av den fysiske utviklingen skapes det en forutberegnelighet omkring verdien av eiendom og arealfaste rettigheter som bidrar til å konsolidere rettigheter og å utløse tilgang til finanskapital gjennom f.eks. lån og offentlige støtteordninger. En forbindelse som har forsterket seg ytterligere ved at betydningen av arkitektur og eiendom som finansielt verdipapir har økt. Det er også en forbindelse mellom den private prosjektutviklingen og en offentlig byutviklingsstrategi hvor fortetting betraktes som et virkemiddel for en mer bærekraftig utvikling

³⁷⁷ (Allmendinger, 2001)

³⁷⁸ Som over s. 4.

ved at det offentlige av den grunn oppmuntrer til høyere utnyttelse på allerede bebygde privateide tomter.

Eiendomsbransjens aktive bruk av omregulering har utfordret planleggingens praksis på ulike måter. En ting er at skillet mellom plan- og byggesak er blitt utydeligere. Noe annet er at Plan- og bygningslovens forventning om sammenfallende hierarki og forutsigbarhet, trues av en større aksept for skjønnsutøvelse og ved at de private reguleringene har medført en større fleksibilitet i det norske lovverket.³⁷⁹ Den offentlige byplanleggingen strever med å finne en praksisform og rolleforståelse for håndtering av prosjektene samtidig som det forventes at en helhet ivaretas. Det paradoksale i situasjonen er at selv om det offentlige har oppmuntret privat eiendomsutvikling gjennom sine fortettingsstrategier og gjort seg avhengig av den ved å redusere offentlig eie og utbygging, er det likevel ikke etablert institusjonelle verktøy for å håndtere prosjektene når de kommer. Dette gjør at planleggingens praksis befinner seg i en *mellomposisjon*. Ikke på vei fra en posisjon til en annen, men i en posisjon hvor initiativ og intensjoner fra overordnet plan og politikktutforming møter stedsavhengige og tidsavgrensede prosjektideer. De private utviklerne som hele tiden ønsker å maksimere grunnrenten, ønsker selvsagt stor innflytelse på hvordan prosjektideen kan realiseres. I tillegg til markedet er det utnyttelsesgraden og reguleringsbestemmelsene som avgjør hva som vil gi potensiell verdi på eiendommen. Derfor ønsker de å kontrollere mest mulig av reguleringsplanprosessen og dermed hvor det bygges, hva som bygges og hvordan det bygges. Dette er arkitektoniske problemstillinger som berører byutviklingen utover den eiendommen som skal bebygges. Løsningene påvirkes også av omgivelsenes ulike strukturelle og arkitektoniske kontekster som på sin side kan influere de beslutninger som tas i prosjektutviklingen eller føre til at prosjektet utvikler seg i andre retninger enn det som opprinnelig var påtenkt.

Hypoteser for videre diskusjon

Påstandene om at den offentlige byplanleggingen har problemer med å håndtere de privatinitierte prosjektene og dermed heller ikke klarer å styre byutviklingen, er påstander som både vil kunne bekreftes å være sanne og å være usanne. Mitt bidrag er å utdype og nyansere denne problemstillingen. Jeg har tatt som utgangspunkt at private reguleringsplaner åpner for et 'møte' mellom offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling som i dag ikke er tilstrekkelig utnyttet som et handlingsalternativ i den prosjektbaserte

³⁷⁹ I utgangspunktet er det en begrenset mulighet for fleksibilitet i gjeldende PBL. I tillegg til å fremme ny reguleringsplan, er virkemidler for større fleksibilitet dispensasjoner og mindre reguleringsendringer, men også forhandlingsløsninger og privatrettslige avtaler (Røsnes, 2002, s. 11).

byutviklingen. Dette møtet er tidligere beskrevet og skjematisk fremstilt som en analysemodell. Mulighetene for handlingsalternativ ligger i forbindelseslinjene mellom den horisontale og den vertikale akse i denne analysemodellen, se fig. 5 s. 53. For å hevde dette fremsetter jeg noen hypoteser som kan hjelpe meg til å presisere hva som kan være handlingsalternativ i den prosjektbaserte byutviklingen.

1. Dagens prosjektbaserte byutvikling har snudd den hierarkiske beslutningsmodellen opp ned, ved at det er intensjoner og mål definert av prosjektet som styrer planleggingen og ikke intensjoner og mål definert av planen som styrer prosjektutviklingen. Men måten 'møtet' mellom "prosjektet" og "planen" skjer i dagens byutvikling er ad hoc basert med større fokus på forvaltningsmessige prosedyrer enn faglige diskusjoner. Planleggingen kan ikke i dagens situasjon foreskrive eller forutse den utviklingen som kan komme, til det er de private prosjektene for autonome og de ytre påvirkningskreftene for mange og komplekse. Hva som fremmes av prosjekter og når, er avhengig av hvilke beveggrunner og kalkyler som utviklerne legger til grunn for sine beslutninger. Hvilke ideer prosjektutviklingen bygger på og hvordan utvikleren arbeider med de muligheter som ideen gir, kan også være høyst personavhengig. Jeg vil hevde at den offentlige byplanleggingen er fanget i en uforutsigbar, men kontekstavhengig pragmatisme. Den offentlige byplanleggingens forventning om å være i forkant av prosjektene bør derfor tones ned til fordel for en form for *samtidig planlegging*.

2. I en 'samtidig' planlegging vil de hierarkisk planstyrte beslutningsprosessene møte de markedsstyrte beslutningene. De markedsstyrte beslutningene som eiendomsutvikling bygger på, vil ha arkitektoniske implikasjoner fordi arkitektonisk form blir styrt av intensjoner om bruk av klart avgrensede eiendommer. Prosjektene vil da ha en tendens til å bryte med den fysiske konteksten og heller tilpasses sin egen interne logikk for lettere å kontrollere de markedsmessige konsekvensene av det som bygges. Utviklers ønske om å redusere risikoen for å mislykkes med å få prosjektet til å lønne seg, vil heller ikke inspirere til nyskapende arkitektur. Jeg vil hevde at definisjonen av en vellykket eiendomsutvikling også må inneholde kriterier om vellykkethet fra et samfunnsperspektiv. Utviklingen vil med andre ord ikke bare tjene noen bestemte brukerne godt og gi en økonomisk fortjeneste for utvikler og investorer, men det vil også tilføre verdier til byen forøvrig. I det norske planhierarkiet forventes det at slike behov for fellesgoder blir ivare tatt i den overordnede byplanleggingen som prosjektene retter seg inn etter. Enhver tillatelse til å gjennomføre et prosjekt vil innebære at det tilføres noe av verdi til fellesskapet. Min påstand er at

dette likevel kan være mulig i en samtidig planlegging. Det begrunnes med at eiendomsbransjens ønsker om fortjeneste og minskning av risiko medfører at den må forholde seg til potensielle kjøpere og brukere som etterspør prosjektkvaliteter som nettopp verdsettes positivt av allmennheten. Dermed blir det nærliggende å anta at de er villige til å ta større ansvar for kvaliteten på de fysiske omgivelsene, nettopp fordi det tar et større ansvar for kvaliteten på de fysiske omgivelsene fordi dette tjener deres virksomhet.

3. Formålet med 'møtet' er ulikt for de to aktørene. Min påstand her er at de likevel har felles interesse av å vite på hvilken måte prosjektet kan bli vellykket. Prosjektets evne til å endre eller tilpasse seg den eksisterende byen, er avhengig av typen prosjekt, de omgivelsene som prosjektet plasseres inn i og hvordan disse kobles sammen. Hvordan møtet mellom de to aktørene kan bidra til kunnskap om prosjektenes potensial og muligheter for endring er avhengig av den byforståelsen som legges til grunn for diskusjonen av prosjektet.

En planlegging som skjer samtidig med at det skal tas stilling til konkrete prosjekter forutsetter en forståelse av byens fysiske kontekster som kan etablere en diskusjonsplattform som favner alle mulig løsninger. En slik kontekstforståelse vil fremheve byen selv som det viktigste forvaltningsgrunnlaget for prosjektevaluering. Eiendomsutvikling, ved sitt behov for å kjenne til markedet, vil opparbeide seg en stor kompetanse for byutvikling og om byens form som vi må kunne forvente blir kommunisert og videreført gjennom prosjektutviklingene og på den måte styrke kontekstforståelsen.

Del III Empiriske lærestykker –

4'møter', 4 prosjekter

Alle de fire prosjektene er typiske for den prosjektbaserte "bitvise" byutviklingen, men undersøkelsene utdyper og nyanserer fordi hvert case samtidig har sin spesifikke historie å bidra med. Tre av prosjektene transformerer eldre industritomter til annet formål (Frydenlund, Alna og Østensjøveien). To av prosjektene forholder seg til det regionale bysystemet mer enn den sentrale bykjernen (Alna og Østensjøveien). Tre av prosjektene rommer typologioverskridende problemstillinger (Ullevaal Stadion, Alna og Frydenlund). Det spesifikke viser seg for eksempel ved at et case som representerer en så typisk transformasjonsprosess som endring fra Frydenlund Bryggeri til høgskolesenter, også har vist seg å inneholde spesielle forutsetninger for beslutningsprosessen, slik at eksempelet lett kan oppfattes som et enkelttilfelle. På den annen side kan Ullevaal Stadion oppfattes som så spesielt at det kunne synes å være lite relevant for den generelle diskusjonen. Her fant jeg, tvert imot, mange forhold som jeg mener har interesse langt utover dette caset. De to siste, Alna Bransjesenter og Østensjøveien 32–36, representerer en type transformasjon som både i program og fysisk endring skjer nesten upåaktet. Det handler om den til dels uforutsigbare og punktvis endringen av eldre næringsområder utenfor bykjernen til kontorisering og bilbasert handel.

Prosjektene ble hovedsakelig startet opp rundt 1990. Ti til femten år kan synes som et langt perspektiv når min intensjon med dette arbeidet er å fremskaffe kunnskap ikke bare for de praksisformer som skjer nå, men også

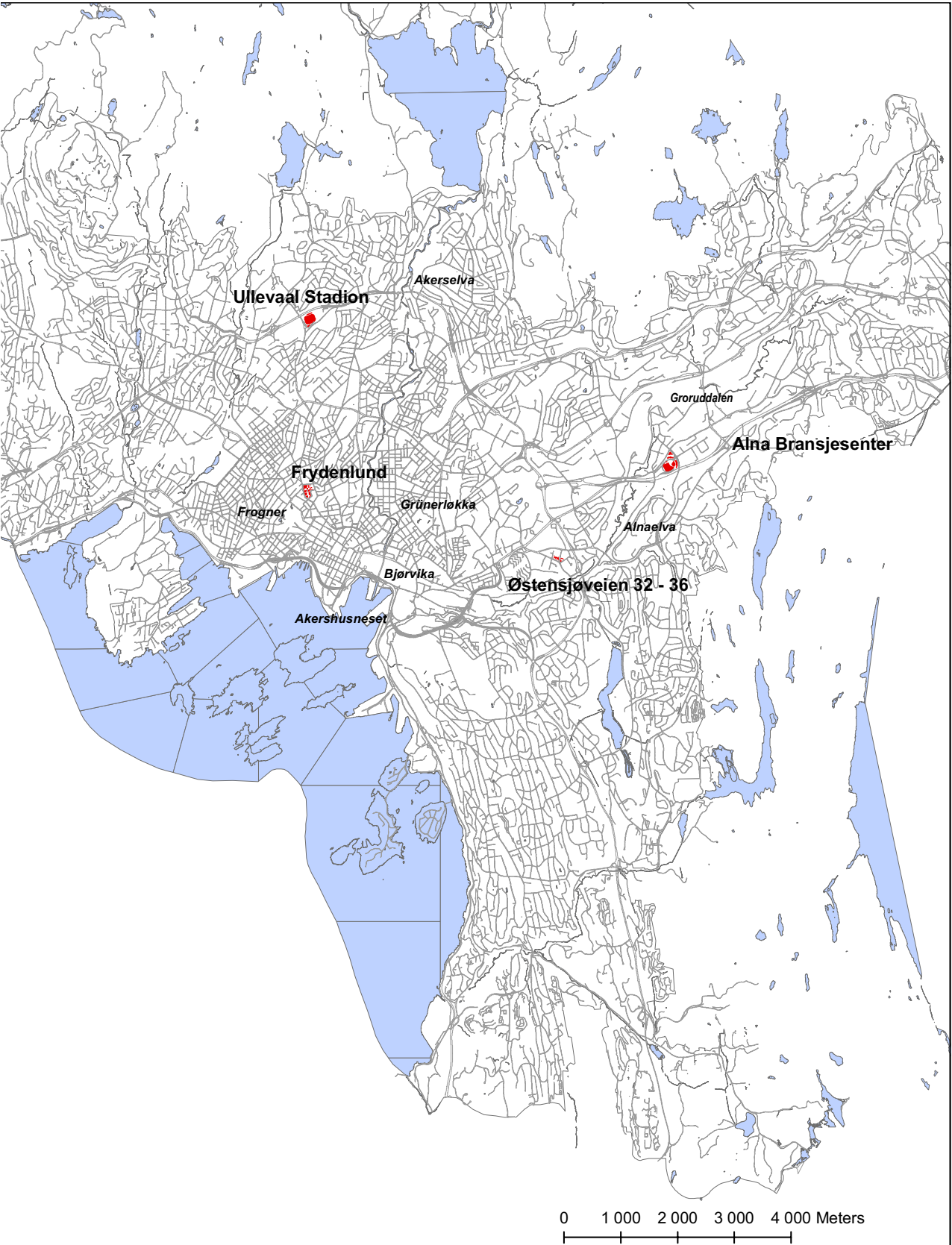
for den praksis som vil gjelde i fremtiden. For å unngå at empirien fremstår som historieskriving med fokus på å forklare det som skjedde, har jeg valgt å trekke ut de diskusjonene som er mest interessante for å belyse problemstillingen. Studieobjektene presenteres ved en beskrivelse av prosjektets utviklingshistorie, hvor prosjektet er lokalisert, hva det ferdige anlegget består av og hvilke øvrige planprosesser som har vært sentrale i de ulike casene. Fordi hvert case er unikt, er ikke beskrivelsene sammenfallende med hensyn til hvilke temaer som er tatt med. For eksempel er ”Service- og senterstrategien” kun beskrevet under Alna Bransjesenter, selv om denne til en viss grad også inngår i drøftingen av Ullevaal Stadion. I beskrivelsene har det vært viktig å få frem relevant bakgrunnskunnskap for de diskusjonene som ligger i caseanalysene.

I del 1 beskrev jeg en analysemodell med seks grunnsetninger som har hjulpet meg til å strukturere analysen. Denne modellen har en horisontal akse som peker mot aktørene og den prosessen som skjer når prosjektforslaget behandles som regulerings sak, og den har en vertikal akse som omfatter prosjektet som morfologi i en endringsprosess over tid, fra forslag til utbygging til fremtidig realisert bygg i en gitt stedlig kontekst. Den prosessuelle drøftingen av materialet er sett i lys av ”hvem” og ”på hvilken måte”: Hvem var aktørene? Hvilke intensjoner brakte de inn i prosjektutviklingen? På hvilket grunnlag ble beslutningene tatt? På samme måten presenteres den morfologiske drøftingen: problemstillingens ”hva”. Hva er det som er blitt bygd, og hvilke arkitektoniske problemstillinger brakte prosjektutviklingen med seg – som ble behandlet og som ikke ble behandlet? Avslutningsvis i denne delen oppsummerer jeg den lærdom som jeg mener kan trekkes ut av casene, og trekker noen slutninger på tvers av casene. Jeg har tidligere påpekt at det planprosessuelle og det morfologiske perspektivet må betraktes som komplementære ved at de både belyser og griper inn i hverandre. Ved lesning av teksten kan det derfor synes som behandlingen av disse spørsmålene overlapper hverandre. Leserne må derfor både regne med at det kan forekomme gjentakelser, og at spørsmål som tas opp i den prosessuelle delen, behandles fullstendig først i den morfologiske drøftingen.

Siden Oslo kommunes byplanetat i den perioden jeg behandler har skiftet navn fra Oslo byplankontor til Plan- og bygningsetaten, har jeg i mange tilfeller valgt å bruke den mindre spesifikke benevnelsen byplanetaten eller byplanleggerne.

3.1 PRESENTASJON AV STUDIEOBJEKTENE

Oslos byggesone avgrenses av fjorden i syd og marka i nord og sydøst. Bebyggelsen åpner seg mot regionen i tre retninger og danner et



0 1 000 2 000 3 000 4 000 Meters

Fig. 9 - Oversiktskart

Frydenlund



Ullevaal Stadion



Alna Bransjesenter



Østensjøveien 32-36



sammenhengende bebygd landskap mot Romerike i nord, Follo i syd og Bærum/Asker i vest. Det historiske sentrum omkranser Akershusneset som strekker seg ut i fjordbassenget mellom Pipervika med Rådhuset og Bjørvika med Sentralstasjonen og etter hvert det nye operabygget. Et ringveisystem fordeler trafikken i tre hovedfordelingsårer. Store Ringvei er ytterste fordeling med motorveistandard. Kirkeveiringen, ring 2, er en sammenhengende bulevard i overgangen mellom indre og ytre by, mens Ibsen-ringen, innerste ring, tråkler seg gjennom sentrum med svært varierende standard.

De fire valgte casene befinner seg på ulike steder innenfor dette systemet. Det første prosjektet, Frydenlund – Høgskolesenteret på Bislet, er lokalisert til indre by. Det vil si omtrent det området som utgjorde Oslo by før sammenslåingen med Aker i 1948. Dette området faller også sammen med det området som består av tett kvartalstruktur. Ullevaal Stadion ligger inntil Store Ringvei, i villaområdene nord for bykjernen. De to siste, Alna Bransjesenter og Østensjøveien 32–36, er begge lokalisert til ytre by øst. Alna ligger sentralt i Groruddalen, som forbinder Oslo med omlandene nord for byen. Det siste caset, Østensjøveien, ligger på Brynseng, et område som både befinner seg i overgangen mellom indre og ytre by og i skjæringspunktet mellom bysystemets utviklingsretning mot syd og mot nord.

Frydenlund – Høgskolesenteret på Bislet

Med en benevnelse hentet fra kommunale plandokumenter kan området Høgskolesenteret er lokalisert til karakteriseres som ”sentrumsrand nord”.³⁸⁰ Området ligger i gangavstand fra Oslo sentrum, nord for byens historiske kjerne, og i en del av byen som generelt sett består av boligområder med et lokalt forretningsmiljø. Bortsett fra Frydenlund Bryggeri har dette området kun hatt ett annet kvartal med industrivirksomhet. Hovedferdselsåren gjennom området, Pilestredet, lå der som et strede inn til kjøpstadens før byutvidelsene. Etter hvert som byen utvidet seg, strukturerte gaten den videre utbyggingen. Utbyggingene la seg inntil denne, noe som ga gaten en grensekarakter. Høgskolesenteret er derfor i større grad lokalisert mellom avgrensede nabolag, enn innenfor ett. Inntil Pilestredet ligger, foruten boligområdene, Bislet stadion, Bislet bad og det tidligere Rikshospitalet, som avgrensbare enheter. Ved Bislett bad deler hovedferdselsåren seg i Thereses gate og Pilestredet. I dette gatekrysset møtes også tverrforbindende gater mellom øst og vest. Bebyggelsen danner en sammensatt uregelmessig kvartalsstruktur, dels på grunn av det småkuperte terrenget og dels på grunn

³⁸⁰ Bevnelsen er blant annet brukt i forbindelse med Kommuneplanen 1990.

av mange utbygginger med hver sin regulering. Bebyggelsesmønsteret er variert og veksler mellom 1930-talls lameller, borgerlige byvillaer og 1800-talls leiegårdsbebyggelse. I denne konteksten har Frydenlund Bryggeri ligget som en mer eller mindre lukket celle i 130 år.

I et historisk perspektiv har denne delen av Oslo endret seg lite. Bebyggelsesstrukturen ligger fast, og den utskifting som har skjedd, har stort sett skjedd innenfor den strukturen som først ble bygd. Det er også innenfor bryggeriområdet det har vært størst forandringer gjennom tidene. Se fig. 11.

Fra næring - og nytelsesindustri til kunnskapsproduksjon og verdiforvaltning

Endringen fra Frydenlund Bryggeri til høgskolesenter på Bislet rommer to historier. Den ene er utviklingen og avviklingen av Frydenlund Bryggeri mellom 1859 og 1996. Den andre er gjenbrukshistorien om endringen fra industriområde til område for undervisning og kontorvirksomhet utover 1990 tallet. Selv om det er den andre historien som studeres her, har den første historien relevans for forståelsen av det som skjedde senere.

Bryggerihistorien startet ved at Skipsfører Mads Langaard kjøpte 16 mål av løkken Frydenlund i 1859 for å bygge et bryggeri. Bisletbekken som rant over tomte ble straks lagt i en kanal under overflaten, og fungerte som naturlig og nødvendig avløpsrenne for ølproduksjon.³⁸¹ Hundre år etter hadde virksomheten utvidet seg til et omtrent dobbelt så stort areal, 27 mål. Utviklingen av Frydenlund Bryggeri skriver seg pent inn i den norske industrihistorien.³⁸² Bedriften vokste jevnt i 100 år.³⁸³ Men da de i 1973 ønsket å utvide virksomheten ble dette stoppet av byplanmyndighetene.³⁸⁴ Å utvide industrivirksomhet i indre by gikk imot intensjonen i ”Soneplanen for Oslo indre sone” som var under utarbeidelse. Denne planen var på sett og vis et svar på Østlandskomiteens innstilling fra 1969, som slo fast at det var et mål å dempe presset på Oslo ved å gi støtte til utflytting av industri. Soneplanen la derfor opp til en bedre balanse mellom boliger og arbeidsplasser i de indre bydeler. Ønsket om flere boliger i indre by var sterkere enn ønsket om å gi industrien utvidelsesmuligheter. Til tross for at bryggeriet ikke fikk gjennomslag for sine ønsker om utvidelse, pågikk det bryggerivirksomhet på Frydenlund helt til 1996. Arealet som bryggeriet hadde kjøpt opp og planlagt til industriformål, ble under 1980-tallets

³⁸¹ (Petersen, Arnholm m.fl. 1959, s.150)

³⁸² Denne utviklingen startet opp på midten av 1800-tallet rundt Akerselva og hadde sin første store utviklingsperiode fram til 1900, da Oslos folketall også økte kraftig. I perioden fram til annen verdenskrig vokste industrien, spesielt i konsumorientert industri innen kategorier som tekstil og bekledding og nærings- og nytelsesmidler. Etter krigen fortsatte industrialiseringen av hovedstadsområdet, til slutten av 1960-tallet da Østlandskomiteens innstilling i 1969 – slo fast at det var et mål å dempe presset på Oslo ved å gi støtte til utflytting av industri fra Oslo. (Rasmussen, 1998, s.31– 42)

³⁸³ (Petersen, Arnholm m.fl., 1959)

³⁸⁴ (Hole, 1994, s. 77)

Fig. 10, Frydenlund – høyskolesenteret på Bislett

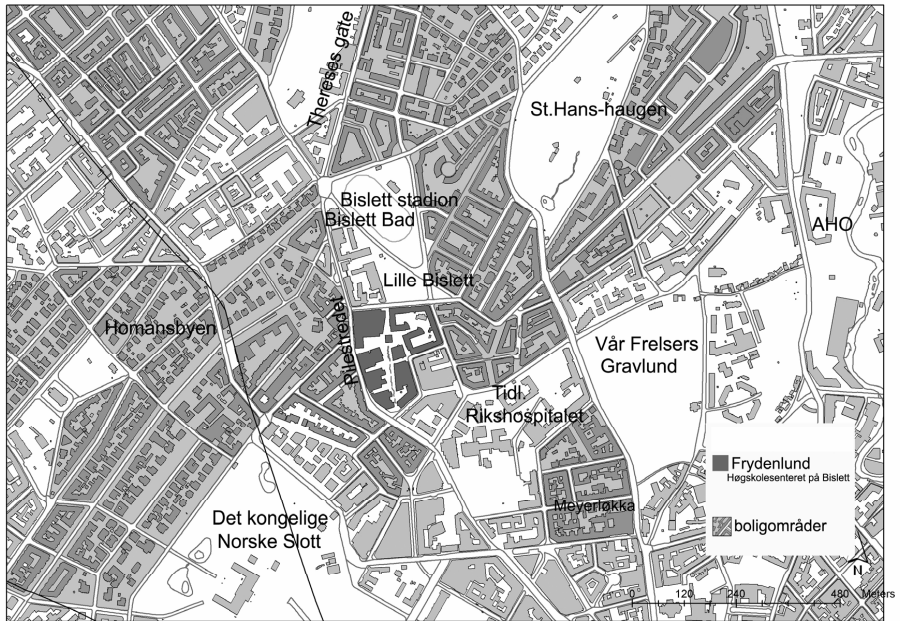




Foto: Mapaid AS/Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.



byggeboom omdannet til kontorbygg, ikke til boliger, som var kommunens ønske i 1973.³⁸⁵

En avgjørende årsak til at bryggerivirksomheten ble lagt ned på Frydenlund, var den endelige sammenslåingen av de tre store bryggeriene Frydenlund, Ringnes og Schous til Ringnes AS i 1988.³⁸⁶ Først ble de gamle industriarealene til Schous tatt i bruk til andre formål i 1982, og til slutt ble virksomheten ved Ringnes lagt ned i 2000. I dag er det ikke noe bryggerivirksomhet igjen i Oslo. Det nye konsernet har flyttet sin Oslo-virksomhet til et nytt stort anlegg på Gjelleråsen i Nittedal kommune.

Eiendomsutvikling

I stedet for å selge tomten da denne ikke lenger skulle brukes til ølproduksjon, ønsket eieren å utvikle den selv. Nora Eiendom A/S ble opprettet og var inntil 1989 et heleid datterselskap av Nora Industrier.³⁸⁷ Da selskapet ble børsnotert, solgte Nora Industrier seg gradvis ut, slik at de store forsikringsselskapene og de store investorene etter hvert satt med aksjene.³⁸⁸ Mens Nora Eiendom utviklet bryggeriområdet, ble selskapet i sin helhet kjøpt opp av KLP-forsikring, som på begynnelsen av 1990-tallet utvidet sitt interesseområde ved å engasjere seg i eiendom.³⁸⁹ KLP opprettet et eget eiendomsselskap hvis forretningsidé er utvikling, forvaltning og utleie av eiendommer.³⁹⁰ Da KLP-eiendom kjøpte Nora Eiendom, overtok de ikke bare eiendommen, men også det firmaet som hadde drevet frem eiendomsutviklingen.

For å få frem tomtas utviklingspotensial inviterte utvikler ved hjelp av Norske Arkitekters Landsforbund til åpen arkitektkonkurranse i august 1990. Det ble levert inn i alt 46 bidrag. Vinnerutkastet, som ble kåret etter omkamp mellom fire deltakere ble bearbeidet til et reguleringsforslag.³⁹¹

På samme tid som grunneier begynte arbeidet med å finne nye bruksmuligheter og langsiktige leietakere, søkte departementet etter tomter for lokalisering av en ny høyskole. Høgskolen skulle romme en samlokalisering av de to lærerhøgskolene Sagene og Oslo samt utdanninger

³⁸⁵ At utbyggingen til kontorbygg la opp til langt flere arbeidsplasser enn industrien ville ha gitt, er ifølge Hole i tråd med den generelle politiske liberaliseringen. At dette også skjedde med byplankontorets velsignelse, ses som en konsekvens av skiftende idealer i byplankontorets praksis. (Hole, 1994, s. 77).

³⁸⁶ Schous og Frydenlund ble fusjonert så tidlig som i 1962, og i 1988 ble det store bryggerikonsernet Ringnes AS etablert etter en sammenslåing av Nora og Ringnes Frydenlund.

kilde: <http://interpost.no/nor-ale/bryggerihistorie.htm>

³⁸⁷ Nora Eiendom var/er et datterselskap av Nora industrier og var den gang hovedsakelig eid av dette samt et forsikringsselskap. I dag eksisterer Nora Eiendom stort sett bare i navnet.

³⁸⁸ Intervju med utbyggers representant 19.06.00

³⁸⁹ KLP, Kommunal Lands Pensjonskasse, og eid av kommunesektoren og opprettet av kommunene i fellesskap, for å ivareta sine pensjonsforpliktelser overfor kommuneansatte. Det er altså et slags offentlig foretak. Kilde: www.klp.no

³⁹⁰ Som over.

³⁹¹ Senere ble det også gjennomført en mindre arkitektkonkurranse som kun gjaldt boligdelen nordøst på tomta. Jeg har ikke sett det som viktig for drøfting av dette caset å gå nærmere inn på denne saken.

innen sykepleie og ortopedi. Til dette trengte de 12 000 m² som ble søkt etter i en offentlig utlyst tilbudskonkurranse. I konkurranse med ti til femten andre tilbydere presenterte Nora Eiendom sitt tilbud ved en kapasitetsvurdering av de gamle bryggeribyggene og viste hvordan disse kunne frigjøres og ombygges til det formål departementet etterspurte.³⁹² Departementet valgte til slutt Frydenlund. Høgskolen flyttet inn i 1992, altså før bryggerivirksomheten endelig tok slutt. Det ble søkt om bruksendring og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for å starte ombygging av bryggeriets administrasjonsbygg til høgskoleformål. Saken ble anbefalt av byplankontoret.³⁹³ Byggetillatelse for nytt høgskolesenter ble gitt og byggingen igangsatt før reguleringsplanen formelt var ferdigbehandlet.

PROFF-prosjektet

På denne tiden deltok Oslo byplankontor i PROFF-prosjektet.³⁹⁴ Bokstavene PROFF er en sammenkobling av ordene privat og offentlig. Prosjektet ble delt i tre fokusområder, 'plansak', 'byggesak' og 'teknologi'. Omdanningen av Frydenlund ble valgt som pilot for "plansak". Som pilot ble reguleringsprosessen brukt for å prøve ut og evaluere en ny prosess for utarbeidelse av plan- og reguleringssaker. Denne prosessen var hovedsakelig basert på muntlige avklaringsmøter i en tidlig fase av reguleringssaken. PROFF-prosjektet innebar at planprosessen for Frydenlund ble lagt opp med formelle avklaringsfaser og informasjons- og høringsmøter i tillegg til den vanlige behandlingen en reguleringssak må gjennomgå. En stram tempoplan for gjennomføring av planlegging og planbehandling ble avtalt mellom forslagsstiller og byplankontoret. Man forventet kortere behandlingstid ved at forslagsstiller utformet mer av planforslagets formelle dokumenter. Intensjonen var også å utvikle bedre rutiner og muligheter for utarbeidelse av digitale 3D-modeller for å visualisere prosjektet. Et tredje forhold var ønsket om å avholde forhåndskonferanser med offentlige etater og høringsmøter, der berørte parter og andre involverte var til stede, også naboer og andre brukere. Hensikten med møtene var å øke forutsigbarheten i planbehandlingen, ved å tvinge frem tidlige uttalelser og avklaringer fra offentlige etater.

I tilfellet Frydenlund ble reguleringsplanen vedtatt 28.10.92, sju og en halv måned etter at kommunen mottok forslaget fra utvikler, noe lenger tid enn den fremdriftsplanen man hadde satt opp. På denne tiden arbeidet Byplankontoret med en ny "Kommunedelplan for indre by". Hensikten var å

³⁹² (Statens Bygge- og eiendomsdirektorat, 1990a.); (Statens bygge- og eiendomsdirektorat, 1990b).

³⁹³ Brev fra Byplankontoret til Bygningskontrollen 16.10.91

³⁹⁴ Prosjektet var en del av NTNFs (Norges teknisk– naturvitenskapelige forskningsråd) utviklingsstrategi for bygg og anlegg 1992 – 1997. Strategien hadde til hensikt å styrke kvalitet og mer effektiv ressursbruk i offentlig sektor. Gjennom PROFF- prosjektet skulle representanter for plan- bygningsmyndighetene i Oslo og representanter fra et stort entreprenørfirma møtes for å drøfte mulige effektiviseringsmetoder i plan- og byggesaksbehandlingen. (NTNF, 1993).

erstatte den tidligere nevnte Soneplanen fra slutten av 1970-tallet, men også å etablere et bedre redskap for håndtering av enkeltprosjektene som ble fremmet.

Ny celle er dannet

Den endelige omdanningen av bryggeriområdet var fullført på slutten av 1990-tallet etter en utbygging som hadde skjedd i flere etapper. Av det opprinnelige bryggeriet er det i tillegg til fyrhuset, som er bevart i sin helhet, kun tre bygninger som inngår i det nye anlegget. Se fig. 10. De bevarte bygningene ligger i den vestre del av anlegget slik at så godt som hele hovedfasaden mot Pilestredet fremstår med sin opprinnelige karakter. (Se også fig. 13)³⁹⁵ Anlegget består av åtte mer eller mindre frittliggende bygninger, samt fire boligblokker som kompletterer en eksisterende leiegårdsbebyggelse i nordøstre hjørne.³⁹⁶ Mellom bygningene er det etablert gangpassasjer. Anlegget utgjør et kvartal, ikke en sluttet karré med et indre lukket gårdsrom, men en bygningsgruppe som strukturelt avgrenses av det ordinære gatenettet. I syd er den gamle bryggerimuren blitt stående igjen og omkranser anlegget.

Som følge av prosjektet ble områdets nordvestre del regulert til allmennyttig formål (skole) og spesialområde/bevaring, områdets midtre del til blanding av bolig og allmennyttig formål, i syd til blanding av kontor, industri, lager og allmennyttig formål. Området i øst mot eksisterende boligkarré er det regulert til supplerende boligbebyggelse og felles uteareal. Da området ble regulert forutså man skoleaktivitet kun i det nordvestre hjørnet av tomte. I dag er det, foruten boligene, kun ett av byggene som ikke rommer funksjoner knyttet til skole og utdanningsvirksomhet.

Ullevaal Stadion – Nasjonalanlegg for fotball

Fotballbanen Ullevaal Stadion ligger i et lavpunkt mellom Nordberg og Berg, i utkanten av Sogn bydel, på en flate mellom Store Ringvei, Sognsveien og Sognsvannsbanen. Området befinner seg relativt høyt i Oslogryta, i de landlig utbygde småhusområdene som omkranser bykjernen.

Stadionanleggets nære omgivelser i syd og nord består stort sett av eneboliger. I vest er det også noe næringsbebyggelse mellom stadion og universitetet/forskningsparken på Blindern. I nordvest ligger Sogn videregående skole. I umiddelbar nærhet finner vi også universitetet og forskningsparken på Blindern, Idrettshøgskolen og Toppidrettssenteret på Kringsjå, samt Rikshospitalet på Gaustad.

³⁹⁵ For en beskrivelse av hvordan bryggeriet var opprinnelig se (Petersen, Arnholm m.fl., 1959, s. 150).

³⁹⁶ Resultat av 2ndre arkitektkonkurranse.

Alltid vært på Ullevål

Kart fra 1924 viser at det alt på den tid lå en sports plass der Ullevaal Stadion er lokalisert. Ski- og fotballklubben Lyn startet utviklingen. I 1917 tok klubben opp spørsmålet om egen bane på Ullevaal. Først i 1924 ble det nedsatt en komité. Blant annet ble det inngått en avtale med AS Akersbanerne. På den tiden planla de trikkelinjen til Sognsvann. For finansiering av denne kjøpte baneselskapet opp eiendom for utparsellering og videre salg av tomter.³⁹⁷ (Se også historiske kart fig. 15).

Stadionselskapet A/S Ullevaal Stadion ble stiftet 27. januar 1925. Lyn eide da 73,5 prosent av aksjene. 5,1 prosent av stadion ble fordelt mellom klubbene Ullevaal Idrettslag, Tåsen, Nydalen og Heming og Aker kommune ved Akersbanerne eide 24 prosent.³⁹⁸ (Det er verdt å merke at utbygger den gang på grunn av de dårlige økonomiske tidene, ble tvunget til å bruke billigst mulig materiale til bygging av tribunen.³⁹⁹) I 1936 solgte AS Akersbanerne sin del i stadionselskapet til Norges Fotballforbund (NFF), som kjøpte seg ytterligere opp på begynnelsen av 1960-tallet, da staten gikk inn og finansierte en større ombygging. NFF ble da hovedaksjonær i AS Ullevaal Stadion. Ullevaal har vært fast cupfinalebane siden 1948, og er vår viktigste landskamparena.

Redningsaksjoner for falleferdige tribuner

I 1960, etter 35 års bruk, var tretribunene nedslitt og måtte oppgraderes. Fotballforbundet ønsket isteden en større utbygging og engasjerte arkitekter for å utrede muligheten for utvikling av en stor-stadion med plass til 45 000 tilskuere. Forslaget ble ikke godtatt i kommunen. Resultatet av utredningsarbeidet ble kun en moderat ombygging av ”Store stå”, langtribunen mot syd, som sto ferdig høsten 1967.

En tilsvarende oppgradering av de øvrige tribunen ble ikke startet opp før på begynnelsen av 1980-tallet. Trekonstruksjonene var da så falleferdige at det ble betraktet som farlig å bruke anlegget. A/S Ullevaal Stadion hadde vanskeligheter med å finansiere en slik omfattende opprustning. Etter noen år frem og tilbake påtok en eiendomsutvikler seg å bygge nye tribuner på vestre kortsid, mot å få benytte arealet under til næringsformål. Arealet var ikke regulert, men det hastet med å erstatte tribunen. Bygget ble godkjent som byggesak og sto ferdig oppført i 1986. Tribunene ble ferdige til cupfinalen i 1985 mellom Lillestrøm og Fyllingen.⁴⁰⁰

³⁹⁷ Området Berg, Tåsen, Sogn, Nordberg ble regulert i 1923. Arbeidet med banen startet opp ved årskiftet 1921/22, men stoppet opp på grunn av dårlige tider i 1925 og tok ikke til igjen før i 1935. Historien om utvikling av dette området er beskrevet i (Børrud, 1996).

³⁹⁸ (Juve, 1951) Se også: http://www.ullevaal-stadion.no/frame_hist.html

³⁹⁹ Da Skjønhetsrådet og Bygningskommissionen i Aker behandlet byggingen av Ullevaal Stadion i 1925, mente de at anlegget burde bygges av et mer varig materiale enn tre. (Byggekunst, 1926).

⁴⁰⁰ Kilde: http://www.ullevaal-stadion.no/frame_hist.html

Fig. 14, Ullevaal Stadion – Nasjonalanlegg for fotball

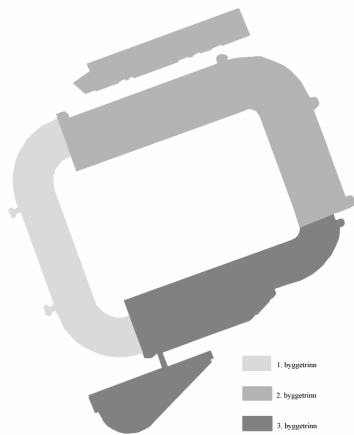
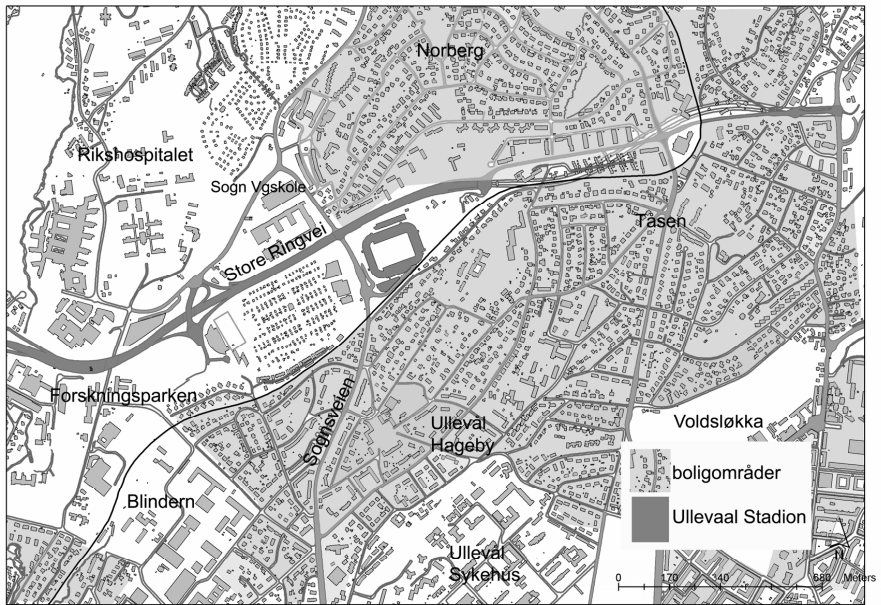




Foto: Mapaid AS/Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.



Underveis i bygging av denne tribunen ble det forsøkt å bygge på to ekstra etasjer uten at godkjenning var gitt av kommunen. Da dette ble oppdaget, skapte det reaksjoner i nærmiljøet. Byggingen ble stanset, men tilbygget ble heller ikke godkjent da det etter hvert kom opp til politisk behandling i Bygningsrådet (16.01.86), og det påbegynte bygget måtte tas ned. Bygningsrådet vedtok at ytterligere bygging på Ullevaal Stadion ikke skulle skje før det forelå en godkjent regulering for området.

Omregulering for oppgradering

Den endelige reguleringsplanen som sikret utskifting av de to resterende tribunene fra 1926 ble vedtatt i april 1990. Reguleringsforslaget ga mulighet for oppføring av nye tribuner rundt deler av stadion, med totalt inntil 44 000 m² bruksareal nye næringsarealer i tilknytning til tribunen, en bebyggelse på fire og fem etasjer, samt en hjørnemarkering med to tårn i åtte etasjer i det nordøstre hjørnet. Totalt ble det regulert til byggeområde for mange formål: tribune, idrettshall, forretninger, kontorer, hotell, industri, bydelshus.⁴⁰¹ Etter at selve tribunen ble ferdig til cupfinalen mellom Rosenborg og Fyllingen i 1990, ble første byggetrinn gjennomført i perioden 1991–94.

Reguleringsplanen la opp til to byggetrinn med rekkefølgebestemmelser. Det vil si at krysset mellom Store Ringvei og Sognsveien måtte være påbegynt før byggetrinn II kunne påbegynnes. Krysset sto ferdig i 1998, men allerede i god tid før dette ønsket eier å bygge mer og tok derfor kontakt med kommunen for å få omregulert tomtearealet til høyere utnyttelse. De ønsket flere forretninger som også skulle bidra til å finansiere idrettshallen. Fig. 18.

Rundt 1994 var det ”Store-stå” – tribunen fra 1967 som måtte oppgraderes. Den var da i for dårlig forfatning og hadde heller ikke tilstrekkelig tilskuerkapasitet. Fordi gjeldende regulering ikke tok høyde for at dette kunne skje, måtte en ny reguleringsprosess settes i gang. Norges idrettsforbund ønsket også å bygge nytt administrasjonsbygg på Ullevaal Stadion for å samle idrettens underorganisasjoner på Ullevaal. Blant annet ønsket de å kunne dra nytte av nærheten til Norges idrettshøgskole og Toppidrettsenteret på Kringsjå.⁴⁰²

Stadionselskapet ville nå bygge selv. Det ble foreslått å bygge næringsarealer under tribunene og et nytt kontorbygg i 3.– 5. etasjer mellom stadionet og trikkelinjen, til sammen rundt 17 000 m² næringsareal. For tilstrekkelig kapasitet på tribunen anlegget ønsket de å bygge på en ekstra etasje på tribunebygget mot vest med tilsvarende heving av tribunen, slik at det til sammen skulle bli 30 000 sitteplasser. Fig. 19.

⁴⁰¹ Reguleringsformålet industri og bydelshus henger sammen med en utvidelse av planområdet for å rydde opp i noen gamle reguleringer. (Oslo bygningskontroll, 1990, s. 13).

⁴⁰² Brev fra Biong & Biong Arkitektfirma A/S til Oslo kommune/Plan- og bygningsetaten 22.10.92

Samtidig med at stadionselskapet våren 1994 startet arbeidet for å kunne oppgradere den siste tribunesiden, fremmet utvikler av byggefase II et ønske om å endre gjeldende regulering. Flere forutsetninger var endret.⁴⁰³ De ønsket fremdeles å bygge idrettshallen – en nasjonalarena for håndball i samarbeid med Norges håndballforbund. Men i tillegg ønsket de å bygge rundt 10 000 m² mer næringsareal enn de 12 000 m² som ”gjenstod” i reguleringsplanen. Planene om et glassoverdekket fotgjengerareal sto ved lag, men i stedet for to høye bygg som hjørnemarkering ønsket de nå kun ett. Fig. 20.

Til tross for at kommunens byplanetat anmodet om en samlet regulering, klarte de to grunneierne ikke å enes om én plan, og de ønsket heller ikke å ”rette” seg etter Plan- og bygningsetatens anbefalinger. Det ble derfor fremmet to nye reguleringsforslag i 1996–97, hvert med alternative forslag fra planetatens. Disse ble parallellbehandlet i Plan- og bygningsetaten og i bystyret. Det eneste som ble vedtatt var Stadionselskapet sitt forslag til nye tribuner samt frittliggende kontorbygg på utsiden av langfasaden mot syd. Anlegget sto ferdig i 1999. Norges idrettsforbund kjøpte seg inn i deler av bygget. Da bystyret ikke godkjente forslaget til omregulering av nordøstre side, ble denne eiendommen solgt. Til tross for at bystyret ikke godtok omregulering til høyere utnyttelse, satte de nye eierne umiddelbart i gang arbeidet med å fremme en ny regulering for ytterligere utbygging omkring Ullevaal Stadion.

Fotball, kontor og kjøpesenter

I tillegg til idrettsanlegget med garderober og lignende består Ullevaal Stadion etter fullføring av tribuneanlegget, av rundt 25 500 m² kontorareal og rundt 6500 m² forretningsareal. Forretningene, rundt 30 i tallet, tilbyr det meste av de varer man forventer å finne i et lite lokalsenter. I tillegg til mat, post, bank og apotek, finnes det forretninger med vareslag som blomster, sko, klær, foto, gull, briller, musikk, lamper, el-artikler. Kun tre forretninger kan assosieres med idrett: sportsbutikk, tippeskiosk og en spesialforretning for bandy. Forøvrig finnes et serveringssted oppkalt etter fotballspilleren Pelé. I kontorene finner vi administrasjonen til nesten alle særforbundene i NIF, Norges idrettsforbund (46 av 56) som legger beslag på omtrent 10 000 kvm². Foruten ulike småbedrifter av forskjellige slag er øvrige kontorareal brukt av

⁴⁰³ Som over. Dette var:

- oppgradert Ringvei med nytt kryss ved Sognsveien og Berg
- ny lokalvei langs T-banen
- planer om ny T-banering
- shoppingsenteret er en suksess
- bydelsadministrasjonen har flyttet inn
- mange nye næringer i mellomrommet mellom idrett og næring er etablert
- norsk idrett er etablert på et høyt internasjonalt nivå
- området er definert som innsatsområde
- et av få områder med rom for utvidede shopping-arealer med god offentlig kommunikasjon i Oslo vest.

bydelsadministrasjonen til sosial- og helsesenter. Flere av lokalene har også vært bortleid til Universitetet i Oslo som lesesaler for studentene.⁴⁰⁴

Som figur kan Ullevaal Stadion beskrives som karréliggende bebyggelse i 4–5 etasjer med gressbanen liggende i et indre lukket, rektangulært ”gårdsrom”. Sidebygningene er plassert parallelt med karreens langside og danner ”gaterom” som oppløses i parkeringsareal på kortsidene.

Anlegget er bygd opp av betongtribuner der tribunetaket, en stålkonstruksjon, løftes opp uten å være spesielt artikulert. Rommet under tribunen er fylt opp av bygg for forretninger, som også er stadionanleggets fasader. Utforming og oppbygging av fasadene varierer i detaljeringen. Ingen bærekonstruksjoner er synlige i fasaden. Denne består hovedsakelig av glass og stålelementer festet på en ordinær betongkonstruksjon. Trappetårn er synliggjort enten liggende utenfor fasaden eller som markerte betongtårn i fasadelivet.

Ut fra de tre utbyggingsfasene som det nåværende stadionet har vært gjennom, kan anlegget defineres som:

- vestre kortsida mot Sognsveien,
- nordre langside og østre kortsida med frittliggende forretningsbygg
- og langside mot syd med frittliggende kontorbygg

Det mest avvikende utformingsprinsippet ligger i snittet der fasaden mot vest har en form som følger tribunens utkrøgning. De øvrige bygningsfasadene går vertikalt ned til bakken. Likeverdige innganger og trappetårn er fordelt rundt hele karreen. Ingen av sidene fremstår som viktigere eller mer monumental enn de andre. Ikonografisk fremstår anlegget som en blanding av kontorbygg, forretninger og stadion. Fig. 14.

Alna Bransjesenter – et sted for handel⁴⁰⁵

Alna Bransjesenter er lokalisert i bunnen av Groruddalen, som er Oslos terrengmessige åpning for ferdsel til og fra opplandene i øst og nord. Her har det vært en naturlig transportkorridor i ”all tid”. Synlige spor i dag er tre hovedinnsårer og hovedjernbanen med sin godsterminal. Denne landskapsgeografiske forutsetningen har preget utviklingen av Groruddalen ved å strukturere transportårene som igjen har fått stor betydning for annen arealbruk, men også for den perseptuelle erfaringen av området. Det var her generalplanen fra 1950 la ut hele dalen til industriformål.

Til langt ut på 1960 tallet var Groruddalen jordbruksområde, med de gamle Akersgårdene spredt utover dalbunnen. Jordbrukslandskapet er snart ugjenkjennelig. Som næringsområde hadde det før den tid stor betydning, da

⁴⁰⁴ Refererer seg til situasjonen i 1999.

⁴⁰⁵ I dag heter det kun Alna Senter. Jeg velger her å bruke det navnet som ble brukt i forbindelse med utbyggingen, fordi dette er sentralt i prosjektutviklingen.

leirjorda langs Alnaelva ble utnyttet i teglproduksjon. Alna teglverk (fra 1907 til 1950-tallet) var et av de største og hadde sin beliggenhet på den tomte hvor Alna Bransjesenter ligger i dag. Teglproduksjonen opphørte og bygningene ble revet i 1966. Hele dette området i Oslo endret seg drastisk med drabantbyutbyggingen i etterkrigstiden. Begge dalsidene av Groruddalen ble bygd ut med blokkområder langs et nytt T-banenett. (Se også historiske kart fig. 22).

Groruddalens dalbunn er stort sett bebygget med industri-, verksted- og lagerbebyggelse. Sentralt i Groruddalen renner Alnaelva delvis i et vegetasjonsrikt åpent terreng og delvis i rør under asfalterte parkeringsplasser. I 1977/78 kom motorveien og styrket betydningen av Groruddalen som transportkorridor. Mye næringsvirksomhet er knyttet til transport- og godshåndtering på grunn av nærheten til Alnabru godsterminal. Alna Bransjesenter er lokalisert sentralt i denne korridoren, til Breivoll i Hellerud bydel, nærmere bestemt Strømsveien 245, der Ytre Ringvei krysser E6-hovedinnsfartsåre til Oslo fra nordøst.⁴⁰⁶ Bransjesenteret ligger mellom denne og Strømsveien, som var den gamle innsfartsåren. Nærområdet består ellers av Tittutgrenda småhusområde og Alfaset gravlund.

Teglverkstomta

Første trinn mot det som i dag er Alna Bransjesenter kom i 1973. Stormbull AS bygde sitt lagerhus for byggvarer i Strømsveien 245 på tomte til det nedlagte Alna teglverk. I 1978 fusjonerte konkurrentene Aspelin og Stormbull AS og ble Aspelin Stormbull AS. Byggvarevirksomheten ble i 1986 solgt til NKL som etablerte Norges Bygg. NKL fremmet de første planer om bygging av kjøpesenter, men skrinla dette da Norges Bygg gikk konkurs. Andre investorer overtok byggvarehuset og etablerte Byggeland, som drev sitt byggvarehus rettet mot typiske forbrukerkunder.⁴⁰⁷ I tillegg fantes et lite hagesenter. For øvrig lå tomte mer eller mindre brakk.

Aspelin Stormbull, som skiftet navn til Aspelin Ramm Gruppen AS i 1988, hadde hele tiden eid tomten. De begynte på denne tiden å arbeide for bedre utnyttelse av eiendommen. De ønsket fortrinnsvis å fortsette med planene om et kjøpesenter, men undersøkte også muligheten for å bruke eiendommen til industriformål. Nora fabrikk, som var etablert på den andre siden av E6, hadde behov for utvidelse. Disse mulighetene ble skrinlagt av økonomiske hensyn; en nødvendig forbindelse under motorveien ble på grunn av vanskelige grunnforhold altfor kostbar.

⁴⁰⁶ Ytre Ringvei er ikke en del av det regionale (statlige) hovedveinettet. Den er en del av en ikke-realisert ringvei som var tenkt som en ytterste fordelingsåre utenfor dagens Store Ringvei.

⁴⁰⁷ De drev dette fram til 1997 da det ble kjøpt av Maxbo Løvenskiold Vækerø.

Fig. 21, Alna Bransjesenter

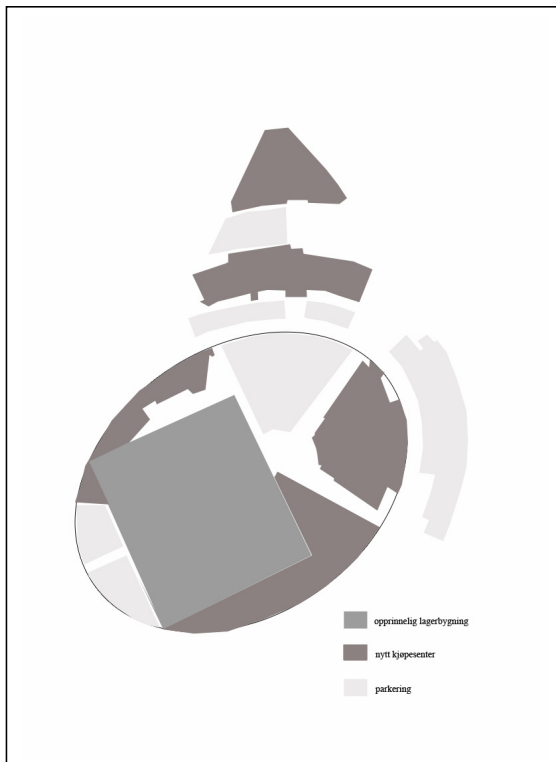
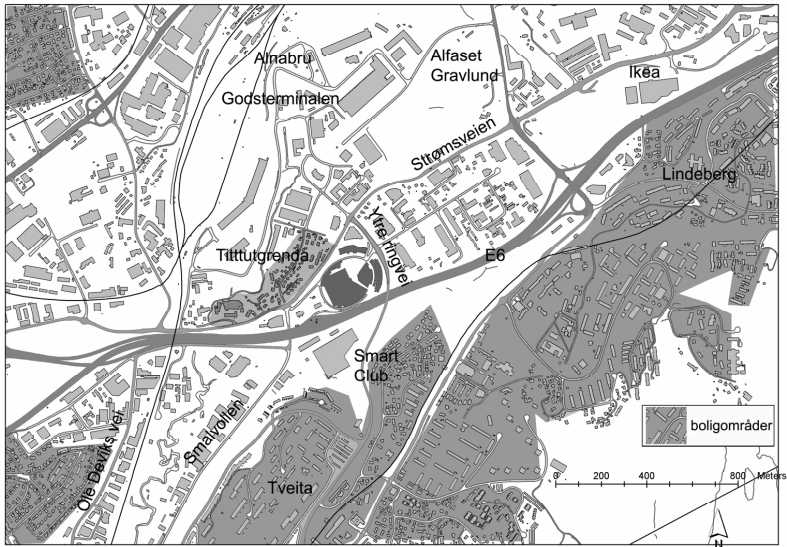
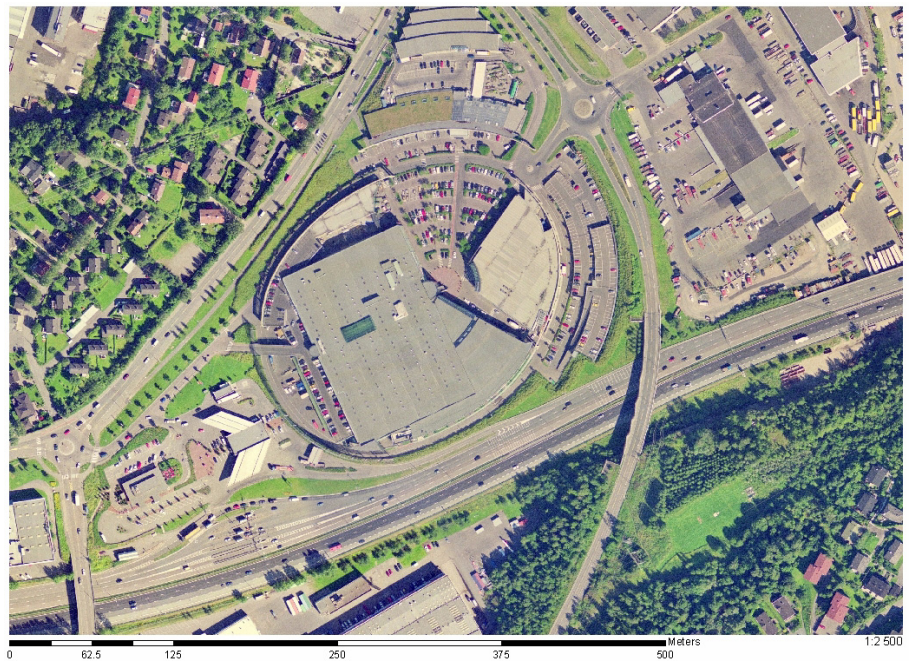




Foto: Mapaid AS/Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.



Først kjøpesenter så bransjesenter

Eiendommen ble deretter omregulert til formålet kjøpesenter og godkjent av bystyret 12.10.90. Reguleringen gjorde det mulig å bygge rundt 30 000 m² forretningsareal, rundt 24 000 m² kontorareal og rundt 15000 m² til lager/industri. Vedtaket i bystyret ble gjort mot byplankontorets anbefaling. Avgjørende for det politiske vedtaket var ønsket om å stoppe handelslekkasjen til kommunene nord for Oslo. Staten foreslo å forkaste det fremlagte forslaget med begrunnelse i at et kjøpesenter var i strid med ”service- og senterstrategien for Oslo” som la opp til kun tre regionale sentre: på Stovner i nordøst, Lysaker i vest og Mortensrud i syd. Hovedargumentene for Byplankontorets negative innstilling var at et kjøpesenter ville ta kunder både fra Oslo sentrum og fra lokalsentrene i Groruddalen. I tillegg ble de trafikale konsekvensene ansett som negative.⁴⁰⁸

Statens Vegvesen fremmet innsigelse mot vedtaket, og planen ble derfor oversendt Samferdselsdepartementet for endelig avgjørelse. Vegvesenets innsigelse ble fremmet på generelt grunnlag om at kjøpesentre genererer økt privatbilisme, noe staten overordnet sett ikke ønsket av hensyn til økte miljøproblemer. Departementet overprøvde Statens vegvesen og mente at grunnlaget for innsigelse ikke var til stede.⁴⁰⁹ Det førte til at Statens vegvesen trakk sin innsigelse, og planen ble regnet som egengodkjent og rettskraftig fra 25.05.92.

Dette reguleringsvedtaket ble gjort kun med én stemme i overvekt i bystyret.⁴¹⁰ Da dette mindretallet vant kommunevalget i 1991 og dannet byråd i Oslo, så de en mulighet for likevel å forhindre at kjøpesenteret ble realisert. Den nye politiske ledelsen, en koalisjon av Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti, ønsket å ta større miljøhensyn i byutviklingen og ville av den grunn ikke ha et tradisjonelt kjøpesenter på Alna.⁴¹¹ De ville heller, som byplansjefen, følge vedtatt service- og senterstrategi for Oslo. Byråden for kultur- og byutvikling ga derfor beskjed til utvikler om at det ville bli fremmet forslag om bygge- og deleforbud på tomte dersom de likevel aktet å gjennomføre reguleringsvedtaket. Det nye byrådet ønsket en annen type næringsutvikling på tomten og gikk i forhandlinger med utvikler om å få til dette.

Utvikler på sin side var heller ikke tilfreds med de arkitektoniske intensjonene som fulgte reguleringen av 1990, og inviterte derfor seks arkitektkontorer til å delta i et parallelloppdrag. De ønsket forslag til andre arkitektoniske konsept for ombygging av Strømsveien 245. Utvikler

⁴⁰⁸ (Oslo Kommune, 1990).

⁴⁰⁹ Brev fra Samferdselsdepartementet til Oslo kommune av 17.12.91

⁴¹⁰ Seks representanter gikk inn for en fortsatt industriregulering fordi en omfattende forretningsvirksomhet ble oppfattet å virke negativt for lokalsentraene i området.

⁴¹¹ (Byrådsavdeling for kultur- og byutvikling, 1992, Underretning om vedtatt regulerings- og tiltaksplan. Alna kjøpesenter)

signaliserte i invitasjonen et ønske om en arkitektur som kunne etablere tomte som et 'sted' i Groruddalen. Et bilde utvikler brukte på sin visjon, er blant annet "byport". Det forslaget som ble valgt, var en bearbejdet utgave av en idé som allerede hadde vært lagt frem da NKL ønsket å bygge kjøpesenter på tomte. Utvikler bekreftet i et brev til byråden, i forkant av parallelloppdraget, at de ikke hadde til hensikt å realisere kjøpesenterreguleringen, men ville presentere nye forslag til hvordan området kunne utvikles. Utvikler ba derfor byrådet om å unngå bygge- og deleforbud på tomte.⁴¹² Forhandlinger mellom politikerne og utvikler førte til at Alna Bransjesenter, utsalgssted for plasskrevende varer som møbler, hvitevarer og byggevarer, ble akseptert av begge parter.

Da utvikler og byråd ble enige om at tomte kunne benyttes til utsalgssted for større forbruksvarer, men ikke til tradisjonelt kjøpesenter, ble det satt i gang en omregulering basert på en videreutvikling av vinnerkonseptet fra parallelloppdraget. Planarbeidet ble startet opp medio desember 1993. Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 06.06.94 til 04.07.94 og ble vedtatt i bystyret i desember samme år.

Planen omfattet et område på 70 dekar, med en tomteutnyttelse på om lag 145 %, eller tillatt bebyggelse på inntil 70 500 m² bruksareal, derav 60 500 m² til forretningsvirksomhet. Det er en dobling av forretningsarealet sammenlignet med den planen som ble erstattet.⁴¹³ Fig. 23.

To overordnede plandokumenter

Parallelt med reguleringsplanarbeidet pågikk det en overordnet planlegging av de sentrale deler av Groruddalen, som skulle ende i en kommunedelplan. Planleggingen er en direkte oppfølging av de byutviklingsprinsipper som ble definert og vedtatt i "Kommuneplan 1991".⁴¹⁴ Groruddalen er her pekt på som et av flere "innsatsområder". Sentrale Groruddalen (område 7) er foruten det ubebygde arealet ved Gjersrud/Stensrud vurdert som det området med størst utviklingspotensial, rundt 2000 dekar. Kommunedelplanen lå ute til offentlig ettersyn samtidig som reguleringsforslaget for Alna Bransjesenter var til behandling i Plan- og bygningsetaten. Det endelige vedtaket av kommunedelplanen ble først fattet i 1997, altså tre år etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

⁴¹² (Aspelin Ramm Gruppen AS, 1992)

⁴¹³ Selv om arealbruken i den nye saken ikke avviker stort fra den tidligere vedtatte planen, er reguleringen i sin helhet preget av det nye konseptet. Reguleringsplanens utforming er svært detaljert, noe som medfører at det ikke forekommer noen drøfting av annet enn tekniske løsninger i senere byggesaksbehandling. Hovedgrepet og utformingskriterier diskuteres og besluttes i reguleringsfasen. Behandling av reguleringsaken tok i underkant av ett år fra utbygger sendte sitt første planforslag, til planen ble oversendt til Byrådsavdelingen. Behandlingen etter at planen hadde ligget ute til offentlig ettersyn, tok kun to måneder. Dette er ansett som svært raskt, noe som ifølge utviklers reguleringsarkitekt medførte "kritikk" i bystyret. Byggesaken ble kjørt parallelt med reguleringsaken og er ellers basert på en etappevis utbygging. (Oslo Kommune, 1990).

⁴¹⁴ (Oslo-byplankontor, 1991b).

Det andre overordnede plandokumentet som direkte berører Alna Bransjesenter, er ”Service- og senterstrategien for Oslo”. Dette er et overordnet policydokument som gir drøftinger og retningslinjer for hvordan Oslo kommune skal forholde seg til utviklingen av varehandelen. Strategien ble første gang vedtatt i 1987 og på nytt i 1995 i en revidert utgave. Hovedstrategien i 1987 gikk ut på å opprettholde og styrke Oslo sentrum som det dominerende regionale handelssenter, samt å tillate tre storsentre lokalisert til de tre transportkorridorene ut av Oslo.⁴¹⁵ I den reviderte utgaven nyanseres og presiseres senterstrukturen til å omfatte, foruten Oslo sentrum, fire typer sentre: a) aktivitets- og forretningssentre b) lokalsentre c) nærsentre/nærbutikker d) bransjesentre.⁴¹⁶ Det presiseres i vedtaket at det ikke legges til rette for større, bilbaserte kjøpesentre i Oslo kommune, med unntak av de tre allerede vedtatte, på Stovner, Lysaker og Mortensrud.

Transformasjon av lagerbygg

Da utvikler startet sin transformasjon av Strømsveien 245, var tomtebebygget med en større kasseaktig lagerhall og noen mindre midlertidige bygninger for et hagesenter. Etter at reguleringsplanen nå er realisert, består Alna Bransjesenter av fire frittliggende bygninger, samt et delvis nedgravd parkeringshus. I plan har anlegget tatt form av en oval som omkranser hovedbygningen. Hovedbygningen er det opprinnelige byggvarelageret, en helt ordinær lagerhall bestående av en stålplatekledd betongkonstruksjon med enkel og rasjonell utforming. Denne er til- og ombygget, men holdt i samme høyde. Det er lagt inn nye etasjeskiller, og det er etablert en tverrgående innendørs gate med takvinduer som gir overlys. ’Gaten’ skiller funksjonelt, men samler også, de forretningene som finnes i bygningen, ved at inngangene er lagt mot denne gaten. Tilbyggene har krumme sideflater bestemt av anleggets ovale formkonsept. En kolonnade som følger den ovale formen, veksler mellom å være en frittliggende søylerekke plassert med ti meters avstand. Mellom søylene er det påmontert et stålgitter som danner en transparent vegg (til skiltning), og en konstruksjon hvor søylene er bundet sammen av horisontale betongelementer. Den ovale konstruksjonen ordner anlegget både funksjonelt og arkitektonisk. Konstruksjonen skaper ikke en sammenhengende runde, men åpnes opp og gjentas i en ytre ring i den delen av anlegget som må betraktes som hovedentré. Kolonnaden har ingen teknisk konstruktiv betydning for anlegget, kun arkitektonisk samt funksjonell, ved at den etablerer anleggets infrastruktur.

Midt i ovalen, ved inngangen til hovedbygningen, er det anlagt en sirkulær plass som markerer det sentrale punktet i anlegget. De fleste

⁴¹⁵ (Oslo kommune, 1987)

⁴¹⁶ (Plan- og bygningssetaten, 1994a)

publikumsinnganger i bygningene som tilhører senteret er orientert mot denne plassen. Parkeringen er organisert og ordnet innenfor samme geometri. Terrengmessig faller parkeringsarealet svakt mot det sentrale inngangspartiet. De øvrige byggene ligger innenfor ovalens avgrensning, og som vegg i ovalen. Det siste bygget som tilhører senteret ligger på yttersiden av kolonnaden i nordøstre hjørne, men er i sin form og organisering orientert mot resten av anlegget. I tillegg til bygningene består anlegget av en internvei som følger den ovale formen, og av parkeringsplasser som delvis inkorporeres i byggene, delvis etableres som et eget ”nedgravd” p-hus utenfor ovalen, delvis er lagt mellom byggene. Fig. 21.

Østensjøveien 32–36 — kontorbygg for utleie

Østensjøveien går fra Helsfyr til Abildsø på østsiden av Østensjøvannet. Omtrent der Østensjøveien krysser Brynseng i dag, lå det allerede i middelalderen et veifar som krysset Alnaelva ved Bryn gård, en av bispestolens gårder på 1300-tallet.⁴¹⁷ (Se også historiske kart fig. 25).

Urbaniseringen av området startet med at Bryn stasjon ble anlagt, etter sigende fordi togene måtte stoppe her for å sette på bremsene før nedstigningen til hovedjernbanestasjonen. Et lite lokalsenter vokste opp omkring stasjonen, og teglverkene etablerte seg langs Alna. Lenger vekk fra elva ble andre typer småindustri anlagt, med noe innslag av villabebyggelse. Denne blandingen av typer, funksjoner og størrelser har på grunn av en heterogen tomtestruktur kjennetegnet Brynseng. Området avgrenses seg mot tilliggende områdene av svært homogen karakter, Østre gravlund i nord, feltutbygget blokkbebyggelse i vest og nordøst. I syd avgrenses området først av Alnaelva, så av jernbanen mot villaområdene på Høyenhall og Hellerud. Kun i øst går Brynseng over i en tilsvarende type næringsbebyggelse: det er beltet som strekker seg langs Smalvollveien mellom Bryn og Breivoll, der Alna Bransjesenter ligger.

I forhold til transportnettet ligger området som vi omtaler som Brynseng i krysset mellom de to lokale samleveiene, Tvetenveien og Østensjøveien, og de regionale hovedveiene, Store Ringvei og E6. I tillegg tangeres området av hovedjernbanen og T-banen som deler seg i tre linjer etter Brynseng stasjon.

Innenfor dette området har det hele tiden skjedd en fortetting, både ved at mindre tomter har blitt slått sammen og ved at store eiendommer har blitt utparsellert i mindre biter. En grunneieroversikt fra 2002 viser at enkelte grunneiere eier flere tomter. Et annet påfallende trekk er at grunneier ofte er et aksjeselskap med samme navn som tomtens adresse.

⁴¹⁷ (Oslo bys historie, 1990, bind 1, s. 157: red. Arnved Nedkvitne og Per G. Norseng).

Kart som viser stier mellom Bispestolens gårder er gjengitt i (Plan- og bygningsetaten, 1996a), kilde ikke oppgitt.

Fig. 24, Østensjøveien 32 -36 - kontorbygg for utleie

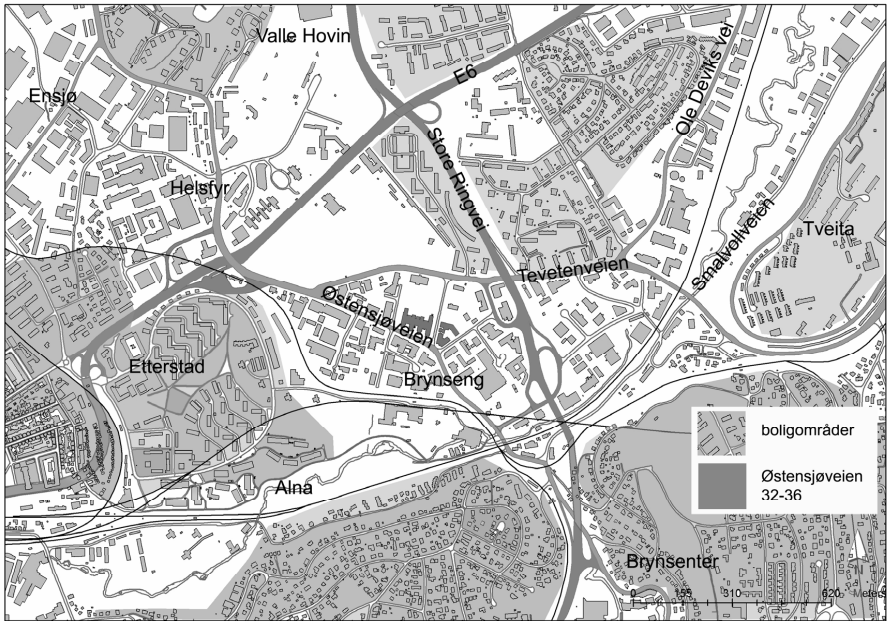




Foto: Mapaid AS/Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.



Gründervirksomhet

Bryn Eiendom eller A/S Idenas, som var den opprinnelige bedriften, har bygd Østensjøveien 32–36. Dette startet som en ”alt-mulig-bedrift” med blant annet dametekstil og Elisabeth-strømpen. Gründeren Ivar D. Nygård hadde flere lokaler rundt i Oslo, men etablerte seg på Bryn i 1969 da lokalene på Grønland ble for trange. Nils Hansens vei 2, 16 000 m² nybygget næringsseiendom, var ledig. Idenas kjøpte først halvparten og deretter resten av bygningen til bruk både for varedistribusjon (også av egne produkter som ble laget utenlands) og som utleieobjekt for langsiktig investering. Andre eksempler på Nygårds gründersjel er oppstarten av en datasentral i 1970, med tjue ansatte. Denne ble solgt videre etter kort tid, og damekonfeksjonen ble solgt på midten av 1980-tallet.

Et generasjonsskifte i bedriften bidro til at ”alt mulig” ble redusert til et fokus på eiendom. I tillegg til Nils Hansens vei 2 og noen bygninger på Økern, ble det satt i gang mer systematisk oppbygging av en eiendomsportefølje primært på Brynseng. Eiendommene omkring Nils Hansens vei 2 var da allerede overtatt av andre som tenkte på samme måte. Idenas kastet øynene sine på Brynseng, hvor det ble kjøpt opp boliger for riving. Totalt har Idenas kjøpt og revet rundt 6 – 7 bolighus i området, i tillegg til bygningene som sto på tomta til tidligere Christiania dampkjøkken. Dette var det største oppkjøpet. Eiendommen ble kjøpt i 89 – 90 etter en anbudskonkurranse. Den første av bygningene var ferdig i 83 – 84 og ble bygd på dispensasjon fra gjeldende industriregulering. Neste utbygging var i Østensjøveien 36 rundt 1992, deretter Østensjøveien 32 og 34 i 1998/99. Siste byggetrinn er ennå ikke realisert. Fig. 24.

Selv om det var AS Idenas som eide tomta da den ble bygd ut, er det Bryn Eiendom AS som etter hvert har utviklet og står for driften av eiendommen. AS Idenas er et av tidligere fem eiendomsselskap som sprang ut av Nygårds gründervirksomhet. Disse er nå slått sammen til to. Bryn Eiendom, som også eies av samme familie, er et managementfirma som driver med administrasjon og drift av eiendommer. Det vil si at AS Idenas som eier av Østensjøveien 32–36 kjøper tjenester av Bryn Eiendom for eiendomsutvikling og drift. Strategien til dette utviklerselskapet er å kjøpe arealer, bygge og eie. De selger ikke eiendommer; de leier ut. Bryn Eiendom er med i et interessefelleskap sammen med flere av de tyngste eiendomsbesitterne og aktørene innen eiendom i området. Disse har gått sammen om å få til en felles, langsiktig innsats for utvikling og ikke minst for markedsføring av Bryn–Helsfyr som senter for næringsseiendom i hovedstaden.

Omregulering

Første byggetrinn i dette caset etablerte en ny praksis i området. Regulert industriareal ble brukt til forretning og kontor. Dette bygget ble senere retningsgivende for innholdet i reguleringsplanen som ble igangsatt i februar 1990 og formelt vedtatt av Bystyret i juni året etter. Hensikten var å oppdatere planbestemmelsene til å være i tråd med hva som hadde blitt bygd i området, og hva det ville være marked for å fortsette med. Dette gjaldt både arealbruk, utnyttelse og høyder. Reguleringsplanen omfattet 31 dekar og berørte flere grunneiere, ikke bare forslagsstillers eiendommer. Planen er utarbeidet av Archus arkitekter AS og fremmet av AS Idenas, men bearbeidet i samråd med Byplankontoret, som ikke hadde innvendinger mot at området ble kontorisert. Da saken var oppe til politisk behandling, stemte Arbeiderpartiet mot planen, da de heller mente området skulle opprettholdes som industriområde.

Det omreguleres fra byggeområde for industri til byggeområde for lager, kontor, industri, forretninger, bensinstasjon og offentlig virksomhet. Planområdet ble inndelt i tre felt som gis forskjellige bestemmelser. Felt A kan bebygges tettere og høyere enn det øvrige området, fordi man her ønsker at bygningsmassen skal understreke topografien i området. Området under ett skal ikke ha tomteutnyttelse (TU) over 150 %. Det tilsvarer rundt 43 500 m² bruksareal (BRA). Ellers er det gitt rekkefølgebestemmelser om at felles avkjørsel må være etablert før utbyggingen kan skje. I Felt C er det også stilt krav om bebyggelsesplan. Innenfor Felt C reguleres også et mindre kvadratisk areal til "torg", som primært var et ønske fra Byplankontoret. Fig.26.

Reguleringsplanen åpnet for forretningsvirksomhet. Utviklers intensjon var å bygge kontorbygg. Det vil si at hensikten med reguleringsplanen var å få tillatelse til å bygge fleksible bygg som kunne tilpasses enhver type kontorvirksomhet. I byggetrinn I og II ble det i tillegg til kontorer lagt inn både noe offentlig virksomhet og servicenæring som et reisebyrå i kontorbyggene.

Bebyggelsesplan for Felt C ble varslet i gangsett 25. januar 1996 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 27.01–24.02.97. Planen ble fremmet av Bryn Eiendom AS, og vedtatt i Byutviklingskomiteen i juni 1997. Planen delte arealet på rundt 20 dekar inn i fire felt som hvert foreslås bebygget av to parallelle lameller som bindes sammen av et glasshus. Disse er igjen to og to sammenbundet av en enetasjes glasshall og et parkeringsanlegg under bakken. Bebyggelsesplanen medførte noen mindre endringer fra reguleringen. Det viktigste var at høydene på bygningene mot Østensjøveien ble økt, at antall atkomster til feltet økte, og at det regulererte "torget" fikk en annen og mer langstrakt utforming. Fig. 27.

Kommuneplanlegging

Første gang Brynområdet ble nevnt som endringsområde i kommuneplansammenheng (siden det ble regulert til industri i generalplanen fra 1950/60), var i den andre versjonen av ”Kommunedelplan for indre by” (Byutvikling og bymiljø), i høringsutkast av juni 1995. Her utpekes området som et regionalt knutepunkt med et stort potensial for utvikling av et forholdsvis tett arbeidsplassområde. Den gode tilgjengeligheten med både et lokalt og regionalt tilgjengelig kollektivnett samt områdets direkte atkomst fra Store Ringvei fremheves.⁴¹⁸

Denne nye interessen for Bryn ble også fanget opp i forslaget til ”næringsrettet byutviklingsstrategi” som ble utarbeidet i 1997.⁴¹⁹ Her poengteres det at Bryn–Helsfyr bør etableres som ”innsatsområde”. Begrepet referer til planprinsipper gitt i Oslos kommuneplan fra 1991, men i den planen var ikke dette området betraktet som ”innsatsområde” for fortetting.

Lameller i kjede

Som figur kan utbyggingen leses som fire parallelt forskjøvede lamellblokker som er bundet sammen av lavere mellombygg. Blokkene (nr. 32 og 34) ligger med gavlene mot Østensjøveien og smalner av mot endene slik at de fremstår som like lameller som ligger etter hverandre. Gavlene er i tillegg brutt opp i flere vertikale felt som bygger opp om oppfattelsen av at den store bygningen skal fremstå som frittliggende lameller. På områdets høyeste punkt, som også er der hvor Østensjøveien svinger av ned mot Bryn, ligger nr. 36 (byggetrinn II) som en trekantet blokk definert av geometrien i lokalveinettet. Nr. 36 er konkav i fronten mot Østensjøveien, og hovedinngangen markert ved at et symmetrisk inngangsparti omkranser en vannfontene. Byggetrinn I ligger bakenfor denne som en avlang bygning som i plan er gitt en svak knekk midt på. I materialbruk og detaljering er byggetrinn II og III beslektet, mens den første utbyggingen er avvikende.

3.2 DEN PROSESSUELLE DRØFTINGEN

Når jeg har betraktet og analysert casene som prosesser, har jeg i tråd med analysemodellen først og fremst forsøkt å få grep om møtet mellom den private eiendomsutviklingen og den offentlige byplanleggingen. Hvordan fant møtet sted? Hvilke intensjoner ble fremmet av hvem, og hvilke diskusjoner og argumenter lå til grunn for de beslutningene reguleringsforslaget ble bygd på? Jeg har sett på hvordan prosjektet er presentert i reguleringsplanens saksfremstilling. Jeg har snakket med

⁴¹⁸ (Plan- og bygningssetaten, 1997c), høringsutgaven s. 18.

⁴¹⁹ (Plan- og bygningssetaten, 1997b)

involverte aktører og jeg har undersøkt relevant bakgrunnsmateriale som enten har hatt en betydning for prosessen, eller som jeg av andre grunner har funnet det nødvendig å gå inn i. Analysemodellens to grunnsetninger som berører prosessen, er:

1. Som aktører i byutviklingsprosessen er offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling gjensidig avhengige av hverandre og møtes i ett avgjørende berøringspunkt: ved drøftingen av det prosjektet som ønskes realisert.

2. De to aktørene, som har ulike rammeforutsetninger for å ta beslutninger om fysisk form, har en felles interesse av at det bygde prosjektet blir vellykket, men kan ha ulike intensjoner om prosjektets hensikt og ulike oppfatninger hva som er vellykket.

Frydenlund - den konfliktfrie prosessen

Det interessante med dette eksempelet er hvordan en potensiell konflikt mellom utvikler og byplanetat ender opp som en svært konfliktfri planprosess på grunn av utviklers kløktige håndtering for å få gjennomslag for egne intensjoner. Eksempelet bekrefter med andre ord påstanden om at det er de private utbyggerne som setter dagsorden og legger premisser for hvordan byen blir. Samtidig utfordrer det den hegemoniske oppfatningen om at det er gjennom den offentlige planleggingen at kvaliteten best ivaretas.

Utgangspunktet for drøftingen er at vi har en eiendomsutvikler som absolutt har lagt premisser for det endelige resultatet, samtidig som resultatet oppfattes som vellykket av alle parter.

Jeg vil spesielt trekke frem to konkrete handlinger som styrket utviklerselskapets muligheter for å få gjennomslag for egne intensjoner. De tok initiativ til en åpen arkitektkonkurranse, og de ga de til kjenne gjennom en tilbudsbeskrivelse til departementet at Frydenlund kunne være egnet for lokalisering av en ny høyskole. Det var ikke slik at utvikler gjorde dette av mangel på overordnede byplankrav, eller at de hadde tenkt å utarbeide et forslag på egen hånd og dermed ta sjansen på at kommunen ikke kunne avslå det, fordi det var kommet for langt. Tvert imot noe av det første utvikler gjorde, var å ta kontakt med byplankontoret for å avklare rammebetingelsene for utvikling av eiendommen. Kommunens byplanetat var da i slutten av det omfattende planarbeidet kommunedelplan for indre by. Slik utvikler så det var det:

... ikke noen vits i å fremme et voldsomt forslag som ikke hadde noen politisk forankring eller byplanmessig forankring. Og de [Byplankontoret] kom med et brev hvor de antydte volum, og de antydte formål. Men det er jo alltid slik at det

ikke er bindende. Altså, det er vanskelig for en administrasjon å binde opp et bystyre eller storting, men det var jo det de hadde ønsket seg. Det var det vel noe vi hadde motstridende synspunkter på, og det gikk i første rekke på dette med andel av bolig. (Utvikler i intervju 19.06.00)

Kommunens tre plankrav

Når utvikler begynner sitt utviklingsarbeid, er det fremdeles Soneplanen fra 1973 som gjelder. Planen som i sin tid stoppet industriutvidelsen på Frydenlund, men som senere ble sett bort fra da Nora bygde sine kontorbygg på det planlagte utvidelsesområdet for bryggeriet.⁴²⁰ Slik som i Soneplanen, var intensjonen med den nye kommunedelplanen å styrke denne delen av Oslo som boligby. I tillegg skulle planen gi kommunen bedre kontroll med de private prosjektene.⁴²¹ De rammebetingelsene som ble gitt av byplankontoret⁴²² i august 1990, ble hentet fra ”Forslag til kommunedelplan for Oslo indre by”.⁴²³ I planutkastet er bryggeriområdet klassifisert som et forandringsområde. Etter mitt skjønn må dette sies å være en konstatering av at den fysiske av-industrialiseringen også skjer i Oslo, heller enn at den er resultat av en planlagt endring av området. Planen, som var ment å være grovmasket, ga ikke detaljerte anvisninger til hva eller hvordan bryggeriområdet skulle forandres. På denne tiden var planforslaget så godt som ferdig utarbeidet. Høringsutkastet forelå i februar 1991, omtrent samtidig med at den første arkitektkonkurransen var avsluttet, men før departementet hadde bestemt lokalisering av Høgskolen i Oslo.

Den ene av rammebetingelsene som Byplankontoret ga beskjed om, var at utbygging på tomte skulle ha minst 60 prosent boliger.⁴²⁴ Eier tok dette til etterretning, men ønsket altså ikke å etterkomme kravet da dette etter deres oppfatning ikke lønte seg.

Ja, jeg tror de ville ha 60 prosent, hvis jeg husker riktig. Vi drev ikke med bolig. Vi drev egentlig med eiendom for forvaltning. Og bolig var ikke på den tiden vanlig som utleieobjekt.” (Utvikler i intervju 19.06.00).

⁴²⁰ Se note 388.

⁴²¹ Blant annet brukt som argument av daværende byplansjef i en kronikk i *Aftenposten* (Meinich, 1991, "En visjon for Oslos indre by")

⁴²² Byplanmessige rammer for Frydenlund-området ble gitt i forbindelse med planleggingen av arkitektkonkurransen. Brev fra Byplankontoret 17.08.90 til Nora Eiendom

⁴²³ (Oslo-byplankontor, 1991a, s. 176).

⁴²⁴ Som over s. 173.

Når den endelige utbyggingen fikk en boligandel på mellom 25 og 30 prosent, var dette ifølge utvikler:

..et kompromiss man [utbygger og byplan] gjorde når det ble etablert en høyskolevirksomhet her. Når man [byplan] så at det var mulighet for å få til det, aksepterte man [byplan] også da en lavere boliggrad. (Utvikler i intervju 19.06.00).

Det andre kravet, bevaring av de eldste delene av bryggeriet, ble mottatt på en helt annen måte. Vernet var en premiss gitt av byantikvaren, men støttet av byplanetaten. Utvikler anså ikke på noe tidspunkt at det var verdt å stille spørsmål ved dette. Til tross for at det utvilsomt ville ha vært mer økonomisk lønnsomt å rive alt, forsto utvikler at et slikt forslag ville ha skapt konflikt med kommunens antikvariske myndigheter – en konflikt som igjen kunne ha ført til uønskede forsinkelser og sannsynligvis fordyret planprosessen. Mens utvikler åpent og aktivt utfordret Byplankontorets myndighet på den ene siden, la de seg nærmest ”flate” for Byantikvaren. ”It was a lost case!” Utvikler så derfor ingen grunn til å foreslå riving av de eldste bygningene, men valgte i stedet å se at en bevaring av disse kunne være en ressurs for prosjektutviklingen.

Vi skjønnte jo det, at Byantikvaren var en viktig brikke her. Og der har vi hatt en veldig grei dialog hele veien. Det var faktisk sånn at vi bevarte litt mer enn det Byantikvaren hadde foreslått å bevare, og det er vel ikke alltid så vanlig. Det var egentlig ikke noe stridstema, for vi så også egenverdien i byggene, at de ville være med på å gi området en karakter.(Utvikler i intervju 19.06.00).

Det tredje kravet var knyttet til retningslinjer for bystrukturen. I forslaget til KdP het det:

En inndeling i mindre områder gir bedre kontakt med tilliggende bystrukturer. Boligenes behov for lys, luft og sonedeling (off./priv. sone) tilsier også en oppdeling av området. Nye gater bør der det er naturlig, binde sammen eksisterende gater og plasser. Lille Bislett bør inngå som en viktig del av byutviklingen i området. Prosjektutvikling bør bidra til opprusting av Lille Bislett. Samlet friområdeareal bør ikke reduseres.⁴²⁵

⁴²⁵ Som over s. 176.

En illustrasjonsskisse viser at det området som omfattes av Frydenlund, er oppdelt i mindre kvartaler som korresponderer med den omkringliggende gatestrukturen.

Utviklers motargumentasjon

I stedet for å skape konflikter omkring vernespørsmål, brukte eiendomsutvikleren historikk- og industriimaget aktivt i letingen etter arkitektoniske svar på omdanningen av bryggeritomta. Formålet med konkurransen var ny bruk av eiendommen, og det var ingen tvil om hvilken eiendom det gjaldt. På forsiden av konkurranseinnbydelsen⁴²⁶ er perspektivtegningen fra 1941 gjengitt. Bryggeriet fremstår som en samlet og enhetlig bebyggelse. Målet for konkurransen var å få frem forslag til potensiell bruk og utforming, hvor særpreg og idéinnhold skulle vektlegges. Med særpreg ble det henvist til områdets bygningsmessige kvaliteter og til områdets plassering i bybildet. I konkurranseteksten ble det uttrykt at hensikten for utvikler først og fremst var å få til ny kommersiell virksomhet på eiendommen, noe som ble spesifisert til å være utleiekontorer, restauranter og handel; dog ikke kjøpesenter. Selv om det ennå ikke var besluttet, tok utvikler også høyde for at høgskolen kunne bli lagt til Frydenlund, ved at lokaler til undervisningsformål ble nevnt som alternativt program. Før endelig løsningsforslag forelå, måtte det konkurreres i to omganger. Etter første runde anbefalte juryen at fire utkast ble bearbeidet i en ny konkurranse. Forslaget som til slutt ble valgt viste seg å være fra samme arkitekt som, delvis parallelt med arkitektkonkurransen, hadde bistått utvikler med å utrede eiendommens mulighet til bruk som høgskole.

Hvilken hensikt hadde egentlig denne konkurransen foruten å få frem ideer? Hvorfor mener jeg arkitektkonkurransen kan oppfattes som en motargumentasjon? Jeg ser at arkitektkonkurransen som utviklerselskapet fikk gjennomført, i utgangspunktet opplagt kan tolkes som en åpning for å få frem flere muligheter for utvikling av eiendommen. Men av resultatene å dømme ser jeg heller arkitektkonkurransen som en innsnevring av alternativene. Jeg mener at arkitektkonkurransen først og fremst ble utviklers viktigste handling for å få frem forslag som kunne overbevise kommunen om å godta en lavere boligandel. At utvikler senere kunne få med seg høgskole som et trumfkort i forhandlingene, var noe de ikke kunne ha regnet med da arkitektkonkurransen ble igangsatt. Det ble da også i klartekst uttalt at utvikler ønsket å fortsette diskusjonen med byplanmyndighetene gjennom

⁴²⁶ (Nora Eiendom AS, 1990)

konkurransetkastene. Jeg antar at de konkurransedeltakerne som virkelig tok sikte på å vinne, merket seg at:

Nora Eiendom AS håper at vinnerutkastet skal bli et viktig argument i diskusjonen med myndighetene for å få redusert boligandelen på området. En boligdel skal likevel anvises på tomten, men det ønskes ikke en kombinasjon av næringsarealer og bolig i samme bygning.⁴²⁷

Selv om innbydelsen starter så vakkert med å henlede oppmerksomheten på at det skal lages et sted med særpreg og idéinnhold, er det heller ikke lagt skjul på at ”kjøpesummen for tomten tilsier høy utnyttelsesgrad.”⁴²⁸ Også med hensyn til fastsettelse av tomteutnyttelsen tenker utvikler at konkurransen skal gi grunnlag for drøftinger med kommunen. Det antydes en utbygging på 80 000 kvadratmeter gulvareal over bakken.

I tillegg til å definere konkurransekriteriene var utvikler tungt representert i juryen, i motsetning til byplanmyndigheten, som ikke var representert. Selv om det ble bedt om alternativer med høy boligandel, er det ikke dristig å gjette at det var få forslag som ønsket å vise gode virkninger av en utbygging med høy boligandel. Mitt inntrykk er at ingen av vinnerne fra første konkurranserunde gjorde dette med overbevisende motivasjon.⁴²⁹ Kanskje merket de seg innbyders kommentar om at boliger i dette området burde lokaliseres til for eksempel Rikshospitaltomta⁴³⁰ når denne ble ledig, eller til Meyer-løkka.⁴³¹ Utvikler hevdet at Frydenlund da ”med sin identitet i større grad [kan] utvikles til et 'lokalsentrum' for tilstøtende bydeler”, og ”konkurransen skal derfor også belyse kvartalets funksjonelle betydning for tilstøtende bydeler”.⁴³² Argumentet var ikke, som sant var, at utvikler ikke mente det ville være lønnsomt nok å bygge boliger. Utvikler går her utover sitt beslutningsområde og inn i en større og overordnet byplandiskusjon om områdets rolle i en bydelskontekst. Ideen om lokalsenter avviker fra det som sto i forslaget til kommunedelplan. Der var det definert ’strøkgater’ som miljømessig skulle opprustes som ”livsnerver” i bydelene. For denne kanten av byen gjaldt dette Thereses gate nord for Frydenlund og Ullevålsveien ved St. Hanshaugen i øst.⁴³³ Utviklers uttalelse i denne sammenhengen kan selvsagt betraktes som en uttalelse til kommunedelplanen. Slik jeg oppfatter

⁴²⁷ Som over s. 3

⁴²⁸ Som over.

⁴²⁹ Som grunnlag for dette utsagnet har jeg kun konkurransematerialet slik det er presentert i (Norske Arkitekters Landsforbund, 1991, *Konkurranse om fremtidig utforming av bebyggelsen på Frydenlunds bryggeri, Pilestredet*, Oslo, Arkitektnytt)

⁴³⁰ Det var besluttet at Rikshospitalet skulle flytte fra sine lokaler i indre by.

⁴³¹ Meyerløkka er de boligkvartalene som ligger mellom St. Olavsgate og Rikshospitalet. Det er vanskelig å se at det er utbyggingspotensial for flere boliger her.

⁴³² (Nora Eiendom, 1990, s. 3)

⁴³³ (Oslo byplankontor, 1991a, s. 173)

det hadde utvikler kun fokus på sitt område, og var i mindre grad klar over hva denne planen inneholdt utover de kriteriene de hadde fått forelagt.

Arkitektkonkurransen ble gjennomført i regi av Norske Arkitekters Landsforbund, med en sammensatt jury. Det ga utvilsomt både et visst nøytralt preg og en kvalitetssikring av resultatet. Konkurransen fungerte derfor godt som en alliansebygger for utviklers intensjoner, og ga et godt fundament for motargumentasjonen.

Det aller dårligste utgangspunktet for et møte med kommunen om utvikling av indre by, var tradisjonelle kontorutleielokaler som utvikler egentlig ønsket å bygge. På begynnelsen av 90-tallet ville alle utviklere bygge næringsbygg; ingen ville bygge boliger, selv om det var et uttalt politisk mål å få flere boliger i indre by. Da det ble søkt etter lokaler til en ny høyskole i Oslo, så utvikler dette som en mulighet for Frydenlund. Skoleformålet ville også løse utfordringen med å ta vare på de gamle bryggerbygningene, da disse i utviklers øyne egnet seg like dårlig til effektive kontorbygg som til boliger. Det departementet søkte om var 12 000 kvadratmeter. Det kom inn åtte fullstendige tilbud; fra sju tilbydere. Nora Eiendom tilbød både utbygging av Frydenlund og en tomt litt lenger nord, ved Rosenborg. Tilbudet fra Nora Eiendom gjaldt kun ombygging av de eldste bryggerbygningene- det nordvestre hjørnet, men det ble gjort oppmerksom på tomtas utvidelsespotensial ble påpekt. I arkitektkonkurransen ble det bedt om forslag på opptil 80 000 kvadratmeter gulvareal, så Frydenlund hadde mye å gå på. Etter hvert kunne utvikler også bruke resultatene fra arkitektkonkurransen for å få frem lokaliseringens fortrinn. At det var gunstig for Nora Eiendom å få høyskolesenteret som leietaker er forståelig, men hvorfor ble Frydenlund valgt fremfor de andre alternativene?

De fire innstansene som formelt skulle gjennomgå tilbudene og beslutte hvor et slikt program skulle lokaliseres i Oslo var Finansdepartementet, Kirke, utdannings- og forskningsdepartementet, Statens Bygge- og eiendomsdirektorat (SBED) og Det regionale høyskolestyret for Oslo og Akershus.

SBED, som bygg- og eiendomsansvarlig i staten med innstillingsmyndighet, innstilte ikke Frydenlund i første runde, fordi tilbudet lå utenfor den økonomiske rammen som var satt. Det tilbudet som kom best ut av den første runden var Seilduksfabrikken på Grünerløkka.⁴³⁴ Alle tilbudene, samt Galleri Oslo ved Sentralbanestasjonen og Norsk Datas bygg på Skullerud, ble invitert til en prosjektpresentasjon overfor brukerne. (Sistnevnte var et tilbud som hadde kommet inn i 1989, og som Finansdepartementet mente var aktuelt fordi det var langt rimeligere enn de

⁴³⁴ Brev fra Statens Bygge- og eiendomsdirektorat til Utdannings- og forskningsdepartementet 18, okt. 1990.

øvrige.⁴³⁵) Finansdepartementet og SBED fikk ikke gjennomslag for å velge rimeligste prosjekt, som var Skullerud.⁴³⁶ Det var likevel de økonomiske argumentene som ble utslagsgivende for valget av Frydenlund. Høgskolens organisasjoner argumenterte med problemer som ville oppstå ved å flytte de helsefaglige linjene (sykepleier) så langt utenfor sentrum. De mente at helsefagene var avhengige av å benytte seg av timelærere fra sykehusene og andre sentralt lokaliserte helseinstitusjoner. For å kunne få til dette måtte det ikke være for lang reisevei mellom ordinært arbeidssted og skole. Det ble hevdet at dersom ikke alle de påtenkte institusjonene ble flyttet, ville den økonomiske gevinsten ved sammenslåingen forsvinne.⁴³⁷ Brukerne var derfor mest innstilt på Frydenlund.⁴³⁸ Direktoratet aksepterte også dette argumentet. Da Nora i tillegg presenterte en pris som var, om ikke rimeligst, så iallfall akseptabel, ble Frydenlund endelig innstilt av departementet.⁴³⁹ Argumentene var knyttet til tomtas utvidelsepotensial og størrelsen på utearealet. Det ble pekt på det positive ved nærhet til Fysioterapiskolen på Bislet og muligheten for at flere høgskoler blir lokalisert i nærheten, for eksempel på Rikshospitalstomta. Bevaring av de gamle bygningene ga dessuten Nora et fortrinn i konkurransen om kontrakten med departementet, da det gamle bygningsmiljøet ble sett på som miljøskapende. Opprinnelig ønsket staten en kjøpsopsjon slik at eiendommen etter hvert ville bli statlig eie, men Nora Eiendom var ikke interessert i dette, noe som ble akseptert av direktoratet.⁴⁴⁰ Sett ut fra den økonomiske situasjonen i Norge på denne tiden er det forståelig at Nora ønsket å gi et lavere tilbud. Med en tjue års leiekontrakt med Høgskolesenteret ville de få en fast, stor leietaker som også var en sikker betaler. Det førte til en helt annen ro og trygghet omkring eiendomsutviklingen enn om de hadde måttet utvikle hele prosjektet med usikre leietakere, i en tid da eiendomsbransjen slet hardt og mange utviklingsprosjekter ble gitt opp.

Eiendomsutviklere etterlyser ofte forutsigbarhet hos planmyndigheten. De vil ha klare retningslinjer å forholde seg til. I så måte kan man også tenke at utvikler her oppførte seg lite lojalt overfor den institusjonelle planleggingen ved først å spørre ”hva er rammevilkårene for bygging her?”, for deretter å si ”dette vil vi ikke rette oss etter”. Men det er også mulig å tolke dette som en

⁴³⁵ Skullerud ligger syd i Oslo. Tanken om en næringskorridor langs E6 vokste frem mens Norsk Data fremdeles var en suksessbedrift. Resultatet av dette var kommunedelplanen *Næringskorridor Syd*. Inntil i dag har lite næringsutvikling skjedd i dette området.

⁴³⁶ Statens bygge- og eiendomsdirektorat innstiller Norsk Data på Skullerud som første prioritet i brev av 11.02.91 til Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet. Dette var før forslagene ble presentert for brukerne.

⁴³⁷ Brev til Finansdepartementet 23.5.1991 fra Statens bygge- og eiendomsdirektorat

⁴³⁸ Brev til Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet 30.04.91 fra Det regionale høgskolestyret for Oslo og Akershus.

⁴³⁹ Brev til Statens bygge- og eiendomsdirektorat 31.05.91 fra Finansdepartementet

⁴⁴⁰ Brev til Finansdepartementet 23.5.1991 fra Statens bygge- og eiendomsdirektorat

helt logisk og opplagt handlemåte fra utvikler. Utviklerselskapet gjorde som man kunne forvente; de tok kontakt med kommunen. Da enkelte retningslinjer ikke var i tråd med de intensjonene som utvikler anså som styrende for sin virksomhet, måtte de få kommunen til å endre mening, hvilket var det som skjedde. Men ut fra de opplysninger jeg har fått, skjedde dette på en åpen, ryddig og faglig måte. Utvikler la aldri skjul på at de arbeidet for å overbevise planmyndighetene om å endre rammevilkårene for utbyggingen. Dette er tvert imot, som nevnt, eksplisitt fremhevet i invitasjonen til arkitektkonkurransen.

Sammen mot en god løsning

Selv om verken byplanetatens krav om minst 60 prosent boliger eller retningslinjene knyttet til bebyggelsesstrukturen ble etterkommet i prosjektet, er det for enkelt å tolke dette som offentlig unnvikelse eller dårlig gjennomtenkt byplanfaglig arbeid. Men når disse rammeforutsetningene var så ”ferske” at planen ikke engang var politisk vedtatt, skulle det kanskje tilsi at det ville ha vært enda lettere for planleggerne å stå for sine intensjoner og målsettinger? I stedet skjedde det motsatte. De overordnede rammebetingelsene som byplanen hadde ment å styre den private prosjektutviklingen med, ble umiddelbart utfordret.

Når jeg tolker resultatet av utviklingsprosessen ved Frydenlund som uttrykk for at utviklers premisser og intensjoner vant i kampen mot byplanmyndighetene, er det ikke overraskende at eksempelet også bekrefter påstanden om at den offentlige byplanleggingen ikke klarer å fastholde egne intensjoner. Det er samtidig klart at det var beslutningen om at Høgskolen i Oslo skulle lokaliseres til Frydenlund, som gjorde at kommunen lettere kunne akseptere en lavere boligandel enn de hadde intensjoner om. Umiddelbart kan det synes som det ble viktigere for kommunen å få til en god og effektiv saksbehandling enn å holde fast ved sitt overordnede mål, da jeg ikke kan finne tegn til at byplanetaten i vesentlig grad ”sloss” for de intensjoner og retningslinjene de selv hadde formulert. I stedet støttet de opp om juryens konklusjoner fra arkitektkonkurransen, nærmest som en fasit.

Mest interessant er det å se hvordan byplanetaten vurderte de ulike lokaliseringalternativene for høgskolen. Byplankontoret anbefalte entydig og utelukkende overfor departementet og høgskolestyret at høgskolen ble lokalisert til Bislett-området. Sett i lys av hva etaten selv hadde skrevet i forslaget til kommunedelplan, kunne en slik uttalelse se ut som et rent bestillingsverk fra utvikler. Med andre ord mener jeg at utvikler faktisk fikk drahjelp fra Byplanetaten til sin egen kamp mot den samme etatens plankrav.

Byplanetatens håndtering av spørsmålet om lokalisering av høgskolen er ikke presentert i en formell utredning, men fremkom i høringsuttalelsen til

innstillingen fra Det regionale høgskolestyret for Oslo og Akershus.⁴⁴¹ Etaten ble bedt om å vurdere de alternative lokaliseringmulighetene, og konkluderte med at Frydenlund (og et annet alternativ i Pilestredet som senere viste seg å være uaktuelt) var eneste egnede lokalisering. I dette brevet fremkom også Byplankontorets generelle holdninger til denne typen program i byplansammenheng. Innledningsvis ble det påpekt at generelle betraktninger om lokalisering av slike program har betydelig interesse utover de rene høgskoleinteressene. ”Virksomheten har et omfang og innhold som vil merkes i det byområde den blir lokalisert til.”⁴⁴² Det ble argumentert med at slike institusjoner kan bidra til å samle et større byområde og gi det status og tyngde. Etaten påpekte deretter at det primært var ønskelig at saken hadde blitt vurdert på et generelt byplanmessig grunnlag før konkrete eiendommer med tilknyttede prosjekter ble foreslått. Dette utsagnet kan virke underlig, da etaten nettopp hadde lagt frem en kommunedelplan for indre by, uten at dette temaet ble behandlet. Lokalisering av utdanning og utdanningsinstitusjoner var så godt som fraværende i forslaget til KdP. Det som deretter konkret ble vektlagt i etatens vurdering av lokaliseringalternativene var tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon, og at bygningen eller bygningskomplekset hadde ”en beliggenhet og utforming som annonserer funksjonen og stedets betydning og gjennom dette manifesterer seg i bybildet på en god måte.”⁴⁴³ Muligheter for utvidelse, fleksibilitet og synlighet ble også nevnt som viktig.

Jeg mener Frydenlund-eksempelet kan illustrere hvordan det kontekstavhengige i en reguleringsprosess kan virke konstruktivt for prosjektutviklingen. I stedet for å forbli i en kampsituasjon, arbeidet de to partene etter hvert mot å få til en felles, god løsning. Byplanetatens atferd i denne saken er også interessant i forhold til hva man kan forvente av forutsigbarhet med hensyn til faglig argumentasjon. Spørsmålet er om planleggerne hadde argumentert på samme måte dersom de ikke hadde vært så involvert i utviklingen av Frydenlund-tomta? Eller hadde argumentasjonen vært annerledes dersom to forskjellige avdelinger i etaten hadde vært involvert, slik at spørsmålene hadde blitt behandlet hver for seg?

Eksempelet viser at de offentlige planleggerne ikke er objektive og nøytralt vurderende fagpersoner. Det interessante med byplankontorets behandling av denne saken er nemlig ikke at de gikk inn for en lokalisering ved Frydenlund, men at de gjorde dette ved å utelukke andre alternativer. Det ble spesielt tydelig ved etatens konklusjon vedrørende en mulig lokalisering til Seilduksfabrikken på Grünerløkka. ”Selv om bygningsmassen har mange miljøkvaliteter i målestokk, materialbruk og forholdet til Akerselva, er

⁴⁴¹ Brev til Det regionale Høgskolestyret for Oslo og Akershus 13.03.91 fra Byplankontoret, Oslo kommune

⁴⁴² Som over.

⁴⁴³ Som over.

beliggenheten for bortgjemt til at et høyskolesenter kan manifestere seg i tilstrekkelig grad i bybildet.”⁴⁴⁴ Byplankontoret skriver innledningsvis i brevet at utdanningsinstitusjoner kan i ”kraft av innhold, virksomhet og arkitektur bidra til å samle et større byområde, gi det status og tyngde”. Ut fra dette er det forunderlig at de ikke fant at lokalisering til Seilduksfabrikken på Grünerløkka ville kunne gi positive ringvirkninger til bydelen. I forslaget til kommunedelplan sa Byplankontoret selv at bydel Grünerløkka hadde en rekke sosiale problemer som planleggingen kunne rettes inn mot. I kommunedelplanen ble det heller ikke knyttet krav til boligandel ved endring av Seilduksfabrikken, slik det var på Frydenlund. Når vi i dag også vet at denne Seilduksfabrikken er i ferd med å transformeres nettopp til høyskole, virker de faglige vurderingene som byplankontoret gjorde, verken spesielt overordnede, objektive eller faglig logiske. Spørsmålet er om de heller må betraktes som et ledd i prosessen for å få til en god prosjektutvikling på Frydenlund. Som argumentasjon for Frydenlund viste byplanetaten til at arkitektkonkurransen anskueliggjorde muligheter for en høyskole, hvilket en tilsvarende arkitektkonkurranse for Seilduksfabrikken, eller noen av de andre alternativene, selvsagt også ville ha vist. Mye tyder på at byplanetaten ville ha høyskolen til Frydenlund, og at det var viktig å utelukke andre alternativer. Med andre ord: Eiendomsutvikleren og byplanetaten, som opprinnelig var forhandlingsparter omkring et prosjekt, ble overfor en utenforstående beslutningstaker til beslutningspartnere. Sagt på en enkel måte var det trusselbildet som oppsto, at dersom departementet og SBED hadde valgt et annet alternativ, måtte utvikler og planleggere møtes til en ny runde om temaet boliger eller næring i indre by.

Kommunedelplanens betydning for prosjektet

Det kan lett konkluderes med at Byplankontoret gjorde det ”riktige” da de valgte å se bort fra sine egne tidligere foreslåtte retningslinjer i denne saken. Det er flere ytre tegn på det. Utbyggingen har fått pris for sin gode arkitektur som ombyggingsprosjekt. Høyskolesenteret har etablert seg i en langt større del av tomta enn det som var forventet. Alle de involverte berømmer de andre aktørene for godt samarbeid og konstruktive bidrag til at prosjektet ble så bra.⁴⁴⁵

Det er likevel mange spørsmål som er interessante å stille i denne saken. Hva skjedde da byplanetaten bevisst valgte å se bort fra sin egen plan? Var ikke denne ansett for å være god nok – til tross for at den var helt fersk? Var ikke retningslinjene noe å rette seg etter? Slik denne saken utviklet seg, er det også et spørsmål om hvorvidt alternativet med 60 prosent boligandel

⁴⁴⁴ Som over.

⁴⁴⁵ Utbyggers representant påpeker i sin oppsummering av PROFF-prosjektet at ”plan- og bygningsetatens samt byantikvarens deltagelse [har] bidratt til å heve kvaliteten i prosjektet” (NTNF, 1993, s. 23).

virkelig ble utredet, både spesifikt på denne tomte og som overordnet mål i KdP. Hvor har man fått dette tallet fra? Hvorfor mente byplanen at det skulle bygges så mange boliger i disse områdene? Eller valgte Byplanetaten å se bort fra disse retningslinjene for ikke å bringe inn momenter som ville vanskeliggjøre PROFF-prosjektets hensikter, som var å få til gode planprosedyrer? Var det viktigere for kommunen å vise at de var villige til å samarbeide, og at det var mulig å få til en smidig saksbehandling, enn å holde fast ved overordnede intensjoner? Var det fordi byplanetaten unngikk å ta opp det kompliserte at Frydenlund-saken ble betraktet som god og ukomplisert saksbehandling? Eller handlet byplankontoret rett og slett som de bør gjøre i slike saker; de evaluerte forslaget, og da de fant ut at dette var bedre enn det de selv hadde tenkt, innså de at å holde fast ved en plan ikke er et mål i seg selv? Var prosjektet til Nora Eiendom et mer overbevisende ”riktig” byutviklingsprosjekt enn de overordnede byplanmålene de selv hadde satt?

I og med at PROFF-prosjektets intensjoner var å bedre samarbeidet mellom private forslagsstillere og offentlige godkjenningsmyndigheter, er det naturlig å tro at dette fikk innvirkning på prosessen. Men ifølge saksbehandler hadde ikke PROFF-prosjektet noe å si for håndteringen av denne saken. Byplanetaten fant rett og slett utviklers prosjektideer og senere forslag så gode at man godtok at retningslinjene gitt i forslaget til kommunedelplan kunne fravikes. Man kan godt si at byplankontorets fravikelse av egne retningslinjer førte til at utviklers forhandlingsvilje ikke ble testet. For PROFF-prosjektets del kan man hevde at dette var uheldig. Det som opplagt kunne ha gjort dette prosjektet til en prøvestein på møtet mellom "privat" og "offentlig", var om kommunen hadde holdt fast ved sine intensjoner om minimum 60 prosent boliger. At utbygger ”slapp” med 25–30 prosent, henger som sagt sammen med beslutningen om etablering/lokalisering av høgskolesenter. Saksbehandler for reguleringssaken uttalte at det nærmest var logisk å gå inn for en lavere boligandel enn det KdP la opp til. Begrunnelsen for å redusere boligandelen var at så lenge det også var påkrevd å bevare de eldste bryggerbygningene, var det vanskelig å tilpasse disse til boligformål. På grunn av dårligere solforhold var det også lite aktuelt å plassere boliger i den sydligste delen av tomte. Ifølge saksbehandler hadde det derfor ingen hensikt å ”slåss” for 60 prosent boligandel i denne saken. Men slik jeg ser det, ble heller ikke mulighetene for en større boligandel utredet. Det skyldtes ikke bare arkitektkonkurransens formål, men også en holdningsendring hos Byplankontorets ansatte. På forhåndskonferansen⁴⁴⁶ i mai 1991, da de fire

⁴⁴⁶ I innkallelsen til forhåndskonferansen sier Byplankontoret ”Arkitektkonkurransen har frembrakt et materiale som gir innsikt i områdets muligheter.”

vinnerutkastene fra konkurransen ble presentert for etater og berørte, uttalte Byplankontoret at de ønsket å få belyst hvordan man innenfor området kunne oppnå en høy boligandel. Da var ikke kravet lenger knyttet til en konkret prosentandel, men at en ”ønsker å se om det lar seg gjøre”⁴⁴⁷ å få inn en høyere andel boliger på arealet. På det offentlige høringsmøtet i forbindelse med fremleggelsen av reguleringsplanen, hadde etaten konkludert og begrunnet sitt endrede standpunkt slik:

Da ideene rundt høyskolesenteret kom, gjorde vi en utredning hvor vi vurderte flere alternative steder for høyskolelokalisering i Oslo indre by, og vi valgte ut dette området på Frydenlund som et av de områdene som vi mente var velegnet for en slik funksjon i byen, både fordi det lokaliseringmessig ligger godt til rette, og fordi vi også ser at en høyskole her, på en meget gunstig måte vil ivareta de gamle bygningene og gi dem en funksjon som gjør at de kan opprettholdes og bevares slik de i stor grad er.⁴⁴⁸

At Byplankontoret aksepterte en lavere boligandel da høyskolealternativet ble presentert, kan tyde på at det byplanen egentlig hadde intensjoner om, var å hindre næringsbebyggelse i form av kontorer.

I Hovedrapporten for PROFF-prosjektet ble forholdet til kommunedelplanen nevnt. Det ble påpekt at planforslaget kun ga grove rammer, men at den brede belysningen av området gjennom arkitektkonkurransen gjorde at byplankontoret slapp å gjøre grundigere analyser forut for planbehandlingen. ”For arealbruken anga forslaget 60 % boliger og 40 % næring. Planen fanget imidlertid ikke opp den situasjonen at det ble aktuelt å legge høyskolesenter til området. Så lenge vi kunne betrakte kommunedelplanens angitte arealbruk som intensjoner og ikke faste rammer, fungerte det bra.”⁴⁴⁹ Med en slik betraktning kan jeg vanskelig forstå at PROFF-prosjektet også konkluderte med at forslaget til kommunedelplan var ”et viktig grunnlag for slik [tidlig] avklaring”⁴⁵⁰. Etter mitt skjønn er det ingen logisk sammenheng mellom byplankontorets tidlige avklaring til utvikler om hva man mente om prosjektet og resultatet av reguleringsprosessen, og kommunedelplanen som styringsverktøy. Årsaken er snarere arkitektkonkurransen, som ble betraktet som en god nok analyse av prosjektet slik at det ikke var behov for å gjøre ytterligere studier.⁴⁵¹ Byplanetaten la heller ikke skjul på at konklusjoner fra arkitektkonkurransen fikk innvirkning på

⁴⁴⁷ Møtereferat -Frydenlund. Forhåndskonferanse 2.mai 1991

⁴⁴⁸ Referat fra offentlig høring om det fremlagte forslag til reguleringsplan for Frydenlund-området, 24.09.91

⁴⁴⁹ (NTNF, 1993) s. 21.

⁴⁵⁰ Som over s. 20.

⁴⁵¹ Som over s. 21.

den senere saksbehandlingen. I sin vurdering av det endelige planforslaget skrev etaten blant annet at:

Frydenlundområdet fortsatt bør kunne oppfattes som et spesielt og karakteristisk sted i byen. Områdets bebyggelsesstruktur bør altså ikke være så lik de tilliggende kvartaler at områdets spesielle identitet forsvinner. Den avholdte arkitektkonkurranse belyste ulike måter å løse dette på. Plan- og bygningsetaten mener at vinnerprosjektet og det senere reguleringsforslaget legger opp til et godt samspill med omgivelsene: Den eldste bebyggelse legges ut til tilliggende gateløp og får gesimshøyder tilpasset nabokvartalene. Inne i planområdet gis bebyggelsen en lamellstruktur som gir effektiv utnyttelse. Den foreslåtte utnyttelse er høy; ca. 300 %. Plan- og bygningsetaten mener at dette er forsvarlig med den bebyggelsesstruktur som er valgt.⁴⁵²

Gjennom prosjektutviklingen og evalueringen av konkurranseforslagene, fikk byplankontoret tydeligvis ny innsikt. Dette førte til at intensjonene fra KdP om å etablere en bebyggelsesstruktur med nye kvartaler, ble forlatt til fordel for å opprettholde eiendommen som en avvikende struktur fra de øvrige omgivelsene.

Caset illustrerer hvor vanskelig det kan bli å holde fast på ideelle mål gitt i en overordnet plan når det er andre som har kontroll over gjennomføringsprosessen. I 1973 holdt Byplankontoret fast på sine idealer om at ny utbygging i indre by skulle være til boligformål og ikke industri, slik bryggeriet ønsket. Byplanmyndigheten hadde heller ikke den gang kontroll på gjennomføringsprosessen, og det ble heller ikke bygd boliger. Byplanetaten foretrakk boliger også i 1991, men valgte da en langt mer pragmatisk holdning da utbyggingsforslaget ble fremmet. De la vekt på det som var praktisk gjennomførbart, men hadde byplankontoret i realiteten noen alternative muligheter? Om byplankontoret ikke hadde godtatt lavere enn 60 prosent boligandel, ville kanskje ikke eiendomsselskapet ha bygd noe i det hele tatt. Siden kommunen ikke kan pålegge private utbyggere å bygge, ville arealet kanskje ha ligget brakk eller blitt midlertidig utnyttet til lager og produksjonsvirksomhet i flere år fremover.

Ti år senere er det interessant å konstatere en større boligetterpørsel og et massivt politisk ønske om at det må bygges flere boliger sentralt i Oslo. Det har ført til at lignende nedlagte industriområder nå omdannes til

⁴⁵² (Plan-og bygningsetaten, 1992a, s. 20)

boligområder, også selve industribyggene, som utvikler i dette tilfellet ikke vurderte som egnet til boliger. På den annen side, dersom det hadde blitt bygd flere boliger ville ikke høgsolen hatt så gode muligheter for å utvide slik de etter hvert har kunnet gjøre, og dersom utvidelsesmulighetene hadde vært mindre, hadde kanskje ikke departementet satsset på Frydenlund. Men kommunen på sin side kunne som vi har sett, også ha anbefalt lokalisering av høgsolen et annet sted? Hvis de virkelig trodde på sin egen overordnede plan, hadde det vært helt uproblematisk å støtte opp om andre lokaliseringalternativ. Spørsmålet er vel heller om de rammene som ble foreslått i den overordnede planen, var gjennomtenkte nok? Er det mulig å forutse alle tenkelige forhold innen et så stort område? På den annen side forsøkte planen å ivareta en langsiktig politikk om flere boliger i indre by, som deler av dette prosjektet innfridde. At resten ble studieplasser heller enn vanlige arbeidsplasser, har kanskje hatt en indirekte virkning i form av økt interesse for byliv og bybruk?

Isolert sett er det lett å konkludere med at planprosessen for Frydenlund var god. Det var et godt samarbeid mellom offentlige etater og eiendomsutvikler, som førte til et transformasjonsprosjekt med mange kvaliteter som beriker bydelen. Dette kommer også frem i flere av høringsuttalelsene i saksfremstillingen. Prosjektet ble tatt vel imot av alle berørte parter og omkringliggende miljøer. Endringen fra Frydenlund bryggeri til Høgskolesenteret på Bislett betraktes som vellykket. Likevel kan det ikke ses som noe annet enn et tilfeldig lykketreff at departementet søkte etter lokaler til ny høgscole samtidig med at utbygger vurderte mulighetene for gjenbruk av tomta. Selv om utvikler meldte sin interesse for å kunne lokalisere høgsolen til Frydenlund, var det ikke gitt at Frydenlund skulle bli valgt. Når det likevel ble slik, var det på grunn av beslutninger tatt utenfor både eiendomsutviklers og byplankontorets råderom.

Hvordan programutviklingen i dette eksempelet skjedde, peker på en uforutsigbar side ved den prosjektbaserte byutviklingen. Det som i Plan- og bygningsloven er intensjoner om samordning både på tvers av forvaltningsnivåer og sektorielt, reduseres disse intensjonen i praksis gjerne til en høringsuttalelse. Dersom disse institusjonelle intensjonene hadde vært innfridd i dette tilfellet, ville forslaget til kommunedelplan for indre by hatt anviste områder for lokalisering av denne type offentlig virksomhet. Men departementet gikk altså selv direkte til dem som kunne løse deres problem: grunneierne. De gikk ikke til byplanmyndighetene for å høre hvor i byen det kunne være aktuelt å lokalisere en høgscole, og de meldte ikke sitt behov for lokalisering av dette formålet da planarbeidet for indre by ble annonsert oppstartet.

Det er min oppfatning at utvikler har oppnådd det resultatet de hadde intensjoner om, og at de har vært taktfulle og smarte innenfor sitt regime for fastsetting av prosjektkriterier. At de offentlige instansene her ikke har holdt fast ved egne mål og intensjoner, betyr ikke at de dermed også har fraskrevet seg ansvaret for kvalitetskontrollen, men at de tvert imot var ansvarlige nok til å se svakheten i egne rammebetingelser.

Ullevaal Stadion – formålet overskygger prosjektet

I motsetning til utviklingen av Frydenlund, som må betraktes som en oversiktlig prosess med tydelige aktører og få konfliktpunkter, er det neste caset, Ullevaal Stadion, det motsatte. Her er det mange aktører involvert, uoversiktlige beslutningslinjer og mange konflikter. Problemstillingen jeg tar opp i dette caset er hvordan reguleringsplanen ikke bare ble brukt for å få realisert en utbygging, men også for å få finansiert den.

Det som imidlertid har slått meg sterkest ved gjennomgangen av dette caset, er hvordan Ullevaals status som Norges viktigste fotballbane har overskygget alle andre spørsmål som denne utbyggingen har handlet om. Da tenker jeg ikke på den statusen som formelt er gitt ved definisjonen som nasjonalanlegg, men den status som er knyttet til åstedet for Norges viktigste fotballbegivenhet, cupfinalen. Selv om saken her har dreiet seg om utbygging av flere tusen kvadratmeter næringsbygg, har dette kun vært behandlet som et nødvendig virkemiddel for at cupfinalen skal kunne spilles som vanlig.

Nasjonalanlegg

Formel status som nasjonalanlegg fikk Ullevaal Stadion i 1998, da en avtale med Kulturdepartementet ble undertegnet.⁴⁵³ Begrepet nasjonalanlegg er grunnet i en ordning som organiserer de statlige tilskuddsordningene. Ullevaal hadde tidligere status som Riksanlegg for fotball, og med sin forhistorie som landskamparena og arena for cupfinalen, var det ikke overraskende at det ble Ullevaal som ble valgt som nasjonalanlegg for fotball i Norge. Ullevaal Stadion er synonymt med stedet det ligger. Stadionet har alltid ligget på dette stedet. Fra 1948, da det ble fast arena for cupfinalen og stedet der Kongen deler ut sin pokal til Norges beste fotballag, har Ullevaal både reelt og i folks bevissthet vært Norges viktigste fotballbane. For fotballforbundet har det tilsynelatende aldri vært aktuelt å tenke seg ”Ullevaal” et annet sted enn på Ullevål. Da spørsmålet om denne banens status formelt kom opp i forbindelse med innføring av nasjonalanleggsordningen, var valget tilsynelatende ikke noe valg lenger.

⁴⁵³ Tilskuddsordningen for nasjonalanlegg ble fastsatt 15. jan 1997. Nasjonalanleggsordningen avløste den gamle ordningen med riksanlegg, der alle idretter kunne fremme krav om tilskudd til slike anlegg. Det var etablert 29 riksanlegg da ordningen ble stilt i bero i 1991. Ullevaal Stadion var et av disse. (Kulturdepartementet, 1999b)

For at Norge skulle få et nasjonalanlegg i fotball plassert i Oslo, måtte det være et stadion med plass til 30 000 mennesker. Alle kriteriene ble lagt på bordet for Oslo politikere: OBS! skal vi være nasjonalanlegg for fotball, så må vi kunne fortsette vår utbygging rundt banen for å dekke 30 000 mennesker! Det fikk politikerne til drøfting. Når vi søkte regulering, så fikk jo vi gjennomslag for den reguleringen innenfor de kravene som et nasjonalanlegg stiller. Ut fra det, så føler jeg at politikerne har sagt: ”Ja, vi ønsker å ha Norges nasjonalanlegg for fotball i Oslo. Vi legger til rette for at det blir på Ullevaal stadion. (Stadionselskapets daglige leder i intervju 17.02.00)

Avtalen med Kulturdepartementet ble undertegnet cirka ett år etter at reguleringsplanen for utbygging av sørsiden ble vedtatt. Reguleringsvedtaket var nødvendig for å oppnå status som nasjonalanlegg, slik at departementet visste at Ullevaal kunne bli ”et idrettsanlegg som tilfredsstillende tekniske og funksjonelle standardkrav for avvikling av relevante internasjonale mesterskap og konkurranser”.⁴⁵⁴ Kravet innbefattet 30 000 sitteplasser, som er et internasjonalt krav for å arrangere sluttspillkamper i internasjonale turneringer, noe Norge ønsker å gjøre. Det vil si presentere ”internasjonal eliteidrett i Norge, og være arena for internasjonale mesterskap og konkurranser i Norge. Nasjonalanleggene bør fungere som sentra for de respektive særvidretter, og blant annet brukes til treningssamlinger for eliteutøvere i den/de aktuelle idretter”⁴⁵⁵. Som eiere fullførte A/S Ullevaal Stadion avtalen høsten 2002, og nasjonen fikk et fotballanlegg som nå tilfredsstillende internasjonale krav.⁴⁵⁶

Ullevaal er tildelt et offisielt ansvar for å ivareta de fellesskapsinteresser som ligger i å gjennomføre landskamper og finalen i Norgesmesterskapet, men selv om "landskamparena", "riksanlegg" og "nasjonalanlegg" er benevnelse som gir prosjektet et preg av å være offentlig byggeoppgave, er det ingen offentlige eierinteresser knyttet til Ullevaal Stadion. Det var kun i starten, da stadionselskapet ble dannet, at det offentlige ved Aker kommune hadde eierinteresser i anlegget. Etter at kommunen solgte sine aksjer til fotballforbundet i 1938, har verken Oslo kommune eller den norske stat hatt noen eierinteresser i Ullevaal Stadion. Men som riks- og senere nasjonalanlegg for fotball har likevel staten deltatt i

⁴⁵⁴ (Kulturdepartementet, 1997)

⁴⁵⁵ Som over.

⁴⁵⁶ Vel og merke mangler fremdeles 5000 sitteplasser for å tilfredstille de internasjonale kravene, selv om anlegget ble godkjent som nasjonalanlegg. De siste plassene er planlagt utbygget i vestre sving.

prosessen gjennom tildeling av offentlige midler. Av den grunn blandet også staten ved Rolf Hofmo, kontorsjef i STUI (Statens ungdoms- og idrettskontor), seg direkte inn i organiseringen, da han i 1960 mente at staten ikke kunne gi så mye støtte til utbygging av stadionanlegget dersom Lyn var hovedaksjonær. Dette førte til at Norges Fotballforbund overtok aksjemajoriteten i AS Ullevaal Stadion. Stadionselskapet kontrolleres også i dag av Norges Fotballforbund som hovedaksjonær (56 prosent) og Lyn (44 prosent).⁴⁵⁷

Når jeg heretter omtaler denne eiersiden, bruker jeg enten benevnelsen stadionselskapet eller kun "fotballen", da det i mange tilfeller er uklart om det er NFF eller AS Ullevaal Stadion som er de reelle aktørene i de ulike tilfellene.

Fra frivillig organisasjon til eiendomsutvikler

Med Norges Fotballforbund (NFF) som hovedaksjonær i stadionselskapet, kan eiendomsutvikleren i dette tilfellet snarere oppfattes som forvalter av dugnadspenger og inntekter fra tipping og loddsalg enn som kommersiell næring. NFF, som er underlagt Norges idrettsforbund, er da "basert på prinsippene om frivillighet, demokrati, lojalitet og likeverd. Organisasjonens grunnverdier er idrettsglede, fellesskap, helse og ærlighet."⁴⁵⁸ Prinsipp som ikke direkte forbindes med profesjonell eiendomsutvikling. I utviklingen av Ullevaal Stadion kan vi snakke om en primær og en sekundær eiendomsutvikling. Det primære målet for fotballen har vært å bygge tribuner. Det sekundære har vært den eiendomsutviklingen som skjedde i kompaniskap med næringslivet for å få realisert tribunene. Kompaniskapet startet som en praktisk byttehandel for å erstatte den falleferdige tretribunen i vestre sving. Etter å ha forsøkt å få finansiert en ny tribune i 16 år, er det ikke vanskelig å forestille seg hvilken lettelse dette må ha vært for fotballens representanter da en profesjonell utvikler tok ansvaret for saken og leverte nye komfortable tribuner uten at det kostet stadionselskapet noe. Dette skjedde i en periode da investorer for alvor fant ut at det lå penger i næringsseiendom, og at steder langs hovedveier var en spesielt godt egnet lokalisering. Ullevaal Stadion ble med andre ord attraktiv for mer enn fotball.

Siden den gang har A/S Ullevaal Stadion valgt tre forskjellige fremgangsmåter for å få tribunene bygget. For denne første byggefasen (I), vestre kortside mot Sognsveien, ble det tegnet en festeavtale på 60 år som ga investoren rett til bygging og eie av arealet under og utenpå tribunen, mot finansiering og bygging av selve tribuneanlegget. For Byggefase II, nordøstre

⁴⁵⁷ Da Lyn hadde et underskudd i 1993 solgte de sine aksjer i stadionanlegget til Norges Fotballforbund. Salget innebar en gjenkjøpsavtale som endelig ble innfridd i 1996. Kilde: <http://olympia.fortunecity.com/hogan/479/historie.htm>

⁴⁵⁸ <http://www.nif.idrett.no>

langsida og kortside, ble et større tomteareal og seksjonering av næringsarealene under tribunen avhendet i bytte mot bygging av tribunen. I Byggefase III, ved utbedring av ”Store stå”, tribunen mot syd, valgte A/S Ullevaal Stadion å bygge selv og i tillegg bygge et nytt frittliggende kontorbygg for utleie som skulle finansiere tribunen ved siden av statlige tilskudd.

Den første byggefasen ble behandlet som om det kun gjaldt en nødvendig reparasjon av tribunen. Det som ble bygd, var likevel fra arkitektens side tenkt som et første trinn i en større ombygging av Ullevaal Stadion. I denne første byggefasen kan det derfor se ut til at fotballens organisasjoner hadde et overordnet fokus, og at de tenkte langsiktig, men ifølge arkitekten for denne første utbyggingen var de kun opptatt av fotball og ikke av stadion som en arkitektonisk representasjon av fotballaktiviteten. Dette rimer ikke helt med intermessoen som oppsto mellom fase I og II. Her viste fotballen etter min oppfatning evne til å tenke på hvilke andre sammenhenger en stadion kan inngå i. De positive erfaringene med å gå i kompaniskap med næringslivet ble videreutviklet i dette intermessoen, men med andre samarbeidspartnere.⁴⁵⁹ Fotballforbundet begynte å tenke videre på hvordan stadionanlegget kunne unyttes kommersielt for å realisere resten av tribunen. Intensjonen var å videreutvikle Ullevaal til et ”riksanlegg” med nye tribuner, innendørs treningshall, hotell og så videre. Et nytt kompaniskap ble inngått med et entreprenørfirma, og et nytt arkitektfirma utarbeidet helhetlige ideer om hva et riksanlegg er, og hvordan det kan utformes. Planene hadde sammenheng med fotballforbundets visjoner mot år 2000: ”Norge skal bli best blant de beste fotballnasjoner – Alle skal være engasjert i fotball – Alle skal trives i fotballidretten.”⁴⁶⁰ Å bli best blant de beste fotballnasjoner innebar i dette prosjektet kvalitet på alle nivå, også på baner og anlegg. Utviklingsplanene innbefattet nytt tribuneanlegg for 40 000 tilskuere (hvorav 15 000 ståplasser), nye garderober, treningsrom, lagerrom, møterom, fasiliteter for presse og kringkasting, innendørs fotballhall med plass til 5000 tilskuere, utendørs treningsbaner samt kurs- og konferansesenter. Man tenkte seg et tribuneanlegg på seks etasjer, med en sammenhengende takkonstruksjon som skulle flyte fritt over tribuneanlegget. I overgangen mellom nordre langsida og østre sving skulle et høyhus rage over en stor, flat masse som i all hovedsak ble dannet av fotballhallen. Et forslag til reguleringsplan for hele området ble laget i juni 1986. En organisasjonsplan viser at fotballen her hadde en sentral plass i utviklingsprosessen.⁴⁶¹

⁴⁵⁹ Blant annet ble det engasjert en ny arkitekt, noe som ble innklaget til Norske Arkitekters Landsforbund om brudd på de etiske reglene om hvordan skifte av arkitekt skal skje.

⁴⁶⁰ (Tor Andenæs A.S, 1986)

⁴⁶¹ Som over.

Prosessen med å utvikle Ullevaal Stadion til et ”riksanlegg” for fotball virket oppløftende. Jeg nevner dette forslaget for å vise at dersom stadionselskapet eller fotballens folk i denne fasen hadde egne intensjoner om utvikling av Ullevaal som et helt stadionanlegg, forlot man disse sammen med dette prosjektet. Dette reguleringsforslaget kom så langt som til offentlig ettersyn, men ble deretter ”lagt dødt”. Jeg har fått antydning at fotballen brøt avtalen med utviklerselskapet, fordi de ikke syntes avtalen var økonomisk god nok for dem.⁴⁶² Det kan med andre ord synes som stadionselskapet var ”bitt” av tidas optimistiske tro på eiendomsspekulasjon. At bunnen falt ut av markedet rett etterpå fikk store innvirkninger på utviklingen av dette prosjektet. Det viser også hvordan de generelle økonomiske svingningene på ulike måter griper inn i prosjektutviklingen. I dette tilfellet la disse ytre faktorene også en stressfaktor til prosjektutviklingen, som i første rekke influerte de aktører som var involvert, dernest de beslutninger som ble tatt. Jeg tar ikke mål av meg å diskutere de beveggrunner som lå til grunn for fotballens handlinger, eller de interne økonomiske forutsetningene som påvirket atferden deres. Men en ting er sikkert; det som skjedde må ses i lys av to forhold. Det ene er den usikkerheten som preget slutten av 1980-tallets byggeboom. Det andre er idrettens famlende overgang fra ren amatørisme til profesjonalitet, ikke bare i forhold til eiendom, men som organisasjon og ledelse.

Om å rekke cupfinalen

Til tross for at Ullevaal Stadion er et stort anlegg med store økonomiske investeringer, handler ombyggingen av Ullevaal Stadion om noe som for mange kan synes svært trivielt: å rekke cupfinalen. Det gjaldt i første byggefase, og det ble i høyeste grad gjeldene i den neste. Selv om stadionselskapet altså fulgte opp kommunens krav fra første byggefase om å utarbeide reguleringsplan for resten av området ved å bruke to, tre år på å utvikle et helhetlig prosjekt som ble utarbeidet frem til offentlig høring, kom den andre fasen til å fortone seg som et kappløp med tiden for å rekke å få ferdig tribunen til cupfinalen mellom Rosenborg og Fyllingen i 1990. Det var langsiden mot nord og den andre svingen mot øst som sto for tur.

Det er spesielt i denne fasen at stadionselskapet foretok noen fatale manøvrer, som etter min mening fikk store konsekvenser for hvordan stadionanlegget utviklet seg. Da ”intermessoprojektet” ble skrinlagt, ble det brukt under et år på å utvikle et nytt prosjekt med et nytt utviklerselskap, få vedtatt reguleringsplanen og få satt i gang utbyggingen. Dette var en meget hektisk periode som påvirket utviklingen av dette prosjektet svært mye. På

⁴⁶² Jeg har ikke undersøkt nærmere hva som lå bak bruddet. Antydninger gitt av informanter kan oppfattes slik at denne fasen bar preg av at fotballen og stadionselskapet hadde for store ambisjoner om forretninger uten at de var kvalifiserte for det. Det kan også være at uklare organisasjonslinjer mellom de tre parter Norges fotballforbund, AS Ullevaal Stadion og Lyn som medførte en periode med lite oversikt.

denne tiden begynte økonomien å stramme seg for alvor i Norge, noe som rammet byggebransjen spesielt hardt. Det utviklerselskapet som fotballen denne gang inngikk en avtale med, gikk konkurs og avtalen ble brutt. Et datterselskap som skulle ta seg av selve utbyggingen ble som følge av dette også oppløst. Da konkursen inntraff, var reguleringsplanen til behandling i kommunen. Reguleringsforslaget var en videreutvikling av første byggetrinn. Siden forslaget ikke kunne bli realisert som forventet, foreslo et nytt firma (dannet kun for dette formålet) å overta avtalen og prosjektet som var til behandling. Betingelsen var at utbyggingsavtalen måtte reforhandles. Det nye selskapet mente den ville gi altfor store fordeler for A/S Ullevaal Stadion. Resultatet av disse reforhandlingene var at stadionselskapet ikke fikk bygd tribunene kun ved å feste bort utbyggingsgrunn, men måtte selge. Det vil si; utvikler fikk overta tomtearealet under og utenfor tribunene som oppgjør for å bygge nye tribuner. For fotballen var det viktigst å finansiere nye tribuner for å få et best mulig stadion. Om det var salg eller bortfeste av arealet, hadde følgelig ingen betydning.⁴⁶³

Denne vendingen førte fokuset vekk fra spørsmålet om å få tillatelse til å reparere falleferdige tribuner, over til hvordan en tidligere ”verdiløs” idrettsplass kunne gi avkastning på usikre investeringer. Det som skapte et press i denne saken var at både stadionselskapet og de som hadde påtatt seg å oppføre tribunene, spekulerte i tomtas potensielle verdi. De inngikk en avtale som innebar at utbyggingsrettighetene som reguleringsplanen la opp til, ville bli anbefalt av planleggerne og vedtatt av politikerne. Selv om det nye selskapet bygde tribuneanlegget som oppgjør for en godt lokalisert byggetomt, tok de i en svært usikker økonomisk periode sjansen på at det arealet de hadde byttet til seg, ville bli omgjort til en verdifull tomt med stort utbyggingspotensial. Da utviklerne heller ikke hadde konkrete leietakere å forholde seg til, var dette med andre ord et rent spekulasjonsprosjekt. Disse forholdene har opplagt påvirket planprosessen og de vurderinger som ble gjort. Firmaet som overtok arealet, gamblet høyt på at de ville få byggerett gjennom reguleringsvedtak, noe kommunenes saksbehandlere fikk merke.

Hele utviklingen av prosjektet var preget av stress fordi markedet falt, men også et tidspress som etter mitt skjønn kunne ha vært unngått dersom cupfinalen dette ene året hadde blitt spilt på en annen arena. Da den endelige utbyggingsavtalen var på plass, var det kun ni måneder til denne kampen, og reguleringen var ennå ikke formelt vedtatt. Dette førte etter sigende til stor lobbyvirksomhet overfor politikerne og press på saksbehandlerne for å få

⁴⁶³ Informasjon gitt av Ivar Formo i telefon

saken vedtatt tidsnok.⁴⁶⁴ Byggemelding for tribunedelen ble godkjent samtidig som reguleringsplanen var til førstegangsbehandling i bygningsrådet.

Det kan tyde på at fotballen etter hvert innså at de ikke burde ha spilt bort råderetten over anlegget sitt. ”For å si det sånn, så burde morsinstinktet fra bruket i 1925/26 hatt flertall for alle beslutninger som skjedde her.”

(Stadionselskapets daglige leder i intervju 17.2.2000)

Utbyggingsavtalen førte til at aktører som ellers ikke hadde noen interesse i stadionanlegget ble sentrale aktører i utviklingen av Norges viktigste fotballarena. I første byggefase kan det se ut som det primære var et tribuneanlegg, og det sekundære var muligheter for å bruke arealet under tribunen. I annen fase ble premissene for utviklingen lagt av de nye eiendomsspekulantene som naturlig nok hadde sitt fokus utenfor fotballens sfære. I første fase mener jeg utbyggingen klarte å få de andre aktivitetene til å innordne seg fotballstadion som program, mens dette ble ”glemt” i fase II, etter at tribuneutbyggingen var sikret. Da dreide det seg mest om å bygge kjøpesenter og kontorer for utleie. Muligheten til å gjøre det som er hele forutsetningen for stadionselskapet, å eie og drifte Ullevaal Stadion, ble dermed redusert til stadionets innvendige del og tribunesiden mot syd. Konsekvensen av byttehandelen og den reduserte råderetten, fikk stadionselskapet også merke da de kun kort tid senere så behovet for å fornye den siste tribunesiden. Reguleringsplanen som realiserte byttehandelen i fase to, var nemlig avgrenset til det arealet som stadionselskapet ga fra seg, samt de eksisterende tribunene. Planen tok således ikke høyde for at det i en senere periode ville bli nødvendig eller ønskelig å fornye den siste tribunedelen på samme måte som de andre. Da disse tribunene også måtte erstattes, ble stadionselskapet tvunget til å begynne prosessen på nytt. Hvordan finansiere, utvikle og realisere et nytt tribuneanlegg? Strategien ble som sist: å spekulere i at kommunen ga medhold til å bygge ut arealet under tribunen samt den tomtegrunnen utenfor som fotballen fremdeles eide.

Denne gangen gikk ikke fotballen i kompaniskap med næringslivet, men valgte å bli en del av det selv. Idrettens organisasjoner ønsket å samle seg på Ullevaal Stadion, og stadionselskapet skulle bygge og leie ut lokaler til disse. Da Stadionselskapet ble eiere av kommersielt utleieareal ble det ”delt” i et datterselskap A/S Ullevaal Stadion Idrett, som har med drift av idrettsanlegget å gjøre, mens moderselskapet A/S Ullevaal Stadion Eiendom, drifter og forvalter utleielokalene. Fotballen er med andre ord definitivt ferdig med amatørvirksomheten.

⁴⁶⁴ Representant for utbygger legger blant annet frem forslag til fremdrift for saksbehandlingen dersom den skal nå de ulike møter i Rådhuset.

Historieløs planforvaltning

Etter å ha gått inn i dette materialet er det min oppfatning at denne byggeoppgavens preg av offentlighet har overskygget det prosjektet som ble foreslått regulert. Med det mener jeg at utbyggingsforslaget ble tatt som en selvfølge. Det kommer tydelig frem dersom det stilles spørsmål ved lokaliseringen i dette tilfellet. I forbindelse med den utbyggingen jeg har undersøkt har det aldri vært drøftet seriøst om denne lokaliseringen var egnet for utviklingen av et stadionanlegg av denne størrelsen og med denne betydningen. Dette til tross for at det som virkelig har preget prosessen her, er sterke protester fra et engasjert lokalsamfunn.⁴⁶⁵ Naboene til stadionet har reagert både mot konsekvensen av den omfattende næringsutviklingen og mot stadionanleggets etter hvert enorme dimensjon. Allerede under arbeidet med den reguleringsplanen som ble skrinlagt, fikk planmyndighetene en klar tilbakemelding fra lokalbefolkningen om at storutbygging av Ullevaal Stadion ikke var ønsket. Blant annet ble "Aksjon mot storutbygging av Ullevaal Stadion" dannet 19.juni 1986. Organisasjonen hevdet at de ikke var imot en utbygging og modernisering av stadionanlegget, men at de var imot at dette ble for høyt og for stort, og at tilleggsfasiliteter som forretninger ville føre med seg for mye trafikk.

Slik jeg ser det kunne ikke motargumentene bli tatt til følge i denne saken. Ullevaal Stadions status som vår viktigste fotballarena har gjort enkelte forhold udiskutable. En av informantene uttrykte det slik: "... den har en tradisjon. En byplanmessig forhistorie som gjør at det er utenkelig å flytte Ullevaal Stadion, selv om den volder problemer for naboene og, i og for seg, for seg selv også." (Arkitekt 3 i intervju 7.4.2000)

Det er derfor ikke statusen som Nasjonalanlegg som har ført til utviklingen av anlegget, men omvendt: Stadionet ble nasjonalanlegg i egenskap av seg selv. Det er dette stadionets historie og dets funksjon som ikon for fotballnorge som gir det sin status og det offisielle preget. Det blir riktignok ikke direkte uttalt, men under hele denne utviklingshistorien ligger det en felles oppfatning av at nasjonen ikke kan klare seg uten Ullevaal Stadion på Ullevål. Beslutningen om at det skal ligge et nasjonalanlegg for fotball i krysset mellom Store Ringvei og Sognsveien, ble dermed ikke drøftet og tatt opp til reell beslutning før anlegget nærmest var ferdig utbygd.

Overraskelsen i dette caset er ikke mangelen på diskusjon om lokaliseringen av et slikt program, men heller fraværet av historikk i saksbehandlingen. I et historisk perspektiv ble nemlig spørsmålet om lokalisering av et slikt stadionanlegg tatt opp. I 1960, da NFF kjøpte seg inn

⁴⁶⁵ Plan- og bygningsetatens arkiv inneholder mye korrespondanse fra og med aksjonsgrupper og enkeltpersoner i lokalmiljøet.

som hovedaksjonær i stadionet, fikk et arkitektkontor i oppdrag fra NFF om å tegne om stadionet for å få en kapasitet på minst 45 000 tilskuerplasser (også ståplasser). Da planforslaget ble lagt frem for Byplankontoret, ble det stilt spørsmål ved om et anlegg av denne størrelse lot seg innpasse i her.⁴⁶⁶ I den forbindelse ble alternative steder for utvikling av et storstadion vurdert. Foruten Ullevål var dette Bislett, Dælenenga, Sogn og Valle Hovin. Her ble det sett på tilgjengelighet (offentlig transport), avviklingsmuligheter i gatenett, omgivelseskarakter inntil og omkring stadionet og utvidelse/nybyggingsmuligheter for å kunne plassere 50 000 tilskuere.⁴⁶⁷ På bakgrunn av denne analysen kunne ingen av de kommunale etatene gå inn for storstadion på Ullevål. Blant annet henvises det til generalplanen for idrettsanlegg, hvor det er planlagt tre store stadionanlegg i Oslo. Disse skulle bygges i områdene ved Sogn, på Valle Hovin og ved Østensjøvannet. Forutsetninger som ble lagt til grunn for at disse stedene ble betraktet som egnet, var: 1) Gode trafikkforhold, 2) Gode muligheter for parkering, 3) Heldig beliggenhet i forhold til elementer som sjeneres av et nærliggende stadion, slik som boliger, sykehus og lignende. I konklusjonen inngår ikke Ullevaal Stadion som storstadion, fordi man mente at de to sistnevnte forutsetningene ikke eksisterte her.⁴⁶⁸

Ullevål ble altså ikke ansett som egnet lokalisering av et storstadion, men Ullevaal Stadion ble likevel bygd. Hvordan kunne dette skje? Svaret er tilsynelatende enkelt. Det er som en av de involverte aktørene har observert:

Det er jo artig å se på de tidligste fotoene hvordan Ullevaal alltid har ligget sånn. Så bygget man først en tribune der og så en der og der og så rev man den, og så bygget man den og så rev man den og så ... på en måte har man rotert rundt. For hver gang har man sementert situasjonen. (Arkitekt i intervju 7.4.2000)

Det første trinn i denne sementeringen skjedde i 1967 da ”Store stå” ble bygd. Til tross for at Byplansjefen, som følge av utredningen i 1960, mente at Valle Hovin var rett sted for lokalisering av et storstadion i Oslo, fremmet Norges Fotballforbund forslag til utbygging på Ullevål. I tråd med anbefaling fra Byplansjefen vedtok Byplanrådet i et møte 4.4.63 at man ikke kunne godta forslaget, og ba om at det ble sendt inn ny plan med redusert tribuneareal. ”Fotballen” fulgte opp vedtaket, men konkluderte selv med at ”den usikre framtid både når det gjelder finansiering og behov for større

⁴⁶⁶ Motereferat datert 9.5.1960/ Mappe 48/41

⁴⁶⁷ Bilag nr. 3 til skriv av 11/5-1960 fra Byplansjefen i Oslo til Teknisk rådmann, Kommunal rådmann, Trafikkpolitiet og ark. Rinnan.

⁴⁶⁸ Brev fra Plan- og anleggskontoret 14.07 1960.

fotballstadion ikke gir grunnlag for å se den aktuelle oppgave som ledd i en samlet plan for ombygging av Ullevaal stadion."⁴⁶⁹

I denne omgangen endte det med at de kondemnabile tribunen langs Sognsvannsbanen ble fornyet, totalt 4000 sitteplasser, noe byplansjefen ikke krevde spesiell parkeringsutredning for.⁴⁷⁰ Den nye ”Store stå” ble ferdig til bruk høsten 1967, og inneholdt gymsal og lokaler for Lyn samt kontorer for NFF. (Altså den tribunen som gjenoppbygges i siste byggefase, når spørsmålet om nasjonalanlegg kommer opp i 1997.) Utkast til neste byggetrinn la NFF frem for Byplankontoret i 1970. Da tenkte man seg at stadionet ble bygd med fire frittstående tribuner med kontorer lagt innunder. Den gang kunne ikke Byplankontoret anbefale kontorene, fordi man var opptatt av å redusere veksten av arbeidsplasser i Oslo. Opprinnelig var det meningen at idrettens organisasjoner skulle ha kontorer på Ullevaal, men disse hadde underveis i planfasen etablert seg i Bærum.⁴⁷¹ Saken kom opp til behandling i desember 1974, men ble utsatt til møte 8.1.75, hvor saken likevel ikke ble tatt opp.⁴⁷² Da utbygging av Ullevaal Stadion kom opp til behandling neste gang, var det som byggesak ”tribuneanlegg med kontorer”, det vil si det som i denne teksten er beskrevet som fase I. Dette var i 1981. Nå uttalte Byplankontoret seg på en helt annen måte. Kontorbygget (12 500 m²) utenpå vestsvingen (Coca-cola-tribunen) ble nærmest tatt som en selvfølge da spørsmålet om bygging av nye tribuner kom opp.

Kontorlokalene vil dessuten få en gunstig lokalisering i forhold til hovedveier og kollektivtrafikk.[...] Etter byplankontorets oppfatning vil ytterligere kontorvirksomhet i dette område ikke være til særlig belastning for tilgrensende boligområder.⁴⁷³

Første trinn mot det som i dag utgjør Nasjonalanlegget for fotball ble satt i gang som byggesak. Til tross for at en her tydelig la opp til et utbyggingsprinsipp med næringsbebyggelse under og inntil tribunen som kunne fullføres rundt det hele, skjedde dette uten forutgående reguleringsbehandling og offentlig ettersyn. Etter min mening var dette en så vesentlig endring av den eksisterende bruken at saken uten tvil ville ha hatt offentlig interesse og burde ha vært lagt frem til offentlig ettersyn og uttalelse. I ettertid har det også vist seg at det ville ha vært riktig å gjøre det. At spørsmålet om denne type næringsbygg ikke ble akseptert av kommunen kun få år tidligere, var ikke nevnt i saken. Om kommunen hadde endret innstilling, om hvilke forutsetninger som var endret eller om saksbehandlerne

⁴⁶⁹ Brev fra Arkitektkontoret Rinnan og Tveten til Byplansjefen okt. 1965

⁴⁷⁰ Brev fra Byplansjefen 20.12.1965 (Den opprinnelige saken ble henlagt 2/9-1969.)

⁴⁷¹ Rådssak 525/74 møte 18/12 -74

⁴⁷² Det kommer ikke frem av protokollen hvorfor ikke saken tas opp.

⁴⁷³ Byplankontorets kommentar til Bygningssejens ekspedisjonsdokument 17.12.81.

ikke kjente til denne saken har jeg ikke undersøkt nærmere. Det som i alle fall synes klart, var at de ikke betraktet 12 500 m² butikk og kontorer som noe annet enn en nødvendig følge av det egentlige formålet; å gjenoppbygge tribunen. Den formelle forklaringen var at tribunesvingen mot vest holdt på å falle ned, og at et tidspres for å få disse reparert før cupfinalen førte til at kommunen aksepterte utbyggingen uten reguleringsbehandling og offentlig høring. Tribunen sto ferdig til cupfinalen mellom Lillestrøm og Vålerenga i 1985. (Kontor- og forretningsbygget var innflyttet året etter.)

Det var først da utbygger, uten byggemelding, forsøkte å bygge på en etasje til, at naboer reagerte. De tok saken opp med kommunen (bygningsrådet) som deretter forlangte at det ulovlige byggearbeidet ble revet, og at en reguleringsplan ble utarbeidet før mer utbygging kunne skje. Bygningsrådet fremsatte altså et krav som førte til den planprosessen som jeg tidligere har omtalt som et "intermeso" i denne casehistorien.

Da byplansjefen og Oslos politikere i 1960 var så klare i sin anbefaling om at Ullevål ikke var egnet til storstadion, ble fotballforbundet indirekte bedt om å revurdere sitt engasjement på Ullevaal Stadion, uten at de av den grunn kom til en ny konklusjon. Etter den tid har kommunen etter mitt skjønns ganske ubevisst endt opp med å støtte fotballens konklusjon. Etter 1981 har det så langt jeg kan forstå, ikke blitt stilt noen spørsmål om lokalisering av denne type stadionanlegg. Så når utbyggingen av Ullevaal Stadion ble redusert til en søknad om byggetillatelse for et nytt tribunebygg med kontorer, forsvant også diskusjonen om hvorvidt dette stedet var en egnet lokalisering av et slikt formål.

Når jeg mener at byplanetatens befatning med denne utviklingen var historieløs, mener jeg ikke kun "forglemmelsen" av hvordan kommunen konkluderte sine analyser i 1960. Historieløsheten vises også ved at få av de erfaringer og tanker som ble gjort i perioden etter første byggefase, ble brakt videre i reguleringsplanleggingen. Dette gjelder ikke kun planleggerne, men også "fotballens" folk. Det synes ikke som om byplanetaten benyttet lærdommen fra første byggetrinn verken til å trekke opp noen rammebetingelser eller utarbeide noen prinsipp for videre utvikling av stadionanlegget eller området omkring – en utvikling som etaten måtte ha visst ville komme. Bygningsrådets pålegg om regulering for videre utbygging er en ting, standarden på det resterende tribuneanlegget er en annen. Et tredje forhold er at byplankontoret også hadde vært delaktig i den prosessen som ble "lagt død". Jeg skulle tro at de i den prosessen gjorde seg opp noen tanker om Ullevaal Stadions betydning og de videre utviklingsprinsipp for området, men dette er vanskelig å spore i prosessen som fulgte. Tvert imot var den planprosessen som ble gjennomført før andre byggefase, styrt av et prosjekt og en reguleringsplan som ikke maktet å diskutere verken det fremlagte

prosjektets potensielle endringer over tid eller effektene det kunne ha på omgivelsene. Anleggets skinnpreg av å representere det offisielle Norge har overskygget det som faktisk ble foreslått bygd; næringsarealer og kjøpesenter.⁴⁷⁴ Dette har ført til at utbyggingen av Ullevaal Stadion til en viss grad har unndratt seg evaluering. Argumenter for dette finner jeg vel så mye i måten stadionselskapet har drevet sin eiendomsutvikling på, som i måten den kommunale saksbehandlingen har respondert på prosjektet på. Prosjektet har en tvetydighet som også kan ha ført til det jeg oppfatter som en utydelig og rotete prosess, noe som kan ha smittet fra en aktør til en annen.

Det startet med at første byggetrinn ble godkjent uten regulering, og at investor fortsatte å bygge også uten byggetillatelse. I fase II var det utviklers selvpåførte stress som opplagt må ha smittet over på kommunens saksbehandling. I tillegg til uklare beslutningslinjer i ”fotballens” organisasjon og mange innleide aktører, ble bildet enda mer uklart ved at byplansjefen måtte erklære seg inhabil i saken. Reguleringsaken ble behandlet av bygningsssjefen (dette var før disse to etatene samt oppmålingsvesenet ble slått sammen til én). I praksis var det saksbehandlere på byplankontoret som gjorde de byplanfaglige vurderingene, men saken ble formelt fremmet og kvalitetssikret av bygningsssjefen.

En konsekvens av dette uklare aktørbildet, kan være måten utbyggingsforslaget ble regulert på. Dette handler om planfaglig håndverk, men også om administrative rutiner. Hvem bestemte innholdet i planen og formulerte argumentene i saksfremstillingen? Hvorfor ble det regulert så detaljert at byggegrensene følger det foreslåtte prosjektets avgrensning helt konsekvent, når det samtidig var så mye turbulens rundt utviklingen av anlegget? Det er mulig at plan- og bygningsmyndigheten mente de kunne styre kvaliteten på prosjektet på denne måten, men erfaringen tyder på at det stikk motsatte skjedde. Da stadionselskapet byttet avtalepartnere, overtok disse en reguleringsplan basert på et prosjekt de etter hvert ikke ønsket. Reguleringsplanen ble da også kraftig utfordret som gjennomføringsredskap for utbyggingen. Først og fremst som juridisk dokument, men også som drøftingsgrunnlag for de endringer som det nye eiendomsselskapet ønsket å gjøre, både fordi de ønsket et annet program og utforming, og fordi arealtallene som ble fastsatt i rekkefølgebestemmelsene var direkte knyttet til reguleringsplanens byggegrenser. Et eksempel var da første byggetrinn⁴⁷⁵ ble approbert i tråd med reguleringen 16.08.90, men da byggingen ikke kunne ta til på grunn av forsinket igangsettelse av Stadionkrysset, la utbygger frem ønske om godkjennelse av reviderte tegninger i februar året etter.

⁴⁷⁴ Spørsmålet ble riktignok forsøkt tatt opp igjen i forbindelse med siste utbyggingsfase, men ifølge saksbehandleren som tok dette opp, ble det kontant avvist av byrådsadministrasjonen i Rådhuset, lokalisering av et storstadion i Oslo skulle ikke på dagsorden!

⁴⁷⁵ Selve tribunedelen ble approbert samtidig med at reguleringsplanen var til førstegangsbehandling i bygningsrådet.

Bygningssjefen godtok ikke disse revisjonene, da endringene innebar en overskridelse av både antall kvadratmeter som var tillatt i første byggetrinn, og dispensasjon fra byggegrensen. Fra utbyggers side ble avslaget oppfattet som veldig rigid, og man anså at kommunens saksbehandlere hadde liten forståelse for næringslivets behov. Det ble ”kranglet” om tall og tolkning av tall, hvordan man regnet ut hvilke areal som hørte til hvilke tall og så videre, og så videre. Utbyggers argumenter for behovene for endringer var at de måtte tilpasse prosjektet til en stor leietaker som ønsket seg inn i bygget.⁴⁷⁶ På den tiden lå nærmest hele Norge ”nede”. Det var mye arbeidsledighet, og mange utbyggere ble sittende med tomme lokaler fordi det var vanskelig å få leietakere. Utbygger mente at kommunen av den grunn burde godta endringen. Dette argumentet ble også brukt overfor politikerne da utviklerne kort tid senere ønsket å bygge ut et underjordisk parkeringsanlegg som ifølge planen først skulle bygges i byggetrinn 2. Bygningssjefen gikk imot, men det ble gitt medhold i bygningsrådet, med begrunnelsen at det var viktig å legge til rette for arbeidsplasser og næringsliv slik at ikke all virksomhet flyttet til nabokommunene. Rikelig parkering ble ansett som et av virkemidlene for å unngå dette.⁴⁷⁷

I tolkningen av dette materialet kan det ikke unngås å ta i betraktning hvor presset situasjonen i denne fasen var, noe arkivmaterialet også viser. Utvikler kom blant annet med detaljerte beskrivelser av hvor vanskelig de opplevde saksbehandlingen i bygningskontrollen, men var tydeligvis selv heller ikke så lette å ha med å gjøre. I et brev til bygningssjefen beklaget de sin oppførsel. Det ble innrømmet at de hadde ”utsatt så vel ansvarshavende som Bygningssjefen og hans medarbeidere for et utilbørlig press og overtrådt grensene for hva som er akseptabelt.”⁴⁷⁸ Saksbehandler oppfattet på sin side at utvikler hadde liten respekt for fattede vedtak, da reguleringsplanen hele tiden ble utfordret gjennom tilleggsmeldinger eller ulovlig utbygging. I et internt notat fra 11.03.96 ble den første reguleringsaken omtalt av saksbehandler, som en sak som gikk ”over stokk og stein – som hastesak”. Ved en senere anledning ble det uttalt at: ”Reguleringsplanen for Ullevaal Stadion er altfor detaljert for et så stort prosjekt. Dette har vært en av årsakene til at det har oppstått problemer.”⁴⁷⁹ Det er etter min mening en riktig konklusjon.

⁴⁷⁶ Brev fra Eccere AS til Oslo bygningskontroll 12.03.91.

⁴⁷⁷ Protokoll fra bygningsrådets møte 16.04.91.

⁴⁷⁸ Brev fra AS Eccere til Bygningssjefen 23.04.91

⁴⁷⁹ På grunn av den spesielle situasjonen og det tidspress som reguleringsplanen ble utsatt for, var mange av byggetegningene som senere ble fremlagt, ikke i samsvar med reguleringen. Rekkefølgebestemmelsene ble også utfordret da utbygger i en vanskelig periode, fikk ”napp” på en leietaker som trengte større arealer enn den utbyggingen som var godkjent. Dette medførte at utbygger bygget ”ulovlig”, det vil si gikk utover det antall kvadratmeter som reguleringsplanen tillot i første byggetrinn. Kilde: Internt notat i Plan- og bygningsetaten datert 11.03.96.

Reguleringsplanen omfattet hele arealet mellom Store Ringvei, Sognsveien, Sognsvannsbanen og helt bort til studenthjemmet på Berg, og bygde videre på prosjekteringen av byggefase I. I og med at det arealet som ble regulert til byggeområde ble avgrenset presist av de eksisterende tribunene og det prosjektet som var tegnet, ble det ikke regulert noe ekstra byggeområde i tillegg til tribunen ved søndre langside. Man tenkte altså ikke på at det etter hvert også ville bli behov for å modernisere denne tribunen i tråd med resten av anlegget. Selv om ”helhetstenkningen” fra det prosjektet som ble skrinlagt, synes å ha blitt borte, refereres det til dette prosjektet i saksfremstillingen. Kommunen skriver at det skrinlagte forslaget førte til ”sterke reaksjoner i nærmiljøet”. Innvendingene mot de opprinnelige planene skyldtes dels byggehøyden, men først og fremst at området allerede var sterkt trafikkbelastet. Som tiltak mot dette krever kommunen at nytt veisystem med utbedret kryss mellom Sognsveien og Store Ringvei må foreligge før hele planen kan realiseres.⁴⁸⁰

For øvrig mente etaten at det forslaget som ble fremmet, så langt som mulig hadde imøtekommet innvendingene fra nærmiljøet. Med ”så langt som mulig” mente bygnings sjefen en redusert høyde fra 6 til 4–5 etasjer på næringsbyggene rundt tribunen og at høyhuset som tidligere var tenkt opptil 11–13 etasjer, nå ble satt til 8. Etter offentlig ettersyn ble også størrelsen på idrettshallen redusert.

I stedet for den detaljerte reguleringsplanen som skapte til dels unødvendige problemer både for saksbehandlingen og for prosjektutviklingen, er det i ettertid lett å se at man burde ha regulert med romsligere rammer, og forholde hele reguleringen til hele stadionanlegget og ikke bare det aktuelle prosjektet. Jeg stiller også spørsmål om hvorfor kommunen ikke valgte å bruke bestemmelser om bebyggelsesplanen for næringsdelen av anlegget. Da kunne de både ha fått en overordnet diskusjon om organisering og programmering av området, fått godkjent tomte utbyggingspotensial og samtidig tvunget utbygger til å ”tenke” mer igjennom den arkitektoniske løsningen av næringsbygget. Det er også forunderlig at utvikler, som overtok reguleringsplanen midt i prosessen, ikke klarte å forutse disse problemene. De burde selv ha sørget for at det ble fremmet en mer romslig plan, spesielt fordi det firmaet som overtok hadde egen arkitekt som omprosjekterte det bygget som reguleringsplanen detaljert gjenga utformingen av. Men som jeg allerede har nevnt et par ganger: Tida var ”presset”, det var satt i gang et spekulasjonsprosjekt i en svært usikker periode. Alle involverte aktører synes å ha vært urutinerte og til dels uprofesjonelle.

⁴⁸⁰ (Oslo-bygningskontroll, 1990, s. 6)

Reguleringsplanen ble vedtatt av Oslo bystyre 18. april 1990, helt i tråd med den fremdriftsplanen som utbyggerne hadde lagt opp til og bedt kommunens saksbehandlere forholde seg til.⁴⁸¹ Kjøpesenteret ”Stadion senter” ble åpnet i mars 1992. Omtrent samtidig ble de tre kommunale etatene Byplankontoret, Bygningskontrollen og Oppmålingsvesenet slått sammen til en etat, blant annet for at man skulle ha en bedre koordinering av planlegging og byggesaksbehandling.

Næringsarealer tas for gitt

Det som opplagt har gjort denne saken spesiell, er avhengigheten mellom prosjektutviklingen og finansiering av prosjektet. Da næringsarealene ikke ble betraktet som næringsarealer, men kun som et virkemiddel for finansiering av det egentlige prosjektet, tribunene, ble reguleringsplanen ikke kun et gjennomføringsredskap, men i enda større grad et dokument som sikret finansieringen. Det vises ikke minst i Bygningssjefens kommentarer til bemerkningene fra nærmiljøet:

Utgangspunktet for reguleringen er et ønske om å skaffe Oslo et riksanlegg for fotball. For å få finansiert dette må det innpasses næring i anlegget. Det overordnede målet om riksanlegg må veies mot de ulempene som en slik utbygging vil kunne påføre nærmiljøet i form av trafikk og fysisk oppbygging.⁴⁸²

Kommunen tar det altså for gitt at det skal være et riksanlegg for fotball på dette stedet, og at finansieringen av anlegget må løses gjennom reguleringssaken. I den politiske behandlingen var det et lite mindretall som mente at næringsdelen ikke kunne godtas, mens flertallet altså støttet Bygningssjefens argumenter, men at det måtte gjøres tiltak på veinettet for å avbøte den belastningen som utbyggingen nødvendigvis ville medføre på veisystemet. Reguleringsmessig ble dette fulgt opp ved rekkefølgebestemmelser som krevde ferdig rundkjøring (Stadionkrysset) i Sognsveien før første trinn i utbyggingen av næringsarealer kunne ta til (15 000 m² BRA til næring + 1200 m² BRA til overdekket gangareal). Og at en realisering av hele utbyggingen forutsatte ferdig planskilt kryss mellom Sognsveien og Store Ringvei. Førstnevnte tiltak ble utbygger pålagt å utføre.

⁴⁸³ Det neste var avhengig av statlige investeringer. Statens vegvesen uttalte i

⁴⁸¹ Udatert skriv fra Ivar Formo i arkivmappe PBE.

⁴⁸² Fra innstilling fra Bygningssjefen til Oslo bygningsråd Jnr. 510.1. s. 26

⁴⁸³ Det ble ganske tidlig klart at AS Ullevaal stadion selv måtte stå for prosjektering og opparbeidelse av stadionkrysset. Reguleringsplanen ble vedtatt 5.9.90 og det var meningen at byggingen skulle ta til rett etter cup-finalen ca. 1 november. Første byggetrinn som ble approbert 16.08.90, kunne på grunn av rekkefølgebestemmelsene ikke settes i gang før krysset var påbegynt. Dette ble forsinket 4-5 mnd blant annet

saken at dette aller tidligst kunne være ferdig i 1994. (Krysset ble faktisk ferdig først i 1998.) Når det gjelder bygningenes høyder, ble det referert til kravet om antall sitteplasser, men ”på bakgrunn av reaksjonene i nærmiljøet har bygningssjefen funnet at byggehøyden bør holdes i 4 etasjer mot Sognsbanen og Sognsveien, slik at den høyeste delen av bebyggelsen ligger mot Store ringvei”.⁴⁸⁴

Det er flere forhold i denne saken som jeg mener burde ha vært drøftet mer inngående. Det viktigste er om kommunen uten videre skulle ha godtatt at utbygging av fotballanlegget forutsatte næringsdelen. Er det riktig å blande utbyggers finansieringsmuligheter inn i arealplanleggingen på denne måten? Satt på spissen, skal alle som har problemer med å finansiere bygging av en enebolig, få lov til å bygge det nødvendige antall utleiehybler i tillegg for å få råd til eneboligen? Grunnen til at det ble mulig i denne saken skyldtes dette tilfellets offisielle preg og ”gode” formål. Det ble viktigere å få bygd riksaneanlegg for fotball, enn at boligområdene i nærmiljøet hadde ”optimal” bokvalitet. Nå er det heller ikke utbyggingen til riksaneanlegg som forringer bokvaliteten, men alt det som må til for å finansiere det. Naboene frembrakte også dette poenget, men kommunen mente altså næringsarealene var uløselig knyttet til stadionet og derfor måtte godtas. Mitt spørsmål er om en slik innstilling gjorde det mulig for kommunen å evaluere prosjektforslaget på en god måte. I alle fall virker det ikke som byplanetaten hadde egne intensjoner eller rammebetingelser å føre inn i dette prosjektet, slik at det kunne bli drøftet både som program og utforming opp mot lokaliseringen. De konsekvenser som ble beskrevet i saksfremstillingen, vitnet heller ikke om at forslaget ble konsekvensvurdert i vesentlig grad.⁴⁸⁵ Foruten en opprømsing av noen konkrete forandringer som reguleringen kunne føre til, som riving og flytting av mindre bygninger, var det nevnt at reguleringen ville bidra til at målet om å få bygd et riksaneanlegg for fotball ble nådd, og at det ville kunne innpasses så og så mange kvadratmeter næringsareal i bygningene. Etter min mening er dette formålet med reguleringen og ikke en konsekvens!

Det ble som allerede nevnt heller ikke stilt spørsmål ved om dette stedet var egnet til den utviklingen man her la opp til, og det var overhodet ingen drøfting om hva et ”riksaneanlegg” for fotball er, og hvorfor det er nødvendig med et slikt anlegg. Selv om næringsdelen ble tatt for gitt for å få realisert tribunen, var spørsmålet om hvorvidt det var gunstig for et idrettsaneanlegg å bli omkranset av næringsareal (kontorer og butikker) på denne måten heller ikke berørt. Dermed unngikk man også de langt mer kompliserte

på grunn av en avtale med grunneiere (Oslo kommune) på andre siden av Sognsveien og koordinering av kryssutformingen mot kommunens planer for sykkeltrasè i Sognsveien. (Brev til Oslo kommune/Bygningsskontrollen fra AS Ullevaal stadion 02.01 1991)

⁴⁸⁴ Fra innstilling fra Bygningssjefen til Oslo bygningsråd Jnr. 510.1. s. 21

⁴⁸⁵ (Oslo-bygningsskontroll, 1990, s. 13).

drøftinger som berørte stadionanlegget som symbol og som typologi, slik som spørsmålet om hvordan et kjøpesenter i form av en glassoverdekt handlegate kunne forenes med et moderne stadionanlegg sitt krav til vrimlearealer og sikkerhetssoner.

De merknader som dominerte i høringen, var også de eneste som ble behandlet som problematiske i regulerings-saken – altså trafikk og høyder. Dette ble altså ikke koblet til det som gjør disse temaene problematiske, nemlig lokaliseringen og hva det utvidede programmet ville utvikle stadionanlegget til. En grunn til at byplanleggerne ikke maktet å diskutere prosjektet i en større sammenheng, kan selvsagt være mangel på overordnede planer. Denne delen av Oslo hadde på den tiden ikke vært gjenstand for noen områdeplanlegging, for eksempel i form av en kommunedelplan, etter at den ble utbygd.

Det er likevel verdt å merke seg at parallelt med dette reguleringsplanarbeidet utredet Byplankontoret utbyggingsmuligheter innenfor byggesonen som forarbeider til kommuneplanen 1990/91. Området omkring Ullevaal Stadion ble vurdert som et område med utviklingspotensial, som et innsatsområde.⁴⁸⁶ Det utviklingspotensialet som både kommuneplanen og senere ”service- og senterstrategien” (som tar for seg eksisterende og fremtidig hendelsssentre i Oslo)⁴⁸⁷ definerer på dette stedet, stammer etter min oppfatning fra reguleringsforslaget for utbygging av Ullevaal Stadion og den næringsutbyggingen som allerede hadde skjedd i byggefase I. Det er altså det prosjektet som etter min tolkning unndro seg evaluering og ble godkjent uten regulering, som ble lagt inn i overordnede plandokumenter, og som siden har rettfærdiggjort en videreutvikling av dette området.

Planetatens dilemma

Bortsett fra spørsmålet om lokalisering, ble den siste utbyggingsfasen preget av at alle parter søkte å ”rette opp” feilgrep fra forrige runde.

Utviklerselskapet fant ut at den reguleringsplanen de presset på for å få vedtatt, ikke var god nok da annet byggetrinn endelig kunne bli realisert. Stadionselskapet som nå måtte reparere den siste tribunesiden, ville denne gangen ikke gi fra seg utbyggingsrettighetene, men styre hele utviklingen selv. Og kommunens planleggere innså at det var nødvendig med en helt annen håndtering av prosessen enn i forrige fase. De var også enig med utviklerselskapet om at reguleringsplanen var for dårlig. Det ble truet med bygge- og deleforbud dersom utvikler likevel ville forsøke å realisere byggetrinn 2 i denne planen. Kommunen kunne altså ikke stå inne for det som ble vedtatt seks år tidligere. Forsøket på å styre kvalitet med bruk av

⁴⁸⁶ (Oslo-byplankontor, 1989, s. 41)

⁴⁸⁷ (Plan-og-bygningsetaten, 1994a)

rekkefølgebestemmelser hadde med andre ord lite for seg. Da utbygger endelig i tråd med planens bestemmelser kunne sette i gang annet byggetrinn, gjaldt altså ikke planen lenger. Nå spilte dette for så vidt ikke så stor rolle her, siden utvikler heller ikke ønsket å realisere denne planen. I et forsøk på å håndtere denne prosessen bedre gjorde etaten det tydelig for de to grunneierne at de ikke kunne regne med byplanetatens anbefaling dersom de ikke rettet seg etter etatens krav. Intensjonen fra byplanetatens side var nå å se utbyggingene i et mer samlet og overordnet perspektiv, og ikke minst få de to grunneierne til å fremme ett felles planforslag. Etaten lyktes altså ikke med dette. Til tross for at planleggingsprosessen pågikk i tre år, endte det med at politikerne i november 1997 fikk fire ulike utbyggingsforslag (to reguleringsforslag med to alternativer) til behandling. De to grunneierne klarte ikke å bli enige, og planleggerne klarte ikke å bli enige med grunneierne. At det kun var fotballen som til slutt fikk gjennomslag for sine argumenter, er etter mitt skjønn ikke uventet. Men jeg finner det underlig at Plan- og bygningsetaten, ved å foreslå en alternativ plan uten det frittliggende næringsbygget, kunne tro at dette ikke ville skje. Som nevnt ble det fra fotballens side nærmest stilt et ultimatum til politikerne: alt, ellers intet nasjonalanlegg for fotball i Oslo! Fotballen var avhengig av at eiendommen deres ble gitt den utnyttelsesgraden de ønsket og trengte, i deres oppfatning var dette det frittliggende næringsbygget.

Det interessante for meg i denne fasen er derfor ikke hvordan stadionselskapet nok engang fikk bygd sine tribuner, men hvordan planetaten argumenterte og handlet da de ikke nådde frem med sine argumenter. Hva var strategien for få til en mer fruktbar drøfting og prosjektutvikling? Det som iallfall var tydelig, var at planleggerne denne gang gikk mye mer aktivt inn i prosessen, ved å drive en form for parallell planlegging og gi direkte innspill for få partene til å samarbeide. Blant annet inviterte de partene til et oppstartsmøte⁴⁸⁸ hvor det også ble presentert premisser og målsettinger for planarbeidet med tanke på å få frem et grunnlag for forhåndsdrøftinger med de involverte aktører.⁴⁸⁹ Noe av grunnen til at etaten fikk øynene opp for planleggingsbehovet i denne delen av Oslo, kan være det analysearbeidet som ble gjort i forbindelse med veiplanleggingen. I forkant av en konsekvensutredning for utbedring av denne delen av Store-Ringvei, ble det laget en analyse av transport- og veiutbygging sammen med arealutvikling og miljøkonsekvenser. Utredningens siktemål var å finne strategier for å bedre kapasiteten på hovedveinettet, samt bedre vilkårene for byutviklingen nord og syd for ringveien. Et poeng var å søke sammenhengen mellom utbygging og kommunikasjonsåren Store-Ringvei, som drivkraft for lokalisering og

⁴⁸⁸ Dette møtet ble "snust" opp av "Aksjon mot storutbygging av Ullevaal Stadion" som ba etaten om bli holdt informert om planleggingen. Kilde: Brev fra Aksjon mot storutbygging av Ullevaal Stadion til PBE 12.01.94

⁴⁸⁹ (Plan-og bygningsetaten, 1994c)

utbygging. Ullevaal Stadion brukes i denne analysen nettopp til å illustrere hvordan næringsutvikling ofte skjer i knutepunkt langs hovedveier.⁴⁹⁰ Det eneste i dette arbeidet som konkret finnes igjen i den senere drøftingen av stadionprosjektet er etatens ønske om at utbygging langs ringveien ikke skal skape for tette strukturer for å unngå en ytterligere barriereeffekt av veien. Et argument som planleggerene forsøkte å få gjennomslag for ved å gå imot den løsningen utvikler av nord-østre hjørne ønsket seg, en håndballhall integrert i kjøpesenteret. Plan- og bygningsetatens alternativ var en løsning der hallen var trukket unna slik at det ble dannet et åpent gaterom mellom bygningene.

Denne saken viser utvilsomt hvilken utfordring Plan- og bygningslovens § 30 kan være innen det institusjonelle systemet. Den viser hvordan grensene viskes ut mellom planlegging og det man i teorien kan mene er ren planforvaltning eller saksbehandling. I en situasjon hvor forslaget ikke kan anbefales av planetaten, men likevel må vurderes og forberedes for politisk behandling, handler det om hvordan planetaten velger å motargumentere. Skal det være et sammenlignbart alternativ? Skal det bare være verbaliserte argumenter i form av konsekvensanalyse? Eller skal det velges en annen strategi? Kan det for eksempel fremmes en plan som ikke er rettet direkte mot gjennomføring av det konkrete prosjektet som utløser planleggingen? Som i den første reguleringsplanen handlet forslaget her ikke bare om en fysisk løsning, men var også det gjennomføringsdokumentet som forslagsstiller var avhengig av for å utløse den nødvendige finansieringen for realisering av denne konkrete utbyggingen. En utbygging som var nødvendig for å få godkjenning til å arrangere internasjonale arrangementer og dermed kunne bli nasjonalanlegg, noe som igjen ville utløse midler til den samme utbygging. De argumenter som fulgte dette forslaget, var derfor først og fremst rettet mot det som faktisk ville sikre at prosjektet kunne bli realisert; næringsbygget. Riktignok ønsket stadionselskapet nå å samle idrettens organisasjoner i det nye bygget, men det viktige argumentet for planforslaget var at næringsbygget måtte til for å finansiere tribunene.

Når planetaten ikke ønsket dette bygget realisert, var motargumentet naturlig nok ikke knyttet til hvordan stadionselskapet kunne finansiere tribuneanlegget. Motargumentet var at næringsbygget svekket Ullevaal Stadion som stadionanlegg. Det er argumenter som jeg mener var vesentlige nok i denne saken, men som klart også lett kunne oppfattes som subjektive estetiske kriterier, og som dermed ikke kunne etablere et sammenlignbart alternativ til stadionselskapets forslag. Situasjonen krevde med andre ord stor overbevisningsevne fra planetaten for å vinne frem overfor politikerne, som

⁴⁹⁰ (Plan-og bygningsetaten, 1993b)

hadde fått fotballens argumenter i klartekst: næringsbygg – eller ingen landskamper i Oslo!

Generelt sett krever en slik situasjon ikke bare en klargjøring av hvilke byplanmål som knyttes til utviklingen av området, eller hvilke kriterier som legges til grunn for avklaring av tematiske spørsmål. (For eksempel "hva definerer et stadionanlegg?") Men det er også i høyeste grad et spørsmål om pragmatikk. Byplanetaten måtte finne gode argumenter mot det som var foreslått, samtidig som de måtte prøve å få det som utviklerne ville gjennomføre til å gå mest mulig i den retningen de selv hadde forhåpninger. Hvilke institusjonelle rammer og forutsetninger kan benyttes i en slik situasjon? Og når skal det benyttes? Er det for eksempel mulig å ta stilling til konkrete utbyggingsforslag og samtidig argumentere mot disse ved å fremme én alternativ utviklingsplan for hele området uavhengig av eiendomsgrenser og eiendomsinteresser? Ville politikerne la være å ta stilling til det konkrete prosjektet dersom det samtidig ble fremmet en plan for hele området? Ville det i så fall være forsvarlig planlegging å fremme en plan som utviklerne klart har sagt ikke vil bli realisert?

I dette tilfellet kan det tyde på at byplanetaten valgte å stole på at deres forslag ville bli oppfattet som faglig autorisert og dermed ville vinne frem. Men i virkeligheten hadde de få intensjoner og argumenter forankret i overordnede planer eller arkitektonisk faglige drøftinger å bringe inn i prosjektdiskusjonen. Strategien til planetaten var i tillegg til å anmode utviklerne om å samarbeide og forholde seg til gitte utviklingsprinsipp, selv å arbeide med områdeutvikling. Så da de to utviklerne ikke ønsket å samarbeide om en felles plan, la PBE frem et eget plangrep for stadionanlegget, hvorfra de utledet noen konkrete prinsipp som utviklerne måtte rette seg etter.⁴⁹¹ Dette var etter min oppfatning en blanding av krav rettet mot å hindre utviklernes intensjoner og egne intensjoner om utvikling av området. For eksempel anbefalte de generelt en arkitektonisk åpen struktur for bygningsmassen, samtidig som de spesifikt sa at foreslått tilbygg mot syd ikke kunne anbefales. Tribunehøyden for Ullevaal Stadion kunne økes mot vest i henhold til eksisterende reguleringsplan, men ikke mot syd. Det kunne vurderes en økning av annet næringsareal, men ikke totalt sett mer forretningsareal enn det som var tillatt innenfor eksisterende reguleringsplan. Samtidig skulle idrettsfunksjonene eksponeres fremfor næringsfunksjonene.⁴⁹²

Etatens motargumenter var etter min mening viktige og meningsfulle, men faglig svakt utredet. De intensjoner som ble fremsatt, var at Ullevaal

⁴⁹¹ Møtereferat fra møte avholdt i PBE 24.05.96, datert 30.05. 96

⁴⁹² Andre mer uproblematisk krav er at utbyggingen tilpasses traséen for ny T-banering og lokalveien inntil banen. En annen sak som har tatt mye tid i denne saken som ikke har viet så mye oppmerksomhet er forholdet til Bergbanen (treningsbanen som ligger øst for stadion). PBE anbefalte at denne opprettholdes og innpasset på sydsiden av Store-Ringvei.

Stadion skulle videreutvikles både som nasjonalt viktig stadionanlegg og som bydelssenter med forretninger. Næringsdelen kunne imøtekommes med henvisning til overordnede byplanprinsipp i kommuneplanen avgrenset som ”innsatsområde”. Men næringsutvikling skulle først og fremst skje for å styrke områdets rolle som nasjonalarena for fotball og eventuelt også håndball. Det ble satt som mål at anleggets betydning både som riksarena og bydelssenter skulle vektlegges arkitektonisk, og det skulle belyses i hvilken grad og på hvilken måte hensynet til områdets naboskap kunne tilgodeses.⁴⁹³ Denne dualismen mellom nasjonalt symbol og lokal møteplass ble også tatt opp i prosjektet ved at etaten pekte på at symbolverdien av Ullevaal Stadion skulle være premissgivende for planarbeidet:

Med de siste års utbygging har Ullevaal Stadion mistet noe av sin symbolverdi som riksarena. Det skal vises hvordan arkitektur som virkemiddel kan benyttes for å forsterke riksanleggets symbolverdi og samtidig tydeliggjøre områdets rolle som bydelssenter.⁴⁹⁴

I tillegg fremsatte etaten flere momenter som stadionselskapet måtte gjøre rede for, momenter som etaten mente hadde offentlig interesse som forholdet mellom idrett og næring, videre senterutvikling og trafikk; også for fotgjengere. Og det ble presisert at forholdet til naboene måtte vies spesiell oppmerksomhet.⁴⁹⁵

Det siste er viktig å merke seg, for i denne siste reguleringsaken oppfatter jeg at byplanetaten like mye brakte naboenes argumenter mot stadionutbyggingen inn i prosjektdiskusjonen som sine egne. Det er derfor jeg tidligere har hevdet at nærmiljøet faktisk ble hørt av planleggerne, men det betyr altså ikke det samme som at de også vant frem. Merknadene som kom inn i forbindelse med offentlig ettersyn, var stort sett de samme som ble fremsatt i den forrige reguleringen (høyder og trafikk), men i større grad enn i 1990 også størrelsen på næringsarealene. Flere tok opp forholdet mellom arkitektonisk løsning og program, at Ullevaal Stadion burde fremstå som et nasjonalanlegg for fotball og ikke et kjøpesenter. At de fleste merknadene gjaldt begge reguleringsforslagene er ikke overraskende. For naboene var det opplagt vanskelig å ikke vurdere de to (fire) forslagene som en og samme sak.⁴⁹⁶ Til merknadene svarte Plan- og bygningsetaten at det gjennom høringen ikke kom frem noen nye momenter i saken. Dette synes å være

⁴⁹³ Møtereferat fra møte avholdt i PBE 24.05.96, datert 30.05.96

⁴⁹⁴ Møtereferat fra møte avholdt i PBE 24.05.96, datert 30.05.96 s. 15

⁴⁹⁵ Brev fra Plan- og bygningsetaten til AS Ullevaal Stadion 28.04.94

⁴⁹⁶ De to forslagene med alternativer ble parallellbehandlet i Plan- og bygningsetaten og senere av byråden og i bystyret.

riktig. Alle motargumentene mot et storstadion på Ullevål kom frem allerede etter første tribunereparasjon.

Hva kunne utviklerne vinne på å følge byplanleggerens råd? Hva kunne de tape på ikke å gjøre det? Tydeligvis ingenting. Fotballen vant frem, og den andre eieren tapte – hvilket de ville ha gjort uansett. Kanskje det hadde gått annerledes dersom de hadde kunnet bli enige om én plan? At de skulle ha klart det var usannsynlig så lenge kommunen ikke kunne frembringe sterkere styringsmidler enn å true med at forslaget ikke vil bli anbefalt for politisk vedtak. At en reguleringsplan etablerer utbyggingsrettigheter som er verdifulle, er en viktig forståelsesgrunn for at disse to partene ikke kunne enes om én plan. Det er naturlig og logisk at de ville påvirke og om mulig kontrollere det meste av veien frem til stadfestelsen av disse utbyggingsrettighetene. Men dette må også planetaten i slike tilfeller fri seg fra dersom de skal kunne komme videre med intensjonen om å se utviklingen som noe mer enn to private ønsker om tomteutnyttelse og økonomisk fortjeneste.

Da byplanetaten ikke vant frem med sin strategi om å få de to grunneierne til å samordne seg, valgte de å fremme alternativer til begge. Dermed mener jeg planetaten ble fanget av de premisser som de konkrete forslagene til utbygging frembrakte. Alternative måter å organisere utbyggingen på ble i liten grad vurdert, kun alternative utformingsprinsipp. Muligheten for at Norges idrettsforbund kunne flytte inn i andre deler av stadionanlegget, ble, så vidt jeg har oppfattet, ikke vurdert. Likeledes kunne ikke de to alternativene som byplanen fremmet forutsette hverandre, da etaten tok sjansen på at kun ett av forslagene ville bli godtatt.

Problemet med etatens strategi er, slik jeg ser det, at det politiske valget blir et valg mellom argumenter som ikke er sammenlignbare. Argumentene fra stadionselskapet var finansielle og organisatoriske. De måtte fullføre tribuneanlegget til internasjonal standard. For å finansiere dette måtte de bygge næringsbygg for utleie. Byplanleggerne støttet fullføringen av tribuneanlegget, men mente at det frittliggende næringsbygget ikke kunne godkjennes, da dette ville svekke opplevelsen av bygningsmassen som et stadionanlegg. Det samme gjaldt påbygget av en femte etasje i tribunesvingen mot vest, fordi byplanetaten hadde argumentert med at tribunetaket skulle ha en samlet artikulering over selve bygningen. Når etatens ambisjoner og intensjoner i utgangspunktet var rettet mot å sette prosjektforslagene inn i en større sammenheng, er jeg usikker på om det å lage et alternativ i virkeligheten ble et alternativt valg for politikerne. På den annen side dersom planleggerne ikke hadde utarbeidet et alternativ, men kun argumentert mot forslaget, måtte disse argumentene ha vært svært

overbevisende for at forslaget skulle ha blitt forkastet og ingen utbygging hadde blitt vedtatt.

I den andre saken ble de to alternativene mer sammenlignbare. Her dreide det seg hovedsakelig om alternativ bygningsstruktur og størrelsen på forretningsarealet. Også i dette tilfellet argumenterte utviklerselskapet med at den nødvendige økningen i næringsareal var grunnet i finansiering av hallen som var tenkt som et nasjonalanlegg for håndball. Hovedargumentasjonen til etaten gikk på at stadionanleggets funksjonalitet, tydelighet og sikkerhet med hensyn til de store folkemengdene som skal ut og inn av stadionet, ble svekket av at et tettere forretningscenter ble lagt inntil og til dels integrert i selve stadionanlegget.

I dette tilfellet mener jeg det også var spørsmål om etaten oppriktig gikk inn for det forslaget de selv fremmet. Ville de ha anbefalt en slik utbygging i dette området dersom det ikke forelå noe forslag i utgangspunktet? De ønsket jo ikke at byggetrinn II skulle bli gjennomført. Var det her mer snakk om å rette opp en feilregulering enn et planfaglig arbeid for den best tenkelige løsningen for dette området?

I denne saken er det verdt å merke seg at reguleringsvedtaket i bystyret også inneholdt overordnede retningslinjer for videre plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet. Politikerne anså at utviklingen av stadionområdet ikke var ferdig med denne planen.⁴⁹⁷ Noe som tydeligvis var helt riktig. Da eier av arealet på nordsiden ikke fikk gjennomslag for sin omregulering, solgte de eiendommen og selskapet som overtok gikk umiddelbart i gang med nye utviklingsplaner.⁴⁹⁸ Når byplanleggerne har fortsatt sin drøfting av program og utviklingsretninger for stadionområdet i fremtiden, handlet det ikke lenger om hvordan man skulle utvikle et stadionanlegg, men hvordan videreutvikle et byområde – en diskusjon jeg mener burde ha vært tatt i den fasen de hadde vært gjennom.

Ambisjonene i den siste fasen var, slik jeg tolker materialet, store og opplagt gode, men i stedet for å fokusere på de forhold man overså i den første reguleringsplanprosessen, burde kanskje fokus denne gangen ha vært endret? Mange av momentene byplanetaten forsøkte å få utviklerne med på, var etter mitt skjønn ikke lenger aktuelle. De offentlige byplanleggerne var

⁴⁹⁷ Vedtaket innebar at eksisterende 3-etasjes bygning på nordsiden av Ullevaal Stadion kan forlenges også langs tribunebygget mot øst "VG-tribunen". Det bør i så fall legges tilrette for en ny utgang (rømningsvei) i sirkelsektoren, og det må forutsettes en åpen plass mellom vei 1 og nybygget.

Tårnbygningene i gjeldende reguleringsplan må utgå. Forretninger skal kun innpasses i 1.etg.

Idrettsbanen (Bergbanen) må innpasses innenfor planområdet på sydsiden av Store ringvei.

Idrettshallen utgår. Forlengelse av turvei B6 (B7) legges på utsiden av bebyggelsen mellom denne og Bergbanen.

Det mangler også fremdeles 5000 sitteplasser for å oppnå internasjonal standard. Dette håper Stadionselskapet på å få ferdig i god tid innen 2008, da Norge sammen med Sverige har søkt om å få arrangere Europamesterskapet i fotball for menn.

⁴⁹⁸ Foreløpig siste plan for dette området er lagt ut til offentlig ettersyn i okt. 2004.

for sent ute med sine intensjoner om å få til et anlegg med en tydelig "stadion-image", og for sent ute til å "redde" nabolaget fra uønsket trafikk og skjemmende høyder på anlegget. Når saken endte slik den gjorde, synes det å være opplagt at etaten skulle ha lagt ressursene sine i å utvikle muligheter for å få til ønskede effekter, og å se interessen for å investere i området som en mulighet til å få til noe begeistrende og utvidende, ikke bare begrensende. Den ressursbruken som gikk med på å redusere det jeg vil hevde var unngåelige konsekvenser, og å kjempe mot et bygg de måtte forstå ville bli godkjent, kunne ha blitt omdefinert og utfordret til potensialer og muligheter. For planetaten ville det ha betydd at de ikke kunne ha overtatt naboenes argumenter slik de gjorde, men innrømme at disse argumentene allerede falt da man sluttet å stille spørsmål om lokaliseringen av et storstadion i Oslo i 1981.

Alna – ikke kjøpesenter, men bransjesenter

Reguleringsplanprosessen omkring dette caset var for de involverte aktørene relativt uproblematisk og konfliktfri – vel å merke etter at det ble besluttet at det skulle bygges et "bransjesenter" og ikke et tradisjonelt kjøpesenter. Ikke noe annet program er så følsomt for lokaliseringsfaktorer som detaljhandel. Der hvor utvikler så tomten som spesielt godt egnet til dette formålet, mente de offentlige myndigheter at dette burde unngås av hensyn til overordnede mål om en mer miljøvennlig og trafikkredusert byutvikling. Dette motsetningsforholdet var en konkret konflikt inntil utvikler og politisk ledelse ble enige om å endre programkonseptet fra kjøpesenter til bransjesenter.

Ny programidé

Konseptet bransjesenter ble altså utviklet som et kompromiss mellom myndighetenes ønske om et overordnet bedre miljø gjennom redusert trafikk, og utviklers forståelse av at enkelte steder er mer egnet til bilbasert handel og transport enn andre. Eier av Strømsveien 245 hadde i lang tid ment at eiendommen var egnet til handel, godt plassert i det regionale veinettet og godt synlig fra motorveien. Da politikerne stoppet den allerede godkjente kjøpesenterreguleringen, kunne det se ut til at muligheten måtte skrinlegges – med mindre utvikler kunne finne et annet mer politisk akseptabelt program:

Min vurdering av dette var at kjøpesenteret, altså tradisjonelt kjøpesenter, satt så langt inne hos politikerne at det gjaldt å finne på noe annet. Jeg var ute og så meg om både i Europa og USA og så hvordan disse tingene var gjort der, tenkte at dette kunne egne seg veldig godt for Alna-området. Det var vel en kombinasjon av at lokaliseringen i seg selv tilsier en eller

annen form for handelsvirksomhet på grunn av det gode trafikksystemet, kombinert med politikerne, og særlig da Arbeiderpartiets og SVs veldig negative holdning til tradisjonelt kjøpesenter, som gjorde at bransjesenteret kom opp som spisbart for alle parter. (Utvikler i intervju 22.09.98)

Det gode trafikksystemet utvikler henviser til, gjør dette området til Norges best tilgjengelige sted. Lokaliseringen i krysset mellom hovedinnfarten fra syd og fra nordøst, har et stort regionalt nedslagsfelt. Opp mot en halv million mennesker kan med bil (inklusive parkering og så videre) nå dette stedet fra sitt hjemsted i løpet av tjue minutter. Se kart 6. Det er innenfor dette regionale veinettet at byrådet kunne akseptere den nye reguleringen, da bransjesenterkonseptet tilsynelatende genererer mindre trafikk enn et tradisjonelt kjøpesenter.

Begrepet "bransjesenter" ble av utvikler i utgangspunktet tolket som et slags konsept omkring utsalg av varer knyttet til hus og hjem. Slagordet som ble brukt ved oppstarten av senteret, var da også "For alle som bor!":

Prosjektet er et såkalt Retail Park konsept, og vil bestå av få, men meget store enheter innenfor utvalgte bransjer. En betydelig andel av virksomheten vil være rettet mot næringslivskunder, og vareutvalget sikter mot planlagt handel. Området vil ha et stort innslag i salg av kapitalvarer som møbler, data, hvite-/brunevarer og hus & hjemartikler. Prosjektet vil ha regional karakter, og er et tilbud for publikum og næringslivet for store deler av Østlandsområdet.⁴⁹⁹

Konseptet inneholdt 15 butikker etablert omkring byggevarer og møbler som trekkplastre. Andre typer som utvikler fikk til å passe inn i konseptet sitt var datavarehus, elektriske hjemmeartikler, gardiner, sengeutstyr etc. Programkonseptet har med andre ord utviklet seg og tilpasset seg de endringer som utvikler finner i hverdagslivet og vice versa, samtidig som det presenteres noe tilsynelatende nytt. Utvikler tilkjenner at IKEA er det ultimate bransjesenter "for alle som bor".

Begrepet "bransjesenter" er overordnet forankret i Service- og senterstrategien for Oslo. Arbeidet med å revidere Oslo kommunes politikk for handelsutviklingen, pågikk samtidig med reguleringsprosessen for bransjesenteret. Denne strategien stadfestet nok engang at Oslo skulle ha tre hovedregionsentre i tillegg til Oslo sentrum. I den forrige utgaven, fra 1987,

⁴⁹⁹ (Plan-og bygningsetaten, 1994b) Vedlegg 1. Alna-prosjektet Konsekvensbetraktning utarbeidet av AS Euro Invest

eksisterte ikke "bransjesenter" som begrep. I den fantes kun en kategorisering av sentertyper ut fra nedslagsfeltet, bydelssentre, lokalsentre, regionsentre.

I og med at diskusjonen omkring senterutviklingen på Alna ble ført samtidig som planetaten arbeidet med revisjonen av service- og senterstrategien, er det logisk å tro at det ene har influert det andre⁵⁰⁰. Da Byråden grep inn i utviklingen på detaljnivå, måtte planleggerne også på overordnet nivå ta stilling til denne type sentre. 'Bransjesentre' ble lansert som en egen kategori. Begrunnelsen for å innføre kategorien bransjesenter var:

For å dekke befolkningens behov og forhindre handelslekkasje til sentre i regionen kan det etableres forretningssentre for lagerkrevende og tunge vareslag. Forutsetningen for slik etablering må være en klar avgrensning av vareutvalg i forhold til ordinære varehus.⁵⁰¹

Service- og senterstrategien problematiserte ikke kategoriseringen utover å påpeke behovet for å skille mellom bransjesentre og tradisjonelle storsentre. Men den nye klassifiseringsmåten av handelssentrene fanget dermed opp at dette var et felt som hadde utviklet seg mye siden den første service- og senterstrategien ble laget. Den tradisjonelle måten med å klassifisere etter nedslagsfelt/dekningsområde ga ikke lenger et tilstrekkelig bilde av de mange avarter av kjøpesentre med ulike kombinasjoner av handel, forlystelse og scenografisk arkitektur som hadde vokst frem. Argumentene for kategoriseringen var derfor også et forsøk på å skape et begrep som både var dekkende for utviklingen innen varehandelen, og som kunne bidra til å utvikle innholdet i senterutviklingen i forhold til befolkningens behov. Et annet begrep som ble brukt, var 'aktivitets- og forretningssentre' som alternativ til storsentre, for å oppmuntre til en oppgradering av den "miljømessige" siden av kjøpesentervirksomheten – at det å shoppe i et innendørs kjøpesenter også innebærer å møtes i et rom som for mange mennesker erstatter det offentlige rommet. Ved etablering av begrepet bransjesentre mente kommunen at de fanget opp den utviklingstendensen hvor de "tradisjonelle" storsentrene ikke lenger klarte å gi et fullverdig handelstilbud. Det vil si at handel med tyngre vareslag og varer som krevde stor lagerplass falt utenfor denne sentertypen, med andre ord den kategorien som utvikler i dette caset la opp til.

⁵⁰⁰ Dette utredningsarbeidet var en kommuneomfattende utredning som behandlet handel- og senterdannelser innen kommuns grenser med forslag til hvordan man skulle håndtere forespørsler om etablering av ny handel. (Plan-og-bygningsetaten, 1994a)

⁵⁰¹ Bystyrets vedtak av 26. 04. 1995, Sak 290/95

Programendringen førte til en omregulering fra ”Byggeområde for forretning/storsenter, kontor, industri, fellesområde (felles avkjørsel), spesialområde (farebelte for høgspenledning) og offentlig vei (gangvei)” til ”Byggeområde for forretning, lager, kontor, fellesområde (felles avkjørsel og gangvei), spesialområde (parkbelte), fareområde (høgspenledning) og offentlig vei (gangvei)”.⁵⁰² Det nye reguleringsforslaget medførte altså liten endring i arealbruken, men som nevnt en dobling av antall kvadratmeter som kunne anvendes til forretning. Da kommunen ikke hadde hjemmel til å regulere til ”bransjesenter”, måtte de ty til andre virkemidler for å hindre at dette likevel ikke ble et tradisjonelt kjøpesenter. Salg av dagligvarer var byrådens argument for å stoppe den første planen, fordi det er denne type handel som ifølge dem ville generere mest trafikk.⁵⁰³ Det ene virkemidlet gikk ut på at det ble regulert inn en begrenset parkeringskapasitet (maksimum 1100 plasser). Man ønsket å styre trafikken til senteret ved å redusere parkeringsmulighetene, fordi senteret da ikke vil tiltrekke seg forretninger med hyppige kundebesøk som medførte mye trafikk. Siden utvikler også profilerte et annerledes kundemønster på dette senteret enn på et kjøpesenter, antok kommunen at man reelt sett hadde mindre parkeringsbehov per kvadratmeter. Den lave parkeringskapasiteten skulle med andre ord ikke friste til senere kjøpesenterutbygging med dagligvarer. Det andre virkemiddelet var å begrense antall utsalgssteder. Et vanlig kjøpesenter på denne arealstørrelsen ville hatt 60–70 butikker. Her ble det regulert inn et tak på 15 enheter.

Det tredje virkemiddelet som ble brukt, var å hindre dagligvaresalg på en mer direkte måte. Plan- og bygningsloven gir ikke muligheter til å differensiere varehandel, derfor ble det fra byrådets side satt som betingelse for at kommunen skulle ferdigbehandle reguleringsplanen; at det ble tinglyst en servitutt som begrenser muligheten for dagligvaresalg på eiendommen. At senteret i dag rommer en stor dagligvareforretning, gjør kommunens streben etter å styre ved hjelp av reguleringsbestemmelser ekstra interessant. Parkeringsdekningen er den samme, og dagligvareforretningen som har kommet har godt besøk.

Den parallellitet som ligger i disse to sakene kunne tyde på at kategorien ’bransjesenter’ ble laget for å rettferdiggjøre enigheten mellom utvikler og byråden. Men en hovedhensikt med service- og senterstrategien var å

⁵⁰² (Plan-og bygningsetaten, 1994b)

⁵⁰³ Foruten begrensninger i parkering, ble det undersøkt muligheten med hjemmel i § 26 å forby etablering av bestemte typer av forretning eller bruke reguleringsformålet forretning med oppregning av nærmere angitte underformål. Konklusjonen på dette ble at det etter Plan- og bygningsloven ikke er anledning til å regulere vareslag. Det vil si at man gjennom ”bruk av reguleringsbestemmelser ikke kan drive nærings- eller sysselsettingspolitikk”. (Plan-og-bygningsetaten, 1994b, s. 2) Se vedlegg 3, Notat vedr. ”Regulering av ”Bransjesenter”, vareutvalg etc. i større kjøpesentre.”

tilrettelegge for en senterstruktur i Oslo som kunne demme opp for handelslekkasjen til nabokommunene. I tidsrommet 1982 – 1991 gikk andelen (prosent av landets omsetning) av Oslos omsetning ned for alle vareslag bortsett fra jernvarer/kjøkkenutstyr. I bransjetypene ”varehus” og ”møbler” hadde Akershus nesten like stor eller større andel enn Oslo.⁵⁰⁴ Det ble presisert i strategien: ”Av hensyn til befolkningens behov og det regionale handelsmønsteret bør det etableres konkurransedyktige forretningsentre for lagerkrevende og tunge vareslag slik som byggevarer, møbler, hvitevarer ol.”⁵⁰⁵ Og det ble fastslått at slike burde lokaliseres utenom bolig- og miljøutsatte områder, men med god tilgjengelighet til hovedveinettet, som etter min mening ikke kan bli bedre enn i akkurat dette området.

Samordnet areal- og transportutvikling

Som planfaglig problemstilling berører dette caset den overordnede målsettingen om å kunne legge til rette for en utvikling som er bærekraftig. To sentrale spørsmål som preger dette eksempelet, ble i realiteten ikke drøftet skikkelig. Det gjelder ikke så mye dette caset som regulerings sak, men dette casets sammenheng med den overordnede planleggingen. Det ene spørsmålet er om vi må akseptere at enkelte virksomheter må være bilbasert. Det andre er om det skal oppmuntres til at bilbasert virksomhet konsentreres til områder som har de beste forutsetninger for å håndtere det transportbehovet som slik virksomhet medfører. Spørsmålet berører Groruddalen som transportkorridor og hva et utviklet regionalt veinett kan innebære for kommunens arealpolitikk. Som problemstilling berører det opplagt også overordnet styring versus markedsmessige hensyn.

Jeg mener at service- og senterstrategien besvarte det første: ja, noe handel må være bilbasert. Arbeidet hadde riktignok ikke fokus på bærekraftproblematikk, men på handelslekkasjen til nabokommunene. Det gjaldt å finne en balanse mellom å etablere nok handelstilbud i ytre by for å demme opp for lekkasje til nabokommunene, men ikke så mye at det stjal kunder fra sentrumshandelen, som betraktes som mindre bilavhengig. I dette ligger det en forståelse, banalt sagt, dersom man likevel kjører med bil for å handle bør det heller skje innen kommunen. Dessuten er det varetyper som ikke egner seg å frakte ved hjelp av kollektivtrafikk eller til fots.

Det andre spørsmålet er mer utfordrende å svare på. Det innebærer også et moralsk dilemma for den offentlige planleggingen om denne både kan arbeide for en mer bærekraftig byutvikling og samtidig bevisst oppmuntre til bilbasert virksomhet. Dette dilemmaet viste seg ved tre tilfeller i dette

⁵⁰⁴ (Plan-og-bygningsetaten, 1994a, s. 9)

⁵⁰⁵ Som over s. 62.

prosjektet. Det jeg snakker om, er den utydelige sammenhengen mellom prosjektet og trafikken. Det ene tilfellet er vegvesenets innsigelse, det andre er den politiske inngripen fra byrådet, og det tredje viser seg i forholdet mellom dette prosjektets reguleringsplan og de intensjoner som siden ble lagt i den overordnede områdeplanen. Vegvesenets innsigelse til den første reguleringsplanen om å bygge tradisjonelt kjøpesenter (i 1990) var, etter min oppfatning, bygd på en ”motvilje” mot å se det regionale bysystemets kvalitet for håndtering av bilbasert virksomhet. Innsigelsen var ifølge uttalelsen en prinsipiell holdning til etablering av kjøpesentre som tilrettelegger for personbilbruk, uavhengig av hvor dette etableres – om det er midt i det tettest befolkede området, eller om det er midt mellom to tettsteder i et mer glissent bebygd strøk. Innsigelsen ble også et slag i lufta da Samferdselsdepartementet ikke samtykket. Departementet uttrykte seg riktignok noe mer byråkratisk enn reguleringsarkitekten, som omtalte innsigelsen slik:

... grunnen til at Samferdselsdepartementet trakk innsigelsen, var at de så på det regionale transportmønsteret ... en bilbasert varehandel i dette området her en god plassering. Det ligger midt i en befolkningskonsentrasjon, og det blir totalt sett vesentlig kortere kjøreavstander og mindre transport enn hvis de skulle ha ligget utenfor byen et sted. Det er en sånn diskusjon som Groruddalen miljøforum ikke er noe spesielt glad i å være med på, men i forhold til befolkningskonsentrasjonen i Oslo, så er også bilbasert virksomhet transportøkonomisk veldig bra i Groruddalen, fordi kjørelengden blir kort. (Reguleringsarkitekt i intervju 30.09.98)

Det er ikke vanskelig å forstå at innsigelsen var fremmet på mer idealistiske enn faglige grunner. Mer problematisk ble det for det sosialistiske byrådet, som hadde gått til valg på et miljøprogram med et mål om ikke kun å redusere folks kjørelengde, men også å endre de totale bilbruksvanene. Da ble anstrengelsen for å forhindre kjøpesenter, men å godta bransjesenter, antagelig mye større enn fortjenesten.

For min problemstilling er det mest interessant å diskutere hvordan dette stedets gode forutsetning for bilbasert virksomhet ikke gjenspeiles i den områdeplanleggingen som planetaten utførte samtidig som reguleringen av bransjesenteret pågikk. Mens det kan se ut til at det har vært en synergieffekt mellom Alna Bransjesenter og service- og senterstrategien når det gjelder programdiskusjonen, er det mye vanskeligere å se hvordan beslutningen om bransjesenteret er forankret i det planarbeidet som også pågikk i forbindelse

med kommunedelplanen for Groruddalen. Dette til tross for at det var den samme etaten som utarbeidet begge dokumentene. Fra arbeidet med kommunedelplanen kan det tvert imot se ut til at den type endring som dette prosjektet representerer, egentlig ikke skulle ha vært bygd. Det er ikke denne type utvikling planleggerne signaliserer som en ønsket utvikling. Dette planarbeidet tok lang tid og endret karakter underveis. Når den endelige planen ikke fanger opp den type endring som bransjesenteret representerer, henger det delvis sammen med de reguleringsmessige begrensninger man opplevde i Alna-saken. Men det er også etter mitt skjønn en utydelighet i dette overordnede planarbeidet med hensyn til implementering av Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transport som ble nedsatt midt i kommunedelplanprosessen, og forståelsen av Groruddalen i et regionalt perspektiv, herunder det regionale veinettet.

I løpet av den sju år lange planleggingsperioden frem til vedtak av kommunedelplanen, endret planetatens syn på Groruddalens utviklingspotensial seg gradvis. I vedlegget til kommuneplanen i 1990, som definerer Groruddalen som ”innsatsområde”, er den regionale situasjonen ikke nevnt. I begynnelsen av 1990 betraktes området som en arealressurs primært for relokalisering av næringsvirksomhet som av arealmessige grunner ble tvunget til å flytte fra mer sentrumsnære områder.⁵⁰⁶ I tillegg til at området ville kunne videreutvikles for lokalisering av industri og lagerbedrifter, ønsket man også å vurdere andre former for arealbruk og utbyggingsformer som skulle bidra til en miljøestetisk forbedring. Dette siste har vært en overordnet målsetting i hele den perioden det ble arbeidet med dalen, og er det fortsatt.

Forprosjekt til en kommunedelplan for ”innsatsområde nr. 7 Groruddalen” ble startet opp samtidig med at Kommuneplanen ble lagt frem for behandling i 1990. I forprosjektet gjøres ingen betraktninger omkring den regionale dimensjonen. Men da planetaten begynte å arbeide mer konkret med utviklingen av området, ble det fremhevet at ”Området må også vurderes i regional og byomfattende sammenheng”.⁵⁰⁷ I teksten presenteres en regional, historisk forklaring på Groruddalens skjebne som Oslos ”bakgård” og den spesielle situasjonen som transportkorridor. Det ble anskueliggjort at næringslivets lokaliseringpreferanser ikke var avhengige av kommunegrenser, at strukturendringer i næringslivet blant annet hadde ført til færre arbeidsplasser innen industri og flere innen tjenesteyting. I planforslaget ble disse utfordringene imøtekommet blant annet med en intensjon om en balanse mellom høyere tomteutnyttelse og miljøforbedring

⁵⁰⁶ (Oslo byplankontor, 1990a)

⁵⁰⁷ (Plan-og bygningsetaten, 1992b, s. 3)

ved blant annet mer vegetasjon. I det endelige planvedtaket fra 1997 ble det således åpnet for en fordobling av bruksarealet i forhold til gjeldende reguleringsplaner, og enda tydeligere blir det uttalt at Groruddalens bakgårds-status er i ferd med å endres:

På grunn av Groruddalens strategiske beliggenhet i forhold til Gardermobanen er det viktig på sikt å kunne ta imot f. eks. høyteknologibedrifter og kontoretableringer med høyere arealutnyttelse, forutsatt at etableringen skjer der konsekvensene for trafikk og miljø blir minst merkbare.⁵⁰⁸

Hovedhensikten med Kommunedelplan for Groruddalen var å:

... sikre vern og styrking av verdifulle stedskvaliteter samt tiltak for miljøforbedring. Innenfor disse rammene skal det legges til rette for videre utvikling av Groruddalen som næringsområde.⁵⁰⁹

Språk mellom plan og prosjekt

Selv om det endelige vedtaket i planen ble fattet i 1997, altså to år etter at reguleringsplan for Alna Bransjesenter ble vedtatt, lå kommunedelplanen ute til offentlig ettersyn mens saken om Alna var til behandling i Plan- og bygningsetaten. Min overraskelse i denne saken er at til tross for at etaten anbefalte bygging av Alna Bransjesenter, gjenspeiles ikke dette som en akseptert utvikling i dette plandokumentet. Utviklingen erkjennes riktignok som en trend:

De senere årene har det også vært stor interesse for å etablere større bransjeorienterte varehus. Det er grunn til å tro at denne interessen vil vedvare, og dette kan på sikt skape arealkonflikter og presse de minst kapitalintensive bedriftene ut av området. Kommunedelplanen anviser ikke konkrete retningslinjer for å håndtere slike arealkonflikter. Slike retningslinjer bør i så fall utdypes i etterkant av kommunedelplanen og aller helst utarbeides som ledd i en helhetlig næringsplan/strategi for Oslo.⁵¹⁰

⁵⁰⁸ (Plan-og bygningsetaten, 1997a, s. 13)

⁵⁰⁹ (Plan-og bygningsetaten, 1997a, s. 8)

⁵¹⁰ Som over s. 14 (Uten at det blir redegjort for hvem de minst kapitalintensive bedrifter er og hvilke betingelser de har for å være i området) I arbeidet med *Næringsrettet byutviklingsstrategi* er ikke dette tema behandlet videre. Det er ikke formulert noe som viser et endret syn på Groruddalen som et område for næringsutvikling. Det eneste som kan være interessant er at arbeidsgruppen, ikke overraskende, skriver at "Innenfor visjonen om regional utvikling og innenfor gjeldende byplanmessige rammer må lokalisering av

Planleggerne la opp til å takle den trenden de beskrev, først og fremst ved å forsøke å hindre den. Som regulerings-saken omkring bransjesenteret på Alna hadde vist, ga Plan- og bygningsloven ingen mulighet for å regulere ulike typer av handel. Derfor ble det i kommunedelplanen, bortsett fra på ett geografisk anvist område, ikke tillatt å etablere forretninger på mer enn 200 kvadratmeter innenfor planområdet. Dette stedet er ellers et sted hvor service- og senterstrategien har registrert at det finnes enkelte lokalsenterfunksjoner, som det dermed kan bygges videre på. Konkret befinner dette stedet seg vis-à-vis Alna Bransjesenter. Satt på spissen kan det se ut som at det som politikere og planleggerne var fullstendig enige om at var en god utvikling i 1995, ble satt under tvil to år senere. Ut fra kommunedelplanen kan det se ut som tillatelsen av Alna Bransjesenter ikke skulle ha vært gitt; at det ikke var denne utviklingen kommunen ønsket.

Synet på dette har også endret seg i løpet av planprosessen. Det forslag til kommunedelplan som lå ute til offentlig ettersyn i oktober 1993, definerte området der Alna Bransjesenter er bygd, med arealbruksdefinisjonen: ”Næring – industri, lager, kontor”. I tillegg var det en undertekst om at ”Forretning kan tillates for salg av varer som pga. volum, tyngde el. tilsv. er nødvendig å frakte med bil. (eks. møbler, byggevarer, biler el. tilsv.) Forretninger for dagligvarer/forbruksvarer som har større kundebesøk og skaper mye trafikk, tillates ikke. (Eks. kolonial, klær, sko, gaveartikler, kosmetikk etc.)”⁵¹¹ Her kan vi tydelig finne igjen diskusjonen som ble ført for å regulere Alna Bransjesenter til bransjesenter og forsøket på å unngå et kjøpesenter i neste runde. I det endelige planvedtaket ble det derimot ikke åpnet for noen typer forretninger. Arealdefinisjonen var fortsatt ”Næring – industri, lager, kontor”, og her var det ingen utdypende tekst; til tross for at over 60.000 kvm forretning nylig var etablert og delvis under etablering.

Man jo spørre seg om dette prosjektet er et eksempel på at både utvikler (marked) og planlegger (politikk) ser de samme tendenser, men mens markedet flyter med, prøver planleggingen å holde igjen og på sett og vis fornekte situasjonen. Er det den offentlige planleggerens rolle å holde igjen og etablere motkrefter til markedet? Eller er det slik jeg antydde innledningsvis, at den offentlige planleggingen i realiteten ikke hadde noe valg? Overordnede planer skal i følge de rikspolitiske retningslinjene fremme en utvikling som innebærer et bedre miljø, derfor kan ikke trafikkgenererende tiltak anbefales? Mulighetene for å etablere forretning ble i alle fall tatt ut av plandokumentet. Dette til tross for at kommunen innen det

næringsvirksomhet i stor grad skje ut fra fri etablering på markedets premisser.”(Plan- og bygningsetaten kommune 1997b)

⁵¹¹ Forslagets plankart.

samme området og i løpet av planprosessen hadde godkjent, ikke bare Alna Bransjesenter, men også IKEA, (på en tomt som riktignok ble tatt ut av planområdet så etableringen ikke skulle være i strid med overordnet plan), og Smart Club (som etablerte ”palle-utsalg” i Noras gamle tapperi ved å bruksendre fra industri til handel).

Slik jeg tolker det, ble dette prosjektet møtt av to overordnede plandokumenter som til dels er motstridende. Den strategien som ble fremmet for service- og senterutvikling i Oslo, viste seg å føre til et dilemma ved oppfølgingen i arealplaner. Kommunen ønsket etablering av utvalg for kapitalvarer som elektriske artikler, møbler, trelast og lignende. Samtidig ønsket de å forhindre etablering av forretninger for dagligvarer, klær, sko og den slags, for å kunne konkurrere med nabokommunene om kundene, samt for å hindre konkurranse med Oslo sentrum. I strategiens pkt. 5. 3 ble det fastslått at det ikke skulle etableres større forretningsentre i Groruddalen, utover det eksisterende Stovner Senter. Kommunedelplanen fulgte opp dette, men tok ikke stilling til hvor eller hvordan det kunne tilrettelegges for kategorien ’bransjesentre’. Selv om kommunedelplanen ikke legger til rette for handel, betyr det i praksis at det vil måtte avkreves reguleringsmessig behandling av alle forretninger med bruksareal over 200 kvadratmeter. Altså stikk i strid med de intensjoner kommunen hadde hatt om å forenkle planleggingsprosessen ved bruk av strategiske rammeplaner for kommuneplanens ”innsatsområder”.

At det er vanskelig å se en direkte kobling mellom kommunedelplanen og reguleringsplanen for Alna Bransjesenter, kan ha å gjøre med selve planprosessen. Det tok sju år å utarbeide og få vedtatt kommunedelplanen for sentrale deler av Groruddalen. Planarbeidet ble formelt igangsatt av byrådet i juli 1990, lagt ut til offentlig ettersyn i årsskiftet 1994–95 og endelig vedtatt i bystyret i juni 1997. Denne perioden var preget av sterk lavkonjunktur i 1992 og begynnende høykonjunktur og vektlegging av boligutbygging i 1997. Det sier seg selv at den ideelle situasjonen med å la overordnede planer avklare rammer før utbyggingstiltakene fremmes, ikke hadde latt seg gjøre her. Hvis alle byggeprosjekter skulle ha ventet til denne planprosessen var ferdig, så ville man hatt et bygge- og deleforbud for hele planområdet i sju år, noe som opplagt ikke hadde vært til nytte verken for grunneierne eller kommunen.

På reguleringsnivå ble diskusjonen om bransjesenter, etter mitt skjønn, mer juridisk ”mikk-makk” enn en reell diskusjon om programutvikling i seg selv og som konsekvens for områdeutviklingen. Reguleringsaken forholdt seg passivt, men lojalt til service- og senterstrategien, men var i konsekvensvurderingen av prosjektet mer åpen for å se prosjektet i en kontekst hvor området som helhet betraktes som under utvikling til et

bransjeområde. Konsekvensene for lokalsentrene i nærområdet vil ikke være noen vesentlig svekkelse av disse, da varespekteret hovedsaklig er ulikt. Langs Ole Devigs vei og Breivollveien har det etablert seg ulike typer forretninger og utsalg for møbler, byggevarer og interiørvarer. Forretningenes samlokalisering bidrar til å styrke hverandre. Koblingseffekten for kundene ved f.eks. å kunne besøke flere møbelutsalg i slengen, vil gi kundene et bedret servicetilbud.⁵¹²

At området var i ferd med å ”sette” seg som et bransjeområde for utsalg av møbler, tepper, fliser, kjøkken og lignende, ble pekt på i reguleringsplanens saksfremstilling og brukt som argument for planforslaget. Denne argumentasjonen ”forsvant” helt innen kommunedelplanen ble vedtatt. Kunnskap om dette områdets endringspotensial som Alna Bransjesenter, IKEA og Smart Club med flere representerte, fremkom ikke i plandokumentet. Dette overordnede planverktøyet koblet ikke diskusjonen om byutviklingen til de stedlige forutsetningene og den programendringen som var i ferd med å skje. I stedet ønsket kommunen at det tidligere industriområdet skulle transformeres til et høyteknologiområde. Slike bedrifter tenktes brukt som virkemiddel til å ”rydde” opp. Men hvordan kunne kommunen forvente at dette vil skje? Vil det skje som følge av arealknapphet ellers i kommunen? Eller som effekt av flyplassutbyggingen på Gardermoen? Eller er det større grunn til å tro at en videreutvikling av Groruddalen fortsatt skjer som etablering av bransjehandel på tross av Kommunedelplanen? Dersom overordnet plan hele tiden uthules av slike private prosjektplaner som går i motsatt retning, hva er da meningen med en overordnet plan?

Fra høringsutgaven i 93/94 til planvedtaket i 97 skjedde det altså en endring i kommunens holdning til mulighetene for å etablere forretning i Groruddalen. Når kommunen skriver at ”Kommunedelplanen skal være et tjenlig redskap for næringsutvikling i Groruddalen”⁵¹³, er det mye som tyder på at næringslivet opplever det motsatte. Det er som Ola Bettum, konsulent for Alna næringsforum sier:

Etablering av varehandel i dette området sees nærmest på som en trussel mot Oslo (sentrum) som handelssentrum. Derfor blir ikke kommunedelplanen noen utviklingsorientert plan slik det ser ut nå, men nærmest en hemske. Jeg er veldig skuffet over at frykten for varehandelen hindrer at området kan få fleksible rammeplaner som fremmer en rask, positiv utbygging. Det er

⁵¹² (Plan-og bygningssetaten, 1994b, s. 31)

⁵¹³ (Plan-og-bygningssetaten, 1997a, s. 14).

tradisjonell ”kjøpesenterutbygging” som Bryn storsenter Oslo kommune ønsker å demme opp mot, derimot ønskes bransjehandel velkommen, av den type som Alna har vært kjent for i lang tid: bygg, bil, møbler. Men planloven gjør det ikke mulig å skille mellom ulike typer varehandel, og da velger kommunen den restriktive veien. Slike rammebetingelser setter i realiteten foten ned for den handelsutviklingen som har skjedd innenfor bransjehandelen det siste tiåret. Vi må kunne takle handelsnæringens utfordringer med mer positive virkemidler!⁵¹⁴

Dette berører spørsmålet om hva steder er egnet til, ikke bare om hva markedet finner lønnsomt, men også om hva byen som helhet og på lang sikt trenger og kan tåle. Ut fra dette eksempelet kan det se ut som den markedsstyrte byutviklingen går i en retning som kommunen ikke ønsker, eller alternativt at kommunen ikke vet hva den faktisk ønsker? Hele diskusjonen om Alna Bransjesenter bærer preg av dette dilemma. På den ene siden vet alle at dette stedet har en så god tilgjengelighet med bil at stedet bør benyttes til bilbasert virksomhet. Men på den andre side ”tør” ikke kommunen si dette, men forsøker i stedet å legge hindringer for at tilgjengeligheten skal benyttes mest mulig. Det kan være et dilemma for den overordnede planleggingen at overordnede mål om mer bærekraftig miljøvennlig utvikling må gjelde overalt. Sett i et større samfunnsmessig perspektiv er ikke bilbasert handel god byutvikling, dersom vi skal få ned transportbruken. Utfordringen blir hvordan overordnede idealer om en mer miljøvennlig utvikling skal kunne implementeres, samtidig som man skal ivareta hensyn knyttet til konkrete prosjektutviklinger. I dette tilfellet oppfatter jeg kommunens handlemåte mer som en redsel for å si at man var for en bilbasert varehandel i dette området, enn for at det virkelig skulle utvikle seg et område med bilbasert handel. Er det uetisk for den offentlige byplanleggingen å si at målet om miljøvennlig utvikling ikke kan operasjonaliseres på alle steder? Er det da det samme som å si at målet om en mer bærekraftig og miljøvennlig byutvikling er gitt opp?

Østensjøveien 32–36 – privat områdeplanlegging

Beslutningen om å bygge kontorer på Brynseng har vært lite konfliktyft.⁵¹⁵ Den sammensatte karakteren som området alltid har hatt har trolig gjort at området ikke har noen ”følsomme identitetskonflikter”. Da utvikler også kjøpte opp inneklemt boliger ved personlig kontakt og kaffedrikking, ble

⁵¹⁴ (Alna Næringsforening, 1996).

⁵¹⁵ Riktignok ble reguleringsplanen som dette caset bygger på, vedtatt med 5 mot 4 stemmer. Arbeiderpartiet var ikke enig i at et typisk industriareal kunne omreguleres til forretning og kontor.

potensielle "offersituasjoner" redusert. Kommunen har hele tiden vært for utbyggingene, men forankret ikke sin holdning i en overordnet plan for området langt på vei var transformert. Mitt inntrykk av kommunen i dette tilfellet kan best beskrives som passiv-positiv. Det vil si, de har aldri selv initiert en utvikling, men har heller aldri hatt noe imot den. Når kommunen etter hvert setter planmål på den utviklingen som skjer på Bryn, endrer holdningen seg fra passiv-positiv til aktiv-skeptisk på en måte som kan hende vil hemme utviklingen mer enn den fremmer den. Utviklingen av området var heller aldri særlig konfliktykt før kommunen forsøkte å ta en mer aktiv rolle for å få bygd en samlet kollektivterminal for dette kollektivknutepunkt. Da først ble Bryn satt på plankartet. Dette caset er også interessant fordi det belyser hvordan eiendomsbransjen som aktør i byutviklingen forsøker å alliere seg om en områdeutvikling i stedet for å konkurrere med hverandre gjennom utvikling av enkelttomter. Det kan synes som den offentlige planleggingen blir ytterligere utfordret, ikke bare på prosjektnivå, men også på områdeplannivå. Når Brynområdet etter hvert har blitt pekt på som sted for knutepunktutvikling, er dette faglig begrunnet i målet om en mer samordnet areal- og transportutvikling.

Langsiktig oppbygging av eiendomsportefølje

Denne historien forteller også om hvordan enkelte eiendomsaktører har vokst frem fra industriell eie til finansiell verdi. I dette tilfellet ble penger tjent på "alt mulig", for eksempel ved å patentere og produsere spesielle hengere for dameundertøy, først investert i tilfeldige spredt beliggende eiendommer, og senere kanalisert til utviklingstomter på Bryn. Selv om man gjerne betrakter eiendomsbransjen som forbundet med vilje til å ta risiko, opplevde utvikler i dette tilfellet at konfeksjons- og motebransjen var langt mer usikker. Overgangen fra å kun investere i eiendom til også å utvikle eiendommene, skjedde i dette tilfelle da et generasjonsskifte i selskapet medførte mindre interesse for oppfinneraktiviteter, samtidig som de erfarte hvor usikker motebransjen kan være:

Vi fikk et veldig sjokk ... det må ha vært på 60-tallet, plutselig svingte moten fra strømper med søm til uten søm. Buksene og strømpene bestilles ett år i forkant. Vi trodde at det skulle være med søm, ikke sant, og satt da inne med x antall millioner med søm ... det der ville ikke gutta være med på. Det racet der.
(Utviklerselskapets representant i intervju 11.05.00)

At utvikler her evnet overgangen til profesjonell eiendomsvirksomhet, er det studerte prosjektet et tilstrekkelig bevis for. De har behersket prosessen fra å kunne vurdere faktisk eiendomsverdi opp mot potensiell verdi. De har formet

og fått aksept for en endret utnyttelse og bruk som vil kunne realisere den potensielle verdien. Og de har til slutt, gjennomført kontraktsforhandlinger og finansieringsordninger som har gjort det mulig for eiendomsutvikleren å få hånd om forskjellen mellom faktisk og potensiell verdi.⁵¹⁶ I dette tilfelle mener jeg også at utvikler ikke bare har hatt evne til å se den potensielle verdien på enkelttomtene, men også om området har hatt potensialet for å utvikle seg. Selv om bransjens mantra 'lokalisering, lokalisering, lokalisering' ikke nødvendigvis er det eneste som betyr noe for å lykkes, har vi her en utvikler som opplagt så lokalisingen som et fortrinn allerede mange år før strategien kunne realiseres, og lenge før lokalisingen hadde den tilgjengeligheten det har i dag. Da utvikler førstegang investerte i eiendommer i Brynområdet, var det ment å huse egen virksomhet. Området omkring lå nærmest som en brakkmark, og verken Store Ringvei eller Djupedalsveien (E6 nordover) var bygd. Utvikler så likevel det fremtidige potensialet i stedets lokalising:

... det typiske ved gründere er at de er visjonære, ikke sant, så han sa 'her er stedet' [...] Og det er jo dette, gründeren Ivar D. Nygård... ære være han, så på 60-tallet. Han sa: "Da vil jeg hit!" (Utviklerselskapets representant i intervju 11.05.00)

Gründeren så at oppbyggingen av kommunikasjonsnett må komme, trafikken i Strømsveien sto tett både morgen og kveld. Jernbanen gikk allerede gjennom området. Det kom etter hvert tre t-baner som stopper her, Store Ringvei har blitt fullført som fordelingsåre omkring Oslo, og E6 er modernisert til motorveistandard.

Ved å kanalisere sin innsats til et geografisk område kunne selskapet utvikle en unik lokalkunnskap; en kunnskap som ble brukt bevisst i oppkjøpsfasen. Ikke bare kunnskap, men også lokalt bekjentskap og personlig kontakt ble viktig. Fortellingen om hvordan de fikk gjort sine strategiske oppkjøp, fremstår nesten som et parodisk eksempel på en eiendomsutvikler. Her var det snakk om å tilegne seg eiendommer som opprinnelig ikke var lagt ut for salg.

... for å skryte litt så er jeg opptatt av menneskene. For eksempel gamle fru Haug, hun var hagearkitekt. Hun hadde en drøm av en hage inne her. Hun og jeg ble veldig gode venner. Hun sa første gangen: "Kommer du for å drikke kaffe, er det i orden. Kommer du for å kjøpe eiendommen, kan du gå!" "Nei, vi får ta kaffen først," sier jeg, "men jeg blir nabo til deg"...

⁵¹⁶ Ifølge (Miles, m.fl., 2000) er det dette som definerer profesjonalitet.

Men til slutt så kjøpte vi det ... Likeledes disse bak her ...
Ingebretsen og Våde. .. veldig gode venner med dem. Drakk
kaffe der ... drukket masse kaffe der.(Utviklerselskapets
representant i intervju 11.05.00)

Og da utvikler i første byggetrinn behøvde å bygge en etasje høyere enn
planlagt fordi helse- og sosialkontoret i bydelen skulle flytte inn:

... så gikk vi til han, til naboen... ”Ja, skal dere ikke bare ha på
en etasje?” sa han. ” Ja, men det blir mer ubekvem, og det
betaler vi for.” ”Oj,” sa de. Du får sytti tusen.” ”Sytti tusen?”
”Ja, du får sytti tusen. Det lønner seg for oss, men det skal også
lønne seg for dere.” Og da var det greit. Det synes jeg er en
veldig ... vi er fortsatt gode venner. Til slutt så kjøpte vi det og
fikk ordnet lån for dem og sånn, så de fikk kjøpt seg et hus på
Grorud ett eller annet sted som de var mye mer happy for. Og
den stilen har vi prøvd å holde. Franco her nede, på samme
måten, en jøde som drev catering i det lille huset i hagen. Fin
samtale og alle greier. For det, vet du, vi liker jo liksom ikke å
være store og liksom måke folk unna. Men utviklingen går dit
likevel. (Intervju med utviklers representant 11.05.00)

Felles referanser og personlig kontakt har i dette tilfellet opplagt vært viktige
biter i fremgangsmåten for å erverve seg areal. Hvorvidt de som ble kjøpt
opp, ble behandlet rettferdig eller ikke, kan ikke jeg ta stilling til. Dette
området har imidlertid alltid hatt en sammensatt karakter, hvor eneboliger har
ligget inneklemt mellom lager, verksteder og bedrifter av ulike slag. Etter
hvert har også sterkt trafikkerte veier på alle kanter gitt området en
øykarakter og gjort det lite attraktivt som boligstrøk, noe som kan ha gjort det
enklere å kjøpe opp tomtene.

Det viktigste oppkjøpet i dette tilfellet var imidlertid ikke
boligeiendommer, men ”slakteritomta”, det vil si Østensjøveien 32–34. Her
fikk utvikler tak i det ”store” arealet de trengte for å få bygd noe av en viss
størrelse, samtidig som det ga utviklingspotensial på sikt. Å posisjonere seg i
det markedet man søker inn mot, blir for denne utvikleren å bygge og å drifte
kontorbygg for utleie og på Bryn. Deres slagord er ”Vi utvikler Bryn”. Derfor
har de også et nesten like stort prosjekt på ”vent”, som det de allerede har
bygd. I stedet for å la seg friste til en stor utbygging og raskere fortjeneste, er
deres strategi ifølge dem selv å forbli ”små og gode”.

Reguleringsplanen i dette caset sprang ikke ut av noe konkret prosjekt eller
bestilt program. Bakgrunnen for prosjektutviklingen er at utvikler ønsker en

bedre utnyttelse av eiendommen(e) de har ervervet. Oppkjøpet gjør det også mulig for utvikler å regulere et større areal med flere byggetrinn. Det innebærer også at det første byggetrinnet, som allerede var oppført på dispensasjon fra industrireguleringen, ble innlemmet i planen, men også brukt som referanse og som argument for utnyttelsen av området:

Innen planområdets nyeste bygg oppført i fire etasjer og en tilbaketrukket toppetasje. Bydelens helse- og sosialsenter er lokalisert hit. Denne bygningen har et etasjetall og et volum som i størrelse er i samsvar med den dominerende mengde av de siste års realiserte prosjekter ellers på Bryn. Utifra en helhetlig volumbetraktning bør denne bygningen derfor danne utgangspunkt for nye byggetiltak innenfor området.⁵¹⁷

Argumentet byplanetaten har for å gå inn for forslaget er at utvikler legger opp til et mangfoldig formål som samsvarer med og bygger opp om den næringsvirksomheten som skjer i Brynområdet. Det interessante er at byplanleggerne også ser denne planen som en mulighet for å få realisert andre nye prosjekter i området, og at denne planen derfor kan påvirke utbyggingen slik at området som helhet blir vellykket. Byplanetaten uttaler i reguleringssaken at prosjektet ”langt på vei [vil] fullføre en allerede planlagt helhetlig utvikling av det sentrale Brynområdet.”⁵¹⁸ Jeg kan ikke se at det forelå noe formelt plandokument som gjorde rede for den helhetlige utviklingen. En områdeanalyse antydte derimot at det måtte forventes private forslag til omregulering på omtrent åtti prosent av tomtene.⁵¹⁹

Bryn på plankartet

Om det ikke forelå en overordnet plan for området, betyr det ikke at området ikke hadde vært behandlet i et overordnet perspektiv, eller at det ikke forelå analyser og faglige anbefalinger. Men min oppfatning er at det ”offentlige søkelyset på Bryns utviklingspotensiale først og fremst skyldtes spørsmålet om det skulle anlegges holdeplass på ny jernbaneline til Gardermoen. (forprosjekt september 1991). Kommuneplan for Oslo 1990, som la den første fortettingsstrategien innenfor byggesonen, hadde ikke noe spesielt fokus på Bryn verken som et område med vekst eller transformasjonspotensial. Men etter at spørsmålet om stopp for flytoget ble tatt opp, ble området ”innlemmet” i indre by ved at Kommunedelplanen for indre by (vedtatt i 1997) pekte på Bryn som et satsningsområde. Det lå imidlertid ingen offentlige midler eller aktiviteter i dette, kun at kommunen

⁵¹⁷ (Oslo kommune, 1991e, del II, s. 3)

⁵¹⁸ Som over.

⁵¹⁹ Som over, bilag 4.

var positiv til at området ble endret, og at man synliggjorde den transformasjonen som var i ferd med å skje.

Spørsmålet som aktualiserte områdediskusjonen, var oppe i to omganger i forbindelse med Gardermobanen. Når jeg finner at disse diskusjonene er egnet til å belyse det caset som jeg drøfter, er det som prosessuell problemstilling interessant av to grunner. Det ene er at det sier noe om koordinering av beslutningsprosesser som ligger på ulike nivåer og i ulike sektorer. Det andre er at det bringer frem et lokalmiljø som ikke er synlig i diskusjonen om byggingen av kontorbygg.

Første gang spørsmålet ble tatt opp var da ny jernbanelinjen ble vedtatt.⁵²⁰ Reguleringsplaner for strekningen lå ute til offentlig ettersyn i januar–februar 1994. I den forbindelse pekte Fylkesmannen i Oslo og Akershus på at den nye togtrafikken også ville medføre ulemper for omgivelsene langs den eksisterende strekningen mellom Bryn og Oslo S. De la derfor ned innsigelse mot regulering av daganlegget på Etterstad, og mot økte miljøkonsekvenser for boligbebyggelsen i Gamle Oslo selv om dette ikke lå inne i reguleringsplanen. Innsigelsen ble frafalt i mai 1994 etter at Oslo kommune og NSB vedtok å gjøre en forstudie om eventuelle andre traseer, og at NSB forpliktet seg til støydempingstiltak på alle boliger langs banen. Reguleringsplanene ble vedtatt i juni 1994. Andre gang spørsmålet kom opp, var to år senere, da tunnel under Gamlebyen ble satt på dagsorden av stortingspolitikere fra Oslo.⁵²¹

Selv om man kan si at endringen av næringsområdet har vært lite konfliktfylt, stemmer ikke dette med den situasjonen som oppsto da det ble lagt frem forslag om ny stor kollektivterminal i området. I forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Gardermobanen ble det utredet muligheter for ny stasjon ved Bryn, men konkludert med at det ikke var lønnsomt nok å bygge terminalen. Men for ikke å ”forstyrre” driften av banen på et senere tidspunkt ble det likevel sprenget ut rom til stasjon samtidig som banen ble bygd. Diskusjon og planlegging av et mulig stort kollektivknutepunkt fikk frem aksjonsgrupper også i dette området. Forslaget som ble fremmet i 1991, viste en terminalløsning som forsøkte å koble både buss, tog og bane i ett sentralt punkt. Intensjonen var å utnytte utviklingspotensialet som ligger i områdets plassering i det regionale bysystemet. Forslaget innebar et stort terminalanlegg som ble plassert sentralt i det landskapsrommet som aksjonistene i området ønsket å etablere som ”Alna miljøpark – Bryn”. I miljøpark-begrepet lå det oppgradering av parkdraget og tilbakeføring av det gamle stasjonsbygningstiljøet fra mellomkrigstiden.⁵²² Et av argumentene til

⁵²⁰ Stortingsvedtak i oktober 1992.

⁵²¹ (NSB, 1996)

⁵²² (Heen og Rosland, 1993)

miljøaksjonistene var at Bryn aldri hadde vært eller noensinne skulle bli utviklet til et regionalt knutepunkt. Et argumentet som etter mitt skjønn ikke endrer det faktum at dette stedet er et regionalt knutepunkt. Når det likevel ikke ble bygd et slikt omstigningspunkt ved Bryn i denne fasen, var det fordi prosjektet ble for dyrt.

Da saken kom opp igjen i 1996, hadde diskusjonen et langt videre perspektiv. I forbindelse med konsekvensutredningen for tunnelen under Gamlebyen ble Bryn som knutepunkt og potensial for regional utvikling utredet.⁵²³ Da var også spørsmålet koblet til nytt dobbeltspor på strekningen Oslo S–Ski. (KU til høring i årsskiftet 95/96) Argumentet fra Plan- og bygningsetaten var at kostnaden av å bygge tunnel gjennom Gamlebyen måtte rettferdiggjøres ved at Gardermobanen bidro til å generere byutvikling og byvekst også innen Oslos grenser. Det stedet hvor dette best kunne skje, var på Bryn, hvor det også ville ligge til rette for en sammenbinding av jernbanen i retning nord–syd og dermed gi overgangsmuligheter utenom Oslo Sentralstasjon. På det tidspunktet var det mange sentrale aktører som ønsket stopp på Bryn. NSB som ikke hadde funnet det lønnsomt å bygge terminalen tidligere, ba nå Oslo kommune om å ta en mer koordinerende rolle i planleggingen.⁵²⁴ I denne høringsrunden ble det blant annet påpekt at det syntes underlig at flytoget kunne stoppe på Skøyen med 15 000 arbeidsplasser i influensområdet, men ikke på Bryn som hadde potensial for langt flere. Ifølge et influensområde som Plan- og bygningsetaten i denne sammenhengen definerte helt til Økern ligger det et arbeidsplasspotensial på cirka 50 000, dersom en utbyggingstetthet lik Skøyen brukes som mal.⁵²⁵

Dette er etter min mening et forhold som bekrefter at Bryn ikke har vært på plankartet tidligere. I forhold til dette områdets gode regionale sentralitet, har det offentlige fokuset på dette området som grunnlag for næringsutvikling vært lite sammenlignet med for eksempel Skøyen og Lysaker. Et annet viktig argument her er selvsagt at flyplassflyttingen har forrykket det regionale bildet, og at Bryn dermed har fått en annen posisjon enn tidligere. Toget har riktignok stoppet på Bryn siden 1912, noe det vil fortsette å gjøre – men altså ikke flytogene til Gardermoen, som i dag tangerer både Brynseng t-banestasjon og Bryn stasjon uten å stoppe for av- og påstigning.

Selv om forslaget til terminal satte i gang lokale aksjonsgrupper, var det ikke miljøargumentene som stoppet prosessen. Det var nok heller at tilbringersystemet til Gardermoen lå på et beslutningsnivå som normalt ikke befatter seg med byutvikling i Oslo. I vurderingen av prosjektets kostnader

⁵²³ (Plan-og bygningsetaten, 1996a) og (Plan-og bygningsetaten, 1996c)

⁵²⁴ (Plan-og bygningsetaten, 1996b)

⁵²⁵ (Plan-og bygningsetaten, 1996c)

og potensielle samfunnsverdi, var derfor ikke verdien av å etablere et godt kollektivdekket næringsområde med utviklingspotensial medregnet. Og når Oslo kommune også hadde en til dels passiv holdning til Bryn som næringsområde, ble mulighetene for samordning ikke særlig store. Beslutningen om å la være eller utsette byggingen av en stor terminal i dette knutepunktet har derimot ikke endret dette områdets betydning i det regionale bysystemet, ei heller det regionale utviklingspotensialet som eksisterer her. Om ikke Bryn ble ”sett” i forbindelse med kommuneplanens definisjon av innsatsområder for foretting i 1990, ga Kommuneplan 2000 Bryn en rolle i det regionale bysystemet som sted for knutepunktutvikling. Til forskjell fra Kommunedelplanen for Indre by, som ble vedtatt kun få år tidligere hvor Bryn var ment kun for arbeidsplasser, skal det nå ifølge kommuneplanens definisjon av knutepunkt, være:

... en variert og konsentrert byutvikling med både boliger, næringsarealer og fellesfunksjoner, knyttet til minimum en stasjon på jernbane eller t-bane, pluss buss- og/eller trikkelinjer. Områdene skal utvikles til attraktive ”steder” med gode offentlige rom og høy arkitektonisk kvalitet.⁵²⁶

Den kommunale innsatsen som skal følge av strategien, er planarbeid etter plan- og bygningsloven, men ingen offentlige investeringer eller andre virkemidler. Hensikten med å definere enkelte steder som ”knutepunkt”, har vært å få frem en kommunal prioritering og gi rammer for hvordan utviklingen av knutepunktene skulle kunne skje. Som kommunen selv uttaler i plandokumentet, at det å definere knutepunkt er ”...noe som er viktig for å få utbyggere til å satse på området.”⁵²⁷ Betydningen av at kommunen i flere av disse knutepunktutviklingene kan være ”katalysatorer” for gjennomføring, blir også fremhevet, men ikke konkretisert. I tråd med planvedtaket har kommunen satt i gang arbeidet med en rammeplan for videre utvikling, hvor hensikten er å få til boliger og en mer bymessig struktur. Det vil si de søker en enda mer konsentrert og tett utnyttelse av området, en knutepunktsbasert, robust regional bystruktur.⁵²⁸

Konkurransse eller samarbeid

Transformasjonen av Brynområdet har, som nevnt, vært preget av lite konflikter, noe jeg tror kan skyldes at området aldri har hatt noen klar identitet, men et bakgårdspreg ingen har brydd seg med.

⁵²⁶ (Plan-og bygningssetaten, 1999, s. 90)

⁵²⁷ Som over.

⁵²⁸ Intervju med områdearkitekt i Plan- og bygningssetaten 14.06.03

... at man er litt kynisk og spiller på det fordi man føler at her er det ikke noe farlig om vi gjør bygget litt annerledes, fordi vi vet at det blir ikke noen problemer etterpå. Vi får det godkjent, fordi det ikke er noen naboer, ikke sant. Hvis du flytter et takvindu på et tilbygg på Bygdøy, så får du kjefst så det suser. Her kan du omtrent legge på en hel etasje før du sender byggemelding. (Arkitekt i intervju 04.05.00)

Bryn har alltid vært et blandingsområde, og man visste at de boliger som tidligere var her lå i et næringsområde. Den opprinnelige tomte- og eierstrukturen gjenspeiles også i hvordan området har blitt transformert. Områdets karakter av mange tomter med forskjellig størrelse og ikke minst mange ulike eierformer har bidratt til at området fremstår som lite homogent. Der hvor de profesjonelle eierne har overtatt, er dette innenfor den småskalerte eiendomstrukturen. Det betyr blant annet at området ikke har hatt den type samlet utbygging man har hatt for eksempel i Nydalen og på Skøyen. Der har transformasjonen skjedd fordi en stor grunneiendom har blitt omdannet, henholdsvis Spikerverket/Elkem og NEBB.

I Brynområdet finnes fremdeles en rekke selskaper som eier og fortsatt driver virksomheten sin på egen grunn og i egne lokaler. Denne type industrielle eiere (som eier til eget bruk), reagerer tregere på endring av utviklingspotensialer enn eiere som ser på eiendom som en finansiell investering.⁵²⁹ Min oppfatning er at den bygging som er skjedd i dette området er gjort av utviklere som stort sett har sprunget ut fra en tidligere virksomhet i området eller har annen lokal tilknytning. Når de store eiendomsaktører har begynt å interessere for dette området, kan det tyde på at prisene som kan oppnås i leiemarkedet er høye og området attraktivt.⁵³⁰ Mitt valgte case på Bryn kunne derfor godt ha vært representert med et annet prosjekt, som jeg vil anta ville ha rommet tilnærmet den samme historien.

Men det store mangfoldet av grunneiere i dette området har gitt seg utslag både i konkurranse grunneierne i mellom og en ny type samarbeid. Det er liten tvil om at utnyttelsesgraden har blitt presset opp som følge av at prosjekter på enkelttomter har skapt presedens for utviklingen på nabotomta. Dette er en type konkurranse som er ønsket, men som opplagt kan skape rom for både konflikter og samarbeid. Jeg har ikke gått nærmere inn på hvordan konkurransen kan ha fortonet seg som konflikter i dette tilfellet, utover å referere dette hjertesukket om grunneierne i området fra arkitekten bak utbyggingen:

⁵²⁹ (Brendemoen m.fl., 2004) med referanse til (Massey og Catalano, 1978).

⁵³⁰ Som over.

Altså, de kjenner hverandre, ikke sant, og det har vært litt sånn småkiving mellom dem. Typisk her har vært at vi i hvert fall skulle greie å bygge like høyt som det de hadde gjort på andre siden av veien der. Det var ikke noen tanker om at her hadde man ett område med et kjempepotensial med synergieffekt ... Hvis man kunne tenke fellesskap og finne ut at innenfor dette området er det noe som egner seg bedre enn noe annet til visse funksjoner. (Intervju med arkitekt 04.05.00)

Jeg har ikke sett det som interessant å se videre på dette konkurranseforholdet som en konflikt, men som et potensial for samarbeid. Det som arkitekten etterlyste under utviklingen av det prosjektet som er studert, kan langt på vei ha blitt realisert i ettertid: at enkelte utviklere og interessenter i dette området har sett nytten av å samarbeide utad heller enn å konkurrere internt. Der hvor andre områder som Nydalen og Skøyen har blitt tenkt og arbeidet med ut fra en helhetlig og områdebasert plan, fordi det stort sett er én stor grunneier, ser man her i Brynområdet konturene av en annen type aktørfellesskap hvor drivkraften opplagt er at det er bedre å samarbeide internt og konkurrere eksternt.⁵³¹ Dette nye områdefokuset springer først og fremst ut av et ønske om felles markedsføring av Bryn–Helsfyr som Oslos knutepunkt for næringseiendom og forretningsvirksomhet. Målet er å profilere Bryn–Helsfyr som et attraktivt område, med gode lokaliseringsfortrinn, og å vise til områdets helhetlige tilbud av attraktive kontorlokaler. Som de selv hevder er området plassert på riktig side av bykjernen i forhold til Gardermoen, og har et betydelig vekst- og forbedringspotensial.⁵³² Samarbeidet er bygd på en visjon om:

... å samle eiendoms- og næringsaktører i området i en felles, langsiktig og målrettet markedsføringsinnsats for området i sin helhet. Dette for å styrke målgruppens bilde av Bryn/Helsfyr som et attraktivt område for næringsvirksomhet og investeringer – både i dag og i fremtiden. Riktig totalmarkedsføring av området skal bidra til livskraftig, kommersiell utvikling for alle involverte parter og interessenter.⁵³³

Slik det er fremstilt av aktørene selv, er bakgrunnen for samarbeidet basert på en utvidet forståelse av at å satse på næringsseiendom i økende grad har krevd

⁵³¹ Samtale med områdearkitekt fra Plan- og bygningsetaten 14.06.03

⁵³² Bryn-Helsfyr-prosjektet, et samarbeidsprosjekt mellom eiendomsaktører med interesser på Bryn og Helsfyr. Se også: <http://www.bryn-helsfyr.no/>

⁵³³ <http://www.bryn-helsfyr.no/>

en mer omfattende bydels- og områdetenkning. Rollen som eiendomsutvikler blir med andre ord en forlenget arm til en bedre næringsutvikling.

Samarbeidet innebærer en tanke om at eiendomsutviklerne hjelper bedrifter og institusjoner med å ta et riktig lokaliseringsvalg. Det er en økende trend at profesjonelle beslutningstakere ikke bare er ute etter et attraktivt bygg med passende kvadratmeterpris. Det handler i økende grad om å finne den rette kombinasjonen av infrastruktur, fleksibilitet, vekstpotensial, tilgjengelighet, nærhet til bykjerne, image, rekreasjonsmulighet og så videre. Dette ønsker grunneiere, investorer og utviklere å samarbeide om å få til og aller helst fortelle om.

Som jeg har nevnt tidligere, brakte spørsmålet om kollektivterminal frem et lokalmiljø av beboere og aksjonister i dette området. En interessant tendens er at de nærmiljøaksjonene som grunnet i motstand mot terminalanlegget synes å inngå i en ny allianse med nærings- og eiendomsutviklingen i området. Slik jeg ser det kan denne alliansen vise seg å bli vel så avgjørende for utviklingen av dette området som den nylig igangsatte områdeplanleggingen.⁵³⁴ Alliansen er bygd på visjonen om å gjøre de rike naturressursene langs Alna-vassdraget mer tilgjengelige for allmennheten. Det er tydelig at aktørene på Bryn forsøker å gi Brynområdet en annen identitet, enn som det sammensatte næringsområdet det har blitt betraktet som. Det er derfor ikke nok med det som opplagt har vært dette stedets fortrinn, en optimal lokalisering i forhold til transportnettet. Det handler nå om å skape en image bygd på visuelle og rekreative stedskvaliteter. "Alna-elven er på mange måter en glemt perle," sier Per Kristian Lundquist, som er initiativtaker og koordinator for samarbeidsprosjektet.⁵³⁵ Eiendomsaktørene ønsker å få frem for allmennheten at området har langt mer å by på enn bare kontorbygg. Derfor har private utviklere og investorer gått sammen med kommune og beboergrupper om en felles planlegging og utvikling av områdene langs Alnaelva. Ønsket er at denne elven etter hvert kan fremstå som et sterkt miljø- og identitetsskapende element på samme måte som Akerselva. Målet er å realisere planen om en sammenhengende turvei langs elven, fra marka til utløpet i fjorden ved Gamle Oslo.⁵³⁶ For delstrekningen forbi Bryn har Friluftsetaten i Oslo kommune, som gjennomfører av planen, involvert flere eiendomsutviklere og investorer i realiseringen. Blant annet har Entra Eiendom som utviklere av næringsbygget Alnafossen Kontorpark brukt elven og terrenget inntil elven både som utformingskonsept og i markedsføringen av næringsbygget.⁵³⁷

⁵³⁴ Ifølge Kommuneplan 2000

⁵³⁵ <http://www.bryn-helsfyr.no/>

⁵³⁶ Oppfølging av Kommunedelplan for Grøntstruktur vedtatt 15.12.93

⁵³⁷ <http://www.entraeiendom.no/>

Både denne nye tendensen til et områdesamarbeid i private-private relasjoner og offentlig-private relasjoner, samt den offentlige interessen for Bryn som følge av de private utviklingsprosjektene, kan sies å være en bekreftelse på at investeringene i dette caset har vært riktige. Selv om oppgraderingen av Alnaelva trolig ikke vil ha noen direkte innvirkning på utviklingen av Østensjøveien 32–36, vil den sannsynligvis kunne gi en synergieffekt i form av ny områdeimage og smitteeffekt med hensyn til hvem som ønsker å leie og etablere ny aktiviteter i området. Ved at betrakte Alnaelva som en miljøskapende lokaliseringsfaktor for Bryn som næringsområde, har det private og det offentlige opplagt nytte av hverandre. Private utviklere og investorer har sett at verdien av å være med på å realisere offentlige planmål vil være å øke verdistigningen på eget objekt.

Det er liten tvil om at utviklingen av dette næringsområdet er mest resultat av privat initiativ og planlegging. Et interessant spørsmål som det er for tidlig å si noe om, er hvordan den videre utviklingen vil bli påvirket av den områdeplanleggingen som planetaten har satt i gang her. Det er også grunn til å spørre hva kommunens forsøk på å initiere ny utvikling i et område som har vært under selvutvikling i flere tiår kan føre med seg? Bli det bedre forutsigbarhet og klarere rammer? Eller usikkerhet og retardasjon? Foreløpig synes kommunens fokus på Bryn som sted for ”knutepunktutvikling” å ha ført til usikkerhet med tanke på hva strategien innebærer. Av den grunn har behandlingen av enkelte utbyggingsforslag også blitt ”holdt ” igjen. Holdningen fra kommunens side synes å ha endret seg fra passiv-positiv til aktiv-skeptisk. Det vil si at da kommunen begynte å interessere seg for Bryn som knutepunkt, oppsto også usikkerheten om innholdet og betydningen av selve knutepunktbegrepet. Ifølge en saksbehandler i området handler dette om hvordan knutepunktbegrepet kunne forstås i forhold til de prosjektene som ønskes. For Østensjøveien 32–36 kan denne endringen få følger for det siste byggetrinnet som ennå ikke er realisert.

3. 3 DEN MORFOLOGISKE DRØFTINGEN

Som grunnlag for den morfologiske drøftingen har jeg lest prosjektet som et kontekstuellt svar på det stedet prosjektet er lokalisert, og på hvordan prosjektets utforming kan ses som en gjensidig forutsetning for og/eller resultat av prosjektets lokalisering og prosjektets program. I analysemodellens grunnsetninger er dette formulert slik:

3. Intensjoner om prosjektet kan hovedsakelig rettes mot prosjektets lokalisering, mot prosjektets program og mot prosjektets utforming.

4. Fysisk form bestemmes av hvordan beslutninger knyttet til disse tre faktorene griper inn i hverandre, og av prosjektets effekt på omgivelsene samt prosjektets potensielle endring over tid.

Når jeg har analysert casene i forhold til hvilke koblinger mellom lokalisering, program og utforming som har påvirket det endelige resultatet, har jeg søkt hva som har vært viktige og interessante forståelsesperspektiver i de enkelte tilfellene. Her har jeg selvsagt ikke kunnet skille min analyse av prosjektet fra den kunnskapen jeg har hatt om de intensjonene som har blitt tillagt prosjektet fra de involverte partene.

Fordi disse casene er ment som lærestykker som utdyper generelle diskusjoner i den prosjektbaserte byutviklingen, har jeg ikke sett det som hensiktsmessig å gjøre systematiske effektundersøkelser. Det betyr at det i analysene ikke vil fremkomme mer eksakt viten om endringer som kan ha skjedd etter at prosjektet er realisert. Jeg har heller sett det som viktig å diskutere prosjektet i forhold til potensialer og muligheter for endring og fysisk transformasjon. Hensikten med dette er å legge drøftingen av casene så tett opp til den drøftingen som kan gjøres når prosjekter fremmes som et reguleringsforslag. Min hensikt med å evaluere casene som fysisk form har vært å se om jeg fant andre innfallsvinkler og sider ved prosjektet enn det som ble tatt opp i reguleringssaken, men også om materialet til sammen kunne bringe frem mer generelle diskusjoner om hvordan byen endres. Er det noen fellestrekk ved måten de fire prosjektene forholder seg til den stedlige konteksten? Gjenspeiler prosjektene noen kjente endringstendenser?

Frydenlund – det kontekstuelle prosjektet

Selv om det ikke var tatt en formell beslutning om at høgscholen skulle lokaliseres til Frydenlund da innbydelsen til arkitektkonkurransen ble sendt ut, ble det i programmet antydnet at dette var en mulighet. Likevel ble det i konkurransen ikke først og fremst søkt etter et arkitektonisk svar på et gitt program, men et arkitektonisk svar på en gitt stedlig kontekst der bevaring av de eldste bryggeri bygningene skulle være premissgivende for utformingen. Jeg skal derfor se dette prosjektet både i lys av den stedlige konteksten og i lys av programmet, hvilket jeg tidligere har argumentert for at må betraktes som utviklers ”lykketreff”.

Stedlig kontekst

Retorikken omkring utviklingen av høgscholesenteret er på mange måter veldig typisk for slutten av 80-tallets arkitektur- og byideal. Det handlet om å lage steder med image og plassere bygninger i forhold til hverandre slik at de laget meningsfulle offentlige gaterom og plasser. Den opprinnelige industriarkitekturen historiseres og får en ny ikonografisk betydning først og

fremst ved at en annen type arbeidstaker og et annet innhold endrer vår forståelse av arkitekturen. Denne form for gentrifisering har skjedd overalt hvor industriområder har blitt forlatt og gjenoppbygd med annen post-industriell virksomhet. Transformasjon av Frydenlund er således et svært typisk eksempel hentet fra den av-industrialiserte byen.

Spørsmålene her var hvordan denne eiendommen kunne brukes på nytt? Hva skulle den gamle industriarkitekturen fylles med? Jeg har tidligere forsøkt å få frem at premissgivende faktorer for hva og hvordan det blir bygd, har sammenheng med eiendomsutviklerens intensjoner og karaktertrekk. I dette tilfellet hadde utvikler til hensikt å drifte bygningene etter at eiendommen var ferdig utviklet. Muligheter og begrensninger i den senere drift og forvaltning av eiendommen var således av betydning for de intensjonene som ble uttrykt. At utvikler var lite interessert i å bygge boliger, har jeg allerede omtalt. At de heller ikke ønsket å kombinere bolig og næring i samme bygg, er en annen ting som opplagt ligger til grunn når det konkluderes at den sydligste delen av tomta ikke egner seg til boliger fordi det er for lite sollys her. En deling med næring i de nederste etasjer og boliger over ville ha gitt en mer nyansert konklusjon, men ble aldri sett som en mulighet. I tillegg til å ha bestemte oppfatninger om hva bygningene skulle romme, hadde utvikler også en oppfatning av at den arkitekturen som skulle bygges, også skulle gjenspeile dem som utviklerselskap. Om ikke direkte uttalt, så handlet det om å fremstå med "skikkelighet og tradisjon" fremfor "avant garde". Ifølge utviklers representant var det viktig at det arkitektoniske uttrykket ikke måtte frastøte noen. Dette passer etter min mening også godt med den arkitektursjanger som dette har blitt, ombygd industriarkitektur, en sjanger som er uavhengig av funksjon og program. Opprinnelig er dette arkitektur som var bygd av ubehandlet tegl, og som gjerne avviker fra bygningene omkring som er pusset og malt. I Oslo finner vi det blant annet i Nydalen og på Skøyen, Aker brygge og Helsefyrtårnet (Fyrstikkfabrikken). Alle fremstår som "ombygd industriarkitektur" – et kjennetegn gitt av kombinasjon av bevarte eldre industribygninger i tegl og moderne tilbygg som delvis gjennom å kontrastere den eldre arkitekturen søker å synliggjøre den opprinnelige industriarkitekturen ytterligere. Sånn sett er det lite som skiller de løsninger som er valgt på Frydenlund, fra løsninger andre steder som for eksempel ombyggingen av de gamle verkstedhallene på Aker brygge. Slik bryggeritomta fremstår i dag, kan vi se at dette tidligere har vært bryggeriindustri da enkelte elementer fra bryggeriet er tatt vare på. Høgskolesenteret på Bislet viser en form for kontekstualisme helt i overensstemmelse med det som har vært toneangivende i norsk arkitektur fra sent på 80-tallet og utover 1990-tallet.

Jeg har tidligere nevnt at arkitektkonkurransen fikk stor betydning for den videre utviklingen. Når deltakerne i arkitektkonkurransen ble bedt om å utfordre den stedlige konteksten, var dette først og fremst et spørsmål om hvordan man kunne integrere denne tidligere lukkede cellen i den øvrige bystrukturen som lå inntil. Vinnerutkastene fra første runde viste fire muligheter for både å åpne opp den tidligere lukkede cellen og å skape strukturelle forbindelser med den omkringliggende bebyggelsen. På bakgrunn av disse anbefalte juryen etter første runde:

... at det burde etableres et gangstrøk i nord-syd retning som også er et knutepunkt. Det vil gi området identitet og lede gangtrafikk fra bydelen til sentrum. Dette gangstrøket kan godt være bredt og samtidig heller akseptere litt høyere bygninger. Bygninger bør ha hovedatkomst og henvendelse mot dette viktige uterommet, samtidig som henvendelse mot omgivende gater vil være en fordel. Juryen anbefaler også at det ikke legges for mange gateløp som ikke blir befolket, gjennom området. De anbefaler at muren ivaretas pga. identitet og gir yttergrense for det nye området.⁵³⁸

Denne konklusjonen gikk altså i en annen retning enn de retningslinjene som byplanetaten hadde foreslått i sitt forslag til kommunedelplan. Der var bryggeritomta transformert om til kvartalstruktur.⁵³⁹ Juryen ønsket heller å styrke oppfattelsen av at dette området var noe eget, samtidig som det både arkitektonisk og funksjonelt skulle svare kontekstuellet på de nære omgivelsene i større grad enn det som bryggeriet hadde gjort. Konklusjonene fra konkurransen ble hovedsakelig fulgt opp i det realiserte prosjektet. Det vil si at den stedlige fysiske konteksten først og fremst skulle utfordres ved integrasjon av de gamle bygningene i et nytt program og et nytt bebyggelsesmønster på tomten. Eiendommens sammenheng med et større område og bydel skulle styrkes ved å åpne cellen, og ved å få til en gangforbindelse gjennom eiendommen som også kan fungere som et bindeledd mellom bydelen og sentrum.

Slik prosjektet er blitt realisert henvender de nye enkeltbyggene seg i større grad inn mot kvartalets midte, enn ut mot det ordinære gatenettet. Det avviker derfor fra en kvartalstruktur med et privat rom inne i kvartalet, og hovedinnganger og gatefasade lagt ut mot det offentlige gaterommet – det vil si slik Byplanetaten opprinnelig så for seg omdanningen. Industrietypologiens organisering er brakt videre i ombyggingen ved at hovedatkomst til

⁵³⁸ (Arkitektnytt, 1991, s. 3)

⁵³⁹ (Oslo byplankontor, 1991a)

høgskolen skjer til en indre gårds plass som fordeler trafikk til de enkelte enhetenes hovedinnganger, omtrent slik bryggerivirksomheten organiserte seg innenfor tomte. Det indre rommet er allment tilgjengelig, men med andre morfologiske kjennetegn enn både den tradisjonelle gaten og industriforetakets gårds plass. Selv om organiseringen har mer likhet med industriorganisering enn kvartalstruktur er ikonografien, til tross for bevaring og tilpasning til de gamle industribygningene, selvsagt helt annerledes. Dette kommer spesielt til uttrykk i det gjennomgående gangstrøket. Åpningene til det omkringliggende gatenettet er relativt smale og utvider seg til "lokale" inngangstov/plasser foran de enkelte bygningene og til tverraker som knytter seg til det øvrige gatenettet. Rommet er opparbeidet med parkelementer, steinsatt beleg, benker og lave belsningarmaturer. Vann og vegetasjon myker opp og gir rommet dets identitet. At Bislettbekken, som kan sies å være den opprinnelige lokaliseringfaktoren til bryggeriet i sin tid, ligger i bakken under det nye vannanlegget blir kun en historisk kuriositet.

Som campus

Selv om lokaliseringvalget for høyskolen både var preget av tilfeldigheter og av at utformingen først og fremst har respondert på den stedlige konteksten, mener jeg prosjektet også kan evalueres som et vitenskapelig lærested. Slik sett kan denne prosjektdiskusjonen forankres til en tradisjon: universitetet i byen. Det startet på 12–1300 tallet da universitetene i Paris, Oxford og Cambridge ble bygd. Den typiske campusmodellen ble utviklet i USA noen hundre år senere, ved blant annet universitetene ved Harvard og Princeton på henholdsvis 1600- og 1700-tallet. Disse ble bygd med bygninger lagt rundt en sentral plass.⁵⁴⁰ Slike universitetscampuser er lokalisert utenfor bykjernen, i byens randsoner. Med sin kombinasjon av institusjonsbygg for læring og forskning, bosteder for lærere og studenter og i noen grad kommersiell virksomhet, ble campusuniversitetene et samfunn i miniatyr. At lærestedene ble isolert fra byen sprang ut av ideen om at læring og utdanning fordret fred og ro, og at nærhet til natur og rekreasjonsområder var et viktig aspekt.⁵⁴¹ Selv om denne modellen for universitetsbygging ble tilnærmet standard utover 1800-tallet, utviklet det seg også alternative løsninger med store monumentale anlegg plassert inne i bykjernen. Humbolt-universitetet (1809) i Berlin er fremholdt som forløper flere skoler i Paris, blant annet det "nye" Sorbonne-universitetet.⁵⁴² I mellomkrigstiden ble løsningen mange steder å flytte ut av bysentrum på grunn av små utvidelsesmuligheter. Universitetet i Oslo, som ligger på Blindern, er eksempel på dette. Denne tendensen ble

⁵⁴⁰ En *campus* som på latin betyr slette eller flat mark, men kan også være en betegnelse på universitetsområder som sådan, spesielt i USA. (Gunnarsjaa, 1999)

⁵⁴¹ (Etzler, 1996)

⁵⁴² Som over.

ytterligere forsterket på 1960- og 70- tallet da studentmassen ble kraftig forøket. Økningen av studentmassen skapte også usikkerhet med hensyn til fremtidige behov. Da mente man at inneklemt monumentallegg i bykjernen ikke var løsningen, men ”åpne strukturer som kunne endre seg i takt med nye behov”.⁵⁴³ Universitetet på Dragvoll i Trondheim er det beste eksempelet på denne tankegangen. Det er lagt langt utenfor bykjernen, med en strukturell oppbygging som kunne utvides i det uendelige innenfor et område like stort som hele Trondheim midtby.⁵⁴⁴ Bare en brøkdel av det som ble vist i utkastet som vant arkitektkonkurransen om universitetet på Dragvoll, har blitt bygd.

I tråd med reaksjonene mot planleggingen på 60-tallet ble det også rettet kritikk mot disse universitetsanleggene. Mange av de nye universitetene som flyttet ut til ”suburbia” på 60-tallet, ble kritisert for at de var for monofunksjonelle, lukkede og hadde for stor avstand fra byen og det virkelige samfunnet.⁵⁴⁵ Som et alternativ ble det foreslått at universitetet igjen skulle være integrert i bystrukturen.⁵⁴⁶ Universitet og læresteder ble betraktet som et virkemiddel for byfornyelse og et incitament for endringsprosesser. Fysisk kunne dette skje ved å bygge på ledige tomter og dermed reparere byen. Sosialt kunne det skje ved å redusere avstanden mellom sosiale klasser, og økonomisk ved at universitetet med sine ansatte og studenter kunne tilføre kjøpekraft og ressurser til nedgangsområder. Det eksisterende og allment tilgjengelige gatenettet ble da universitetets campus.

I tilfellet Frydenlund vil forholdet mellom universitetet og byen bli drøftet opp mot hva lokaliseringen gjør med høgskolen som lærested, og hva høgskolen som lærested gjør med byen. Departementet som søkte etter alternativ lokalisering for Høgskolen i Oslo, presenterte ingen tanker om hvordan forholdet mellom lærestedet og byen kunne være. Det eneste som ble uttrykt om lokaliseringen, og som for så vidt ble utslagsgivende, var ønsket om en viss samlokalisering med praksisinstitusjoner som skulle inngå i undervisningsopplegget. Dette kan til en viss grad tolkes som uttrykk for en ny trend innenfor samme tema, at læresteder skal inngå i en innovasjonsstrategi med forskning og næringsliv som partnere. Og fra byplanetatens generelle argumenter om lokalisering av slike program kjenner vi igjen ideene om at høgskoleprogrammet kunne brukes som et virkemiddel i en byfornyelsesprosess. Men som jeg også allerede har påpekt, er det ingenting som tydet på at etaten fulgte opp denne tenkningen da de anbefalte høgskolen lokalisert til Bislettområdet. Dette området har i historisk

⁵⁴³ (Grønvold, 1992)

⁵⁴⁴ (Larsen, 1970)

⁵⁴⁵ (Etzler, 1996)

⁵⁴⁶ Se blant annet (Educational Facilities Laboratories, 1969)

sammenheng aldri vært preget av å være et nedgangsområde. Derfor er det vanskelig å tolke lokalisering av høgskolen hit som et virkemiddel i en politisk ønsket byfornyelse. Det interessante i dette tilfellet er heller prosjektet som morfologisk svar på et undervisningssted i forhold til de intensjoner som ble tillagt prosjektets struktur.

Ombyggingen av Frydenlund er både et anlegg som er integrert i bykjernen, og et anlegg som i seg selv kan tolkes som en campus, i den forstand at bygningene er orientert omkring og inn mot et sentralt plassrom. Samtidig bruker Høgskolen i Oslo også campusbegrepet til å beskrive den geografiske organiseringen av sin virksomhet.⁵⁴⁷ Det vil si at alle høgskolens enheter som ligger innenfor rimelig gangavstand til Frydenlund, er definert som innenfor campus. Campus utgjøres altså av det ordinære gatenettet, noe som i realiteten gjør at høgskolen integrerer seg selv i et større byområde. De tilbud som finnes der, blir også et tilbud til alle studentene. Denne integreringen kan i liten grad oppfattes som en fysisk struktur i byen, men kan ha en betydning som et mentalt bilde for dem som forholder seg til høgskolen som organisatorisk enhet. Jeg mener det derfor er vanskelig å se at omdanningen av Frydenlund har etablert et nytt lokalsenter, slik det ble argumentert for blant annet i arkitektkonkurransen. Tvert imot er det etablert et ”avhengighetsforhold” mellom høgskolen og de lokalsenterfunksjonene som bydelen allerede hadde etablert.

Vellykket transformasjon fra bryggeri til campus

Endringen fra ølproduksjon til et sted for produksjon av kunnskap på Frydenlunds tidligere bryggeri, har blitt vellykket. Det har blitt vellykket fordi utvikler fikk et program som passet med de arkitektoniske premissene som ble lagt ned i utformingen og strukturendringen. Som ombygd industriarkitektur har dette prosjektet også kvaliteter som kan betegnes som arkitektonisk vellykket. Som fysisk transformasjon vil jeg derimot hevde at det har blitt bra fordi et sted som var spesielt i sine omgivelser, ble omdannet til noe nytt som fremdeles er spesielt i omgivelsene. Riktignok åpnes en tidligere funksjonelt lukket celle i et område dominert av boligbebyggelse, men ombyggingen synes samtidig å ha opprettholdt denne eiendommen som en selvstendig celle i dette området. Men når cellen ble gjort tilgjengelig for allmennheten og samtidig fokusert all aktivitet omkring dette nye gangstrøket, fikk også yttersiden av cellen en nesten mer avvisende karakter

⁵⁴⁷ Fra 1. august 1994 opphørte betegnelsen Bislett høgskolesenter. Senteret ble delt i flere avdelinger administrativt under Høgskolen i Oslo. Samtidig ble førskolelærerutdanningen, som tidligere foregikk ved Barnevernsakademiet i Oslo, en del av Høgskolen i Oslo. Førskolelærer- og allmennlærerutdanningen utgjør nå til sammen Avdeling for lærerutdanning. Førskolelærerutdanningen har holdt til i mange ulike lokaler, men fra skoleåret 1995/96 ble førskolelærerutdanningen samlet i nybygg på Bislett. Kilde: <http://www.hio.no/content/view/full/1820>

mot omgivelsene enn den var da bryggerivirksomheten pågikk. For bryggeriet var det tross alt denne siden som var dets forankring til den øvrige byen. Når det er sagt, passer Høgskoleprogrammet inn i det strukturelle grepet som ble valgt. Dersom prosessen i stedet hadde resultert i flere boliger eller vært ren næringsbebyggelse, er jeg mer usikker på hvordan den strukturelle løsningen som ble valgt ville ha virket. At høgskolefunksjonen har beslaglagt mer areal enn forventet mener jeg rettferdiggjør det arkitektoniske grepet å opprettholde den interne innadvendte karakteren. Men programmet bidrar også til å forsterke cellekarakteren, da funksjonen territorialiserer området. Gangaksen blir en intern "skolegård" som skolefunksjonene retter seg inn mot. Selv om området er åpent for allmenn ferdsel, vil skolefunksjonen sette så stort preg på området at alle utenforstående umiddelbart vil oppfatte at området tilhører en spesiell brukergruppe.

Men dette gangstrøkets funksjon som et strukturelt grep mellom denne eiendommen og bydelen for øvrig, svekkes gjennom programmet. I den grad dette prosjektet selv etablerer seg som en endringsfaktor og utløser noe av endringspotensialet utover denne eiendommen, ligger dette i en eventuell forlengelse av den gjennomgående nord-syd-aksen og dennes strukturelle forankring i nye "attraksjoner" nord for kvartalet. Så lenge denne infrastrukturen ikke løper videre gjennom andre kvartaler, blir det ikke til et element som lager strukturelle sammenhenger som kan ha nytte av den transformasjonen som har skjedd på Frydenlund. I dag er dette gangstrøket tvert imot blitt en ytterligere markering av at Frydenlundkvartalet er noe annet enn den omgivende bystrukturen. Den vil heller ikke utfordre Pilestredet som den mest sentrale kommunikasjonsåren gjennom området, slik enkelte fryktet. Så lenge det ikke er en naturlig attraksjon nord for kvartalet, vil det heller ikke være naturlig å velge denne strekningen i stedet for Pilestredet. Nå er det viktig å påpeke at området omkring er under endring. Hva som skjer med Høgskoleområdet når Bislett bygges ut, er fremdeles et åpent spørsmål.

Ullevaal Stadion – type eller hybrid

Selv om jeg mener mye av det som er blitt bygd for å få realisert Ullevaal Stadion som nasjonalanlegg for fotball har unndratt seg evaluering, betyr det ikke at det anlegget som faktisk står der kan gjøre det samme. En analyse av dette prosjektet betinger å se det i lys av dets status som nasjonalanlegg for fotball, men Ullevaal Stadion er også et svar på en utvetydig arkitektonisk type som her har utviklet seg til en arkitektonisk hybrid.

Tre byggeprosjekt

De tre utbyggingsfasene som har realisert storstadionet på Ullevål, er også lesbare i det ferdige anlegget, ved at disse har til dels ulike

utformingskonsept. Ullevaal Stadion er i seg selv et transformasjonsprosjekt. Opprinnelig er det en gressbane, omkranset av tribuner med kortsider dannet av halvsirkler, som bitvis har endret seg ved at hvert trinn har innført nye og egne arkitektoniske impulser.

I første byggetrinn, ble det bygd et tribuneanlegg som er parallelt med banens alle fire sider, men som sammenbindes ved hjelp av en kvartssirkel i hjørnene. Dette skaper selvsagt mer funksjonelle næringsarealer i tribunebygget, men innfører samtidig en mer sammensatt geometri i planen enn den gamle stadion hadde. I denne delen ble ikke tribunetaket artikulert ved at taket for eksempel ble frigjort fra den øvrige bygningen, men ble lagt helt i plan med taket på næringsbygget som ligger under og utenfor tribunen. To trappetårn i glass er plassert utenfor fasaden og forankres med kontorarealet ved hjelp av gangbroer. Utformingen av dette første byggetrinn gir tydelige indikasjoner på at formen og det den inneholder skulle fullføres helt rundt. Denne delen synliggjør også stadionfunksjonen i fasaden. Arkitektens intensjon var å lage "et sportslig bygg" ved å bruke snittet til å få tribunefunksjonen synlig i fasaden. Tilleggsfunksjonene her har i større grad oppstått i mellomrommet mellom selve tribunekonstruksjonen og fasaden, enn som et bygg lagt utenpå tribunen. Fasadens utposing og skrålflater i de tre øverste etasjene gjensker noe av den dynamikken som ligger i tribunesnittet på innsiden, og som gir fasaden "spenst" på utsiden. (Opprinnelig ble fasaden tegnet med et enda mer avtrappet snitt, men dette ble moderert for å imøtekomme kontorfunksjonen innenfor.) Andre elementer som assosierer til sportsaktiviteter, er material- og fargebruk i fasaden som gir markerte horisontale striper i sort, rødt og vindusglass (alternativt hvite persienner).

At den andre utbyggingsfasen førte til en annen karakter på utformingen, skyldes de nye eiernes ønsker om primært å bygge et kjøpesenter og næringsarealer for generell virksomhet. De utformingsprinsippene som vestre tribunesving var basert på, passet derfor dårlig. Det er spesielt avtrappingen av fasaden som ikke var ønskelig. Da denne ikke skulle ligge som ytre bygning, men som en fasade inn mot en glassoverdekket handlegate, ble det heller ikke ansett som viktig. Begrunnelsen var at "utposingen" likevel ikke ville bli synlig, da denne fasaden ikke lenger dannet anleggets ytre begrensning. Et annet argument var at løsningen skapte dårlige lysforhold inne i gaten, men ikke minst ville utviklere, med en slik løsning, komme dårligere ut økonomisk da dette snittet ga dårligere arealer for de næringene som skulle inn. Den frittliggende bygningen ble lagt parallelt med tribunebygget slik at det ble dannet en gate mellom disse. Stadionfasaden på denne delen ble derfor utformet og artikulert mer ut fra dette programkonseptet enn ut fra idealer om hva et fotballstadion

er. (Glasstaket som skulle skape en innendørs handlegate, er ennå ikke realisert.)

Det bygget som er lagt utenfor stadionet på sydsiden ligger også parallelt med stadion, men skrås på motsatt side på grunn av tomtens begrensning mot Sognsvannsbanen. Det er den trange tomtesituasjonen som har gitt dette bygget sin form. Den avrundede fasaden mot Sognsveien har gitt bygningen tilnavnet "Dråpen". Kontorene i Dråpen har intern forbindelse med kontorene i tribunebygget gjennom innglassede gangbroer. I motsetning til utbyggingen av nordsiden har ikke dette mellomrommet handlegatekarakter. Det er heller ingen aktiviteter som aktiviserer dette mellomrommet. Det er således "tomt" i påvente av å bli tatt i bruk når stadion er i bruk. Denne siste byggefasen handlet i arkitektonisk forstand mye om tilpasning og om hvordan man skal "komme seg rundt" og binde sammen de to tidligere utbyggingene i fasadeuttrykk og snitt.

Når jeg beskriver disse delene hver for seg er det fordi de representerer ulike beslutningsprosesser. De fragmenterer likevel ikke anlegget, siden delene har en symbiotisk forpliktelse overfor hverandre hvor banen er limet som holder det sammen.

Nasjonalt symbol og felleskapsarena

Det har aldri vært noen tvil om at Ullevaal Stadion er Norges fornemmeste fotballarena. Når det gjelder Ullevaal Stadion, faller det naturlig å uttale at dette anlegget er "ok", "bra" eller at det "har internasjonal standard", men jeg har aldri hørt det omtalt som storslagent, fantastisk eller lignende superlativer som gjerne brukes om store stadionanlegg.

Statusen som nasjonalanlegg for fotball gir Ullevaal Stadion uomtvistelig et offentlig, eller til og med et offisielt, image. Men når det er så få som uttaler seg begeistret om anlegget, oppfatter jeg at det er det "mentale" imaget som ikke stemmer med det visuelle imaget som fotballanlegget skaper. Indirekte: Denne type anlegg burde fremvist sterkere arkitektoniske kvaliteter. Det at slike oppfatninger kommer frem, tror jeg særlig skyldes den økte interessen som stadionanlegg har fått internasjonalt på 90-tallet. De siste store mesterskapene har vært en like stor oppvisning i spektakulære stadionanlegg, som selve turneringen. Siden EM i Italia 1996 har også vi tv-seere blitt tatt med på en presentasjon av de ulike stadionanleggene i forkant av kampene: en overbevisende oppvisning av sammenhengen mellom det storslagne i denne type arkitektur og de store begivenhetens festivalpreg.

I dette tilfellet er det lett å si at "image", "status" og "symboler" knyttet til begrepene "landskamparena", "riksanlegg" eller "nasjonalanlegg" har blitt borte i kjøpesenterarkitekturen, og derfra trekke slutningen om at programutvidelsen ved Ullevaal aldri burde ha vært godkjent. Det vil si at

stadionanlegg av denne kategorien kun må være stadionanlegg og ikke noe annet. Jeg vil hevde at det må være mulig å utnytte et stadionanlegg til privat kommersiell virksomhet, og samtidig bygge opp et idrettsanlegg som skal ha en nasjonal status. Men det betinger kanskje en avklaring om hvorvidt et nasjonalanlegg for fotball bør fylle andre kriterier enn de i snever forstand tekniske og funksjonelle? I så fall på hvilken måte? Beslutningen om nasjonalanlegg betinger kanskje en utvidet program- og formforståelse som også rommer for eksempel det nasjonale og representative – som igjen er begreper vi i slike sammenhenger gjerne forbinder med enten det monumentale og høyverdige, eller det spektakulære og uforlignelige. Slik dette prosjektet utviklet seg, er det kanskje mest interessant om en utvidet programforståelse ville lagt like stor vekt på bruken av rommet rundt stadionet, som bruken av rommet inne i stadionet? At slike spørsmål ikke ble stilt, eller i hvert fall ikke besvart, ved utviklingen av Ullevaal Stadion er en ting. Hvorfor skulle de det, en annen?

Et stadion danner ikke bare bokstavelig talt rammen om fotballkampen, men er også ved sin eksistens en fysisk markering av et kollektivt minne for en stor gruppe mennesker. Generelt berører det spørsmålet om ansvar for kvaliteten på de offentlige rom og møteplasser. Spesielt berører dette den tvetydige blandingen som dette prosjektet er karakterisert av, offentlig tilgjengelig allmenning og monumentalitet for de offisielle hendelser. Tvetydigheten ligger i det offentlige ansvar gitt av retningslinjer som følger tildeling av offentlige midler, selv om anlegget ikke primært er et offentlig anliggende. Det er derfor naturlig å se dette prosjektet også i lys av den nasjonale politikken på området. Som det også ble gitt uttrykk for av de involverte arkitektene i prosjektet, var fotballens folk lite opptatt av arkitektur og estetikk, men kanskje var de første fasene av dette prosjektet også for tidlig ute. Oppfattelsen av at idrettsanlegget også har en arkitektonisk forpliktelse, ble (igjen) styrket opp gjennom 90-tallet, indirekte ved at den arkitektoniske kvaliteten i de offentlige omgivelsene ble satt på den politiske dagsorden,⁵⁴⁸ og direkte gjennom utbygging av OL-anleggene på Lillehammer.

Som et konkret resultat av at arkitektonisk kvalitet på offentlige bygg og anlegg ble satt på dagsorden, ble det bestemt at fra og med 1994 skulle estetisk og miljømessig kvalitet tas med i vurderingen ved forhåndsgodkjenning av idrettsanlegg⁵⁴⁹. I departementets⁵⁵⁰ definisjon eller kriterier for tildeling av status som nasjonalanlegg, er det ikke mulig å se om det er tenkt på den representative dimensjonen i nasjonalanleggene.

⁵⁴⁸ (Kulturdepartementet, 1992)

⁵⁴⁹ St.meld.nr.41 1991–92

⁵⁵⁰ (Kulturdepartementet, 1999a)

Ordningen og begrepet har hovedsakelig å gjøre med to ting: 1) å sikre at Norge har anlegg i utvalgte idretter som tilfredsstillende tekniske krav til å arrangere internasjonale mesterskap, og 2) å gi enkelte anlegg et spesielt fortrinn ved søknad om tildeling av tippemidler.

Ved utbygging av nasjonalanlegg kan inntil halvparten av godkjente kostnader bli dekket etter søknad om spillemidler. Ved tildeling av slike midler skal det ifølge reglementet stilles en del krav, også til miljømessig og estetisk kvalitet.⁵⁵¹ Departementets krav om miljømessig og estetisk kvalitet gjelder alle typer bygg og anlegg som søker om midler. Det er ikke gjort noen differensiering mellom utbygging av for eksempel en gymsal for et lokalt idrettslag og nasjonalanleggene.⁵⁵² Da disse kravene likevel er underordnet Plan- og bygningsloven og de lokaldemokratiske saksprosedyrene, mener jeg kravet om miljømessig og estetisk kvalitet i praksis heller ikke kan ha større betydning enn som en ren påminnelse.⁵⁵³

I begrepet nasjonalanlegg ligger det fra departementet eller idrettsforbundets side altså ikke noen spesielle krav som peker på at Nasjonalanleggene skal ha spesiell arkitektonisk eller symbolsk betydning.⁵⁵⁴ Om så var, ville det i så fall kun berørt det siste byggetrinnet. Det er også nødvendig å huske at spørsmålet om hvordan man bygger et nasjonalanlegg for fotball aldri har blitt stilt. Man har kun spurt om hvilken stadion i Norge som best tilfredsstillende de internasjonale kravene?

At fotballens organisasjon eller stadionselskapet ikke synes å ha vært opptatt av Ullevaal Stadions symbolske betydning, har også blitt offentlig kritisert.⁵⁵⁵ Essensen i kritikken var at Ullevaal Stadion er et rikspolitisk anliggende som bør behandles på samme måte som en ny opera eller et nytt nasjonalgalleri, og at Fotballforbundet har manglet vilje til å ta ansvar for å skape ”En verdig heim å oppleva internasjonal fotball i”.⁵⁵⁶ Perspektivet her er det spesielle forholdet mellom publikum og fotballspillet, at publikum med sitt engasjement deltar i et samspill med det som skjer på banen. Fotball som

⁵⁵¹ Staten gir midler til gressmatte, tribune og garderober etc. for inntil 50 % av anleggskostnadene. Til det anlegget som her er beskrevet, har Ullevaal stadion fått 75.000 millioner kroner i støtte. (ref. tlf. samtale med Frode Thomassen /KUD 09.05.00) En forutsetning for støtten er at resten av sitteplassene bygges ut innen høsten 2001.

⁵⁵² (Kulturdepartementet, 1997)

⁵⁵³ Som nevnt over er det ingen offentlige eierinteresser knyttet til Ullevaal stadion. ”Etablering av nasjonalanlegg vil imidlertid skje under forutsetning av at partene aksepterer og kommer til enighet i forhold til de krav og retningslinjer som gjelder for denne type anlegg.” Med partene menes her Kommune (eier), særforbund, Norges Idrettsforbund og Kulturdepartementet. I tilfellet Ullevaal Stadion, er ’eier’ sammenfallende med særforbundet, Norges fotballforbund.

⁵⁵⁴ I (Kulturdepartementet, 1995) omtales signalanlegg slik: ”Det forutsettes at signalanleggene fremstår i et selvfølgelig, sterkt og enkelt formspråk som umiddelbart festes på netthinnen.” (s. 3) Ellers er det i denne kun gitt teknisk innføring i hvordan tribuner (s.152–161) og fotballbanen (s. 207) skal bygges. Som så ofte i veiledningsmateriale utgitt fra departementet er spørsmål om arkitektonisk utforming redusert til et spørsmål om estetikk hvor her ”...er definert som ’den kunnskap som kommer gjennom sansene’ eller læren om ’hva som passer’ i situasjonen, altså i forhold til tid og sted.” (s. 21)

⁵⁵⁵ (Andersen og Hognestad 1997)

⁵⁵⁶ Som over.

aktivitet har uomtvistelig en stor sosial og kulturell betydning med dimensjoner som går langt utover spillet selv og organisasjonen omkring spillet. Koblingen mellom spillet, laget, fansen og stadionet er gjerne tett, atmosfærisk og følelsesladet. Dette har nærmest besjelet slike anlegg og skapt en sterk karakter av tilhørighet og fellesskap – “You’ll never walk alone.”⁵⁵⁷ I motsatt fall kan nye anlegg føre til “fan-resistance”, at tilhengerne ikke finner seg “hjemme” innenfor de nye omgivelsene.⁵⁵⁸

Kritikerne mener at det faktisk at stadion utgjør de fysiske rammene om dette samspillet, ikke er vektlagt ved utbyggingen av “nye” Ullevaal Stadion.⁵⁵⁹

Forventningene og nervøsiteten som intensiveres idet man nærmer seg stadionområdet foran en viktig kamp sammen med tusenvis av andre, markerer en overgang fra hverdagens rutiner. Å gå på fotballkamp er noe annet enn å dra på jobb eller handle på ICA. Et godt gjennomtenkt stadionanlegg må reflektere dette bruddet.⁵⁶⁰

Som nasjonalarena har Ullevaal Stadion utvilsomt ikke det arkitektoniske uttrykket som vi skulle ønske at et slikt anlegg bør ha. Ullevaal Stadion inngir ikke tillit som nasjonalanlegg for fotball, fordi prosjektet ikke klarer å kombinere det storslagne i nasjonale begivenheter med det lokale hverdagslige. Det har ingen klar konseptuell overordnet form som understreker det store prosjektet, og heller ikke et formuttrykk eller detaljløsninger som synliggjør at dette er de store begivenheters arena. Fasaden er for eksempel dominert av skilt og reklame som beskriver butikkene og næringsvirksomheten i anlegget mer enn fotballaktiviteten. Koblingen mellom nasjonalanlegg og lokalt butikkssenter skaper “problemer” for oss når vi skal evaluere denne bygningsmassen som et arkitektonisk svar på Norges viktigste fotballbane. Stadionanlegget inneholder også et fotballmuseum som dekker hele den historiske utviklingen av fotballsportens utbredelse i Norge. Dette museet er lite påpaktet og nærmest usynlig i stadionarkitekturen. Inngangene til tribunedelen er også mindre tydelige enn inngangene til butikkene. På den annen side vil området under store

⁵⁵⁷ Liverpool FC.

⁵⁵⁸ (Hognestad, 1998)

⁵⁵⁹ Et nasjonalanlegg har naturlig nok ikke den samme koblingen til et fast lokalt publikum, som en klubbarena, men det berører en side ved Ullevaal Stadion som jeg ikke har problematisert tidligere. Ullevaal Stadion som klubbarena for Lyn. Men til tross for både den historiske og den økonomiske forankringen Lyn har, finner jeg lite ved Ullevaal Stadion som peker mot denne siden. Heller ikke på stadionselskapets presentasjon på Internett er dette nevnt; Det er Ullevaal som Nasjonalanlegg, som er viktig. Det er slik stadionanlegget blir presentert.

⁵⁶⁰ (Andersen og Hognestad, 1997)

begivenheter være fylt opp av fans, flagg, lyder og liv som overskygger den hverdagslige ikonografien.

Fra type til hybrid

Fellesskap og samspill mellom publikum og aktiviteten på banen er også det som konstituerer stadion som arkitektonisk type. Et stadionanlegg dannes av de to basisfunksjonene, spillet som bestemmer banens mål og form, og publikums iakttagelse av spillet utenfra. I snever forstand har denne funksjonen bare ett arkitektonisk svar; en flate som omkranses av en konstruksjon som vender seg vekk fra omgivelsene og mot banen. Det gir en grunnleggende innadvendt arkitektonisk form, som tilsynelatende byr på få muligheter for variasjon når den aktivitet som definerer banen først er gitt. Stadion som arkitektonisk oppgave vil derfor handle om hvordan utnytte mulighetene for variasjon innenfor et ellers svært begrensende program. Den innerste sonen er arkitektonisk sett relativt låst. Hvor stor banen skal være avhenger av hvilken idrett som skal utøves. Tilskuerområdet og hvor høye og bratte tribunen skal være, bestemmes av hvor mange tilskuerplasser og hvor godt publikum skal se det som foregår på banen.

Historisk stammer stadion som type fra de gamle greske løpsarenaene "stadia" og "hippodromen".⁵⁶¹ Første trinn i utviklingen av de moderne idrettsstadion startet for alvor på slutten av 1700-tallet, da en kunne vise frem store bygningstekniske fremskritt i kombinasjon med behovet for å skape møteplasser og underholdning for "massene". Denne første generasjon stadionbygg, hvor idrettslek og fellesskap var det bærende motivet, ble avsløst på midten av 1900-tallet da TV-overført idrett hadde ført til publikumssvikt på arenaene. For å få publikum tilbake ble det lagt mer vekt på komfort og sikkerhet ved utforming av anleggene. Etter hvert som sport og idrett har blitt mer business enn lek, har service og underholdning blitt like viktige premissgivere for utforming av anleggene som komfort og sikkerhet. Teknologiske muligheter er utnyttet til å skape bedre komfort for publikum (varme seter, regulerbart tak og lignende), informasjon om idrettsarrangementet (storskjermer, individuelle høretelefoner, løpende informasjon om andre sportsbegivenheter og så videre), service (mulighet for å bestille mat og drikke direkte fra setet).

I denne utviklingshistorien skjer det også en internasjonal standardisering, som også har vist seg i dette caset. For gjennomføring av internasjonale idrettsarrangementer settes internasjonale krav til sikkerhet og standard. Et begrep som henger sammen med disse kravene, er "crowd-

⁵⁶¹ (Sheard, 1998)

control".⁵⁶² Sikkerhet fikk et spesielt fokus etter at den internasjonale fotballen hadde opplevd flere alvorlige ulykker, både ved bygningsmessig svikt og ved opptøyer blant tilskuerne/supporterne. Det er snakk om overvåkning, sikkerhetssoner og ikke minst at det skal være en sitteplass til hver tilskuer. Det skal om nødvendig være mulig å holde de to lagenes tilhengere fra hverandre.

Kravet til sikkerhet gjør det naturlig å se typologien inndelt i fire soner; aktivitetssonen, tilskuersonen, sirkulasjonsarealet og sonen utenfor stadionet. Det er behov for å etablere avgrensede områder for de ulike funksjonene. De to første og innerste sonene er styrt av faste kriterier som primæraktiviteten krever. Aktivitetsarealet kan ikke formgis som noe annet enn en idrettsbane, men det kan legges til rette for eksempel for konserter og annen underholdning i aktivitetssonen. Det samme gjelder neste sone, som er tilskuerområdet eller tribunene. Her må det bli tilskuerplasser med optimale muligheter for å se det som foregår på banen. Sirkulasjonsområdet som ligger utenfor tribunene vil på grunn av de store folkemengdene som samles på et kort tidspunkt, ha store krav til romslighet og åpenhet og til ivaretagelsen av sikkerhet og flyt både ved fylling og tømning av stadion. Den siste sonen er utenfor selve stadionområdet og gir overgang mellom sirkulasjonsområdet og parkeringsarealet eller andre omgivelser. De morfologiske variasjonene av denne typen er dannet av hvordan tribunene er forbundet i hjørnet, omfanget av taket og av hvilke konstruksjonsprinsipp som er valgt i grensen mellom sone 2 (tilskuerområdet) og sone 3 (stillearealet). Vi kan godt si at det er her fleksibiliteten i "typen" først og fremst finnes. Det er her man kan tilføye nye programmer (supplerende bruk og tilleggsfasiliteter). Og det er her man kan artikulere fasaden til å bli et virkemiddel for å unngå en uheldig introvert og lukket karakter.

I den prosessuelle drøftingen konkluderte jeg med at fotballens fokus på å rekke cupfinalen medførte at de mistet råderetten over anlegget. Selv om det ikke var stadionselskapets intensjon å lede fotballpublikum fra kampen og ut i en privat, innendørs handlegate da de ga fra seg råderetten over anlegget, overså de opplagt at et stadion består av mer enn de to innerste sonene. De valgte å se dette sirkulasjonsarealet som en byggetomt, og ikke som en nødvendig del av anlegget. Et stadions primære bruk medfører ansamling av store menneskemengder, som gjør at man i perioder kan trenge et stort stilleareal utenfor tribunen. Dette har riktignok ikke blitt et lukket areal med tak og inngangsdører, som planlagt, og fremstår mer som en handlegågate. Nå har dette tydeligvis ikke vært noe problem for gjennomføringen av fotballarrangementer, siden fotballforbundet selv som partner i AS Ullevaal

⁵⁶² (Andersen og Hognestad 1997)

Stadion, fant ut at de ved oppgradering av den siste tribunen, langsiden mot syd, valgte å gjøre det samme. Dette ble riktignok ikke en handlegate, men med et frittliggende bygg som opplagt gir en begrensning av stimlearealet rundt stadion.

At det er artikulering av fasadene som gir formmessig variasjon til Ullevaal Stadion, synes helt og holdent å være en konsekvens av prosessen for å få bygget tribunene. Det er her det har vist seg at de største økonomiske mulighetene i stadionanlegget ligger:

... det er om å gjøre å få mest mulig betalingsdyktige arealer som kan gjøre tribunesystemet økonomisk mulig å bygge. Og da legger man på et så tykt fôr av inntektsgivende arealer som man kan, for å få betalt den overflaten. (Arkitekt i intervju 07.04.2000)

Å evaluere Ullevaal Stadion som fysisk form handler mye om hvordan dette "fôret" gir og tar. Det er derfor "problemet" med Ullevaal Stadion i større grad er det som ikke regnes som del av stadionet, enn det som faktisk er stadionet. De ulike typologiene som er representert i Ullevaal Stadion, har en symbiotisk avhengighet som gjør at vi kan kalle anlegget en hybrid, altså en krysning av to eller flere ulike arter.⁵⁶³ I dette tilfellet er det en krysning av stadion, kontorbygg og kjøpesenter (handlegate). Som jeg også antydte i den prosessuelle drøftingen var dette kanskje en betraktning som burde ha dominert behandlingen av siste byggetrinn. Da var Ullevaal Stadion allerede blitt en multifunksjonell hybrid, men slik jeg oppfatter det var spesielt planetaten mest opptatt av å usynliggjøre denne karakteren ved å få stadionet til å fremstå som en ren type.

Multifunksjonelle muligheter

Ideelt sett skulle vi ønske oss store flotte "rene" stadionanlegg som kun har sin funksjon som stadionanlegg, slik de aller første stadionanlegget med sin enhetlige form og presise geometri fremsto. Den tiden synes å være forbi. Ikke bare på grunn av økonomien i slike prosjekter, men også som nødvendig ressursutnyttelse. Med multifunksjonalitet menes hvordan stadionet som type kan ta imot nye programmer og utvide sitt repertoar. Ved dagens moderne stadionanlegg kan de ulike sonene programmeres på mangfoldig vis. Utviklingen av mer multifunksjonelle stadionanlegg og koblingen til det kommersielle er en trend som internasjonalt har skjedd med de fleste slike

⁵⁶³ Hybridbegrepet er blant annet bruk som betegnelse på bebyggelse som av plasshensyn utnytter hverandre slik som næringsbebyggelse under veianlegg, idrettsanlegg på taket av parkeringsanlegg etc. Blant annet beskrevet i (Kaijima, Kuroda m.fl., 2001)

store anlegg. Dette handler ikke bare om å få råd til å bygge tribunene, men om at idretten også har blitt næringsvirksomhet. I kjølvannet av profesjonaliseringen har det oppstått et marked innen kjøp og salg av idrettsutøvere, sponsorvirksomhet, idrettsutstyr som blir mer og mer spesialisert, helse- og treningsstudioer, idrettsmedisin, fysioterapi og så videre. Profesjonalisering av idretten har også ført til at virksomheten i seg selv etablerer mange arbeidsplasser (i Manchester United er det om lag 350 ansatte, utenom selve laget), og at det innen idrettsrelatert virksomhet finnes et stort potensial for ny arbeidsplassutvikling. Ytterligere muligheter kan oppstå dersom fotballen for alvor ses som del av underholdningsbransjen, noe den i realiteten er. Stadionet kan da betraktes som en mer åpen struktur og gir rom for en flerbruk som også fotballen kan dra nytte av som image-skaper. Amsterdam ArenA er et eksempel på dette. Da stadionet ble bygd i 1993, ble det lagt vekt på at det kunne brukes til mange formål som fotball, konserter, messer og utstillinger. For å få til dette ble det blant annet lagt en spesiell gressmatte som tåler tre dagers tildekking. I stadionanlegget finnes det også restauranter, museer og lignende som er åpne selv om det ikke skjer noe på banen. Arenaen er plassert strategisk i Amsterdams kommunikasjonsnett, slik at den er lett å finne. Stadionet eies av fotballklubben Ajax, som i mange år har hatt en internasjonal status, noe eierne ønsket skulle gjenspeiles i arenaens arkitektur og bruk.⁵⁶⁴

Stadionanlegg som skal tiltrekke seg store folkemengder i løpet av et kort tidsrom, bør lokaliseres til høykapasitets infrastruktur. Lokalisering kan igjen inspirere til nye regionale programmer. Ved å utnytte den ledige kapasiteten som ligger mellom de korte ekstremt hektiske bruksperiodene og de lange dvaler som slike anlegg kjennetegnes av, gis det bedre ressursutnyttelse. Det kan gi både en høyere og bedre arealutnyttelse og en multifunksjonell bruk av selve stadionanlegget. Det kan tenkes både en primær og sekundær bruk av sportsområdet henholdsvis fotball og konserter, utstillinger og lignende. Og det kan skilles mellom fasiliteter som direkte supplerer bruken av sportsområdet, som restauranter, vip-lounger og så videre, og tilleggsfasiliteter som ikke har noe direkte med idrettsfunksjonen å gjøre, men som kan utvide bruken av anlegget. Primært handler det da om sportsbutikker, helsesentre og overnatting, sekundært om kontorer, kino og andre forretninger.⁵⁶⁵ Betydning og bruk av den ytterste sonen avhenger av om stadionet er lokalisert i en åpen eller tett bystruktur. Koblingen mellom det nasjonale-representative og det kommersielle-lokale og hverdagslige, har her opplagt en sammenheng med den stedlige kontekst stadionanlegget er lokalisert i.

⁵⁶⁴ (Clarke, Thompson m.fl., 1998) Se også: <http://www.amsterdamarena.nl/index.php>

⁵⁶⁵ I (John og Sheard, 1997) er det vist mulige "multi-purpose" bruk av idrettsstadioner.

Foreløpig har Ullevaal Stadion som multifunksjonell arena gjort lite ut av seg. Selv om Ullevaal Stadion er lokalisert inntil Store Ringvei, er dette den delen av hovedveinet i Oslo som har dårligst tilgjengelighet. Det ligger på den strekning av ringveien som er lengst fra andre kryssende regionale veier. Store Ringvei fra Sinsen til Smestad har ingen koblinger til regionale innfartsårer og fungerer mer som en lokal fordelingsåre på denne strekningen. Det vil si at Sognsveien, som aktivitetene på Ullevaal Stadion i stor grad benytter seg av, ikke har en regional forankring, men kun knytter boligområdene nord for ringveien til resten av byen. Det er en lokalvei, som i et ideelt trafikalt mønster bør ha lokale programmer. At næringsutviklingen har blitt rettet mot funksjonen som lokalsenter, kan derfor synes riktig.

Selv banen er nesten utelukkende brukt til fotballkamper.⁵⁶⁶ Så vidt meg bekjent, er kun to konserter blitt avholdt på Ullevaal. Bortsett fra at stadionselskapet og fotballforbundet har kontorer her, er det kun fotballmuseet av aktivitetene rundt banen som har direkte sammenheng med det som skjer på banen. Men det finnes også restauranter, møterom og lignende som kan benyttes av større eller mindre grupper i forbindelse med kamper eller ellers. Øvrige virksomheter er idrettens hus og bydelsadministrasjonen, medisinske klinikker, noe IKT-virksomhet og et par firmaer i bygg- og eiendomsbransjen. De bortimot tretti forretningene er, bortsett fra to, rettet mot et lokalt kundegrunnlag og okkuperer nesten hele første etasje i tribunen mot vest, nord og øst. Bydelsadministrasjonen er ikke noe mer synlig til stede i anlegget enn de øvrige bedriftene. Denne ligger også på ”baksiden” av bygget og er avhengig av skilting og er således heller ikke med på å ikonografere anlegget som bydelssenter.

Mange av de mest intime og karakterfulle fotballstadioner ligger tett inne i et lokalmiljø og er således til stede i folks hverdagsliv. Kombinasjonen av den stille mastodonten av et stadion som fra tid til annen våkner til live og skaper ”festival” i de samme omgivelsene, kan sikkert føre både til en urban dynamikk og en dypere kollektiv bevissthet om stadionanleggets betydning. I tilfellet Ullevaal Stadion har vi ingen slik urban kontekst og når det har blitt utviklet et lokalsenter i tilknytning til stadion, var det ikke et spørsmål om å styrke en eksisterende senterdannelse eller en naturlig møteplass for befolkningen i de boligområdene som ligger omkring. Handelsanalysen i reguleringsaken⁵⁶⁷ viser riktignok til at mange kunder kommer til fots. Det tror jeg heller skyldes mange studenter som handler her på vei mellom universitetet (på Blindern) og hybel på Sogn eller Kringsjø, enn beboere som

⁵⁶⁶ (Ca. 30 i sesongen, landskaper, cupfinaler, samt hjemmekamper for Lyn og Vålerenga)

⁵⁶⁷ Vedlegg i saksmappa til reguleringsaken, Plan- og bygningsetatens arkiv

spaserer hit fordi de har funnet dette stedet som sitt lokale møtested. Men den lokale konteksten gir ellers ingenting til utviklingen av anlegget.

Ullevaal Stadion har blitt en slik krysning på grunn av ren pragmatikk, som et virkemiddel for å få bygd tribunen. De ulike programmene er her bokstavelig talt bygd i hverandre fordi det var praktisk og lønnsomt. Tribunene er konstruktivt bundet til næringsbygget under, og handlegaten er igjen avhengig av næringsbyggets forretninger for å bli en handlegate. Jeg vil også påstå at dette tilfellet er en arkitektonisk uavklart hybrid og at den arkitektoniske uklarheten skyldes at prosjektet ble splittet opp i deler som aldri ble betraktet som deler av samme type eller som sammensatt av flere typologier, og ikke det at stadionet fikk tilført nye programmer og ble lokalsenter og kontorbygg i tillegg. Det er dette symbiotiske forholdet som ikke er arkitektonisk bearbeidet, en bearbeidelse som kanskje kunne ha fremskaffet det 'storslagne' anlegget som er et nasjonalanlegg verdig dersom det hadde blitt påaktet?

Dette er også et spørsmål om størrelse – et tema som har vært helt sentralt i utviklingen og drøftingen av dette prosjektet, men som likevel ikke har blitt drøftet arkitektonisk. Ved siden av trafikk har naboeene alltid vært opptatt av at anlegget ikke måtte bli for høyt og stort. Argumenter som også byplanetaten etter mitt skjønn overtok direkte og nesten ukritisk. Spørsmålet om dette programmets størrelse i dette er tilfellet forsøkt besvart ved å redusere størrelsen (høyden), noe som etter min oppfatning ikke gjør mye fra eller til. Størrelsesavviket mellom stadionet og villabebyggelsen omkring vil uansett være stort. Men hva betyr det å bygge et så stort bygg? Et fotballstadion er en stor bygning nesten uansett hvilken arkitektonisk kontekst den er plassert i.

Ullevaal Stadion bekrefter flere av Rem Koolhaas utsagn om hvordan slike store prosjekter/programmer bryter med det meste vi vanligvis forstår som arkitektur.⁵⁶⁸ For eksempel kan det diskuteres om ikke Ullevaal Stadion da den beveget seg ut av stadiontypologien og over til hybridene, beveget seg også over den kritiske massen som kan styres av én arkitektonisk intensjon eller ett arkitektonisk konsept. Når bygging av tribunen forutsatte en programutvidelse, brakte denne utvidelsen også prosjektet lenger fra den opprinnelige typen. Selv i første fase da det ble forsøkt å gi fasaden et "sportslig" preg for at utsiden av anlegget skulle fortelle noe om innholdet startet "forvirringen". Her er 'hybriden' lesbar i fasaden. Det vil si at fasaden opplagt rommer kontorer og butikker (vinduer, skilt og så videre), men har samtidig et utypisk snitt for denne type aktiviteter fordi det forsøker å fortelle om det opprinnelige; om at dette egentlig er en stadiontribune. Ved slike

⁵⁶⁸ "Bigness" i (OMA, Koolhaas, Mau, 1997, s. 495 – 516)

store prosjekter kan man ikke lenger forvente at eksteriøret indikerer interiøret. Ifølge Koolhaas blir de separate prosjekter, hvor det tilsynelatende stabile inntrykket som selve størrelsen inngir, ikke sammenfaller med den instabilitet som oppstår i de programatiske og ikonografiske behov slike større programmer ser ut til å trenge.⁵⁶⁹ Det potensialet som ikke har blitt utnyttet i dette tilfellet er hvordan stadionet, med sin i utgangspunktet introverte og til dels avvisende karakter mot omgivelsene, kunne bruke sin nye hybride karakter til å skape sammenheng og urban dynamikk selv når det ikke foregår fotballkamper. Men da må ikke det som kunne forekomme av image, status og symboler knyttet til begrepene "landskamparena", "riksanlegg" eller "nasjonalanlegg" bli borte i kjøpesenterarkitekturen slik som i dag. Jeg mener også at stadionanleggets konflikt med de nære omgivelsene viser at den lokale strukturelle konteksten har gitt lite til utviklingen av stadionområdet. Samtidig som det i dette tilfellet opplagt er en sammenheng mellom stadionanleggets konflikter med nabolskapet, og hvordan lokaliseringen har påvirket utviklingen av stadionområdet. Konklusjonen fra utredningen i 1960 om at Ullevaal ikke var egnet for storstadion, har på mange ulike måter preget hele utviklingen av Ullevaal Stadion.

Alna Bransjesenter – stedsbygging i det ”stedsløse”

Alna Bransjesenter, som ble et kjøpesenter, kan også sies å eksemplifisere en typisk utvikling av den samtidige byen: temaparker i sub-urbane omgivelser. En morfologisk drøfting av dette prosjektet vil uunngåelig bli rettet mot denne problemstillingen. Lokaliseringen i Groruddalen har hatt betydning for både programvalg og utforming. Mens programmet er utviklet som følge av tomtens lokalisering i det regionale bysystemet, er utformingen mer styrt av hvordan den stedlige konteksten kunne oppfattes. Da prosjektutviklerne ikke fant noen kvaliteter her som det var verdt å bygge videre på, ønsket de heller å skape et nytt "sted" for å bringe nye kvaliteter inn i omgivelsene. For meg har det ikke vært mulig å evaluere dette prosjektet uten samtidig å evaluere de intensjoner utvikler tilla prosjektet. At vi her har å gjøre med en utvikler med sterke ønsker om arkitektonisk kvalitet, og at prosjektet skal ha en byutviklingsmessig effekt, er ikke typisk for denne transformasjonen. Om ikke utvikler og kommunen hadde sammenfallende oppfatninger av den programmessige områdeutviklingen, var de i alle fall enige om at Groruddalen trengte en estetisk oppgradering ved at de prosjekter som skulle bygges der, måtte fremvise andre intensjoner om arkitektur enn det lagerpregede og midlertidige som dalen så altfor lenge hadde vært preget av.

⁵⁶⁹ Som over s. 501.

Selv om dette prosjektet i reguleringsaken ble tillagt intensjoner om noe annet enn et kjøpesenter, er det som arkitektonisk type kun er en variant av kjøpesenteret. Kjøpesenteret utviklet seg omkring to hovedtyper: en innadventd lineær organisering hvor forretninger ligger inntil en intern kommunikasjonsåre, og en sentralisert type hvor forretninger er lagt inntil en altankorridor som omkranser sentralrommet, gjerne i flere etasjer. Begge typene har en innadventd karakter og med et stort parkeringsareal lagt utenfor bygningen.⁵⁷⁰ Disse to hovedtypene har utviklet seg fra å være funksjonelle varehus til å bli kompliserte konsepter med en blanding av forretning, underholdning og sosiale møteplasser. I sin mest ekstreme form har kjøpesenteret utviklet seg slik at de gjerne blir kategorisert sammen med etablissementer som Disney World og andre underholdnings- og fritidsanlegg under fellsbetegnelsen "temaparker". Trender innen varehandelen viser en bransje som beveger seg mot totalkonsepter hvor handel blir mer enn varebytte. Som kunder vil vi ha "fortellinger" om hvorfor vi skal handle akkurat der.

Jeg oppfatter at det i programkonseptet for Alna Bransjesenter ligger et ønske om å lage noen slike fortellinger. Utgangspunkt for utvikler i dette tilfellet var å lage et handelssted for det norske folks interesse for hus og hjem; "for alle som bor". Ingen andre folkeslag i verden pusser visstnok opp boligen så ofte, og investerer så mye tid og energi i boligen som nordmenn.⁵⁷¹ Spørsmålet er om potensialet i fortellingen ble tatt helt ut i dette tilfellet. Man kan tenke seg at et virkelig bransjesenter for et slikt konsept ville ha lagt vekt på å gi kundene alt de trengte til oppussing og innredning, fra det sjeldne til det alminnelige, og fra verktøy og materialer til pynt og komfort. I tillegg ville det ha inneholdt mulighet for å rådføre seg med arkitekter og interiørarkitekter, møbeltapetsere, belysningsekspertene og så videre.

Etter min oppfatning klarte ikke utvikler i tilfellet Alna å holde på den profilen som de i utgangspunktet argumenterte for. Hus- og hjem-konseptet ble utvannet blant annet ved at en internasjonal kjede for salg av leketøy, samt butikker med klær, sportsutstyr og til slutt dagligvarer etablerte seg i senteret. Det er ikke mulig for meg å se hvordan disse butikkene kunne støtte opp om hverandre, slik at Alna Bransjesenter kunne konkurrere med IKEA som utvikler mener er det optimale sted "for alle som bor". At prosjektet ikke lenger heter "bransjesenter", men kun Alna senter, bekrefter nok at utvikler ikke lyktes med konseptet.

Da var det nok heller utviklers andre konsept som har blitt fulgt opp: ideen om å få inn de markedsledende kjedene i hver bransje. Om leker passet

⁵⁷⁰ (Maitland, 1985)

⁵⁷¹ (Brusdal og Frønes, 2000, for eksempel s. 75).

til bransjesenterkonseptet ble tydeligvis mindre viktig enn å få et gigantisk trekkplaster. Selv om utvikler hadde et klart ønske om at senteret skulle skille seg fra den typen kjøpesentre som bevisst kobler handel og underholdning (lekestuer for barn, kino, restauranter og underholdning på ”torvet” lørdag formiddag), mener jeg Alna har beveget seg i samme retning. Senteret har etter hvert fått mer karakter av et tradisjonelt kjøpesenter. Det ble ikke bare et sted hvor kunder dro for å kjøpe ”ett stykk definert vare”. Det ble like mye et sted hvor hele familien kunne ”forlystes” ved å handle til ulike formål. Det finnes kafeer, det finnes ulike typer av forretninger som egger til vindusshopping, det er stort nok til å tilbringe hele lørdagsformiddagen der, og det er bredde nok til å legge hele julehandelen hit.

Sett bort fra denne programdreiningen, var det bransjesenterbegrepet som har blitt dyrket som utformingskonsept. En ting er at senteret har færre butikker og større enheter. Det andre er hvordan disse enhetene er organisert. Til sammenligning med et tradisjonelt kjøpesenter hvor alle butikkene ligger under samme tak, er forretningene her delvis organisert omkring et sentralt uterom og delvis omkring et sentralt innerom. Den innadvendte karakteren som er typisk for kjøpesentre, er her mindre tydelige fordi parkeringsarealene er integrert i senterets organisering og arkitektur. Det bygningsmessige eksteriøret ble dermed tillagt langt større betydning enn det som gjerne følger denne typologien. Og denne ute-inne-situasjonen innbyr også til å etablere en bedre kontakt med den øvrige bystrukturen, enn det de mer innadvendte kjøpesentrene gjør.

Utvikler hadde en klar intensjon om å skape arkitektur, skape et sted med betydning, og om at design kan fungere som nøkkelfaktor for suksess. For å skille seg fra det tradisjonelle kjøpesenteret ønsket utvikler ikke ”å lage en glossy, sosial varmemestue”, men heller et bygg som skulle utvise en ”røff soliditet”. Ifølge utvikler skulle det lagerpregede vareutvalget kunne assosieres med bygningens utseende. Bygningens ikonografi skulle fortelle noe om innholdet blant annet ved at de to opprinnelige forretningene, byggvareutsalget og hagesenteret, skulle invitere til en røff materialbruk. Utvikler uttaler da også:

I forhold til lurv og fanteri og dritt og møkk som det er i det området, har vi sagt at vi skal lage noe ordentlig noe. Samtidig har vi sagt at vi skal lage noe som har, ikke industripreg, men har et materialmessig preg. Det skal være et bygg hvor du skal kunne lese noe av bruken av bygget utenfra, ut fra hvilken form den har fått. Det er viktig. Det skal eksponere materialer, og det skal eksponere ordentlighet og soliditet fremfor å eksponere billighet. (utvikler i intervju 22.09.98)

Sammenlignet med tilsvarende prosjekter i tilsvarende omgivelser er detaljeringen i dette tilfellet svært uttegnet. Prosjektet bærer også lite preg av den ”kulisse”-arkitektur som kjøpesentre gjerne får når alle de små historiene skal settes sammen. Utfordringen i dette tilfellet ble å klare å skape et senter med arkitektoniske kvaliteter, men som samtidig, slik jeg oppfatter det, skulle ha en karakter mer av ”dyrt solid arbeidsantrekk enn av billig festantrekk”, og da ville det passe dårlig om enkeltforetak innenfor senteret hadde en annen smaksoppfatning.

I dette prosjektet fornyer eiendomsutvikleren en vanetenkning som kan synes å ha preget kjøpesenterarkitekturen. På den ene siden en tanke om jo billigere bygget ser ut, jo billigere tror kundene at varene er. Og på den andre siden tenkningen om at jo mer dekor som ”klistres” utenpå, jo mindre viktig blir utformingen av selve bygningen.

Opprydding i Groruddalen

Groruddalens regionale betydning som transportkorridor har ikke bare vært konstituerende for områdets innhold, som jeg diskuterte i den prosessuelle analysen, men også dalens arkitektoniske gestaltning. Noe jeg mener også influerer dette prosjektet til tross for at intensjonene tydet på det motsatte: at det skulle skapes noe annet enn det som ellers har blitt bygget her.

Groruddalen, en terrengmessig åpning ut og inn av Oslo, strukturerer transportårer som har hatt stor betydning for utviklingen av området. Innflytelsen fra to viktige faktorer, transportkorridoren og generalplanen fra 1950/60, har skapt en opphoping av virksomheter rettet mot lager, engros, distribusjon og ulike spesialvareutsalg som er plasskrevende og retter seg mot et bilbasert og regionalt marked. Groruddalen som landskapsform synliggjør denne type omgivelser mer enn noe annet sted. Innfartsårene ligger i skrenten og boligene i åssiden. Det betyr at dalbunnen er synlig for mange. Det er etter mitt skjønn denne visuelle opplevelsen som synes å styre oppfattelsen av hele dette området. Den flate, tidligere vakre jordbruksdalen med sitt nå så uryddige og ruskete preg er synlig ovenfra og gir et panorama over modernismens randsoneproblematikk. Å analysere Alna Bransjesenter som fysisk form dreier seg om hvordan de fysiske omgivelsene i Groruddalen skal forstås, og hvilke muligheter nye prosjektene innenfor denne typen by kan gi. Forståelsesgrunnlaget for prosjektutviklingen i tilfellet Alna, var at Groruddalen er strukturløse omgivelser som ikke har noen verdi i seg selv:

Vi sa vi ville lage det som på engelsk kalles "landmark". Vi vil forsøke å rydde opp i strukturen ved å lage et ”fyrtårn”. .. lage et ordentlig holdpunkt i dette lurvet av hus som ligger strødd utover. Det synes jeg faktisk at vi til dels har fått til, men det hadde vært enda bedre hvis vi hadde fått til det tårnet på

hjørnet der borte. Derfor ville vi så gjerne ha det også. Det ville virkelig ha ryddet opp, men jeg er av den holdning at å forholde seg til strukturen ikke er mulig. For det er ikke noen struktur. Da får man heller prøve å gi et innspill for å skape struktur. (Utvikler i intervju 22.09.98)

Utvikler signaliserte allerede i invitasjonen til parallelloppdraget at utformingen av anlegget skulle medvirke til å oppnå noe helt spesielt. Gjennom dette prosjektet skulle det lages et "sted" med identitet:

Vi er videre opptatt av at anlegget skal være noe mer enn en stor bensinstasjon og et varehus/handelssenter. Vår ambisjon er å innføre en struktur eller et element som signaliserer og markerer et byportanlegg. En "parallell" – for den som husker det(!) – kan være Olympiabuen vis-à-vis nåværende Inforama i Sandvika – en annen mer på idéplanet – kan være Hjulet på Mosseveien – der et betydningsløst sted får en klar identitet.⁵⁷²

Arkitekten ble i innbydelsen bedt om å lage et "sted" i betydning av et identifikasjonsobjekt. De to eksemplene som er trukket frem kan lett gi inntrykk av at dette skal være noe særegent, noe "gimmickaktig" som bare finnes her, en slags Las Vegas-arkitektur, som skal legges merke til for å bidra til kommersiell suksess, men videre: "Det er vår oppfatning at knapt noe anlegg av denne karakter eller for så vidt varehus/kjøpesenter i Norge kombinerer god arkitektur/design med kommersiell suksess. Vår målsetting er å få dette til."⁵⁷³ Identifikasjonsobjektet skulle altså ikke bare være en figur, men også arkitektur i mer tradisjonell og rommelig forstand.

Strukturer i det strukturløse

At randsonen ikke byr på de visuelle sammenhengene som vi finner i den tradisjonelle byen, betyr ikke det samme som at det ikke er noen strukturer i området. Det er riktig at området ikke har en enhetlig tomtestruktur. Denne vekslers mellom små eneboligtomter og til dels store kommunalt eide industritomter. Men tomte- og bebyggelsesstrukturen kan entydig forstås som strukturert av innfartsårene, i første rekke Strømsveien, dernest E6. Innenfor denne strukturen finner vi delområder med klare og avgrensbare bebyggelsesmønstre. Hovedsakelig er området omkring Strømsveien, på nordsiden av E6, bygd ut med frittliggende bygninger strukturert av tomteavgrensningene. Dette gjelder uavhengig av type bygning. Typologien i

⁵⁷² Strømsveien 245, Idéprosjekt i parallelloppdrag dato 18.08.92, s. 3.

⁵⁷³ Som over s. 2.

området består av to hovedtyper: frittliggende små eneboliger og store og mellomstore lagerbygninger med hallkonstruksjoner som ofte inkluderer en kontordel. Innenfor den del av Groruddalen hvor Alna Bransjesenter befinner seg, er det fem større delområder som klart lar seg avgrense som homogene områder.⁵⁷⁴ Disse er; Tittut-grenda småhusområde, Alfaset gravlund, Torvmyr idrettsplass, industriområdet på Stubberud-myra, samt området for bygging av Alna Bransjesenter. Slik sett stemmer det at Alna Bransjesenter ikke er forankret i en helhetlig struktur eller ordensprinsipp innenfor dette området. Men dersom prosjektet betraktes i lys av at denne delen av Oslo har utviklet seg til et bransjeområde, er det mulig å få frem andre fysiske og strukturelle kontekster som Alna Bransjesenter kan forstås ut fra.

En av de aktørene som har sett denne utviklingen og har ønsket å gjøre noe positivt ut av det, er Alna Næringsforening. De knyttet argumentasjon om dagens vekst til den tradisjonelle industriutviklingen som Alnaelva (og senere jernbanen) har medført. De har sett at områdets uklare identitet kan endres dersom området kan dyrkes som det har blitt, et serviceområde for storhandel innen hus og hjem. ”Sentrum for handel og service for hus, hjem og bil – Oslo største handlegate, innenfor et klart definert område skal folk finne alt de trenger innenfor de nevnte produktkategorier.”⁵⁷⁵ Visjonen er en by for utsalg av store kapitalvarer. Området som næringsforeningen omtalte, er definert innenfor et geografisk område langs Alnaelva som strekker seg fra Tvetenveien i syd til Ytre ringvei i nord. Med utbyggingen av IKEA på Furuset vil området i praksis strekke seg lenger. Vi kan her snakke om at handelsetableringer langs Ole Deviks vei, Smalvollveien og Strømsveien danner en strukturell kontekst som gir området nettopp det potensialet som Alna Næringsforum definerer. Denne konteksten er opplagt viktig å diskutere opp mot Strømsveiens rolle. I dette området er lokaliseringen i seg selv den viktigste drivkraften i denne utviklingen. Som en av forhandlerne i området uttaler:

En annen årsak til suksessen er vår plassering. Vi ligger nær Oslo sentrum og tett inntil en av hovedveiene ut av Oslo. Vi har flere hundre tusen mennesker i vår umiddelbare nærhet og det er jo dette som gjør Alna til et spennende handels- og serviceområde i fremtiden.⁵⁷⁶

Selv om disse refleksjonene er gitt i forbindelse med utgivelsen av en reklametrykksak, gir det en faglig interessant refleksjon om sammenhengen

⁵⁷⁴ Homogene områder: ”*autonome deler av byen som lar seg undersøke uavhengig hverandre*” (Ellefsen og Tvilde, 1991, s. 12)

⁵⁷⁵ Intervju med Terje W. Nielsen i *Alna Avis* (Alna Næringsforening, 1996)

⁵⁷⁶ Som over.

mellom de stedlige forutsetningene og programutvikling. Næringslivet og markedet forsøker altså å få til en drøfting av programendringen fra prosjektnivå til områdenivå – en diskusjon som jeg mener at planleggerne og resultatene av den overordnede planleggingen ”stritter” i mot, men som ikke fører til annet enn at prosjektene kommer likevel, enten som punktvis omreguleringer eller kun som bruksendringer av tidligere lagerbygg. Det som er typisk for dette området, er den glidende overgangen mellom produksjon og engrossutsalg til privatkunder.

Jeg mener det må være riktig å se denne eiendommen som forankret i en strukturell kontekst dannet av motorveien (E6) og Strømsveien som parallellveier. Mens E6 sammen med det regionale veinettet skaper gunstig lokalisering for bilbasert handel, er det Strømsveien som samlevei som muliggjør etableringen av virksomhet, ved at trafikantene på det regionale veinettet faktisk kan nå de virksomheter som henvender seg til dem. Denne konteksten beskriver sammenhengen mellom programkonseptet bransjesenter, og utviklingen av det ”bransjeområdet” som jeg behandlet under den prosessuelle drøftingen. Det strekker seg langs Smalvollveien, Ole Deviks vei og Strømsveien til Furuset, og er et område med flere og flere spesialforretninger innen møbler, tepper, kjøkkeninnredninger, byggvarer og så videre. Dette er en kontekst som utvikler er kjent med,⁵⁷⁷ men som jeg mener ble svekket da utvikler anså det som viktig å skape et nytt ”sted” på akkurat denne eiendommen. Som jeg tidligere har påstått, var heller ikke planetaten gjennom sin overordnede planlegging opptatt av denne sammenhengen. Det som eiendomsutvikler først og fremst ønsket å få til var å ”ordne kaos” i de strukturløse omgivelsene, dernest å skape en ramme for handel og å bli synlig fra hovedveien. Måten dette ble løst på, var i første rekke å lage en form som skulle være stor nok til å ta oppmerksomheten fra omgivelsene og stor nok til å oppfattes i fart. Arkitekten fant sin løsning på denne utfordringen ved å lage den store ovalen. Prosjektet skulle her fremstå som en solitær bygning som i egenskap av sin størrelse og form ville tiltrekke seg oppmerksomhet slik at man ikke ”ser” rotet rundt. Utvikler ønsket, logisk nok, at prosjektets arkitektur skulle bidra til å tiltrekke seg potensielle kunder og samtidig gi kundene en opplevelse av å komme til et ’sted’. Men i tillegg skulle dette stedet være stort nok til å bli lagt merke til i det store utflytende landskapet, og på denne måten bidra til at omgivelsene ble bedre. Med andre ord: Eiers investeringer i egen tomt skulle bidra til at omgivelsene også kunne bidra til å øke verdien på tomta.

⁵⁷⁷ ”Jeg vil nok si at Alnaområdet historisk og tradisjonelt sett gjennom ganske mange år, har utviklet seg veldig mye mot litt tyngre handel, ikke nødvendigvis faghandel, men mer mot kapitalvarer, mer mot hva skal jeg si ’bevisst handel’ kontra ’sosiale varmemøter’, som det ikke er naturlig å ha der.” (utbygger i intervju 22.09.98),

Jeg er usikker på om denne ideen har lyktes. Alna Bransjesenter ligger godt synlig fra E6, terrengmessig litt lavere enn veien. Den omkransende konstruksjonen er dekket av skilt og annonser som forteller de veifarende om bygningens innhold. Men fra bil på E6 er det for meg vanskelig å skille ut bransjesenteret som en annen strukturell orden enn de øvrige omgivelsene. Dette dalområdet er så stort og de øvrige strukturene likeså, at det er vanskelig å tenke seg at et enkeltprosjekt skal kunne bidra til den effekten som utvikler tenkte seg. Jeg har allerede poengtert at både utviklers holdning til utforming av senteret og holdningen til prosjektets endringspotensial i byutviklingen, gjør dette prosjektet til et relativt utypisk prosjekt. Løsningen med å introdusere en omkransende form som både samler anlegget og gjør det mulig å oppfatte flere bygninger som en helhet, er et sterkt grep som utfordrer kjøpesenterarkitekturen på en positiv måte ved at også ytterveggene blir behandlet som arkitektur. Men dette grepet er også nærmest uangripelig når først den ovale samlende formen er akseptert som bærende utformingskonsept. I planprosessen ble ikke dette konseptet utsatt for mye drøfting. Prosjektet ligner litt på ”lille trille som lå på hylle” – et knust egg er ikke noe egg. Jeg tror både utbygger, arkitekt og saksbehandler har følt at den ovale formen har vært så sterk og hel, at det ville ha blitt et annet prosjekt dersom man skulle ha begynt å stille spørsmål ved dette konseptet. Mitt viktigste argument i analysen av dette prosjektet er at denne formen viderefører den utviklingen som dette prosjektet nettopp var ment å skulle bli noe annet enn – det vil si prosjekter som kun forholder seg til seg selv. Jeg vil også hevde at det er tolkningen av omgivelsene – at disse er strukturløse og lite å forholde seg til – som nettopp har lagt premisser for det konseptet som ble valgt. Etter min mening er dette en for snever stedsoppfattelse. Området oppfattes som identitetsløst fordi man ikke kan gjenkjenne fysiske kontekster som tilsvarer den tradisjonelle byen.

Slik som Alna Bransjesenter er utformet, er det lett å tolke prosjektet som å ha ”vendt ryggen til” omgivelsene. Prosjektet ”liker” ikke de omgivelser det har rundt seg og søker, banalt sagt, distanse fremfor dialog. Dette mener jeg skjer ved at prosjektet etablerer et sentralt punkt på tomta, hvor all oppmerksomhet rettes. Prosjektets fysiske kontakt med den øvrige bystrukturen blir dermed kun i veitilknytningen, som hvilken som helst privat avkjørsel fra en offentlig vei. Til tross for gode uttalte intensjoner om helhet og sammenheng, blir også dette prosjektet, som de øvrige i disse omgivelsene, definert, strukturert og avsluttet ved eiendomsgrensen. Selv om programmet, bransjesenter, ble lagt som en utformingspremiss, mener jeg programmet her ble underordnet ideen om den store stedsdannende formen. En utvidet programdiskusjon om hva et slikt senter forutsetter og bidrar med samt hvordan det virker inn i en større sammenheng (hvilken rolle dette senteret har lokalt), ville muligens ha gitt andre formmessige valg. Et

eksempel på det er hvordan bransjesenteret forholder seg til de aller nærmeste omgivelsene. Dette uttrykkes også i ettertid av saksbehandler ved plan- og bygningsetaten.

Esso og McDonald's er for dårlig. Det er ikke vellykket. Det var mest debatt om tillatelsen av kjøpesenter/bransjesenter. Offentlig versus privat veianlegg burde ha blitt drøftet mer som tema, 'privatisering av verden' er viktig å ta opp. Generelt tror jeg kanskje at vi burde ha jobbet mer med nordøstre hjørne. (Saksbehandler i intervju 06.11.98)

Saksbehandler peker i sin etterpåklokskap på tre forhold. Selve den arkitektoniske vurderingen av Esso og McDonald's skal ikke tas opp her, men det forteller noe om vanskeligheten med å drøfte og samordne enkeltprosjekter i disse omgivelsene. Esso og McDonald's er bygd på samme opprinnelige tomt som Alna Bransjesenter. Dette var resultatet av de opprinnelige tankene om et "byportanlegg". Denne delen av tomta ble deretter solgt for å finansiere første byggetrinn i Strømsveien 245. Anlegget ble skilt ut som egen regulering og har etter det levd sitt eget liv.

Det andre som påpekes er at når slike store private utbygginger omfatter flere bygninger, som her, vil det gjerne bli etablert et internt vegsystem mellom disse. Et virkemiddel for å få til en annen struktur i Groruddalen kan være å få etablert et mer finmasket vegnett, men slik det løses i dette prosjektet blir det finmaskede vegnettet kun et privat anlegg som kontrolleres av prosjekteier, ikke bare ved utviklingen av prosjektet, men også senere ved drifting og kontroll av bruken. Jeg er usikker på hvor problematisk dette er i denne saken, men som generell problemstilling er det et viktig tema. Det handler om privatisering eller allmenn tilgjengelighet for alle i det "offentlige rom".

Det siste poenget til planleggeren er etter mitt skjønn det mest interessante. Hvordan prosjektet løser det nordøstre hjørnet. Dette peker til dels tilbake på den områdeoppfatningen som ligger til grunn for prosjektet, og på det problemet at prosjektet ikke settes inn i en mer områdevis programmering. Det nordøstre hjørnet ligger her vis-à-vis den tomten der kommunen, i forslaget til Kommunedelplan, hadde formulerte mål og intensjoner om utviklingen av et lokalsenter. Jeg kan ikke se av det materialet som er gjennomgått at forholdet mellom disse to sentrene er drøftet. Om så hadde skjedd, ville dette kanskje ha bidratt til en annen utforming i nordøstre hjørne. Utviklers intensjon om å bidra til å rydde i Groruddalen ved å innføre nye strukturerende grep, kunne satt i gang noen endringer utover prosjektet selv. Slik Alna Bransjesenter er realisert, vender det sin bakside mot omgivelsene og klarer seg selv (nok). Den ovale formen, med alle bygninger

henvendt mot et senter i denne ovalen, blir så sterkt styrende at selv det bygget som ligger utenfor den omkransede kolonnaden har blitt dannet av denne geometrien. Jeg mener at en drøfting av bransjesenterets kontekstuelle forpliktelser ville ha brakt opp en diskusjon om muligheten for at løsningen i dette nordøstre hjørnet kunne ha bidratt til å se sammenhenger utover eiendomsgrensen. Som form i landskapet blir ovalen et selvstendig anlegg som ikke kan knyttes opp mot noen eksisterende fysiske kontekster eller legge til rette for etablering av nye, med mindre all annen utbygging i området retter seg etter denne. Utbygging av Strømsveien 245 til Alna Bransjesenter endret derfor ikke den arkitektoniske konteksten i Groruddalen vesentlig. Prosjektet innfører ikke noe som endrer de strukturene som er med på å bestemme hvordan Groruddalen transformeres.

Østensjøveien 32–36 – trinnvis transformasjon

Som morfologisk drøfting er dette caset mer interessant i lys av den transformasjon som har skjedd av Brynområdet, enn prosjektet selv. Fra å være et sammensatt industri- og boligområde uten identitetsskapende karaktertrekk, har Bryn gjennom en tjue års periode gradvis markert seg som et høystandard næringsområde sentralt i det regionale Oslo. Områdets transformasjon har skjedd ved at enkeltforetak har modernisert og bygd ut eiendommen sin som selvstendige prosjekter. Dette caset er interessant å drøfte fra tre nivåer som alle peker i samme retning, som næringsbygg, som endring av industriområde og som utvikling mot en polysentrisk by. Det betyr at programmet som tilsynelatende kun har betydning for utformingen av bygget, kan forstås i lys av større byutviklingsmessige sammenhenger. Intensjoner om eiendomsutvikling kan også bidra til næringsutvikling ved at eiendomsutviklingen inngår i en syntese om at den moderne kunnskapsbaserte ”industrien” er et virkemiddel i byutviklingen.

Kontorbygg som konsept

Utviklers intensjon i dette tilfellet har vært å bygge fleksible og effektive næringsbygg for utleie av kontorer. Rene kontorbygg kan kategoriseres i tre typer: den med cellekontorer, enten ensidig eller tosidig plassert omkring en korridor, den åpne løsningen med regelmessig plasserte arbeidsplasser (som i klasserommet), og til slutt kontorlandskapet, hvor det store rommet er underdelt i ulike gruppesammensetninger. Jeg vil si at kontorbyggene på Bryn ikke er rendyrket som noen av disse, men søker gjennom sin fleksibilitet å tilpasse seg muligheter innenfor alle.

Historisk betraktet har kontorbygget som type utviklet seg innen to tradisjoner, den nordamerikanske og den nordeuropeiske.⁵⁷⁸ Ifølge Duffy, som

⁵⁷⁸ Karakteristikken av denne typologien er hentet fra (Duffy, Cave m.fl., 1976) og (Duffy og Powell, 1997)

presenterer disse tradisjonene, har den første vektlagt å synliggjøre bedriften som en disiplinert masse; individene som arbeider der, er underordnet bedriften. Den andre har vært mer rettet mot å øke interaksjonen mellom de ansatte ved å ta hensyn til både fellesskap og individuelle behov. Den nordeuropeiske tradisjonen forklares med hvordan de ansattes innflytelse på egen arbeidsplass, gjennom forhandlinger mellom ansatt og lederskap, også omfatter innemiljø og sikkerhet på arbeidsplassen.⁵⁷⁹ Morfologisk avviker disse to tradisjonene seg på flere punkter. Den nordamerikanske tradisjonen kjennetegnes av at den hovedsakelig er høyhusbasert og oftest lokalisert i bykjernen, er bygningsmessig dyp, med mekaniske luftingssystemer og har en utforming som profilerer bedriften. Den nordeuropeiske finnes derimot oftest som lave bygninger lokalisert i suburbane omgivelser, med smale bygningskropper som også er naturlig ventilert. Interiørmessig er bygningene preget av de ansattes innflytelse på egen arbeidsplass. Innen denne tradisjonen finner vi også det revolusjonerende grepet med bruk av glassoverbygde mellompartier.⁵⁸⁰ Det viste hvordan sirkulasjonsarealet, som man vanligvis hadde forsøkt å rasjonalisere bort for å få til høyere arealeffektivitet, ble aktivisert som en viktig del av kontorarealet. Den nyeste trenden innen kontorbygg er ifølge Duffy å utnytte det beste i disse to tradisjonene for å håndtere de to sentrale begrepene i kontorbygging; "arealeffektivitet" og "arbeidseffektivitet". Målet blir å skape effektive arealer for å få ned kostnader for kvadratmeter, oppvarming, lys og så videre per ansatt, samtidig som denne arealeffektiviteten skaper effektive arbeidsprosesser. Mens det første handler om å gjøre ting riktig, handler det siste om å gjøre de riktige tingene. Det vil si, bedre måter å bruke arealet på.⁵⁸¹

For det caset jeg har studert, er det utviklers jobb å få bygd så effektive kontorbygg som mulig og å være profesjonelle i arealeffektivitet, samtidig som de må legge opp til en fleksibilitet i selve bygningskonstruksjonen som gjør at de firmaene som velger å flytte inn i Østensjøveien, kan skape sin egen organisering for å oppnå best mulig arbeidseffektivitet. Når utvikler sier at det er vindusplasser de selger, er det interessant å se denne erkjennelsen i forhold til det første bygget som de kjøpte og etablerte sin egen virksomhet. Dette bygget, som er fra slutten av 1960-tallet, har en tilnærmet kvadratisk grunnflate.⁵⁸² Det er planlagt som en åpen løsning, og et stort areal har ikke direkte vinduslys. Ved ombygging til cellekontorer ble det store arealer til

⁵⁷⁹ Slik som her i Norge har blitt nedfelt i arbeidsmiljølovens bestemmelser om tilstrekkelig tilgang på dagslys og helsemessig bra innklima.

⁵⁸⁰ Et av de prosjektene som trekkes frem er hovedkontoret til SAS i Stockholm, tegnet av Niels Torp Arkitekter. (Duffy og Powell, 1997)

⁵⁸¹ Som over.

⁵⁸² Niels Hansensvei 2

overs som ga en lite effektiv utnyttelse. Dette er kun spekulasjon fra min side, men jeg ser ikke bort fra at erfaringer fra dette bygget medførte at utvikler anså ”salg av vindusplasser” som et kriterium for suksess. Konseptet som har blitt dyrket frem ble realisert som bygninger uten innvendig bæring, to bygninger med cellekontorer i to bredder anlagt på hver side av et felles, gjerne innglasset, sirkulasjonsområde eller et innvendig ”torg”, som en H. Målet har vært å få flest mulig dører ut på hver etasje. Arealene skal kunne oppdeles og leies ut til firmaer av ulik størrelse med ulike behov. Mens utvikleren bestemmer hovedhuset med de faste installasjonene, kan leietakere være med på å påvirke resten. Som morfologi kan utbyggingen av Østensjøveien 32–36 forstås ut fra hvordan dette kontorkonseptet har blitt tilpasset de tomtene som utvikler hadde til rådighet. Selve figuren som bygningene skaper, er i stor grad bestemt av utviklers rasjonelle oppfatning av hvordan programmet best kan løses (flest mulig vindusplasser, minst mulig dødareal) og en pragmatisk tilpasning til tomtestørrelser og tomtengrenser. Byggetrinn II er blitt tilpasset en trang tomtesituasjon og har fått to bredder som møtes i en spiss mot gaten, mens H-formen er dyrket helt ut i siste byggetrinn.

Midt på Bryn

Med sin beliggenhet strategisk plassert inntil Østensjøveien, som er hovedfartsåre og det strukturerende elementet gjennom dette området, får fasadene i denne utbyggingen stor betydning i forhold til hvordan dette området oppfattes visuelt og mentalt som arkitektonisk ordensprinsipp. Tomtens strategiske plassering i området har lagt premisser for utformingen. Mens bebyggelsen på motsatt side har langfasaden parallelt med veien, ønsket utvikler i dette caset det motsatte. Her var det viktig å åpne byggene mot veien og mot syd, som selvfølgelig også gir en bedre forutsetning for å utnytte dagslyset best mulig for cellekontorer. Intensjonen var en høy tomteutnyttelse uten å bygge bygater og kvartalstruktur (noe som til dels uttrykker noe annet enn det som ble illustrert i reguleringssaken). Bygningene er derfor lagt med gavler ut mot Østensjøveien og er parallellforsjøvet slik at plasseringen følger veiens linjeføring. Det gir en variert visuell opplevelse ved bevegelse langs veien, men gir også mest optimale lysforhold. Ved utformingen av byggetrinn II ble det argumentert for at bygget skulle tydeliggjøre området høyeste punkt og Østensjøveiens sving. Her har fronten fått en konkav form som både markerer bygningens inngangsparti og bygningens plassering på et topografisk strategisk punkt i området. Bebyggelsesmønsteret internt på tomta er også til dels bestemt av arkitektoniske idealer fremsatt av kommunen. Det skulle innpasses et indre

offentlig tilgjengelig torg i kvartalet.⁵⁸³ I det endelige prosjektet viser dette seg blant annet ved at bygningene har fått en inngangsside både mot gaten og mot dette torget.

Da byggetrinn II ble fremmet, var tanken at dette stedet ”midt på Bryn” kunne markeres ved å bygge ekstra høyt. Utvikler forsøkte seg på ti etasjer, men ble stoppet av kommunen på sju. Opprinnelig var det regulert til fem etasjer og en inntrukket taketasje, men utvikler greide å få overført utnyttelse fra den bebyggelsen som foreløpig ikke er realisert, på den bakre enden av tomta. Det er etter min oppfatning ingenting som skulle tilsi at denne høyden ikke skulle ha blitt bygd. At Byantikvaren i forbindelse med bebyggelsesplanen krevde en analyse av fjernvirkningen av bygningene, synes for meg som et lite gjennomtenkt innspill.⁵⁸⁴ Området tåler den høyden som ble valgt og kanskje enda litt høyere bebyggelse. Valget av lameller langs veien skaper etter min oppfatning et definert gaterom samtidig som det ikke definerer en bygningsmessig avgrensning av gaterommet. Både den slake stigningen og retningsendringen av Østensjøveien er utnyttet. Det store bygningsvolumet som byggetrinn II er, gir likevel variasjon og en fin rytme langs denne veien ved sin oppdeling i de fire gavlene på tvers av bevegelsesretningen.

Fra arealeffektive kontorer til næringsklynger

Jeg har tidligere i avhandlingen diskutert flere sammenhenger mellom næringsendring og bytransformasjon. Det er likevel en opplagt interessant vinkling som dette caset trekker opp, nemlig linken mellom den effektive kontorbygningen og utvikling av noder utenfor den opprinnelige bykjernen. Den type utvikling som skjer på Bryn, hvor tidligere industriområder kontoriseres for å huse produksjon av kunnskapskapital, kan være Oslos svar på hvordan lokale betingelser møter denne internasjonale tendensen til at byveksten ikke lenger er monosentrisk, men polysentrisk. Det er selvsagt en kobling som basert kun på empirien fra dette caset kan synes søkt, men den peker på en tendens og en generell problemstilling i dagens byutvikling som jeg finner interessant med utgangspunkt i dette caset. Nå er det ikke noe nytt at næringsstrukturelle endringer påvirker byens fysiske form. Det som er nytt, er den økte formen for delokalisering, at det ikke lenger er en direkte avhengighet mellom sted og virksomhet. Det vil si at næringslivets lokaliseringpreferanser er mer uforutsigbare, men også en mer manipulerbar størrelse, da de i mindre grad er bestemt av geografiske og topografiske kriterier som avstand og naturgrunnlag, men heller av ulike klyngefaktorer.

⁵⁸³ (Oslo byplankontor, 1991e)

⁵⁸⁴ Byrådsak 194 av 06.06.97

Det er ulike teorier som søker å forklare både hvordan næringslivet lokaliserer seg, og eventuelt hvorfor de havner der de havner og skaper nye næringsklynger. Dette kan være alt fra stordriftsfordeler, områdeimage, innovasjonsmuligheter, tilgang på relevant arbeidskraft, marked og så videre.⁵⁸⁵ Til tross for at utviklingen innen IKT-næringen har gjort det mulig å spre slik næringsvirksomhet nærmest til hvor som helst, viser undersøkelser av næringslokalisering vurdert i et nasjonalt eller regionalt perspektiv at bylokalisering er betraktet som mest gunstig. En studie som har sett Bryn/Helsfyr, Skøyen og Nydalen som slike nye næringslokaliseringer utenfor det sentrale næringsklyngen i Oslo, undersøker om de virksomhetene som har lokalisert seg her, har vært styrt av typiske klyngefaktorer,⁵⁸⁶ For de bedriftene som hadde lokalisert seg på Bryn/Helsfyr, var det de tradisjonelle forklaringsfaktorene som ble lagt til grunn: pris og tilgjengelighet, både med kollektivtrafikk og godstrafikk.⁵⁸⁷ Men generelt for alle tre områdene, Skøyen, Nydalen og Bryn/Helsfyr, ga ikke undersøkelsen noen entydige svar på hvorfor bedrifter hadde lokalisert seg der. Noen tegn tyder likevel på at faktorer som nærhet til andre i samme bransje, områdeimage og vekt på fellesskapsinnretninger var sterkere på Skøyen, sterkere i klare kunnskapsnæringer og viktigere for virksomhet som hadde flyttet til områdene i senere tid. Jeg mener ellers at svarene må forstås i lys av at hele Oslo er en næringsklynge, og at det er andre faktorer som er avgjørende for etablering av næringsområder innenfor en større bystruktur. Storbyene er en drivkraft i seg selv for utviklingen av den ”nye økonomien”⁵⁸⁸, det vil si en næringsutvikling basert på kunnskapskapital, informasjonsteknologi og kreativitet. I byen er det større muligheter for innovasjon gjennom en vekselvirkning av konkurranse og samarbeid mellom bedriftene innenfor et avgrenset område, og det er stor tilgang på kvalifisert arbeidskraft. Når det gjelder den ”nye økonomien”, har transportkostnader vist seg å ha marginal betydning, mange bedrifter innenfor forretningsmessig tjenesteyting inngår i så komplekse produksjonssystemer med leverandører og kunder at det er fornuftig å lokalisere seg nær kundene og nær leverandørene. Til tross for digitaliseringens muligheter betraktes kommunikasjon ansikt til ansikt fremdeles som en avgjørende faktor for innovativ virksomhet.⁵⁸⁹

Spørsmålet om det er riktig å se fremveksten av slike subsentre som Bryn som en endring mot en polysentrisk by, er antagelig for tidlig å svare

⁵⁸⁵ (Vatne, 2002)

⁵⁸⁶ (Brendemoen, m.fl., 2002)

⁵⁸⁷ (Brendemoen, m.fl., 2004, s. 51). Svarprosenten på undersøkelsen var for lav til at det kan trekkes noen entydige konklusjoner, 23 %.

⁵⁸⁸ Med den nye økonomien menes virksomhet som primært er bygget på informasjonsteknologi og kunnskapskapital.

⁵⁸⁹ Som over.

på, men det er riktig å stille det – ikke bare på grunn av den utviklingen som allerede har skjedd, men også fordi kommuneplan 2000 har pekt på Bryn som et sted for utvikling av knutepunkt. Begrepet polysentrisk by brukes når nye større bysentre oppstår i en viss avstand fra, men likevel er i en avhengighet til moderbyen. Slike noder eller knutepunkt som fører til det vi kan oppfatte som flerkjernede byer, er at de er komplette byer med arbeidsplasser, boliger og personlig tjenesteyting, altså noe annet enn tradisjonelle forsteder og drabant(sove)byer. I en modelltenkning om utviklingen av en slik flerkjernet by, er nodene eller knutepunktene bestemt av en optimal avstand til den gamle byen for å kunne oppnå best mulig konkurranse med moderbyen og andre tilsvarende noder, om arbeidsplassetablering og arbeidstakere innefor det markedet som er gitt av den agglomerasjon som utgjør den flerkjernede byen. En analyse av Bryn som transformasjon mot en slik node eller knutepunkt, kan ikke forstås i lys av dette.

I den av-industrialiserte byen velges ikke beliggenheten av nye sentre på denne måten. Det er heller snakk om hvilke muligheter som åpner seg for transformasjon og bruk av det eksisterende infrastrukturnettet. Mulighetene for etablering av nye sentre vil by seg der avviket mellom eksisterende grunnrente og potensiell ny avkastning er størst, inklusive hva markedet tilsier vil kunne gi høyeste og beste utnyttelse. Stedet hvor dette skjer, bestemmer også forutsetningene for suksess og hvilken strategi som velges i utviklingen mot selvstendige sentre. Det vil si at det er lokaliseringen som sier noe om hvordan utvikleren kan handle strategisk for at stedet kan vinne tillit i det store arbeidsplass- og bostedsmarkedet som lokaliseringen retter seg mot. Det er også slik at ulike typer virksomhet også har ulike lokaliseringskriterier og dermed søker seg til ulike steder i regionen. Verdien av et gitt område for næringsvirksomhet påvirkes blant annet av kvaliteten på transporttilbudet. Tilgjengeligheten for bilbasert transport, i form av parkeringsplasser og tilgang til hovedveier, og kollektivtilbudet er viktig.

I et markedsperspektiv hvor det er snakk om tilbud og etterspørsel, representerer næringslivets lokaliseringspreferanser etterspørselsiden, og eiendomsutviklingen er tilbudsiden. Den trenden som vi har sett utvikle seg innen næringsbygg de siste ti til femten årene, er at firmaer ikke eier, men leier lokaler for virksomheten. Fordelen med å leie kan være fleksibilitet med hensyn til variasjoner i størrelsen på firmaet, men også at flytting blir brukt som en mulighet eller et incitament for omstilling og omorganisering i et mer omskiftelig marked. Det er derfor først og fremst tilbud av lokaler som påvirker og avgjør hvordan det nye næringslivet lokaliserer seg innen storbyen. Jeg mener at dette caset langt på vei bekrefter at etableringen av subsentre utenfor det opprinnelige bysenteret, er et resultat av strategisk

atferd hos eiendomselskaper, som dermed blir byutviklere.⁵⁹⁰ Men disse er igjen avhengige av det endringspotensialet som ligger i byens fysiske struktur. For eksempel vil det ikke alltid skje noen transformasjon langs hovedveisystemet selv om dette er arealer som kan være attraktive for næringsetablering. Det er områdekarakteren som avgjør potensialet for endringer, med mindre det offentlige ved bruk av reguleringsretten eller ekspropriasjon bestemmer seg for noe annet.

Jeg har allerede konkludert med at den offentlige planleggingen i tilfellet Bryn har vært passivt-positiv. Det offentlige har ikke initiert endringer, men har heller ikke forsøkt å stoppe dem. Det er utvilsomt kommunikasjonsnettet og tilgjengeligheten som er Brynområdets viktigste drivkraft for endring. Helt siden den første jernbanelinjen mellom Oslo og Eidsvoll ble etablert rundt 1850, har ulik industri poppet opp og dratt nytte av stasjonen som ble lagt her. Men til tross for både jernbane- og t-banetilknypning og et godt veinett har ikke Bryn utviklet seg til noe knutepunkt i betydningen av et mangfold av tilbud av service og forretninger. Men initiativet fra utviklerne og investorene i området til å etablere et bedre samarbeid seg imellom, samt en oppfølging av kommunens planstrategi som definerer stedet som et knutepunkt, har gitt forventninger om at stedet vil kunne bli mindre ensidig.

Selv om det synes å være eiendomsutviklerne med sine tilbud av kontorlokaler som har mest å si for hvor slike næringsklynger eller knutepunkt vil vokse frem, er det også et spørsmål om hvorfor bedrifter velger å lokalisere seg akkurat her. Det er selvsagt delvis på grunn av tilbudet av og pris på attraktive kontorlokaler, men det har også noe å gjøre med innholdet i tilbudet, det vil si de sekundære lokaliseringsfaktorene som har med stedets image og fellesskapsgoder å gjøre. Selv om den tidligere refererte undersøkelsen ikke ga noen tegn på at slike faktorer er de viktigste, kan det godt hende de vil være avgjørende dersom valget står mellom to eller flere like gode tilbud. Hva er det som gjør at firmaene velger Bryn og ikke et annet sted? Er det bare pris, eller har Bryn andre miljøskapende kvaliteter å by på? Skøyen kan by på flere lokalsenterfunksjoner som forretninger, treningsstudio, restauranter og kafeer langs Karenslyst allé og i Nydalen er det Akerselva som gir opplevelse av et lyst og åpent område og samt et nytt lokalsenter i tilknytning til den nye stasjonen på T-baneringen. På Bryn er det en kiosk i forbindelse med t-banen på Brynseng. At det har blitt etablert slike senterdannelser på Skøyen og i Nydalen, men ikke på Bryn, skyldes ganske sikkert forskjellen i eierstruktur. Transformasjon av områdene har sprunget ut av en stor eiendom og en aktør. Bryn har som kjent ikke hatt en tilsvarende motor.

⁵⁹⁰ (Henderson og Mitra, 1996)

Det området jeg omtaler som Bryn i denne sammenhengen, ligger også midt mellom to andre sentre, Bryn Senter, som er et tradisjonelt kjøpesenter, og Fyrstikktorget, et litt mindre senter, i den ombygde fyrstikkfabrikken på Helsefy. Problemet for Bryn er at det trolig er for lang avstand mellom disse sentrene og Bryn, til at Bryn kan dra noe særlig nytte av dette som lokaliseringsfortrinn, samtidig som det er så nært at det ikke har vært noe særlig marked for etablering av forretninger og service på Bryn/Brynseng.

Alnaelva som miljøskaper

Jeg har nevnt arbeidet med oppgraderingen av grøntarealet langs Alnaelva som en miljøskapende effekt i næringsområdet. Hvilken effekt oppgraderingen av dette grøntdraget vil ha, er det imidlertid for tidlig å si. At Nydalen har vært et slags forbilde, er ikke usannsynlig, men der hvor næringsbyggene i Nydalen ligger på begge sider av Akerselva, som dermed blir det sammenbindende elementet i hele området, vil Alnaelva kun tangere næringsområdet på Bryn. Verdien av elven må derfor etter mitt skjønn brukes mer for å etablere mentale bilder enn som direkte miljøeffekter for å tiltrekke seg ytterligere interessenter.

I stedet kan det for Brynområdet bli Østensjøveien som burde dyrkes som det strukturerende elementet. Det er langs denne veien området kan få sin identitet styrket, sett ut fra hva som er dette områdets lokaliseringsfortrinn: sentraliteten både med bil og kollektivtransport. Østensjøveien som atkomst og fordelingsåre for trafikk inn i området er også en strukturell forbindelse mellom stasjonene på kollektivnettet, det vil si en viktig åre som de kollektivreisende til og fra området orienterer seg etter. Sammenlignet med et grønt trafikkfritt parkområde er en trafikkert vei som Østensjøveien opplagt langt mer utfordrende å oppgradere til et miljø og identitetsskapende element. Det er med andre ord noe helt annet enn den måten planetaten så for seg i reguleringsplanen. Her ble denne veien betraktet som et så trafikkfylt sted at det ikke var egnet til opphold.

... forutsetningen var jo at dette var gater hvor det var umulig å oppholde seg. Vi skulle erstatte det med noe som lå gjennom her, derfor sa vi også at det må være viktig å komme seg tvers igjennom og ned her, slik at dette blir den offentlige, i hvert fall, ganglinjen som du har mistet fordi ingen orker å gå der.[Østensjøveien] Men det fungerer jo ikke sånn. I den grad folk i det hele tatt går, så går de jo der, fordi det er jo det som er gata. Du kommer ikke bort fra det. (Arkitekt i intervju 04.05.00)

I regulerings-saken ble det regulert inn et torg som er tenkt som offentlig tilgjengelig, og som strukturelt skulle forankres i et nytt sykkelveisystem friggitt det øvrige veinettet. Planleggenes intensjon her har opplagt vært god, men for å lykkes, forutsettes det at dette blir gjennomført over en lengre strekning, slik også arkitektene (over) uttrykker bekymring for. Det forutsetter med andre ord en helhetstenkning som kan bli vanskelig å få til i et område med så mangfoldig eierstruktur.

På den annen side uttrykker det en positiv tanke at planetaten har forsøkt å sørge for at de tomtvise utbyggingene også gir mer igjen til fellesskap og miljøskapende funksjoner. Men dette torget, plassen, tunet eller hva det kan være, har en uavklart typologi og en uavklart betydning i det næringsområdet som Bryn er i ferd med å utvikle seg til. Det som i reguleringsplanen opprinnelig var tenkt som en kvadratisk plass sentralt i en slags kvartalstruktur, ble i bebyggelsesplanen strukket ut til et avlangt åpent område, som utvider seg innimellom lamellene. Siden siste byggetrinn i denne planen ennå ikke er fullført, har heller ikke dette rommet blitt noe mer enn en steinsatt plass med benker og busker rundt, som slåss om oppmerksomheten fra parkeringen rundt. Men av de prinsippskissene som Plan- og bygningsetaten har utarbeidet i forbindelse med knutepunktsutvikling av Bryn, er denne plassen opprettholdt som en viktig del av infrastrukturen og organisering av trafikk-mønsteret i området. Det at fellesfunksjoner, utearealer og miljøfaktorer som kan gi stedet visuell image, har blitt mer og mer viktig, forrykker forestillingen om hvem som ikke bare har ansvaret, men hvem som også tar ansvaret for kvaliteten på de fysiske omgivelsene.

Teoretisk kan man si at eiendomsutviklere vil legge større vekt på fellesarealer og helhetsløsninger jo større eierandel de har. Årsaken er at de tar hensyn til at arealer som brukes til åpne rom og møteplasser, øker verdien av de tilstøtende områdene som utviklerselskapet også eier. Eiere som kun eier en eiendom, vil naturlig nok kun se verdipotensialet for denne eiendommen ved å søke så høy utnyttelse som mulig. Om det ikke stilles fellesskapskrav til denne ene utbyggingen, kan dette bidra til redusert verdi av tilstøtende områder som de ikke eier og ikke tar hensyn til ved utviklingen av sitt prosjekt. I en områdeutvikling som den på Bryn, som består av så mange små tomter, kan dette meget vel skje. Dersom alle aktørene i området opptrer uten hensyn til annet enn sin egen eiendom, vil fellesarealene og de offentlige byrommene ikke oppstå, med mindre kommunen regulerer dette inn og eventuelt eksproprierer privat areal for å sikre slike kvaliteter, eller at grunneiere i fellesskap slutter seg til en felles utviklingsstrategi. Å ikke få til dette kan på sin side bidra til lavere verdi for området totalt sett og således motvirke hver enkelt utviklers intensjoner om å tiltrekke seg leietakere til sitt bygg.

I tilfellet Bryn har det skjedd en trinnvis transformasjon uten at dette har medført en felles områdestrategi for verken bebyggelsens organisering eller muligheten for å få inn andre typer aktivitet. Dette kan være i ferd med å endre seg, uten at jeg her vi spør om det er samarbeidet mellom utviklerne i området eller kommunens nye satsning på Bryn som knutepunkt som kan gi dette næringsområdet støtte til en transformasjon også utover tomtegrensene.

3.4 LÆRDOM OG FUNN FRA CASEANALYSENE

I avhandlingens del II presenterte og diskuterte jeg ulike perspektiv på den situasjonen som problemstillingen er hentet fra; at vi har beveget oss fra idealer om en altomfattende samfunnsplanlegging til prosjektbasert byutvikling. I denne delen har jeg undersøkt det som kan hevdes å være en konsekvens av situasjonen; at markedsinitierte enkeltprosjekt har en betydelig innflytelse på byutviklingen. Caseanalysene gir et nyansert og rikt bilde av hvordan enkeltprosjekter som fremmes får innvirkning på henholdsvis planleggingsprosessen og på byens fysiske form. Den praksis som utspilles i møtet mellom myndighet og utvikler er dels et uttrykk for den gjensidige avhengigheten som eksisterer mellom aktørene, men også motsetninger i synet på fysisk form. Utfallet av denne praksisen danner så en ramme for den arkitektoniske utformingen av prosjektet med påfølgende konsekvens for byens form.

Jeg har presentert analysene av de fire casene som lærestykker, et uttrykk som forutsetter at det er lærdom å hente fra disse historiene. Lærestykkene kan sies å gi en form for naturalistisk generalisering.⁵⁹¹ Dette betyr at erfaringer fra casene generaliseres gjennom lesing av caseanalysene ved at det gir handlingsberedskap for lignende situasjoner når leseren gjenkjenner tilsvarende erfaringer. Blant annet kan casene gi:

- Prosessforståelse, om møtet mellom de to aktørene, en erfaringsbasert planleggingskunnskap om det å fremme og behandle en privat reguleringsplan.

- Aktørforståelse, om hva som kjennetegner de aktørene som deltar, hvilke motivasjon som driver disse og hva rammeforutsetningene for deltakelsen deres er.

- Innsikt i transformasjonsprosesser om hvordan byen endrer seg fysisk.

⁵⁹¹ (Stake, 1995, s. 85- 88)

De fire casene som er undersøkt er både typiske og unike. Noe som skulle gjøre det mulig også å trekke slutninger på tvers av casene, samtidig som spesifikke funn kan svekke det som kan oppfattes som generell lærdom.

Lærestykker for praksis

Jeg har i form av grunnsetninger for undersøkelsen av casematerialet fastslått at (1) offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling som aktører i byutviklingsprosessen er gjensidig avhengig av hverandre og møtes i ett avgjørende berøringspunkt, nemlig i drøftingen av det prosjektet som ønskes realisert. Dette avgjørende 'møtet' er avgrenset av den samhandling som foregår mellom planforvaltning (innstillingsmyndigheten) og den som fremmer forslaget til regulering. Alle eksemplene bekrefter at dette 'møtet' kan ha avgjørende innvirkning på det som bygges, men ikke nødvendigvis. Et tankeeksperiment, - hva ville ha blitt bygget dersom utvikler ikke hadde vært avhengig av offentlig godkjenning? – antakelig ville følgende blitt: Ved ombyggingen av Frydenlund, ville det kanskje blitt kontorer, men med samme utforming og bebyggelsestruktur. Ullevaal Stadion ville antagelig blitt omtrent som den har blitt. Alna Bransjesenter ville nok ha vært et tradisjonelt kjøpesenter, men med mer karakter av landemerke, kanskje i form av et høyhus. Og når det gjelder caset på Bryn, antar jeg det samme prosjektet ville ha blitt bygd, men med flere etasjer.

Et forhold som jeg i utgangspunktet ikke var oppmerksom på, men som jeg i ettertid vet har influert undersøkelsen, sier også noe om avhengigheten mellom disse to aktørene og det møtet som skjer. Det som slo meg var hvor forskjellig informantene omtalte det prosjektet de hadde arbeidet med, men hvor sammenfallende dette var innenfor hvert case. For eksempel omtales både Alna Bransjesenter og ombyggingen av Frydenlund Bryggeri til høgskole av de involverte aktørene som "vellykket". Mens omtalen av bransjesenteret var overveiende entusiastisk på vegne av prosjektets kvaliteter og muligheter, kan omtalen av Høgskolesenteret best beskrives som å være behersket og avmålt fra alle parter. Og så godt som ingen av dem jeg snakket med om Ullevaal Stadion, uttalte seg begeistret om anlegget. Tvert imot ble det nærmest fremsatt unnskyldninger og forklaringer på hvorfor det har blitt som det har blitt. I ettertid erkjenner jeg at graden av entusiasme, sympati eller antipati for det ferdige resultatet har hatt innvirkning på, ikke så mye min oppfatning av prosjektet, men min nysgjerrighet overfor datamaterialet og hvilke spørsmål jeg har stilt meg når jeg har behandlet dette; Hvorfor mener de dette? Hvordan er dette prosjektet vellykket? Hvorfor er det ingen konflikter i reguleringssaken her? Dette forholdet har nok bidratt til at jeg heller har søkt det spesifikke ved casene enn det typiske.

Til tross for at alle casene ligger på samme forvaltningsmessige nivå, og at man dermed skulle forvente en viss likhet, finner jeg altså flere ulikheter enn likheter mellom dem. Ulikhetene gjelder både hvordan den private eiendomsutviklingen har skjedd, hvilke grep og handlinger disse har gjort for å initiere og gjennomføre prosjektet sitt, og mest overraskende hvordan den kommunale planberedskap og den forvaltningsmessige håndteringen har vært. En annen overraskelse er hvor lite tiltro utviklerne hadde til kommunens planlegging og forvaltningsrutiner, noe som kan ha sammenheng med et annet fellestrekk: at alle casene (med unntak av Ullevaal Stadion) er preget av eiendomsutviklere med klare og uttalte intensjoner om egen virksomhet og fremtidsvisjoner omkring prosjektet. Jeg ser også en tendens til at der hvor de har nytte av det, fremhever utviklerne viktigheten av overordnede mål og rammebetingelser, mens der hvor de ikke har nytte av det, overser de dette.

At jeg finner flere ulikheter enn likheter mellom de fire casene kan tale imot mitt argument om at kunnskapen fra casene kan generaliseres ved at gjenkjennelse gir handlingsberedskap i lignende situasjoner, dersom hvert case er unikt vil lignende situasjoner heller ikke oppstå. På den annen side ser jeg at nettopp dette er en verdifull lærdom, at handlingsberedskapen i slike situasjoner må rettes inn mot det faktum at hvert tilfelle er unikt og at alle saker vil inneholde ulike problemstillinger også fordi uforutsette forhold kan oppstå. Slik det ikke minst er bekreftet ved Frydenlund caset. Transformasjon av industrieiendom til lokalisering av kunnskapsproduserende virksomhet er en endring som er typisk for den avindustrialiserte byen, men det er det tilfeldige i beslutningsprosessen her, som gjør dette caset unikt. Caset er selvsagt interessant fordi det må betraktes som vellykket, tiltross for at det bekrefter to ofte fremsatte påstander. At det er de private utviklerne som legger premissene for byutviklingen samtidig som byplanmyndighetene ikke holder fast ved egne mål og retningslinjer. Eiendomsutviklingen her har skjedd uten store konflikter eller kontroverser i forhold til omgivelsene. Planprosessen ble omfattet som konfliktfri og god. Utbyggingen fungerer til det formål det har fått, med sikre leietakere i lang tid. Prosjektet har fått pris for god arkitektur, og er blitt trukket frem som et godt eksempel på dagens byutvikling.⁵⁹² Selv om det både som arkitektonisk løsning og som prosess, kan brukes som eksempel på en vellykket byutvikling, er det ikke det som er den viktigste lærdommen. Det som etter mitt skjønn, bør hentes ut av dette tilfellet er hvordan tilfeldigheter kan oppstå og bli avgjørende for utfallet. I dette tilfellet, om hvordan den nye Høgskolen i Oslo ble lagt til Frydenlund. Det samme gjelder bransjesenteret hvor utviklingsprosessen på denne

⁵⁹² Utbyggingen ble tildelt City-prisen i 2000. Kilde: Ingeniør Nytt 8/36 28. april 2000. I intervju med NRK i 1998 brukte den gang nytilsatt direktør Ellen de Vibe i Plan- og bygningsetaten i Oslo Høgskolesenteret som eksempel på en utbygging hun ville fremheve som vellykket.

eiendommen tilfeldigvis falt sammen med et skifte i politisk ledelse. Kanskje var det også innsigelsen fra vegvesenet, som departementet mente det ikke var grunnlag for, som førte til at byråden kunne gripe inn, siden innsigelsen hadde forsinket utviklingsprosessen på denne eiendommen.

Ullevaal Stadion på sin side ble valgt til tross for at det representerer et helt unikt case. Stadionet har en posisjon og betydning utover å være et byggeprosjekt i Oslo. Mest av alt viser dette caset hvordan det unike, i dette tilfellet det ”gode formål” som arena for landskamper og cupfinalen i fotball, førte til at prosjektet av den grunn unndro seg evaluering. Dette er et prosjekt som i utgangspunktet burde ha vært forutsigbart og enkelt å forholde seg til, men som utviklet en kompleksitet som førte til en utydelig og uklar prosess likevel. Caset illustrerer også utfordringen som den offentlige byplanleggingen kan stå overfor, at store, kompliserte prosjekt som utvikles over lang tid og med mange involverte aktører å forholde seg til.

Lærdommen fra Bryn caset er mer av hypotetisk art. Spørsmålet er om den utviklingen som har pågått relativt konfliktfritt for alle parter, vil bli mindre forutsigbar nå som området har blitt utpekt som et sted i en knutepunktstrategi? Vil utbyggingen på Bryn møte den samme problemstillingen som er belyst ved Alna-caset, at det i en overordnet plan er vanskelig og tidkrevende å presisere rammer for utviklingen i slike områder? I tilfellet Alna ser det ut for at "plan" og "prosjekt" har ”levd hvert sitt liv”. På spørsmål om hvilken betydning planetatens planarbeid hadde betydd for dette prosjektet, ga utvikler også uttrykk for at dette var en type arbeid kommunen gjorde av plikt, det hadde ingen innvirkning på utviklers arbeid. Eksempelet viser at oversiktsplanlegging ikke nødvendigvis gir rammer for prosjektutvikling, men heller at det motsatte kan skje. Prosjektutviklingen kan gi innspill til oversiktsplanleggingen dersom denne er mottagelig for det.

Casenes ulikhet illustrerer også at avhengighetsforholdet kan styrkes eller svekkes av at (grunnsetning 2) de to aktørene har ulike rammeforutsetninger for å ta beslutninger om fysisk form. Selv om de har en felles interesse av at det bygde prosjektet blir vellykket, kan de opplagt ha ulike intensjoner om prosjektets hensikt og hva som er vellykket. Ullevaal Stadion er kanskje det beste eksempelet på hvordan ulike intensjoner om prosjektet kan få en stor betydning for både ’møtet’ mellom de to aktørene og det som blir realisert som form. Men her er det også et mangesidig bilde på hvilke kriterier som definerer prosjektet som vellykket. Ett er bildet av syngende, begeistrede fotballfans som omkranser et lag på vei opp for å motta Kongepokalen, et annet er det bildet som er gitt som definisjoner av en internasjonal standard for denne typen idrettsanlegg. Ett tredje er det bildet som lages av de som skal finansiere tribunene, men ikke har noen intensjoner knyttet til fotballanlegget. De første kriteriene burde kunne forenes og enes om. Til

tross for at jeg påstår at fotballen kun har hatt fokus på fotball, glemte de hva dette faktisk innebar, noe som førte til at de mistet råderetten over utviklingen av sitt eget stadionanlegg. Spørsmålet de stilte var hvordan få til 30 000 tribunesitteplasser? Svaret ble 32 000 kvadratmeter næringsarealer, uten at dette ble vurdert som problematisk som fysisk ramme omkring de store begivenheter i norsk fotball. Intensjonen om å få til en internasjonalt godkjent stadion og ikke minst unngå at cupfinalen ble flyttet, en direkte årsak til tidspress som skapte problemer for den prosessen som beslutningene skulle baseres på. At fotballens hensikter og argumenter i siste fase også ”vinner” over kommunens planetat, er helt i tråd med hvordan formålet i dette tilfellet har overskygget det prosjektet som ble foreslått bygd. Som arena for de store begivenheter i Norsk fotball ble utbyggingen av Ullevaal Stadion betraktet som et ubetinget ”godt formål”.

I de andre eksemplene var intensjonene om prosjektet, enten mer sammenfallende for de to aktørene eller at de to aktørene her jenket til sine intensjoner og forventninger. I tilfellet Alna korrigerer utvikler sine, mens det var byplankontoret som tilpasset seg i Frydenlund- caset. Her kan det tenkes at byplanetatens anså seg avhengig av at dette prosjektet ble vellykket for å rettfærdiggjøre det planarbeidet som pågikk i indre by, selv om de altså fravek sine egne intensjoner lagt inn i denne planen.

Når det gjelder Bryn-eksempelet tror jeg dette prosjektet like mye er godkjent fordi det ikke fantes motargumenter, som at det var et prosjekt kommunen var avhengig av å få til. Dette caset har kanskje størst overføringsverdi ved sin anonymitet. Det representerer en utbygging som sjelden omfattes av offentlig kritikk. Det illustrerer en type byutvikling som har skjedd nærmest upåaktet av det offentlige i mange år. Caset har heller ikke noe egennavn, og prosjektet påkaller verken de store ovasjoner eller de store ergrelser. Mye av dagens byutvikling skjer på denne måten, hvor næringsstrukturelle endringer fører til ny bruk av industriregulerte områder. Selv om det ble fremsatt enkelte plankrav fra kommunens side i dette tilfellet, mener jeg det helt og holdent er utviklers intensjoner som ble lagt inn i det endelige resultatet. Dette caset er også en illustrasjon på at eiendomsbransjens jakt på avkastning kan få en positiv rolle i byutviklingen. Eksempelet viser også at spekulasjon omkring grunnrenteavviket kan forklare hvorfor utbygging kan skje helt andre steder enn der kommunen gjennom sin planlegging har foreskrevet utbygging. Jeg mener det er riktig å se endringen av Bryn-området i et slikt perspektiv. I en kommunal praksis som er positiv til privat utbygging, slik som i Oslo, er det antagelig mer lønnsomt for investorer å finne attraktive tomter i områder som ikke har vært ”pekt” på. En overordnet arealplan som fastsetter en høyere utnyttelse i et område kan presse opp tomteverdien før det har blitt investert noe i eiendommene. Et annet poeng i dette caset, kan likevel være å få godkjent en regulering med

høyere utnyttelse enn det man i første omgang har tenkt å bygge. I tilfellet Bryn ble størstedelen av godkjent utnyttelsesgrad realisert i første byggetrinn. I praksis betyr det at utvikler her spekulerer på å kunne bygge med tilsvarende eller høyere utnyttelse på resten av tomta når det er tid for det. Dette kan skje enten som en dispensasjon eller som en mindre vesentlig reguleringsendring. Men mest sannsynlig vil det skje som en fullstendig omregulering slik det også skjer ved videreutvikling av området omkring Ullevaal Stadion. Nye reguleringsplaner fremmes på nytt for å tilfredsstille et nytt marked eller nye investorer. Selv om Østensjøveien 32–36 og stadionområdet hadde vært gjennomdiskutert og det var fattet en entydig konklusjon om hvordan utviklingen her skulle skje, vil et nytt prosjektforslag frembringe nye diskusjoner knyttet til akkurat det forslaget som kan endre de konklusjoner som partene tidligere hadde diskutert seg frem til.

Nye biter i byen

Enkeltprosjektene morfologiske innflytelse gir i dette materialet færre overraskelser enn de prosessuelle sammenhengene. Årsaken er både at de morfologiske kjennetegnene ved prosjektene var til dels kjent ved utvelgelsen av casene, dels fordi case-studien ikke har åpnet for mer omfattende effektundersøkelser og dels fordi det ikke har gått så lang tid siden prosjektene er realisert.

Som arkitektoniske problemstillinger er casene forskjellige, men også overlappende. Tre av prosjektene transformerer eldre industritomter til annet formål (Frydenlund, Alna og Østensjøveien). To av prosjektene forholder seg mer til det regionale bysystemet enn den sentrale bykjernen (Alna og Østensjøveien). Tre av prosjektene rommer typologioverskridende problemstillinger (Ullevaal Stadion, Alna og Frydenlund). To av prosjektene arbeider bevisst med den stedlige konteksten. (Frydenlund og Alna) Da casene representerer ulike byggeoppgaver og er lokalisert i ulike omgivelser, har de også frembrakt forskjellige vinklinger på de spørsmålene som ble tatt opp. Når jeg har tatt et utgangspunkt om at (grunnsetning 3) intensjoner om prosjektet hovedsakelig kan rettes mot prosjektets lokalisering (hvilken tomt og i hvilke omgivelser), mot prosjektets program (hva prosjektet skal inneholde av funksjoner, attraksjoner og symboler) og mot prosjektets utforming (plassering, volumer og organisering av bygningsmassen), har det styrt min analyse av prosjektet. Jeg har med andre ord betraktet det realiserede prosjektet ut fra det nivået som behandles i reguleringsplanfasen. Det betyr at det er sider ved disse prosjektene arkitektur som normalt ville ha blitt behandlet i en arkitekturanalyse, som ikke har fått noen oppmerksomhet her.

Når det er sagt rommer heller ingen av casene, med unntak av bransjesenteret, intensjoner om nyskapende arkitektur. Slik sett er det grunn til å anta at casene er representative for det meste som bygges i Norge i dag.

Jeg har heller vært opptatt av å se hvordan de fire casene illustrerer at (grunnsetning 4) fysisk form bestemmes av hvordan beslutninger knyttet til disse tre faktorene griper inn i hverandre, og av prosjektets effekt på omgivelsene og prosjektets potensielle endring over tid. Det siste er som nevnt ikke undersøkt i sin bredde, ei heller som faktiske undersøkelser, men er behandlet som teoretiske problemstillinger slik det også gjøres i en reguleringsplanprosess. Alle casene viser hvordan intensjoner og beslutninger knyttet til de tre faktorene griper inn i hverandre og gjør det vanskelig å skille hva som eksakt påvirker hva. Men de fire casene avviker to og to. Det er den stedlig fysiske konteksten som har hatt sterkest betydning for utformingen av Frydenlund- og Alna-prosjektet, mens det er programmet som har hatt størst betydning for utformingen i de to andre. Her har den stedlige konteksten hatt mindre betydning, for Ullevaal Stadion nesten ingen.

Alna Bransjesenter er også et typisk transformasjonsprosjekt som likevel er ganske unikt fordi det er ledsaget av sterke arkitektoniske intensjoner. Både i forhold til program og den typen omgivelser prosjektet er lokalisert til er dette sjelden. Men det er utvikleren og utviklerens arkitekt sin tolkning og intensjoner knyttet til de omgivelsene som har hatt størst betydning for løsningen. Prosjektet betraktes av de involverte som et vellykket prosjekt, men i større grad enn i Frydenlund-caset, stiller jeg spørsmålsteget ved de sider ved dette prosjektet som betraktes som "vellykket". Mens det i Frydenlund-caset handler om en tilpasning til en eksisterende og stabil bystruktur i bykjernen, søker Alna-prosjektet å endre retning på en pågående randsoneutvikling, men ender opp med å bidra til den samme utvikling som den søker å motarbeide. Den viktigste lærdommen fra dette caset, mener jeg ligger i hvordan en mangelfull områdeanalyse forhindret at prosjektet ble diskutert som en endringsfaktor i disse omgivelsene.

Det siste caset, Østensjøveien 32–36, er lokalisert i omgivelser med tilsvarende karakter, men med en helt annen landskapsmessig kontekst. Også her har prosjektet blitt gitt en ordnende struktur, selv om det har vært programmet som var premissgivende. Prosjektet markerer høydedraget og det søker en aktivisering mot Østensjøveien som en hovednerve gjennom området, ved at inngangssonene som er lagt ut mot denne. Dette svekkes derimot av at innganger også henvender seg mot torget som er etablert på baksiden. Fordi det er her parkeringen er, blir det også baksiden som fungerer som hovedatkomst til bygningene. Morfologisk kan Østensjøveien 32–36 karakteriseres som en komposisjon av flere enheter med familielikhet. Det er likevel det av casene hvor tendensen til å etablere en innadvendt celle er svakest.

Som nye biter i den eksisterende byen uttrykker casene ulike måter å forholde seg til den eksisterende konteksten. Frydenlund har blitt et prosjekt som strengt tilpasser seg den ytre gatelinjen, men gis en mer oppløst og fri behandling innenfor kvartalet. Det samme skjer i Alna-caset, men her er dette "kvartalet" skapt med prosjektet. Prosjektet etablerer en ny og forenklet figur som skal gi en geometrisk fast forankring i landskapet og være gjenkjennelig fordi den er fremmedartet for sin kontekst. Ifølge Skousböll er logikken i dette tilfellet å etablere en "superposisjon" som skal addere et nytt fokuspunkt som skal avbøte forvirringen som det omkringliggende landskap gir.⁵⁹³ Det er omtrent de samme ord som utvikler og deres arkitekt brukte om dette prosjektet. Med andre ord søkes det gjennom prosjektutviklingen av Alna Bransjesenter å oppnå en situasjon som er tilnærmet lik en stadionstruktur, men som på Ullevaal Stadion tenderer til å åpne opp for å lage nye strukturer som stadionanlegget kan kobles til. Betraktet innenfor den prosjektdifferensieringen som Ellefsen og Tvilde beskriver, er det mulig å se at både Alna Bransjesenter og Ullevaal Stadion kan være eksempler på regularistiske prosjekter, det vil si prosjekter som i seg selv virker strukturerende eller deformerende på sine omgivelser.⁵⁹⁴ Men når dette ikke har skjedd i Ullevaal Stadions tilfelle, kan det bety at omgivelsene omkring ikke har en slik karakter at de lett lar seg omforme. Boligområder er stabile og verken Store Ringvei eller T-banen er strukturer prosjektet kan kobles opp til. Alna Bransjesenter kunne, som jeg har hevdet, gjennom sitt program medvirket til en begynnende strukturendring i Groruddalen, dersom det hadde blitt valgt et annet utformingskonsept. Det er likevel trolig riktigere å se at Alna, som Bryn-eksempelet, belyser det som Ellefsen og Tvilde definerer som prosjekter i amorfe soner, hvor prosjektene selv må ta stilling til å strukturere endringsprosessen⁵⁹⁵, hvilket de altså gjør på to ulike måter. Frydenlund er opplagt et kontekstuellet prosjekt i denne kategoriseringen. Her er det den fysiske konteksten prosjektet plasseres i, som er basis for argumentasjonen omkring prosjektet, samtidig som det fremstår som en avgrensbar enhet i den konteksten det søker å tilpasse seg til.

Saksfremstillingen som uttrykk for kvaliteten på 'møtet'

Når jeg mener at caseanalysene har frembrakt lærdom om hvordan enkeltprosjektene influerer byutviklingen, er det min intensjon også å få frem at det 'møtet' som oppstår når prosjekter fremmes som reguleringsplaner, kan være avgjørende for hvordan byens fysiske form blir. Jeg mener at alle casene viser at prosjektideer blir utsatt for prøvelser før de kan realiseres. Selv de beste intensjoner om arkitektoniske kvaliteter vil måtte forvente

⁵⁹³ Se note 361

⁵⁹⁴ (Ellefsen og Tvilde, 1991, s. 13)

⁵⁹⁵ Som over.

motstand. I tillegg til møtet med planforvaltningen kan motstand oppstå enten fra den fysiske konteksten eller fra andre aktører som på en eller annen måte kan påvirke prosjektet. Når jeg slår fast at (grunnsetning 5) prosjektdrøftingens utfordring er å drøfte det realiserte prosjektet som fremtidig utvikling (gjørne en god stund etter at prosjektet har blitt realisert), presentert som en nå-situasjon (som om det prosjektet som er foreslått faktisk er realisert), med et kunnskapsgrunnlag hentet i en før-situasjon (situasjonen før prosjektet er realisert), ser jeg at dette er gjort i alle casene. Likevel er det mange sider ved ”prosjektet som fremtidig utvikling” som ikke er behandlet. Det som er et fellestrekk ved disse casene, er at planleggerne i alle tilfellene lett lar seg ”fange” av prosjektet. Dette kan ha å gjøre med at det er forslagsstiller som beskriver og argumenterer for forslaget og at det er nettopp dette forslaget som skal diskuteres. Når byplanetatens syn på saken fremkommer i saksfremstillingen, er det derfor få andre perspektiver som er lagt til i vurderingen. Den faglige diskusjonen om byutvikling i det området som prosjektet skal plasseres, kretser om konsekvenser av prosjektet og har preg av et standardisert ”pliktlop” av faste forhold som utbyggingen skal vurderes opp mot, først og fremst gjeldende planer og vedtak, dernest trafikk, miljøkonsekvenser og ”barn og unge”. Hvorvidt prosjektet kan generere muligheter og potensialer for urban transformasjon, har ikke stor plass. Det synes å være av større betydning for kommunens planetat å sørge for å dokumentere at de forvaltningsmessige sidene ved behandling av reguleringsforslaget har blitt behandlet riktig, enn innholdet i den faglige diskusjonen. Kanskje dette heller ikke anses som viktig, når man først har kommet til enighet. Siste fase i Ullevaal utviklingen viser nemlig at når det er uenighet, har også de arkitektfaglige diskusjonene større plass. At prosessene har blitt så ulike kan også bekrefte oppfatningen om at denne situasjonen ikke bare er kontekstavhengig, men også individavhengig. Hvordan prosessen skjer, vil med andre ord være mer avhengig av den gitte konteksten omkring prosjektutviklingen enn av de institusjonelle og fagideologiske forventningene om hvordan slike prosjektforslag skal behandles enten i forhold til et hierarkisk plansystem eller som en arkitekturfaglig problemstilling. Selv der kommunen var i forkant med en overordnet planlegging, som i Frydenlund og til dels i Alna, har prosjektene tvunget frem en form for samtidig planlegging. Heller enn å bruke de planene og retningslinjene de allerede har laget, for å styre prosjektene, revurderte byplanetaten situasjonen på nytt når de tok stilling til prosjektforslaget. I tilfellet Alna mener jeg det var mulig for kommunen å få kunnskap om de markedskrefter som virket i dette området, og som gjorde det mulig å teste intensjoner i Kommunedelplanen mot virkeligheten. Det handlet da ikke bare om sammenhenger mellom overordnede politiske vedtak og beslutninger om enkeltprosjekt, men også om byens egne forutsetninger for å redusere

transportbehovet og om befolkningens egne preferanser og aktiviteter knyttet til handlevaner. Programdiskusjonen i dette tilfellet satte fokuset på nye trender i varehandel. Dette ble fanget opp i service- og senterstrategien. Programkonseptet var også med på å fastslå Alna-området som et område for handel av større utvalgsvarer rettet mot det som er en av Norges største fritidssysler, oppussing av hus og hytte. I regionalt perspektiv har Oslo sentrum lenge vært det dominerende handelssentrum. At dette skal bestå, har det vært overordnet politisk enighet om lenge. Derfor har også politikerne i Oslo ønsket å være restriktive med å etablere varehus i ytre by. Det endrer ikke det faktum at enkelte innkjøp vil bli foretatt med bil og at Alna-området er det området i hele regionen som har best biltilgjengelighet. Denne kunnskapen om en bærekraftig samordnet areal- og transportutvikling blir ikke nedfelt i kommunedelplanen for Groruddalen. Bransjesenterets beliggenhet og synlighet kan bidra til en "imagebygging" som vil tiltrekke seg bedrifter av lignende art uavhengig av hva som anbefales i kommunedelplanen.

Den morfologiske drøftingen, viser sider ved prosjektet som ikke ble tilstrekkelig behandlet i reguleringsprosessen. Eksempel på dette er en strukturell forståelse av bransjeområdet i Groruddalen, hybridisering av Ullevaal Stadion og de strukturelle sammenhenger mellom det interne gangstrøket gjennom Frydenlund og Bryn-prosjektet og områdene forøvrig. Heller ingen av prosjektene har benyttet muligheten til å regulere sammenhenger utover prosjektets eller eiendommens avgrensning. At ikke utviklere er interessert i dette, kan være forståelig. Hvorfor det offentlige ikke tar tak i de mulighetene som byr seg til å sikre strukturelle sammenhenger som nye enkeltprosjekter skaper i byen, er mindre forståelig? Kunne det for eksempel tenkes at alle forandringsområdene langs Pilestredet som er nevnt i kommunedelplanen, ble regulert i forbindelse med Frydenlundutviklingen som kom først av disse og at den detaljerte prosjektutviklingen deretter skjedde som bebyggelsesplan? Dette handler om byplanetatens mulighet for å følge opp sine egne intensjoner og planer. For eksempel kunne de her se sammenhenger mellom det som skjedde på Frydenlund samtidig som de kunne legge føringer for det som kunne komme til å skje for eksempel på Bislett, Lille-Bislett eller Rikshospitalet. Og det handler om at utviklere som i Bryn- caset, kan bli forsikret om at deres bidrag ikke blir et isolert tiltak når de blir møtt med plankrav om å lage et allment tilgjengelig "torg" som forbindes med en gang- og sykkelvei.

Hvorvidt disse spørsmålene ville ha påvirket prosjektutviklingen eller beslutningsprosessen dersom de hadde blitt tatt opp, skal ikke jeg spekulere på. Men jeg mener opplagt at dette bekrefter min grunnoppfatning om (5) at den diskusjonen som skjer omkring det prosjektet som foreslås, kan få frem

kunnskap som har verdi og betydning utover det konkrete prosjektforslaget (grunnsetning 6). Både den offentlige byplanleggingen og den private eiendomsutviklingen er rullerende prosesser hvor kunnskap tilegnet gjennom byutviklingsdiskusjoner på prosjektnivå kan tilbakeføres til henholdsvis den overordnede planleggingen eller nye prosjektdiskusjoner samt til drift og eiendomsforvaltning.

Generelle slutninger trukket av caseanalysene

De slutninger som jeg søker å utlede fra casediskusjonene er først og fremst rettet mot 'møtet' mellom utviklerside og planleggersiden. Hvilke kjennetegn finner jeg igjen i flere av casene? Hvilke konsekvenser synes å ha oppstått som følge av de møtene jeg har studert? Fordi alle casene er unike har det heller ikke vært mulig å finne eksakte svar på de spørsmålene som er stilt, som vil kunne gjelde i alle tilfeller. Jeg har likevel trukket noen slutninger av det empiriske materialet som jeg i del IV vil drøfte opp mot de hypoteser som er utledet i del II. Det betyr ikke at samtlige slutninger kan gjenfinnes i alle casene, men at det er forhold som går igjen i to eller flere og som dermed kan tolkes som en tendens. Jeg antar at disse empiriske funnene, bortsett fra pkt. 7 og 8 som det ikke vil være mulig å generalisere uten å gjøre tilsvarende undersøkelser i andre kommuner, er generelle utover Oslo. Fra undersøkelsen av de fire casene er det grunnlag for å si at:

1. Eiendomsutviklerne har handlet i et langsiktig perspektiv.

Med dette mener jeg at de beslutninger som er tatt om å utvikle eiendommen, har hatt en forankring i en langsiktig strategi hvor dette prosjektet har hatt en sentral rolle i utviklers investeringer og handlemåte.

2. Prosjektene utviklet seg uavhengig av offentlig planberedskap.

Denne slutningen innebærer ikke at det ikke har eksistert overordnet offentlig planlegging, men at denne planleggingen ikke har vært utslagsgivende for igangsettelse og utvikling av prosjektene.

3. Eiendomsutviklerne la premisser for diskusjonen fordi det var de som bestemte prosjektets innhold/program.

Det er programmet som har hatt størst plass diskusjonen om prosjektet. Det er programmet som utviklerne er mest opptatt av fordi det er dette som er markedsstyrt.

4. Eiendoms grensene definerte avgrensningen på reguleringsplanen.

Dette er ingen overraskende slutning, men ikke desto mindre viktig erfaring. Den henger nøye sammen med slutningen over.

5. Eiendomsutviklerne viste vilje til å ivareta arkitektonisk kvalitet.

Dette betyr ikke at alle eksemplene fremviser høy arkitektonisk kvalitet, men at utviklerne så verdien av å vektlegge utforming, materialbruk og trivselsfaktorer,

6. Offentlig byplanlegging fravek overordnede planmål når de fant prosjektene ”gode nok”.

”Gode nok” henspiller ikke her på en definert arkitektonisk kvalitet, men at enighet om prosjektet ble viktigere enn å holde fast ved tidligere mål eller retningslinjer for prosjekt- og eller områdeutvikling.

7. Prosjektene ble utviklet og siden tatt inn i overordnet offentlig plan. Den overordnede planleggingen som har pågått parallelt med prosjektutviklingene har i mange tilfeller innlemmet prosjektene enten som registrerte utviklingstrender eller som prinsipper for videreutvikling.

8. Uavhengig av prosjektets arkitektoniske intensjoner eller kvaliteten på det faktiske resultatet var behandlingen av prosjektets arkitektur kursorisk fremstilt i reguleringsplanen.

Fremstillingen som følger reguleringsplanen har mer preg av å dokumentere prosessen som forvaltningssak enn å dokumentere prosessen som beslutninger om fysisk form.

9. Prosjektene har utviklet en innadrettet form, og har helst søkt strukturell sammenheng innad på tomta, heller enn å lage nye koblinger til den eksisterende bystrukturen.

Denne tendensen var delvis kjent på forhånd, fordi enkelte av casene allerede ved utvelgelsen hadde blitt definert med denne karakteren. Når jeg likevel regner det som et viktig funn skyldes det sammenhengen mellom denne sterke tendensen og de øvrige funnene.

Del IV Avsluttende diskusjon -

Handlingsalternativ for en prosjektbasert byutvikling

Denne avhandlingens overgripende problemstilling omhandler produksjon av byens form. Hvordan skjer dagens byutvikling? Hva kjennetegner utviklingen? Hvordan kan den forstås, diskuteres og håndteres? Hva vil influere på hva som bygges, og hvordan det bygges? Innenfor denne problemstillingen har jeg fokusert på den situasjonen som oppstår når private reguleringsplaner fremmes for å realisere en konkret eiendomsutvikling innenfor den allerede bygde byen. Denne situasjonen fører til 'en prosjektbasert byutvikling' som har konsekvenser både for den offentlige byplanleggingens praksis og for utviklingen av byens form. I del I gjorde jeg en analytisk forenkling av denne situasjonen, illustrert ved analysemodellen. Innbakt i modellen ligger en hypotese om at private reguleringsplaner åpner for et 'møte' mellom offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling som i dag ikke er tilstrekkelig utnyttet som et handlingsalternativ i den prosjektbaserte byutviklingen. I del II diskuterte jeg den prosjektbaserte byutviklingen fra tre ulike perspektiv, både generelt og spesielt i forhold til Oslo. I del III behandlet jeg konsekvensen av den prosjektbaserte byutviklingen ved hjelp av fire case. I caseanalysene er de spesifikke spørsmålene formulert slik: Hvordan påvirker interaksjonen mellom byplanmyndighet og eiendomsutvikler byens arkitektur? Hvilke faktorer er med på å bestemme arkitektonisk form? Hvordan drøftes prosjektets innflytelse på byutviklingen når prosjektet behandles? Overordnet disse

ligger spørsmålene om hva som kan kjennetegne et godt byutviklingsprosjekt og hva kan det tas beslutninger om i en prosjektbasert reguleringsplan.

I denne avsluttende delen diskuterer jeg de generelle slutninger som jeg trakk ut av det empiriske casematerialet opp mot de tre hypotesene som ble utledet av diskusjonen omkring den prosjektbaserte byens kjennetegn i del II. Den første hypotesen dreier seg om hvordan planleggingen skjer. Den andre hypotesen angår sammenhengen mellom aktørenes forutsetninger for å fatte beslutninger og det arkitektoniske resultatet av beslutningsprosessen. Den tredje hypotesen er rettet mot aktørenes forståelsesgrunnlag for å diskutere og beslutte prosjektene som byutviklingsprosjekter. De empiriske funnene både styrker og svekker hypotesene. Materialet bekrefter at den offentlige byplanleggingen kommer på etterskudd av de private reguleringsforslagene og at prosjektforslagene tvinger den offentlige byplanleggingen til å ta stilling til prosjektene uavhengig av hva de tidligere har vedtatt som rammer for utviklingen.

For ordens skyld gjentar jeg de tre hypotesene og slutningene fra casematerialet før jeg diskuterer hva dette kan medføre av begrensninger og muligheter i 'møtet' mellom de to aktørene. Helt til sist i denne avsluttende delen diskuterer jeg mer konkret et handlingsalternativ for håndtering av den prosjektbaserte byutviklingen.

Hypotesene:

1. Dagens prosjektbaserte byutvikling har snudd den hierarkiske beslutningsmodellen opp ned, ved at det er intensjoner og mål definert av prosjektet som styrer planleggingen og ikke intensjoner og mål definert av planen som styrer prosjektutviklingen. Men måten 'møtet' mellom "prosjektet" og "planen" skjer i dagens byutvikling er ad hoc basert med større fokus på forvaltningsmessige prosedyrer enn faglige diskusjoner. Planleggingen kan ikke i dagens situasjon foreskrive eller forutse den utviklingen som kan komme, til det er de private prosjektene for autonome og de ytre påvirkningskreftene for mange og komplekse. Hva som fremmes av prosjekter og når, er avhengig av hvilke beveggrunner og kalkyler som utviklerne legger til grunn for sine beslutninger. Hvilke ideer prosjektutviklingen bygger på og hvordan utvikleren arbeider med de muligheter som ideen gir, kan også være høyst personavhengig.

Jeg vil hevde at den offentlige byplanleggingen er fanget i en uforutsigbar, men kontekstavhengig pragmatisme. Den offentlige byplanleggingens forventning om å være i forkant av prosjektene bør derfor tones ned til fordel for en form for *samtidig planlegging*.

2. I en 'samtidig' planlegging vil de hierarkisk planstyrte beslutningsprosessene møte de markedsstyrte beslutningene. De markedsstyrte beslutningene som eiendomsutvikling bygger på, vil ha arkitektoniske implikasjoner fordi arkitektonisk form blir styrt av intensjoner om bruk av klart avgrensede eiendommer. Prosjektene vil da ha en tendens til å bryte med den fysiske konteksten og heller tilpasses sin egen interne logikk for lettere å kontrollere de markedsmessige konsekvensene av det som bygges. Utviklers ønske om å redusere risikoen for å mislykkes med å få prosjektet til å lønne seg, vil heller ikke inspirere til nyskapende arkitektur. Jeg vil hevde at definisjonen av en vellykket eiendomsutvikling også må inneholde kriterier om vellykkethet fra et samfunnsperspektiv. Utviklingen vil med andre ord ikke bare tjene noen bestemte brukerne godt og gi en økonomisk fortjeneste for utvikler og investorer, men det vil også tilføre verdier til byen forøvrig. I det norske planhierarkiet forventes det at slike behov for fellesgoder blir ivarettatt i den overordnede byplanleggingen som prosjektene retter seg inn etter. Enhver tillatelse til å gjennomføre et prosjekt vil innebære at det tilføres noe av verdi til fellesskapet. Min påstand er at dette likevel kan være mulig i en samtidig planlegging. Det begrunnes med at eiendomsbransjens ønsker om fortjeneste og minskning av risiko medfører at den må forholde seg til potensielle kjøpere og brukere som etterspør prosjektkvaliteter som nettopp verdsettes positivt av allmennheten. Dermed blir det nærliggende å anta at de er villige til å ta større ansvar for kvaliteten på de fysiske omgivelsene, nettopp fordi dette tjener deres virksomhet.

3. Formålet med 'møtet' er ulikt for de to aktørene. Min påstand her er at de likevel har felles interesse av å vite på hvilken måte prosjektet kan bli vellykket. Prosjektets evne til å endre eller tilpasse seg den eksisterende byen, er avhengig av typen prosjekt, de omgivelsene som prosjektet plasseres inn i og hvordan disse kobles sammen. Hvordan møtet mellom de to aktørene kan bidra til kunnskap om prosjektens potensial og muligheter for endring er avhengig av den byforståelsen som legges til grunn for diskusjonen av prosjektet.

En planlegging som skjer samtidig med at det skal tas stilling til konkrete prosjekter forutsetter en forståelse av byens fysiske kontekster som kan etablere en diskusjonsplattform som favner alle mulig løsninger. En slik kontekstforståelse vil fremheve byen selv som det viktigste forvaltningsgrunnlaget for prosjektevaluering. Eiendomsutvikling, ved sitt behov for å kjenne til markedet, vil opparbeide seg en stor kompetanse for byutvikling og om byens form som vi må kunne forvente blir kommunisert og videreført gjennom prosjektutviklingene og på den måte styrke kontekstforståelsen.

Generelle slutninger fra det empiriske materialet:

1. Eiendomsutviklerne har handlet i et langsiktig perspektiv.
2. Prosjektene utviklet seg uavhengig av offentlig planberedskap.
3. Eiendomsutviklerne la premisser for diskusjonen fordi det var de som bestemte prosjektets innhold/program.
4. Eiendoms grensene definerte avgrensningen på reguleringsplanen.
5. Eiendomsutviklerne viste vilje til å ivareta arkitektonisk kvalitet.
6. Offentlig byplanlegging fravek overordnede planmål når de fant prosjektene ”gode nok”.
7. Prosjektene ble utviklet og siden tatt inn i overordnet offentlig plan.
8. Uavhengig av prosjektets arkitektoniske intensjoner eller kvaliteten på det faktiske resultatet var behandlingen av prosjektets arkitektur kursorisk fremstilt i reguleringsplanen.
9. Prosjektene har utviklet en innadrettet form, og har helst søkt strukturell sammenheng innad på tomte, heller enn å lage nye koblinger til den eksisterende bystrukturen.

4.1 ’MØTETS’ BEGRENSNINGER OG MULIGHETER **’Samtidig’ byplanlegging - uforutsigbare kontekster**

Det er liten tvil om at dagens prosjektbaserte byutvikling har snudd den hierarkiske beslutningsmodellen opp-ned. Det er intensjoner og mål definert av prosjektet som styrer planleggingen og ikke intensjoner og mål definert av planen som styrer prosjektutviklingen.

Prosjektutvikling skjer uavhengig av offentlige planer

Når jeg finner at prosjektene har utviklet seg uavhengig av offentlig planberedskap, betyr det ikke at det har manglet planer for Oslos byutvikling. På overordnet nivå oppfyller alle prosjektene målene og strategien om fortetting av byggesonen. Tre av eiendommene lå også innenfor arealer definert som ”innsatsområder” i kommuneplanen- 91, hvor det var forespeilet utbygging og høyere utnyttelse. Likevel er det riktig å konkludere med at ingen av de fire casene jeg har sett på, har utviklet seg som følge av offentlig planberedskap, det vil si av byplanmyndighetens forsøk på å bestemme hvilke type prosjekter som bør initieres hvor og når. Når det gjelder Bryn-caset og Ullevaal Stadion, fantes det ingen områdeplan som anga retningslinjer for prosjektutvikling. I tilfellet Alna og Frydenlund var kommunedelplaner under utarbeidelse, men var heller ikke her årsaken til at eiendommen ble utviklet. Drivkraften for prosjektutviklingene var i alle

tilfellene å ta ut et potensial for verdistingning av eiendommen. Prosjekter utvikles når det er lønnsomt å endre en eiendoms eksisterende bruk, som i Frydenlund, når det skal løse et konkret behov, som i Ullevaal, eller når det er marked for en bedre og høyere utnyttelse, som i Alna og Bryn. Allerede bebygde eiendommer som skal endres eller fortettes og som ligger innenfor en eksisterende infrastruktur, er heller ikke avhengig av offentlig planberedskap så lenge loven tillater private å fremme egne reguleringsforslag. Da er de kun avhengig av offentlig godkjenning. Casene viser også hvordan den offentlige byplanleggingen kan fravike overordnede planmål bare de finner at prosjektene er ”gode nok”. ”Gode nok” henspiller ikke her på en definert arkitektonisk kvalitet, men at enighet om prosjektet ble viktigere for byplanleggerne enn å holde fast ved tidligere mål eller retningslinjer for prosjekt- og eller områdeutvikling. I det materialet jeg har undersøkt finner jeg en sterk tendens til at den overordnede planleggingen, som pågikk parallelt med prosjektutviklingene, innlemmet prosjektene enten som registrerte utviklingstrender eller som prinsipper for videreutvikling. For eksempel var det først etter at stadionprosjektet hadde lokalisert butikker til Ullevaal Stadion at kommunen i sin ”service- og senterstrategi” bekreftet dette som et lokalsenter, noe som prosjektutviklerne senere brukte som et argument for å få videreutvikle et lokalsenter for bydelen. Både Alna, Ullevål og Frydenlund lå innenfor et av kommuneplanens ”innsatsområder”. Disse områdene var imidlertid avgrenset mer på bakgrunn av teknisk beregnet utbyggingsreserve og lav arealutnyttelse, som av at det var faglig eller politisk vurdert som et viktig utbyggingsområde. Jeg vil også hevde at den prosjektutviklingen som var igangsatt både på Ullevål og Frydenlund er selve årsaken til at ”innsatsområdet” innlemmet disse eiendommene. Her var det endringer på gang som ble lagt inn i byutviklingsstrategien. Og Bryn området ble først tatt inn i en overordnet plan som et satsningsområde for næringsutvikling lenge etter at eiendomsutviklingen hadde satt i gang endringsprosessen.

Hindringer i ’møtet’

Jeg har allerede beskrevet hvordan de fire casene mest av alt uttrykker seg ved å være unike, i den forstand at: Forholdet mellom plan og prosjekt synes å være mer avhengig av den gitte konteksten omkring prosjektet enn av de institusjonelle og fagideologiske forventningene om hvordan slike prosjektforslag skal behandles og forstås i forhold til overordnede byplanmål. Det empiriske materialet styrker hypotesen om at dagens prosjektbaserte byutvikling fanger den offentlige byplanleggingen i en uforutsigbar, kontekstavhengig og samtidig situasjon. Muligheten til at ’møtet’ mellom de to aktørene kan utnyttes bedre forutsetter at den offentlige byplanleggingens rolle og forventning om å være i forkant av prosjektene nedtones til fordel for

en slik 'samtidig' planlegging. Funnene viser at det i praksis er en aksept for at planleggingen ikke alltid skjer i forkant av prosjektutviklingene og at dette kan åpne for løsninger som tidligere ikke var påtenkt, slik som i Frydenlund caset. Når jeg finner det riktig å betegne situasjonen som uforutsigbar har dette med at dagens planlegging kan verken foreskrive eller forutse den utviklingen som vil komme. De private prosjektene er for autonome og de ytre påvirkningskreftene for mange og komplekse til at vi kan vite med sikkerhet hva som kommer til å skje. I tillegg mener jeg at kontekstavhengigheten, som ligger i 'møtet' mellom de to aktørene, i seg selv skaper uforutsigbare prosesser og dermed uforutsigbare resultat. Dette kan tyde på at mitt utgangspunkt; at private reguleringsplaner åpner for et 'møte' som ikke er tilstrekkelig utnyttet, inneholder hindringer før et utnyttet potensial kan hentes ut.

Som handlingsalternativ i den prosjektbaserte byutviklingen kan ikke 'møtet', slik det skjer i dag, utnyttes optimalt til å diskutere og få frem gode byutviklingsprosjekter. Den ene hindringen er kontekstavhengigheten som både dreier seg om prosjektet som 'prosess' og prosjektet som 'form'. Den andre hindringen som kan virke inn på den første, er at de to aktørenes motivasjon for å få vedtatt reguleringsplanen kan være svært forskjellig slik at aktørene i realiteten ikke "møtes" i en prosjektdiskusjon.

Kontekstavhengigheten i prosess viser seg ved at hva som fremmes av prosjekter og når de fremmes er avhengig av hvilke beveggrunner og kalkyler som utviklerne legger til grunn for sine beslutninger. I tillegg vil ideer som prosjektutviklingen bygger på og hvordan utvikleren bearbeider de muligheter som ideen gir, være høyst personavhengig. På ulike vis bekrefter alle casene dette, at situasjonen påvirkes av de individer som er involvert. Betingelser som ligger i den stedlige konteksten og hvordan denne tolkes av de involverte, vil også gripe inn i beslutninger om både prosjektets program og utforming. Aktørenes ulike hensyn til hvilke intensjoner som kan bli tillagt prosjektet og de omgivelser som prosjektet vil inngå i, vil gi ulike forutsetninger for å fatte beslutninger. Denne uforutsigbarheten kan sies å være det mest forutsigbare ved dagens byutvikling. Dagens kommunale byplanpraksis synes også å være tvunget til en slags "pragmatisme" hvor det handler mer om å få saker unna enn å ta stilling til hva prosjektene fører til som kontekstuelle biter.

Dette er et faglig dilemma som delvis kommer til uttrykk i saksfremstillingene i casematerialet. Foruten å være en verbal utgave av reguleringskart og bestemmelser er saksfremstillingen en redegjørelse av saksgangen slik at alle kan se at behandlingen har vært forvaltningsmessig korrekt. Som dokumenter som omhandler arkitektur og byutvikling er fremstillingene mindre interessante. De er mer preget av pliktløp enn av faglig nysgjerrighet om hva prosjektet fører med seg. Jeg vil anta at dette

skyldes en kombinasjon av byråkratiske krav og svak praksis. Samtidig er jeg klar over at kvaliteten på saksfremstillingen ikke nødvendigvis gjenspeiler kvaliteten på den diskusjonen som har foregått omkring prosjektets kvaliteter. I saksfremstillingene er arkitektoniske problemstillinger kursorisk behandlet og til dels fraværende i drøftingen av prosjektforslaget. Det vil si at det foretas en opprømsing av forhold som planleggingen pleier å omfatte, som trafikk, grøntareal, kulturminner, barn og unge, uansett hvilken betydning dette har hatt i det aktuelle prosjektet. Dette inntrykket gjelder uavhengig av prosjektets arkitektoniske intensjoner eller kvaliteten på det endelige resultatet. Til tross for at det er stilt arkitektoniske krav og at det er knyttet argumenter for eller mot prosjektets utforming, er ikke disse drøftingene ført spesielt langt. De er heller ikke av en slik karakter at vi kan si at prosjektet er drøftet i sin fulle bredde, for eksempel prosjektet som arkitektonisk element, som del av strukturelle sammenhenger, hvilken betydning programmet har for det lokale byliv og bybruk eller hvilke regionale sammenhenger det kan inngå i. Analysene mine avdekker flere sider ved prosjektene som kunne ha vært berørt i prosjektutviklingen og som enten kunne ha endret prosjektet eller aller helst fremskaffet kunnskap om dets transformasjonsevne. Dette er illustrert ved bruk av ovalen i Alna-caset, manglende typologidrøfting i Ullevål. I begge disse tilfellene kunne også den regionale konteksten fått betydning for beslutningsprosessen. Det gjelder til dels områdeutvikling i Bryn og strukturelle- og programmatisk sammenhenger mellom det indre gårdsrommet og det øvrige gatenettet i Frydenlund og i Bryn-caset. At prosjektene ikke diskuteres som slike kontekstuelle biter, betyr imidlertid ikke at endringspotensial ikke vil oppdages av andre eller tas ut på annen måte. Virkninger for byliv og bybruk kan for eksempel være vanskelig å forutse og beslutte i planprosesser. De konsekvenser som beskrives som følge av prosjektet kan derfor ikke bli mer forutsigbare enn som spekulasjoner og antagelser.

Det som er viktig å få frem her, er at det kan være en sammenheng mellom de svakheter som jeg finner i saksfremstillingene og at det er prosjekteierne som fremmer reguleringsforslaget og som forbereder fremstillingen av saken. Argumentasjonen til utviklerne er logisk nok rettet mot å få aksept for akkurat dette utbyggingsønsket. Når byplanleggere også finner at dette prosjektet er ”godt nok”, oppfattes behovet for å diskutere prosjektet i saksfremstillingen som mindre viktig. I de tilfeller det er uenighet om anbefalingene er det derimot motsatt. I slike tilfeller blir argumentasjonen mot utbyggingsønsket fremmet med like stor motivasjon. I mitt materiale er det derfor ikke overraskende at det er saksfremstillingen fra den siste reguleringsfasen av Ullevaal Stadion som er grundigst og mest omfattende. Det er også i denne saken byplanleggerne hadde mest å tjene på en omfattende fremstilling. Det leder meg tilbake til det forholdet jeg finner som

en annen hindring for at potensialet i 'møtet' kan utnyttes bedre. Det er at de to aktørene har så ulike motivasjon for å få vedtatt reguleringsplanen at de i realiteten ikke møtes.

Ulike motivasjon for reguleringsplanen

Det er ingen tvil om at interessemotsetningene mellom de to aktørene kan bli tildels store og konfliktfylte. I det betraktningsspektivet som jeg etablerer er derimot ikke den private, markedsinitierte eiendomsutviklingen en konkurrent til offentlig byplanlegging. Jeg har lagt til grunn at disse aktørene ved sin besittelse av eiendomsrett og reguleringsrett (innstillings myndighet), etablerer et likeverdig avhengighetsforhold. Det må være riktig å innse at det finnes to profesjonelle planleggere i den prosjektbaserte byutviklingen: de som planlegger på vegne av kapitalinteressene, og de som planlegger på vegne av allmenninteressene. Den gjensidige avhengigheten, men også kilden til konflikt og interessemotsetninger, har å gjøre med reguleringsplanens ulike betydning for de to aktørene.

Jeg har tidligere påpekt Plan- og bygningslovens motstridende holdning til å håndtere dette avhengighetsforholdet. I gjeldende planlov fremstår private forslag nærmest som en unntakssituasjon. Private reguleringsforslag betraktes heller ikke som noe annet enn en reguleringsplan utarbeidet av kommunen. Selv om dette teknisk sett er riktig, er motivasjonen for utarbeidelse av planen vesentlig forskjellig. For det offentlige er den et styringsredskap for kvalitet definert ved overordnede retningslinjer og planer. For utviklerne er den, satt på spissen, et verdipapir for næringsutvikling. Denne ulikheten kommer til uttrykk i møtet mellom de to aktørene. I verste fall kan det føre til at de to parter overhodet ikke "møtes" fordi de befinner seg for langt fra hverandre med hensyn til formålet med det de skal komme frem til. Eiendomsbransjens definisjon av et "vellykket" prosjekt vil være et prosjekt som tilfredsstiller det markedet som prosjektet er forventet å tilfredsstille og at det har den utnyttelse og bruk som er nødvendig for at investeringene skal lønne seg. Motivasjonen for utviklerne vil da være å få vedtatt en reguleringsplan for å sikre politisk godkjenning og en juridisk rettighet for at en slik utbygging kan realiseres. Mens for kommunen vil reguleringsplanen være det redskapet som sikrer at eksisterende kvaliteter blir tatt vare på eller styrkes. For kommunen blir hensikten med reguleringsplanen å begrense muligheter, mens utvikler selv sagt vil det motsatte, å åpne for muligheter. I dette perspektivet vil også utviklerens motivasjon uunngåelig fremstå som kortsiktig. De økonomiske vurderingene av hva som er viktig å få til er gjerne knyttet opp til en konkret og nærliggende gjennomføringsplan der fremdriften i prosjektutviklingen kan ha en økonomisk konsekvens for flere enn utviklerselskapet. Det offentlige derimot, skal sikre for "all fremtid".

I den situasjonen som blant annet Oslo befinner seg i, med en tydelig politisk vilje til at privat investering skal realisere offentlige planleggingsmål, kan et slikt reguleringsvedtak også oppfattes som en gjensidig avtale hvor grunneiere kan øke verdien på sin eiendom mot at de løser en offentlig samfunnsoppgave. Eller det kan oppfattes som at private utbyggere tar en investeringsrisiko som kommunen selv ikke vil ta. Den avvikende motivasjonen for å få vedtatt reguleringsplanen påvirker måten prosjektene utvikles og måten det argumenteres for løsningen i reguleringsplanens saksfremstilling. Fra det offentliges synspunkt kan det handle om hvilke arkitektoniske krav som stilles til prosjektene som ”betaling” for inntjeningspotensialet, mens utviklerne trolig vil se det som sin rett til å kunne bestemme innhold og utforming av det prosjektet de selv skal investere i. Hvordan de involverte aktørene oppfatter og håndterer sin rolle og sine forventninger i denne situasjonen skaper uforutsigbarhet både med hensyn til beslutningsprosessen og hva den fører med seg av morfologiske løsninger.

Morfologiske konsekvenser av verdi- og risikovurderinger

I ’møtet’ mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging vil de hierarkisk planstyrte beslutningsprosessene møte de markedsstyrte beslutningene. Slik byutviklingen skjer i dag er det eiendomsutviklernes verdi- og risikovurderinger som er førende for de arkitektoniske løsningene og derav, tendensen til at prosjektene danner innadvendte celler.

Celledannelse som arkitektonisk problem

Nå er det ikke noe nytt at prosjekter som bygges innenfor den eksisterende bystrukturen utvikler denne type karaktertrekk. Slike celledannelser kan være ’markedstilpasninger’, en endringstype som igjen kan utvikle seg til ’citadeller’. Jeg har diskutert at behovet og ønsket om å avgrense seg fra ”de andre” kan føre til etablering av fysiske barrierer og skiller, og at slike utviklingstrekk også kan svekke de morfologiske forskjellene mellom byens sentrum og periferi. Verken fra de prosjektene jeg har undersøkt eller analysen av fortettingen i Oslo, som viser at slike celledannelser finnes innen alle typer av omgivelser, er det foreløpig noen grunn til å trekke konklusjoner om denne utviklingstendensen kan føre til overgripende endringer for Oslo. Men tendensen frembringer flere arkitektoniske problemstillinger av mer lokal karakter. Jeg har trukket frem at nye prosjekter uunngåelig endrer den stedlige konteksten og at eiendomsutviklere logisk nok også har dette som et mål, å skape noe nytt. Når slike målsettinger møter intensjoner om ’tilpasning’ vil det føre til diskusjoner om hvilke kvaliteter og karaktertrekk ved omgivelsene som skal ivaretas evt. bringes videre i det nye prosjektet. Tiltross for intensjoner om tilpasning eller også vern, må det alltid forventes

at nye prosjekter kan føre til endringer, også endringer som ikke er påtenkt. Som følge av konklusjonen fremsatt i avsnittet foran, synes det også nødvendig å forvente det uforutsigbare. Prosjektene kan også gripe inn i strukturelle sammenhenger, ønsket eller ikke ønsket, som kan sette i gang, aksellerere eller også stanse endringsprosesser. Slike endringsprosesser vil ikke kun angå det aktuelle prosjektet, men kan også berøre større byområder. Slike strukturer kan være fysiske og arkitektoniske, og programmatisk slik ”bransjeområdet” i Groruddalen eksemplifiserer.

Et annet tema knyttet til slike innadvendte celler er at disse gjerne aktiviserer kjernen fremfor kantene mot det offentlige gatenettet. Dette kan skje som romlige strukturer ved at møteplasser privatiseres og avgrenses gjennom prosjektets utforming og ikonografisk ved at innsiden av bygningskomplekset aktiviseres på bekostning av fasaden mot det offentlige rommet. Temaet bringer inn spørsmålet om hvordan den offentlige og den private sfæren uttrykkes i arkitekturen. I alle casene, bortsett fra Ullevaal Stadion (som nettopp søker det motsatte) har fasadene mot det offentlige gatenettet fått en baksidekarakter. I Bryn-caset ble riktignok fasadene vektlagt en betydning som avgrensning og markering av et ellers lite definert gaterom. Her ble det forsøkt å skape inngangssoner som kunne aktivisere sammenhengen mellom Østensjøveien og bygningskomplekset. Dette grepet svekkes av at bilparkering skjer på baksiden mot ”torget”. Det blir inngangene som ligger mot denne siden som blir tatt i bruk som bygningenes hovedentre.

Prosjektene kan også etablere grenser mellom prosjektet og omgivelsene som følge av forskjeller i utformingsstandard, vedlikehold og vakhold. Det er derfor grunn til å se at ”eiendomsutviklernes vilje til arkitektur” vil kunne forsterke celledannelsen. Høgskolesenteret eksemplifiserer dette best. Gangveien som går videre fra bryggeritomta har en helt annen opparbeidelsesgrad og status enn gangstrøket gjennom høgskolens campus. Jeg har påpekt at høgskoleprogrammet også territorialiserer dette rommet slik at det mer oppfattes som noe eget og avgrenset enn som en gjennomgående struktur. Slike tendenser kan skape eksklusive enklaver hvor også adgangen og tilstedeværelsen i slike åpne rom kontrolleres av de som har påkostet opparbeidelsen. Dersom det offentlige ikke selv investerer og oppgraderer det offentlige rom, kan mellomrommet mellom cellene i ytterste konsekvens etablere en ny strukturell sammenheng ved sitt felles avvik fra disse privatiserte påkostede enklavene.

”Frimerkereguleringer” fører til celledannelse

I mitt materiale var prosjektenes tendens til celledannelse delvis kjent på forhånd. Når jeg likevel regner det som et viktig funn skyldes det sammenhengen mellom denne sterke tendensen og de øvrige slutningene; at

”eiendomsutviklerne la premisser for diskusjonen fordi det er de som bestemmer prosjektets innhold/program” og at ”avgrensningen på reguleringsplanen er definert av eiendoms grensene”. Det empiriske materialet bekrefter med andre ord hypotesen om at de markedsstyrte beslutningene som eiendomsutvikling bygger på, vil ha arkitektoniske implikasjoner fordi arkitektonisk form blir styrt av intensjoner om bruk av klart avgrensede eiendommer. Jeg har også antydnet at utviklers ønske om å redusere risikoen i prosjektet ikke vil inspirere til nyskapende arkitektur. Dette handler først og fremst om at utviklere, slik det ble uttalt i Frydenlund-caset, ikke tar sjansen på å skremme bort potensielle leietakere ved å tilby utradisjonelle løsninger. I Alna-caset tok riktignok utvikler en slik sjanse ved å bygge krumme vegger i kjøpesenteret. Dette kunne opplagt ha skremt bort for eksempel den internasjonale kjeden Toys R’us som vanligvis er vant til å stable varer rasjonelt langs rette vegger. De tre utviklerne av Frydenlund, Alna og Bryn hevder alle at prosjektets utforming er viktig. Byggets kvalitet og visuelle uttrykk peker tilbake på dem som firma og deres omdømme i markedet.

Tendensen til celledannelse har sammenheng med at det er innenfor sin egen eiendom at utvikleren primært har interesse av å sikre en ”høyest og beste” utnyttelse. Innenfor dette arealet vil prosjektene utvikle seg på en måte som gjør det lett for utvikler å kontrollere de markedsmessige konsekvensene av det som bygges. Usikkerhet med hensyn til hva som vil skje av andre endringer i omgivelsene, kan også føre til at utviklere ikke tar sjansen på å utvikle mer kontekstuelle forpliktelser for hvordan prosjektet vil kunne gripe inn i omgivelsene. Det gjelder spesielt i områder som har en uensartet karakter med utydelig transformasjonsretning. Hvorfor skulle for eksempel Alna Bransjesenter åpne seg mot det som skjer på den andre siden av veien, når utviklerne ikke har kontroll på dette, slik de har innenfor egen eiendom? Og hva vil betydningen av det indre ”torget” bli, som byplanetaten vil at utvikler skulle bygge på Bryn, dersom det ikke fullføres gjennom andre eiendommer? I slike tilfeller vet utvikler også av egen erfaring, at eier av nabotomta vil sette sine prosjektintensjoner foran eksisterende planer. Og de vet at ingen utviklere vil bygge et prosjekt de ikke tror vil lønne seg. Det er med andre ord uvisst om overordnede planforutsetninger vil bli fulgt opp i naboprosjektene. Disse usikkerhetsmomentene medvirker til at prosjektene blir selvrefererende og avgrensede, med mindre enkeltprosjektene kobles til mer områdefokuserte verdivurderinger som kan møte det offentliges behov for å se prosjektene i en større sammenheng.

Programmet er premissgivende for prosjektutviklingen

Eiendomsutviklerne vil ha kontroll på hvordan de kan oppnå best mulig utnyttelse og bruk av eiendommen. De legger også premisser for diskusjonen

ved at de bestemmer prosjektets program, hvilke funksjoner og hvilket betydningsinnhold funksjonene tillegges. Det følger logisk av at prosjektene har utviklet seg uavhengig av offentlig planberedskap. Utviklerne tok initiativ til en omregulering fordi de hadde en idé om hva de kunne bygge for å få til en verdiøkning på sikt på dette konkrete stedet og de vil ikke bygge noe de ikke får solgt eller leiet ut. Alle casene demonstrerer klart hvor nødvendig programmet er for utviklerne. Det er programmet som utvikler ønsker å bygge (eller ikke bygge, som i tilfellet Frydenlund), og som igjen kan styre diskusjonen om utforming av prosjektet. Det er denne delen av prosjektutviklingen som eiendomsutvikleren har størst interesse av. Programmet er markedsstyrt, og det er markedsanalysene som er det redskapet som utvikler faglig sett har best kontroll på i møtet med den offentlige byplanleggingen. Aksepterer ikke byplanmyndigheten det programmet utvikler vil og kan bygge, blir det ikke noe prosjekt. Utviklerne kan også med sin markedsforståelse eller firmaprofil sette grenser for hva som er mulig av løsninger. Vi har sett at programmet kan være avgjørende for finansieringen, slik som i Ullevaal. Det kan ha noe å gjøre med tolkning av lokaliseringen slik som i Alna, og det kan ha å gjøre med hvilket program utvikleren har spesialisert seg på, slik som på Bryn. Og hadde et annet utviklerselskap som ”drev” med bolig, vært involvert i Frydenlund-caset, ville de kanskje ha godtatt kommunens plankrav om en større andel boliger. Eller omvendt, dersom byplanetaten hadde holdt fast ved boligandelen hadde kanskje utvikler utsatt byggingen. Profesjonelle utviklere vil ha mest mulig verdi ut av arealet og bygge programmer som selger. I pressområder er det også grunn til å tro at dette kan påvirke arkitekturen ved at ”ikke-produktive” arealer, – for eksempel romslige uvørne lekearealer eller tilstrekkelig økologisk store grøntsoner vil nedprioriteres og kompenseres av små, tettpakkede parkområder gjerne med høy kvalitet på opparbeidelsesstandarden.

Etter mitt skjønn vil også den type praksis som jeg har drøftet i forbindelse med reguleringsplanenes saksfremstilling, styrke utviklerens rolle som premissleggere. Grunnen er den offentlige byplanleggingens fokus på å få frem konsekvenser i forhold til prosjektets program (arealbruk). Når prosjektene er markedsinitierte og oppstår uavhengig av offentlig planberedskap, blir det vanskelig for byplanleggerne å argumentere for at den eiendommen som utvikleren vil bygge ut kan være egnet til andre formål. Med mindre byplanleggerne har bedre kjennskap til markedet og av den grunn kan overbevise utvikler om at et annet program vil være bedre. En annen mulighet er når de kan ”gi” eiendomsutvikleren et program som ikke er så markedsavhengig; for eksempel skole, sykehus eller andre offentlige institusjoner. Når byplanetaten er uenig i utviklers programintensjoner, er det

min oppfatning at diskusjonen ikke blir rettet mot hvilke muligheter som kan oppstå ved et annet program, men mot hvilke konsekvenser som kan oppstå av det programmet utvikler ønsker. En sterk fokusering på hvilket program som skal bygges kan betraktes som et svakt punkt i 'møtet', fordi det er programmet som lettest vil kunne bli endret, ikke formen. Denne foranderligheten demonstrerer også prosjektene selv. Både lagerhallen på Alna og bryggeribygningene på Frydenlund vedvarer som form selv om det har kommet nye program på tomta. I Alnas tilfelle har også dagligvarebutikken som mye av reguleringsprosessen dreide seg om å unngå, likevel kommet. Og i Frydenlund er større deler enn det var forventet i reguleringsaken, tatt i bruk som skole.

Betingelser for en vellykket prosjektutvikling

Hypotesen som ble fremsatt viser til sammenhengen mellom aktørenes forutsetninger for å fatte beslutninger og det arkitektoniske resultatet. Hypotesen inneholder også en påstand om at en vellykket eiendomsutvikling også må inneholde kriterier om vellykkethet fra et samfunnsperspektiv, dersom prosjektene også skal bli vellykkede byutviklingsprosjekt. Fra det jeg så langt har skrevet kan det synes vanskelig å få til dette. Generelt er det lett å si at betingelsene for å få til et vellykket byutviklingsprosjekt er at prosjektet ikke bare tilfredstiller bestemte brukerne og investorer, men at det også tilfører byen for øvrig verdier. I det norske planhierarkiet forventes det at slike allmenne interesser blir ivaretatt i den overordnede byplanleggingen som prosjektene retter seg inn etter. Enhver tillatelse til å gjennomføre et prosjekt vil når prosjekter retter seg inn etter planene, følgelig tilføre fellesskapsverdier. Når jeg da hevder at denne situasjonen i mange tilfeller er snudd på hodet, at det like mye er planene som rettes inn etter prosjektene, kan det være vanskeligere å vite hvilke verdier prosjektene medfører. Spesielt vanskelig kan det bli dersom dette heller ikke blir kommunisert i saksfremstillingene. Jeg har imidlertid trukket en slutning om tyder på at offentlig byplanlegging fraviker overordnede planmål når de finner prosjektene "gode nok". Det kan tyde på at prosjektene nettopp må betraktes som vellykkede også fra samfunnets synspunkt. Men "gode nok" henspiller ikke her på en definert arkitektonisk kvalitet, men at enighet om prosjektet ble viktigere for byplanleggerne enn å holde fast ved tidligere mål eller retningslinjer for prosjekt- og eller områdeutvikling. Det foregår med andre ord forhandlinger omkring prosjektets kvaliteter. "Gode nok" tyder på at utviklernes intensjoner og premisser likevel har blitt motargumentert og at prosjektene er evaluert av offentlige byplanleggere uavhengig av overordnede planer som prosjektene ideelt sett skulle innfri. Selv om byplanetaten både i Alna-, Ullevaal- og Frydenlund-caset forsøkte å få utvikler til å bygge annerledes, endte det med at kommunen godtok et

prosjekt som var veldig likt det utvikler ønsket. Dette betyr ikke nødvendigvis at det offentlige er svake i forhandlinger og gir ukritisk etter for utviklers ønsker. Det kan være slik som i Frydenlund caset. Ingen hadde tenkt ”skole” som et aktuelt program i dette området, men det ble oppfattet som ”helt riktig” da spørsmålet oppstod underveis i reguleringssaken. Kommunen forutså at endringer ville skje på tomte til Frydenlund bryggeri og viste dette i forslaget til kommunedelplan for indre by. Men planen kunne ikke forutse hva som faktisk ville bli foreslått. Prosjektforslaget tvang kommunen til å evaluere utviklingsmålene i området på nytt, og da prosjektet ble funnet ”godt nok”, ble prosjektet viktigere enn de overordnede planmål de tidligere hadde foreslått. Alna-caset hadde noe av det samme. Her ble utviklingsideen gjort spiselig ved at utvikler la frem et overbevisende utviklingskonsept. Når etaten senere i sin kommunedelplan ikke kunne tilkjenne den samme entusiasmen over denne type prosjekt, kan det bety at byutvikling på prosjektnivå er noe annet enn byutvikling på overordnet plannivå. I direkte forhandling med utvikler vil det bli vanskelig å avslå et lykkelig kompromiss som Alna-caset kan oppfattes å være.

”Gode nok” kan også forstås som at den situasjonen som oppstår når private fremmer reguleringsforslag, kan påvirke prosjektutviklingen. Det støtter hypotesen om at det oppstår en ’samtidig’ byplanlegging som har et potensial for å håndtere prosjektenes innflytelse på byutviklingen. Dette er en påstand som best kan bekreftes av Frydenlund-caset. Her fant både byplanleggerne og de berørte naboene at prosjektet ville tilføre verdier til byen for øvrig. Markedsinitierte prosjekter kan utvikles til vellykkede byutviklingsprosjekter fordi utviklerne ser det som viktig å ivareta allmennhetens interesser fordi dette også er interesser som verdsettes av potensielle kjøpere. At en ’samtidig’ planlegging automatisk ikke vil føre til et vellykket byutviklingsprosjekt er Ullevaal-caset et godt eksempel på. I siste fase her forsøkte byplanetaten både å ivareta andre brukeres interesser og å planlegge samtidig med prosjektutviklingen, uten at det hjalp på utfallet av saken. Arbeidet som ble gjort vil likevel ikke være unyttig. Det kan brukes i en neste fase. At en neste fase kommer ble anskueliggjort allerede med reguleringsvedtaket. I denne saken ble det kanskje politkerne som innså verdien av å ta hensyn til potensielle velgere. I forbindelse med reguleringsvedtaket ble det vedtatt at det skulle lages en områdeplan for videreutvikling av stadionområdet. Vedtaket viser at byplanetatens motargumenter mot stadionanlegget nådde frem til politikerne, men at politikerne likevel ikke ønsket å gå i mot utviklers ønsker; ”aksepter vårt forslag ellers blir det ikke noe Nasjonalanlegg for fotball i Oslo.”

Prosjektet sperrer for kontekstuelle betraktninger

Det kan også se ut for at den offentlige byplanleggingen lett blir *fanget* av prosjektet og at dette sperrer for muligheten til å betrakte andre sammenhenger enn de som fremmes i prosjektet. Alle casene mine demonstrerer at det er det prosjektet som blir fremlagt som blir diskutert, og ikke lokaliseringen, ikke området eller en annen programide. Min påstand om at det er en sammenheng mellom en 'samtidig' planlegging og et vellykket byutviklingsprosjekt, må derfor ikke mistolkes som at enighet om "godt nok" er det best tenkelige byutviklingsprosjektet. Spesielt ikke fordi disse prosjektene har vanskelig for å etablere kontekstuelle sammenhenger i bystrukturen. Eiendomsbransjens logikk er å ha fokus på egen tomt. Det er derfor ikke overraskende at reguleringsplanens avgrensning er gitt av det arealet som forslagstiller vil øke verdien på. Det jeg finner mer forunderlig, også litt foruroligende, er at grensene innenfor planen er så nøyaktig definert av prosjektet. Arealavgrensninger innenfor det området som foreslås omregulert, er eksakt sammenfallende med plassering av prosjektets vegger. Det vil si at bygget er så godt som ferdig besluttet i reguleringsfasen og rommet mellom bygningene er formgitt allerede i reguleringsplanen. (Et interessant spørsmål som ikke er undersøkt, er sammenhengen mellom disse avgrensningene og utregning av gebyr for å få behandlet reguleringsplanen.) Sammenhengen mellom eiendomsgrenser og planavgrensninger får ekstreme virkninger i Ullevaal-utbyggingen. I den første reguleringsplanen fikk dette forvaltningsmessige konsekvenser i byggesaken og følger for de videre tribuneoppgraderingene. I siste fase anskueliggjøres problemstillingen ved at byplanetaten valgte å følge de samme grensene da de fremmet alternative forslag til løsning. Det forsterker inntrykket av at det er utviklers intensjoner som er premissgivende for byutviklingen.

Spørsmålet er om det tas beslutninger på reguleringsplannivå som kunne ha ventet til en neste fase. Er det slik at prosjektet som fremmes også "fanger" på den måten at aktørene fokuserer på detaljer internt i prosjektet mer enn sammenhenger mellom prosjektet og omgivelsene? Igjen synes jeg det er en interessant side ved Bryn-caset; nemlig hensikten med å bruke bestemmelser om bebyggelsesplan i slike prosjektbaserte reguleringsplaner. Dette ble også brukt i Ullevaal-caset, om veianlegget og i Frydenlund om enkelte byggetrinn. For Frydenlunds vedkommende kan jeg ikke se verdien av denne ekstrarunden i og med at reguleringsplanen allerede ga relativt nøyaktig avgrensning av bebyggelsens plassering og arealbruk. I Bryn-caset hadde derimot reguleringsplanen for den delen som ennå ikke var bebygd (deler av planen dreide seg om å regulere de endringene som allerede hadde skjedd), en mer åpen karakter, noe som gjorde at diskusjonen om prosjektets utforming ble tatt i en senere fase. Utvikler fikk først en nødvendig aksept for

hvilken utnyttelse som kunne forventes, på grunnlag av den kunne en mer detaljert utforming ta til.

Mine funn viser at eiendomsutviklere er villige til å ta ansvar for kvaliteten på de fysiske omgivelsene. Dette betyr ikke at eksemplene fremviser høy arkitektonisk kvalitet, men at utviklerne så verdien av å vektlegge utforming, materialbruk og trivselsfaktorer fordi det tjener virksomheten deres. Men ikke i en slik grad at sammenhengen mellom det enkelte prosjekt og det kontekstuelle potensialet har blitt utnyttet tilstrekkelig. Dette tross for at stedlige faktorer opplagt har influert utformingen av de studerte prosjektene. Prosjektene kontekstafhengighet som "prosess" har hatt større betydning for de arkitektoniske løsningene enn den avhengigheten som eksisterer mellom prosjektet og karakteren på de fysiske omgivelsene som prosjektet er lokalisert til. Prosjektene tenderer heller til innadvendte strukturer enn nye kontekstuelle sammenhenger med byen for øvrig.

Utnyttede potensialer i 'møtet'

I det foregående konstaterte jeg at formålet med 'møtet' er ulikt for de to aktørene. Min påstand her er at disse to likevel har felles interesse av å vite på hvilken måte prosjektet kan bli vellykket for å kunne anbefale prosjektet realisert eller ikke.

Motsetninger og fellesinteresser

Både eiendomsutvikling og byplanlegging har et lengre perspektiv på virksomheten enn beslutningen om det enkelte prosjektet. Utfordringen for begge aktører er, med utgangspunkt i en 'før' situasjon, ta stilling til et prosjekt som om dette skulle ha vært realisert. Mens det som egentlig er av interesse er hvordan prosjektet vil endre seg over tid og hvilken effekt prosjektet vil ha på omgivelsene og vice versa. Dette har jeg hevdet er uforutsigbart fordi kontekstafhengigheten kan slå ut på mange ulike måter. Prosjektets mulighet til å endre eller tilpasse seg den eksisterende byen, er avhengig av typen prosjekt, de omgivelsene som prosjektet plasseres inn i og hvordan disse kobles sammen. Når jeg hevder at 'møtet' mellom de to aktørene har et utnyttet potensial for håndtering av den prosjektbaserte byutviklingen, finnes dette potensialet i den kunnskapsutveksling som kan foregå om prosjektene muligheter for endring. Det holder ikke å finne prosjektene "gode nok" eller å innlemme prosjektene i den overordnede planleggingen. Møtet må også generere kunnskap om prosjektet som byutviklingsprosjekt slik at det kan komme til nytte i andre sammenhenger.

Saksfremstillingene jeg har undersøkt har ikke karakter av denne type kunnskapsformidling. Ulempen med det er at lærdommen som kommer ut av slike prosesser, kun tilflyter de få involverte aktørene. Det materialet som jeg

har undersøkt kan ikke direkte brukes til å diskutere hypotesens holdbarhet. Jeg vil heller argumentere for påstanden som et svar på at konteksthengigheten i prosessen synes å ha større betydning for det morfologiske svaret, enn den stedlige konteksten. Dersom det er et potensial i 'møtet' som ikke er tilstrekkelig utnyttet, må dette ligge i kunnskapsgrunnlaget og forståelsen av den fysiske konteksten prosjektet skal inngå i slik at prosessuelle tilfeldigheter ikke blir avgjørende for resultatet.

Uunngåelig ufullstendig

En planlegging som skjer samtidig med at det skal tas stilling til konkrete prosjekter, forutsetter forståelse av byens fysiske kontekster som kan etablere en diskusjonsplattform som favner flest mulige løsninger. En slik kontekstforståelse vil fremheve byen selv som det viktigste forvaltningsgrunnlaget for prosjektene. Det betyr at prosjektene ikke vurderes opp mot fastlagte normer eller løsningsforslag som kan begrense diskusjonen eller fravikes bitvis slik at det likevel er umulig å oppnå det som var forventet. Samtidig er det viktig å slå fast at verken dagens by eller byens elementer kan forstås som endelige, men heller som en organisme som til enhver tid er *uunngåelig ufullstendig*.⁵⁹⁶ Det ufullstendige er ikke et uopnådd mål om en fullført helhet, men et evig potensial for forandring som prosjektene stadig vekk utfordrer. En kontekstforståelse er dermed ikke statisk, men vil påvirkes av tiden og av ulike tolkninger. Selv om det synes å være konsensus om at dagens by verken kan beskrives eller forstås som den historiske byen eller som modernismens by, er det langt fra enighet om hvor den samtidige byens arkitektur beveger seg eller bør bevege seg. Jeg har derfor hevdet at møtet mellom de to aktørene kan bidra til kunnskap om prosjektene potensial og muligheter for endring, men at dette er avhengig av den forståelsen som legges til grunn for diskusjonen av prosjektet. Det er da snakk om hvordan den fysiske konteksten tolkes, hvilke intensjoner om tilpasning eller endring som legges til grunn for argumentasjonen, slik at de to aktørene faktisk kan møtes i en drøfting av prosjektets innflytelse på byutviklingen og ikke kun i en diskusjon av det fremlagte prosjektet.

Ingen av de prosjektene jeg har undersøkt, har det oppstått konflikter grunnet ulik forståelse av den fysiske konteksten. Dette kan selvsagt bero på at spørsmålet om hvordan den eksisterende konteksten skal leses og forstås i liten grad ble tatt opp og problematisert. Alna-caset er kanskje det eneste hvor dette temaet hadde en konkret betydning. Her oppfattet utvikleren området som strukturløst og uten verdi. En holdning jeg mener begrenset diskusjonen om dette prosjektets muligheter for å kunne bidra til å transformere området, slik utvikler faktisk ønsket at det skulle. Utviklers

⁵⁹⁶ (Beauregard og Haila, 1997, s. 339)

forståelse og tolkning av den fysiske konteksten ble ikke imøtegått i reguleringsprosessen. Det var heller ingen alternativ forståelse å finne i kommunedelplanen. På den annen side eksemplifiserer Alna-caset mitt argument. I dette området ble det laget en overordnet plan som ikke klarte å fange opp de endringsprosesser som pågikk. Planen ble derfor et mindre interessant forvaltningsgrunnlag både for utvikler og for byplanetaten selv, enn det de faktiske omgivelsene i Groruddalen var.

Slutningen som best kan styrke hypotesen om at det finnes et uutnyttet potensiale i møtet, er at ”eiendomsutviklerne har handlet i et langsiktig perspektiv”. Utviklerbransjen har behov for å kjenne til markedet. Dette endrer seg hele tiden. Deres tolkning av hvor det markedsmessig er mulig å få til nye prosjekter og hvorfor, vil etter mitt skjønn, fremtvinge en forståelse av byen som ikke er statisk, men påvirkelig for ytre drivkrefter. De vil slik sett opparbeide kompetanse om byens ulike forutsetninger og kvaliteter for å utvikles. Det er spesielt når eiendomsutvikling dreier seg om mer enn ”kortsiktig profit” at slik kunnskap bygges opp. Denne kunnskapen vil indirekte bli kommunisert gjennom prosjektutviklingen. På den måten kan den styrke den kontekstforståelsen prosjektdiskusjonen kan bygge på. Dette potensialet synes ikke å være tilstrekkelig utnyttet i dagens praksis. Også fordi jeg oppfatter at dette er en ”taus” eller underkommunisert kunnskap i utviklerbransjen.

Langsiktighet i 'møtet'

Når jeg hevder at utviklernes langsiktige perspektiv er et tegn på at det finnes uutnyttede muligheter i 'møtet', må det ikke misforstås som at utviklernes tidsperspektiv sammenfaller med det offentlige. Enhver eiendomsutvikling vil enkeltvis oppfattes som kortsiktige og profittsøkende ved sammenligning med offentlige samfunns mål. Langsiktighet i eiendomsutvikling oppstår blant annet ved at det kortsiktige perspektivet på en aktuell eiendomsutvikling inngår i et lengre investeringsperspektiv sammen med flere andre utviklinger. Det kan også betraktes slik som det er illustrert i fig. 8. Når de to aktørene møtes i diskusjonen om reguleringsplanen, møtes også to ulike måter å koordinere beslutninger, den markedsstyrte og den offentlige (hierarkisk) styrte beslutningsprosessen.⁵⁹⁷ Utviklers tidsaksesystem, verdikjeden, vil gripe inn i den hierarkiske plan(tids)aksen. Det betyr at utviklers argumenter for reguleringsplanen kan være knyttet til verdivurderinger av fremtidig drift og forvaltning av eiendommen. Når den offentlige byplanleggingen argumenterer, kan dette være knyttet til langsiktige mål for eksempel satt i kommune(del)plan eller gitt ved rikspolitiske retningslinjer. Mitt poeng er at selv om de to aktørene har to ulike tidsperspektiv, kan denne ulikheten i seg

⁵⁹⁷ (Buitelaar, 2003) s. 327.

selv bidra til et bedre 'møte'. I en 'samtidig' planlegging vil både utviklere og planleggere innta både et kort- og langsiktig perspektiv. For profesjonelle selskaper som betrakter eiendomsutvikling som en gjentagende virksomhet, dreier fortjeneste og verdiskapning om mer enn hva de kortsigig kan få solgt til hvilken pris i det enkelte prosjekt. De vil derfor ha et utvidet perspektiv på hvilken kvalitet som vil lønne seg på sikt. En profesjonell eiendomsutvikling har med andre ord et "bifokalt" perspektiv, som Rolf Jensen argumenter for at planleggingen bør innta.⁵⁹⁸

Utviklernes langsiktighet viser seg på ulike måter i de fire casene. Med unntak av byggefase II i tilfellet Ullevaal Stadion, som i denne sammenhengen er et godt referanseprosjekt til hvordan eiendomsutvikling kunne fortone seg på slutten av 1980-tallet, er beslutningene tatt som ledd i en langsiktig plan for eiendomsutvikling. De fire casehistoriene gir til sammen også et verdifullt bilde av hvordan utviklerbransjen i Oslo har vokst frem. Historiene er mer ulike enn like, og stemmer med den beskrivelsen jeg tidligere har gitt av en bransje som har vokst frem av ulik motivasjon og forutsetninger, men som etter hvert opererer innenfor det samme regimet. Bortsett fra i Bryn-caset, hvor det ble gjort strategiske oppkjøp av tomter for utvikling, har alle eid og brukt tomten til andre formål før det ble et utviklingsprosjekt. Drivkraften i starten var å utvikle verdier av den egenkapitalen som lå i en lavt utnyttet eiendom. Bryn-caset er også det mest interessante eksempelet på langsiktig tenkning. Her satset utvikler på en områdestrategi og konsentrerte investeringene sine til ett sted i byen. Slike investeringsstrategier kan få eiendomsutviklere til å rette oppmerksomheten utover det arealet som omfattes av den enkelte reguleringsplanen. Fordi de har konsentrert virksomheten sin til ett sted vil de være opptatt av hva som skjer i omgivelsene over tid og i en geografisk sammenheng. På denne måten kan en slik forbindelse mellom sted og utvikler være positivt. Når det er sagt, er det nødvendig å påpeke at denne tendensen også utfordrer den offentlige byplanleggingen ytterligere. Jeg ser nemlig ikke bort fra at de slutninger som jeg har trukket på grunnlag av studiet av enkeltprosjekter, også vil kunne gjelde i de tilfeller eiendomsbransjen utvider sitt interessefelt for verdivurderinger til en områdeutvikling. Slike tilfeller kan hele områder utvikle cellekarakter. Mange "brygge" og sjøsidedprosjekter har opplagt slike karaktertrekk. Private utviklere kan også gå inn i en slik byutviklingsrolle fordi de ser dette som en måte å sikre seg mot at andre prosjekter kan skade eller svekke deres egne intensjoner eller allerede investerte resurser i området.⁵⁹⁹

⁵⁹⁸ (Jensen, 1986)

⁵⁹⁹ En videre lesning om dette temaet kan være (Jacobs, 1999, "State Property Rights Laws. The Impacts of those Laws on my Land").

Det også et spørsmål om den offentlige byplanleggingen er så langsiktig som man gjerne hevder, siden det snarere er prosjektene som påvirker planleggingen enn omvendt. Prosjektene har blitt lagt inn i en overordnet plan som deretter har gitt legitimitet til det prosjektet som har blitt realisert. Dette ”problemet” trenger ikke bli så stort dersom eiendomsbransjen tar et større ansvar for kvaliteten på de fysiske omgivelsene fordi det vil tjene deres virksomhet. Bruk av arkitektkonkurranser kan for eksempel tolkes som en vilje til å ta et slikt ansvar. Slike konkurranser kan bringe inn ny forståelse av den fysiske konteksten ved at alternative utviklinger presenteres. Både i Frydenlund-caset og i begrenset omfang på Alna og på Bryn ble det avholdt arkitektkonkurranse/ parallelloppdrag, mens det for Ullevaal Stadion sikkert burde ha vært avvirket en.⁶⁰⁰ Selv om premissene for konkurransene i disse tilfellene ble lagt av utvikler, som også valgte vinnerne, viser tiltaket at utviklerne ønsker alternative forslag og få frem muligheter. Konkurranser kan forstås som en kvalitetssikring av den løsningen som fremmes, men som Frydenlund-caset også viste, kan konkurransen gi inntrykk av at alle sider av prosjektet er belyst og gjennomanalysert. Alternativsøking kan i noen tilfeller innskrenke mulighetene ved at det kun blir varianter av det samme alternativet som eiendomsutvikleren ønsker å argumentere for. Fordelene ved åpne arkitektkonkurranser kontra parallelloppdrag er åpenbare. Konkurranser gir en helt annen mulighet for å diskutere prosjektet offentlig i en tidlig fase. Idédugnader og charetter er andre tiltak som kan ha samme effekt. Slike prosesser vil likevel ikke sikre at prosjektet blir diskutert utover den tomte som skal utvikles. Det som mitt materiale viser, at utviklerne har vært villige til å ivareta arkitektonisk kvalitet, men at dette foreløpig er konsentrert til det som skjer innenfor tomte, vil fortsatt kunne skje selv om ”alle” inviteres til å uttale seg om forslaget. Utviklernes ”vilje til arkitektonisk kvalitet” kan også lett tas som et tegn på at prosjektet er tilfredsstillende og at prosjektet av den grunn unndrar seg arkitektonisk evaluering. Byplanleggerne kan bli fanget av prosjekter og finne disse ”gode” nok uten å vite hvorfor de er det, eller hva prosjekter vil føre med seg. Når årsaken til at prosjektene er funnet ”gode” nok, ikke er argumentert for i saksfremstillingen, styrker det oppfattelsen av at den offentlige byplanleggingen ikke kan styre de private prosjektene. Det er heller ikke et godt tegn dersom planleggerne ikke vet hvorfor prosjektene er gode nok, men at de likevel blir tatt inn i en overordnet plan.

Denne vekselvirkningen mellom ’prosjekt’ og ’plan’ byr på flere muligheter enn begrensninger for håndtering av den prosjektbaserte byutviklingen. Det trenger ikke være negativt, at offentlig byplanlegging fraviker overordnede

⁶⁰⁰ I beskrivelsen av Bryn-caset er ikke dette parallelloppdraget vektlagt.

planmål dersom prosjektene er ”gode” nok. Tvert i mot kan prosjekter som fremmes, bringe inn nye programmer og annen kontekstuell forståelse enn det som den offentlige byplanleggingen har kommet frem til i sin planlegging. Frydenlund er nevnt. Alna- og Bryn-casene belyser på sin side hvordan prosjektene også kan bidra til kunnskap som kan komme den overordnede planleggingen til gode. Casene mine demonstrerer ikke at dette skjedde, eller at utviklerne i disse tilfellene bidro med noe utover det de måtte gjøre for å få saken sin igjennom. Men sakene viser at det kunne ha skjedd. I tilfellet Bryn begynte kommunen etter hvert å planlegge i tråd med den utviklingen prosjektet representerte. For Alna-caset gjorde de riktignok nærmest det motsatte. Nå skal jeg ikke her underslå at det kan ha vært et riktig strategisk valg å ikke signalisere muligheter for etablering av handelsvirksomhet i Groruddalen, men at det tvert i mot var nødvendig å etablere en motkraft til dette stedets utvilsomt gode lokalisering for virksomheter som bilbasert handel. På den annen side har mye slik virksomhet etablert seg her likevel, også uten en omfattende reguleringsprosess, kun gjennom bruksendring av bygg tidligere brukt til lager eller lettere produksjonsvirksomhet.

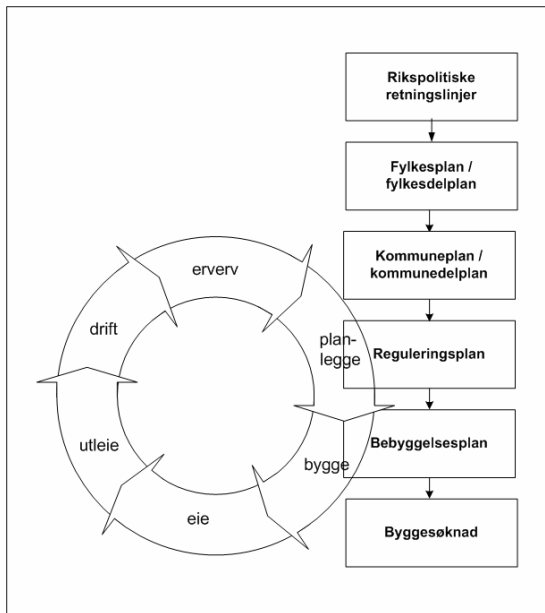


Fig. 8, Sammenkopling av verdikjeden i eiendomsutvikling og plansystemet

Nettverk av aktørrelasjoner

Det som jeg tidligere har argumentert for å være hindringer for å ta ut potensialet i 'møtet', kan etter mitt skjønn betraktes som en mulighet. Det vil si at kontekstavhengigheten skaper nye handlingsalternativer for å håndtere den prosjektbaserte byutviklingen. Tatt i betraktning at det hierarkiske plansystemet er snudd på hodet, vil den 'samtidige' planleggingen etablere en posisjon hvor horisontale forhandlinger kan bli vektlagt like sterkt eller sterkere enn vertikal offentlig autoritet. Det oppstår en nettverkskoordinering i tillegg til den rene markedsstyringen og det offentlige (hierarkisk) styrte beslutningsprosessen.⁶⁰¹ Det empiriske materialet viser tydelig at hver situasjon krever sin måte å koordinere beslutninger på. Det er som nevnt ikke direkte forutsigbart hvordan de aktørrelaterte rammeforutsetningene håndteres i hvert tilfelle. Med den følge at de faglige diskusjonene om prosjektet kan ha et tildels tilfeldig fokus, ikke bare på grunn av de to aktørenes ulike motivasjon for å få vedtatt en reguleringsplan. Men også fordi det i denne konteksten befinner seg flere aktører enn de to som er direkte delaktige i reguleringsprosessen. Aktørrelasjonene på det lokale beslutningsnivået frembringer derfor også andre argumenter, planlegging eller direkte aksjoner mot prosjektet som kan bidra til enda større uforutsigbarhet, men dette vil også kunne skape muligheter for at prosjektet utvikles til et godt byutviklingsprosjekt. I tillegg til den forståelsen som fremmes av de aktørene som er direkte involvert, kan andre mer perifere aktører som beboergrupper, interesseorganisasjoner eller sektoretater rette oppmerksomhet mot det samme prosjektet/objektet, men med andre hensikter. Målet for disse kan til og med være å forhindre realisering eller å oppnå at prosjektet blir utviklet på en helt annen måte enn utviklers forslag. Avhengig av hvilken innflytelse og formell makt aktører som kommer med slike innspill har, gir dette føringer for hva utvikler kan oppnå av "høyeste og beste" utnyttelse på eiendommen og dermed hvilken fortjeneste som kan oppnås ved å realisere prosjektet.

I mine case er det kun Ullevaal Stadion som har blitt møtt med omfattende motargumentasjon. Slik jeg oppfatter det, var disse argumentene vektige og burde ha vært behandlet annerledes enn det de ble, spesielt da argumentene første gang ble fremmet. I siste fase derimot tok byplanleggerne motargumentene og gjorde dem til sine, uten at det hjalp på resultatet utover noen justeringer på lysmastene over stadiontaket. Ved omreguleringen av Frydenlund ble det som ledd i at saken var prøvesak i PROFF-prosjektet⁶⁰² tidlig gjennomført møter og gitt ut informasjon til naboene. Naturlig nok var det her ingen protester mot at et lukket bryggeriområde med lastebiltrafikk

⁶⁰¹ (Buitelaar, 2003, s. 327).

⁶⁰² Se note 395

ble omregulert til høgskole, boliger og kontor. Et tydelig potensielt motargument ble her varslet tidlig av byantikvaren, men kravet om vern av de eldste bygningene ble umiddelbart innlemmet i både utvikler og byplanleggenes intensjoner for utvikling av området. Dersom vi ser bort fra innsigelsen fra Statens vegvesen til den kjøpesenterreguleringen som byråden etter hvert stoppet på Alna, ble det verken her eller i Bryn-caset fremmet vesentlige motargumenter fra omgivelsene.

Med mindre § 30 fjernes fra PBL vil den prosjektbaserte byutviklingen fortsette slik den skjer i dag. Utviklerne vil legge premisser for diskusjonen gjennom sin kontroll på programmet og gjennom planavgrensningen. De vil fremme sin egen sak og fronte de argumenter som vil føre til det resultatet de ønsker. De vil også definere de planfaglige temaene som blir tatt opp. Det utfordrer også et av hovedprinsippene i lovverket: samordning, deltagelse og demokrati. Skal for eksempel hensynet til barn, unge og svakerestilte borgeres rettigheter bli ivaretatt, forutsetter det at motargumenter blir behandlet på en helt annen måte enn slik det skjedde for eksempel i Ullevaal-caset. Når naboskapet her protesterte og argumenterte med at en økt trafikk gjennom boligområdet, ble det kun møtt med avbøtende tiltak på veinettet. Når det er sagt er det grunn til å se at den prosjektbaserte byutviklingen kan styrke ideologiske miljøbevegelser og offentlige sektorinteresser innen natur- og kulturmiljø. Vi må innse at slike aktørers rolle kan bli viktige for den offentlige byplanleggingen fordi deres motargumenter og ekspertise kan bli hentet inn som en nødvendig korreks til utviklernes argumentasjon og premisser for prosjektdiskusjonen.

Den praksis som utøves i 'møtet' er ikke teorigjort, men pragmatisk og praksisrelatert hvor både eiendomsutviklerne og byplanleggere tillater seg å plukke ut og blande teorier og argumenter som best er egnet for å rettferdiggjøre det de gjør og mener.⁶⁰³ Muligheten til å utnytte nettverket til samhandling og kunnskapstildeling avhenger således av hvorvidt de individer som representerer aktørene, lar seg påvirke av andres argumenter og handlinger til å reflektere over egen praksis. I hvilken grad argumenter fremsatt av interesseorganisasjoner, sektoretater eller andre berørte parter blir avgjørende for de løsninger som til slutt velges, kommer an på hvorvidt de to aktørene har interesse av, plikt til, eller muligheter for å innlemme disses argumenter og behov i sine egne intensjoner om prosjektet og hva som til slutt besluttes.

Det er her jeg mener utviklerbransjens langsiktighet kan bidra til å bedre 'møtet'. Eiendomsutviklernes kunnskap om markedet er en type kunnskap som kan gi innsikt i hvilke drivkrefter som påvirker byutviklingen

⁶⁰³ (Alexander, 1997, s. 4)

fordi markedet påvirkes av mange ulike samfunnsmessige trender og kulturelle holdninger. Markedet blir da noe mer enn det som er direkte styrt av tilbud og etterspørsel. Jeg mener ”markedet” må betraktes som en aktør i byutviklingsprosessen og at det utgår fra de velgerne politikerne skal tjene. (se fig. 1) Markedet innbefatte da også berørte beboere og motaksjonister som kan påvirke utviklers mulighet for å oppnå ”høyeste og beste bruk” av eiendommen. Alle disse utgjør markedet som prosjektutviklerne er avhengig av å skape gode relasjoner til for å få et godt omdømme, hvilket kan bli en forutsetning for deres troverdighet som næringsvirksomhet. Nettverket legger i denne forstand handlingsbetingelser for utviklerne, og som sådan er det en påminnelse om hvordan planlegging, nettverk og marked spiller sammen i utviklingen av byen. I så fall representerer ’møtet’ en koordineringsmekanisme slik det også er vist av Røsnes.⁶⁰⁴

Kontekstforståelse som grunnlag for faglig skjønn

Når jeg fremhever betydningen av å etablere en kontekstforståelse med byen selv som det grunnlaget som prosjektene skal diskuteres opp mot, kan det også begrunnes i at praktisering av lovverket har blitt mer skjønnsbasert. Dette skaper etter mitt syn behov for et *ikke* normativt argumentasjonsgrunnlag. Både forvaltning av et altomfattende bærekraftbegrep og en økt vektlegging av estetikk i Plan- og bygningslovens formålsparagraf, åpner for individuelle skjønnsbaserte beslutninger som skal tilfredsstillende ”rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene.”⁶⁰⁵ Når denne bestemmelsen blir tolket som at det nye skal tilpasses eller harmonisere med det som allerede er bygget, kan det bety at diskusjonen om prosjektenes evne til å endre den eksisterende byen, blir redusert til et spørsmål om hvilke konsekvenser prosjektet har for det som finnes. Vektleggingen av skjønnsbaserte beslutninger utfordrer måten aktørene argumenterer for sine ulike forståelser av hvordan byen er og kan bli. Når også flere aktører fremmer sitt syn og forventes å bli ”hørt” kan det argumenteres ytterligere for behovet for å etablere en (kognitiv eksplikativ) kontekstforståelse som plattform for prosjektdiskusjonen. Det er slik jeg tidligere har hevdet, at den type byforståelse som ligger til grunn for forskningsfeltet ’urban morfologi’ også kan være relevant for praksis.

Et annet poeng er at kravet, som etter hvert har blitt en lovfestet forpliktelse⁶⁰⁶, til effektivitet i saksbehandlingen også skaper en situasjon som gjør det mindre forutsigbart hvilke faglige holdninger byplanleggerne har ”tid” til å vektlegge. Kravet kan også innskrenke den offentlige planleggingens vilje til å ta opp kompliserte problemstillinger dersom dette

⁶⁰⁴ (Røsnes, 2005)

⁶⁰⁵ PBL § 74.2

⁶⁰⁶ Noe som også har blitt lovfestet i Plan- og bygningsloven ved en maks saksbehandlingstid på 12 uker.

kan medføre at tidsfrister ikke vil kunne holdes. (Innføring av belønningssystemer for effektivitet er en annen side av dette som også vil kunne motvirke planleggenes vilje til å ta opp problemstillinger, som vil forventes å skape konflikter og dermed lengre saksbehandlingstid.)

Jeg har nå argumentert for at det er et uutnyttet potensial i det 'møtet' som oppstår mellom private eiendomsutviklere og offentlig byplanlegging når førstnevnte fremmer egen reguleringsplan. En annen ting er hva dette innebærer av nye praksismuligheter. Jeg kommer til å avslutte denne avhandlingen med å drøfte dette spørsmålet: Hvilket handlingsalternativ finnes i 'møtet' slik at dette uutnyttede potensialet kan utnyttes?

Dagens byplanpraksis slites av en dragkamp mellom forventningen om å ivareta en (bærekraftig) helhet og den "inkrementelle" hverdagen hvor prosjekter fremtvinger en pragmatisk praksis for å få saker unna. Jeg har argumentert for at der er i denne 'mellomposisjonen' at det unngåelig må foregå en planlegging 'samtidig' som det tas stilling til prosjektene. Eiendomsbransjens langsiktighet, som gjør det mulig å kreve større forpliktelser overfor omgivelsesproduksjonen, og deres vilje til å ivareta kvaliteter i omgivelsene, fordi det vil lønne seg for dem, gjør det mulig å forvente en diskusjon av prosjektet i en utvidet kontekst. Enekltprosjekter som fremmes uavhengig av offentlig planberedskap kan faglig sett være vanskelige å forutse virkningen av. Det betyr at utviklerne må kunne akseptere motstand som en naturlig del av beslutningsprosessen og at reguleringsplanprosessen i enkelte tilfeller skal ta tid. I en situasjon hvor flere aktører også forventer å bli hørt og få anledning til å fremme motargumenter, vil også kravet til kommunikasjon øke.

Jeg har hevdet at det er i forbindelseslinjene mellom prosjektets morfologiske spørsmål (analysemodellens vertikale akse) og beslutningsprosessen (analysemodellens horisontale akse) at mulighetene for en annen praksis finnes. Det må bli mer forutsigbart med hensyn til hvilken kunnskap som kan bli overført fra de enkelte prosjektdiskusjoner til anvendelse i andre sammenhenger, for eksempel til å korrigere vedtatte byutviklingsstrategier opp mot drivkrefter som gjenspeiles i prosjektutviklernes markedsbetraktninger. Den "private" kunnskapen som ligger i prosjektene kan utnyttes bedre av både den offentlige byplanleggingen og utviklerbransjen. Mekanismen for en slik utnyttelse ligger i de rullerende prosesser hvor kunnskap tilegnet gjennom byutviklingsdiskusjoner på prosjektnivå kan tilbakeføres til henholdsvis den overordnede planleggingen og nye prosjektdiskusjoner samt til drift og eiendomsforvaltning og nye investeringer.

4.2 PROSJEKTEVALUERING SOM HANDLINGSSALTERNATIV

Den 'samtidige' planleggingen som jeg har argumentert for må skje når den offentlige byplanleggingen skal ta stilling til private reguleringsforslag, vil kunne oppfattes som en *prosjektevaluering*. Dersom prosjektevaluering kan bli et handlingsalternativ som kan bedre de svakheter ved måten offentlig byplanlegging møter privat eiendomsutvikling i dag, vil jeg som følge av min foregående diskusjon konkludere med at det er en del forutsetninger som må innfris:

- Innhold må vektlegges fremfor prosess.
- Fokus på prosjektets potensialer og muligheter.
- Arkitektfaglig argumentasjon om bystrukturelle sammenhenger må styrkes.
- Prosjektdiskusjonen må betraktes som en del av prosjektutviklingen.
- Prosjektdiskusjonen må ses som kunnskapsgenererende for den offentlige byplanleggingen.

Dette delkapitlet er således et forsøk på å konkretisere denne avhandlingens utgangspunkt; at private reguleringsplaner åpner for et 'møte' mellom offentlig byplanlegging og privat eiendomsutvikling som i dag ikke er tilstrekkelig utnyttet som et handlingsalternativ i den prosjektbaserte byutviklingen. Mitt optimistiske syn er at håndtering av disse prosjektplanene kan betraktes som en selvstendig planoppgave, med spesifikke krav til evaluering og faglig innsikt, noe som vil gjøre det mulig for den offentlige byplanpraksis å både håndtere prosjektinnspill og legge grunnlag for en helhetlig tenkning uten forventninger om hierarkisk sammenfall slik som det forventes i planlovverket i dag.

Forutsetninger

En forutsetning for å diskutere prosjektevaluering som metode i byplanleggingen er å akseptere at den evalueringen som skjer ved behandling av reguleringsforslag, griper inn i beslutningsprosessen om hvordan prosjektforslaget kan bli til arkitektur og bidra til en "god" byutvikling. Å bruke begrepet prosjektevaluering i stedet for planforvaltning eller byggesaksbehandling gjør det mulig å se denne arbeidsoperasjonen i forhold til andre sammenhenger hvor arkitektfaglige evalueringer utøves.

Prosjektevaluering er verken arkitekturkritikk eller prosjektering, men kan defineres som en arkitektfaglig forståelse av de beslutninger som skal tas om; det som skal bygges, og i den kontekst bygget skal integreres i og endres med. Arkitektfaglig refererer seg her til en definisjon av arkitektur som omgivelser forstått som fysisk form og de prosesser som ligger til grunn for

initiering og endring. Ved evaluering av arkitekturprosjekter forventes det ikke lengre at man kan lese tegninger og sette sammen plan, snitt og fasader til en romlig størrelse. Dette er (eller vil etter hvert bli normal praksis) allerede gjort digitalt. Prosjektutvikler og saksbehandler kan nå sammen "vandre" omkring og inn i det prosjektet som tenkes realisert og på den måten skaffe seg en felles forestilling av hva som ønskes bygget. Det som derimot må forventes er at man i evalueringen kan forklare den geografiske situasjonen samt tolke sammenhengen mellom tekst (retorikk) og illustrasjoner. Men viktigst at prosjektet kan diskuteres som en inngripen i en endringsprosess. Hvilken fremtid forteller prosjektet om? Hva er det ved dette prosjektet som kan skape endringer eller som vil kunne stabilisere den transformasjonsprosessen som skjer? Hvilken betydning kan prosjektet få for byen, for byens befolkning, for den videre utvikling i denne lokale konteksten, i regional sammenheng eller som bærekraftig utvikling? Å besvare spørsmålene forutsetter generell flerfaglig breddekunnskap om byutviklingen samt spesifikk kunnskap om arkitektur og byens fysiske form. På den måten kan man redusere risikoen for at diskusjonen kun springer ut hva dette prosjektet betyr for prosjektutvikler og deres investorer eller at diskusjonen kun bygges på individuelle estetiske preferanser lest ut av illustrasjonsmaterialet.

Slik jeg ser det forutsetter dette ikke bare at de som skal evaluere prosjektet er faglig kompetente, men også at de har en betydelig porsjon med teft. Å ha teft kan forstås som å utøve faglig skjønn, men det kan også sammenlignes med det å ha talent for prosjektering og design. Mens talent for prosjektering kommer til uttrykk ved at kreativitet og faglig håndverk anvendes på den kunnskapen man besitter, vil det å ha teft i prosjektevaluering bety å ha intuisjon for hva som er de reelle problemstillingene som berører prosjektets lokalisering eller tema, at man evner å skille vesentlig fra uvesentlig, unngår detaljfokusering som ikke vedrører dette beslutningsnivået, og at diskusjonen rettes mot det ved prosjektet som er av betydning for den politiske debatten og for offentligheten.

Jeg ser her at det opplagt finnes en motstand mot å utvikle prosjektevaluering som en metode, også innenfor den etablerte praksis. Ikke bare på grunn av den endringstregghet som skyldes at modernismens idealer om den offentlige planleggingens rolle fremdeles holdes i hevd innenfor deler av den institusjonelle planleggingen, men også den motstanden som ligger i arkitektprofesjonens kunnskapsbase. Alle med arkitektutdannelse har lært å evaluere arkitektur gjennom prosjekteringsmetodikk, hvor det er det å komme frem til egne løsninger som er det vesentlige og ikke det å forstå andres. I praksis vil jeg anta at arkitekter i en offentlig saksbehandlerrolle evaluerer ved gjenkjennelse av løsninger og innfallsvinkler til

byggeoppgaven som er hentet fra en felles tradisjon og en konsensus om hvordan løsningen er fremkommet. Slike evalueringer fremstår ofte som taus eller ukommuniserbar kunnskap. På mange måter passer denne kunnskapen godt inn i en mer skjønnsbasert beslutningsprosess, men fremmer ikke nødvendigvis muligheten for å etablere en god diskusjon om prosjektet. I den offentlige byplanleggingen er det også mange fagdisipliner representert som heller ikke innehar arkitektfaglig erfaringsbakgrunn, men som likevel tar skjønnsbaserte beslutninger om prosjektets arkitektur eller lar være å gjøre dette fordi de ikke har denne faglige bakgrunnen.

Vekt på innhold

Første krav som bør tilfredstilles dersom prosjektevaluering skal kunne bli et reelt handlingsalternativ, er at innholdet i evalueringsprosessen vektlegges fremfor selve prosessen. Det er diskusjonen om prosjektet som må være det vesentlige i 'møtet' og ikke det å bli enige. Gode prosesser og forhandlinger fører ikke nødvendigvis til et godt møte. Det som definerer kvaliteten på møtet mellom de to aktørene i en regulerings sak er den gjensidige behandlingen av hverandres argumenter for å komme frem til beslutningene om prosjektet. De to aktørene trenger derfor ikke å bli enige om en løsning for at prosessen skal kunne betraktes som god. Det er viktigere at de kan bli enige om at de er uenige og hvorfor. Det er også viktigere å fokusere på hvorfor motargumenter evt. ikke kan tas til følge enn å lage gode medvirkningsprosesser uten at motargumenter i realiteten inkorporeres i prosjektutviklingen. En god prosess kan riktignok kjennetegnes av at aktørene argumenterer fordomsfritt og åpent slik at det er det beste argumentet som til slutt vinner frem. Men det kan også føre til at avhengighetsforholdet utvikler seg til et konkurranseforhold hvor det gjelder å få sterkeste mulig gjennomslag for egne argumenter. I en individavhengig prosess kan det derfor være de som er mest utholdende i argumentasjonen som får gjennomslag i den avgjørende beslutningen. Å fokusere for mye på hvordan 'møtet' skal foregå kan føre til at prosessen avsluttes fordi man er kommet til enighet, ikke på grunnlag av det enigheten dreier seg om, nemlig hva som skal bygges. Beslutninger kan også tas av andre årsaker, for eksempel fordi det ikke har fremkommet motargumenter fra andre aktører.

Når jeg hevder at innholdet i 'møtet' skal vektlegges, mener jeg hvilke egenskaper ved prosjektet som kan bli gjenstand for drøfting og hva som kan besluttes i en reguleringsplan. I juridisk forstand er dette bestemmelser om arealbruk, utnyttelse, plassering av bygninger og andre begrensninger i arealbruken. Intensjoner om prosjektets rolle som drivkraft i byutviklingen eller som nyskapende arkitektur må da omsettes til juridiske formuleringer dersom det skal vedtas. Slike intensjoner kan først og fremst diskuteres og

ikke sikres realisert ved et politisk vedtak, men de kan likevel bli tillagt stor vekt for den politiske beslutningen. For å belyse hvordan denne type problemstilling må håndteres i en prosjektevaluering låner jeg Finn Wernes utsagn om at utviklingen av arkitektur er styrt av tildels intensjonelle og ekstensjonelle forhold.⁶⁰⁷ I en prosjekteringsprosess forholder man seg på den ene siden til den foreliggende situasjonen, det ekstensjonelle, og på den andre siden til ønsket om nyskaping, det intensjonelle. I viljen til nyskaping er det ikke først og fremst de faktiske utenforstående forhold som har betydning, men til mer eller mindre poetiske, ideologiske og ofte personlige preferanser eller forestillinger om hva prosjektet kan bli og hva det kan føre til. Dersom prosjektet skal realiseres og ikke forbli et prosjekt, kommer prosjektutviklingen aldri utenom den stedlige konteksten prosjektet skal plasseres inn i. Beslutninger om prosjektet skal realiseres og hvordan vil måtte bygge på hvordan disse forestillingene griper inn den stedlige konteksten, enten for å endre eller for å tilpasse seg. Når et prosjekt diskuteres som reguleringsforslag, er det derfor først og fremst prosjektets utenforliggende sammenhenger som er av interesse. I en reguleringsplanprosess vil prosjektets mer interne intensjoner kun være relevante dersom de påvirker ytre forhold som det skal tas beslutninger om, dvs. forhold som er av offentlig interesse, som er kommuniserbare og kan gjøres om til entydige juridiske bestemmelser.

Vekt på potensialer og muligheter

Det andre kravet er at en prosjektevaluering må ha mer fokus på potensialer og muligheter som prosjektet kan frembringe, enn på de konsekvenser som prosjektet forårsaker. Prosjekter som ikke er i tråd med overordnet plan er ikke nødvendigvis en trussel mot utviklingen. Det er viktig å få frem konsekvenser som følge av utbyggingen, men konsekvenser har ofte et negativt fokus. Noe som lett kan begrense forståelsen av prosjektets positive virkninger og dermed hindre oppdagelsen av at prosjektet kan føre til utvikling som ikke på forhånd var forventet å skje, men som vil kunne være viktig for beslutningsprosessen.

Dersom prosjektet skal bidra til noe positivt utover seg selv og til at utviklerne tar et større ansvar, må det søkes kunnskap om hva dette kan være. Tradisjonelt har man ved vektlegging av eksterne forhold fokusert på samfunnsforhold; trafikk, skoledekning, offentlig servicetilbud etc. Dette er uunnngåelig bakgrunnskunnskap i en evaluering, men ikke tilstrekkelig for å kunne evaluere prosjektet som en "ny bit i byveven" med innvirkning på eksisterende fysiske omgivelser. Når innholdet i en prosjektevaluering

⁶⁰⁷ Finn Werne behandler dette temaet i sin bok (Werne, 1997, *Arkitekturens ismer*) om stilsifter innen arkitekturen.

omhandler hvordan intensjonene bak prosjektet påvirker de eksterne forholdene, vil utvikler bli tvunget til å se utover "sitt" område og til å skaffe seg kunnskap om andre arkitektoniske sammenhenger som påvirker eller er påvirkelige av det nye prosjektet. En prosjektbasert byutvikling forventer en by i konstant endring. Den eneste muligheten for å finne "mellomposisjoner" mellom de "bitvise" endringene som prosjektene representerer og forventningen om sammenheng og helhet i en slik endringsprosess er å unngå at prosjektavgrensningen også begrenser prosjektdiskusjonen.

Vekt på arkitektfaglig argumentasjon

Den tredje forutsetningen, at diskusjonen må tilføres en tyngre arkitektfaglig argumentasjon om bystrukturelle sammenhenger, følger av det forrige. Det arkitektfaglige henspeiler ikke på visuelle oppfatninger, men på forhold som kan forstås som fysisk form og fysiske strukturer. Nye prosjekter plassert inn i den eksisterende byen befinner seg i en lokal stedlig kontekst som både har en historisk (diakron) og en geografisk (synkron) dimensjon. Disse dimensjonene kan indikere ulike helheter som prosjektet kan være en del av. Helhetene kan definere regionale, arkitektoniske og strukturelle sammenhenger som kan være oppfattet også ved hjelp av sosiologiske forståelser av bymessige programmer og kulturelle ytringer. Eller det kan være helheter definert av bylandskapets naturgrunnlag. Gjennom enkeltprosjektene bestemmes byens fysiske form av hvordan intensjoner og beslutninger vedrørende prosjektets lokalisering, program og utforming kobler seg til disse prosjektovergrepene. Ved en vektlegging av arkitektfaglig argumentasjon er det byen selv slik den fremstår som fysisk form og med sine ulike kontekster som definerer et ikke-verdilatet diskusjonsgrunnlag for hvilke løsninger prosjektet fører med seg. En slik kontekstforståelse gir base for evaluering av de normative intensjoner som ligger til grunn for prosjektutviklingen samt av eventuelle overordnede retningslinjer som prosjektet forventes å skulle følge. Fortetting av byggesonen innebærer alltid diskusjoner om hvordan man bør og skal kunne tilpasse seg konteksten. Kontekstforståelse utelukker verken mulighetene for å betrakte prosjektet i et tilpassningsperspektiv eller som endring med hensyn til hvilke muligheter og effekter som kan oppstå i interaksjon mellom prosjektet og de drivkrefter i den eksisterende bystrukturen.

Del av prosjektutviklingen

Den fjerde betingelsen er at prosjektdiskusjonen må betraktes som en del av prosjektutviklingen. Ved at det på et tidlig tidspunkt igangsettes undersøkelse av de sammenhenger og endringspotensialer som det nye prosjektet kan gripe inn i, vil diskusjonen om prosjektet måtte frigjøres fra reguleringsplanens grenser. Aktørene må anse det som rimelig at denne undersøkelsen kan føre

til endringer i det opprinnelige prosjektforslaget. Selv om prosjektet er fremmet og skal realiseres av utvikler, kan ikke utvikler betrakte prosjektet ene og alene som sitt. Prosjektet er initiert av eiendomsretten, men vil uunngåelig berøre allemannsretten til byen. På hvilken måte dette skjer er et offentlig anliggende.

Jeg har allerede argumentert for at et godt møte mellom de to aktørene ikke nødvendigvis innebærer at aktørene kommer til enighet om en felles anbefaling. Min påstand er at dersom prosjektutviklingen betraktes som en del av prosjektutviklingen, vil det være større mulighet for å oppnå konsensus. Og det vil styrke avhengighetsforholdet. Både ulike intensjoner om hva som er et vellykket prosjekt, om hvordan prosjektet skal tilpasses evt. føre til endring av omgivelsene og om hvordan omgivelsene skal forstås, kan være konfliktskapende og redusere muligheten for konstruktiv prosjektdiskusjon. Dersom det lykkes aktørene å møtes i en prosjektdiskusjon og dette bidrar til prosjektutviklingen, har den offentlige byplanetaten snarere en rolle som medutvikler enn som saksbehandler eller forvalter.

En offentlig byplanlegging som involverer seg i prosjektutviklingen kan også åpne for en mer aktiv nettverkskoordinering hvor andre aktører som ønsker å fremme sine synspunkter og intensjoner om prosjektet eller det stedet hvor prosjektet er lokalisert, blir involvert. Dette kan føre til en mer demokratisk modell for beslutninger om byens form. Prosjektutvikling som skjer som fortetting innenfor den allerede bygde byen innebærer endring av områder som allerede er tatt i bruk, også av innbyggere som ikke ønsker endringer. Praktisk byplanlegging er svar på kommunal politikk. Den kommunale politikken har størst interesse av å ta hensyn til de innbyggerne (velgerne) som allerede bor i byen. Disses hovedinteresse er at omgivelser og eiendom ikke forringes, men blir ivaretatt.⁶⁰⁸ Mange vil være opptatt av å sikre de kvaliteter som allerede finnes i den eksisterende byen. Når det gjelder fortettingsproblematikk, kan det offentliges tradisjonelle planverktøy, arealplanen, bli erstattet med byplanen i betydning av den byen som faktisk ligger der som et fysisk element med sine muligheter og begrensninger slik jeg har argumentert for at ulike kontekstuelle helheter kan utledes fra. Det er dette kunnskapsgrunnlaget som gir rammen for å koordinering av beslutningene. I den prosjektbaserte byutviklingen vil omforming av omgivelsene ikke bare ses som en dialog mellom (areal)planen og prosjektet, men like mye som en dialog mellom prosjektet og byen selv. Det er når aktørene i fellesskap "spekulerer" på hva ved et realisert prosjekt, som kan gi effekter på omgivelsene eller skape endringer over tid, at evalueringen kan bidra til prosjektutviklingen. Jeg bruker uttrykket 'spekulere' for å antyde at endringer i den prosjektbaserte byutviklingen aldri fullt og helt kan forutsies.

⁶⁰⁸ (Poulton, 1991, s. 267–268)

Verken potensialer eller effekter ved prosjektet, eller de kontekster prosjektet griper inn i, kan vites med sikkerhet. Ved å spekulere på muligheter reduseres sjansen for at aktørene i denne fasen vegrer seg for å diskutere åpent og fordomsfritt om prosjektet og slik kommer i en situasjon der ”bordet fanger”.

Kunnskapsgenererende prosess

Den femte betingelsen er at prosjektdiskusjonen må ses som kunnskapsgenererende for den offentlige byplanleggingen. Dette kravet vil redusere muligheten for at den kunnskapen som fremkommer i prosjektdiskusjonen forblir på individnivået. Den informasjon som fremkommer ved å diskutere og evaluere prosjektet, fremskaffer ikke bare kunnskap om det konkrete prosjektet, men også om de endringsprosesser som skjer i området og innen det problemfeltet som prosjektet tar opp. Det opphøyer selve drøftingen av prosjektet til noe mer enn et pliktløp i en saksfremstilling. Kunnskapen vil således bli et like viktig resultat av planprosessen som de juridiske bestemmelsene og de retningslinjene som vedtas. De forventninger, diskusjoner og spekulasjoner som gjøres om ”prosjektets endring i tid” og ”effekt på omgivelsene” blir tatt vare på til bruk i lignende programutviklinger, eller til nye prosjekter i samme område. Kunnskapen fra prosjektevalueringen kan på denne måten bli innrullert i den overordnede byplanleggingen. (og ikke betraktet som en avsluttende sak når aktørene har kommet til enighet og vedtak er fattet.) Den lovpålagte behandlingen av de private reguleringsforslagene kan da betraktes som en mulighet for å bedrive en løpende og samordnende kommuneplanlegging. Gjennom drøfting av prosjektet kan riktignok den offentlige byplanleggingen påvirke utvikleren til å innfri planlagte politiske mål, men prosjektene kan vel så mye bidra til å gi planleggerne kunnskap om drivkreftene i markedet. Når prosjektevalueringen ikke bare er opptatt av fremtidige virkninger av prosjektet per se, men også dets rolle i en større geografisk byplanmessig sammenheng, vil den ’samtidige’ planleggingen, som skjer ved evaluering av prosjektene, bli tilført både en lang og kort tidshorison. Et slikt vekselvirknings syn anvendes like mye i eiendomsutviklingen ved at vurderingene relateres både til prosjektets kortsiktige byggetegnskap og mer langsiktige inntjeningsstrategier. Utviklernes langsiktige perspektiv kan her bli påvirket av det som tradisjonelt er den offentlige byplanleggingens kunnskapfelt. By- og samfunnskunnskap for eksempel kan åpne for større arkitektonisk fleksibilitet i prosjektutviklingen ved å inkorporere ulike fremtidsscenarioer og trender utledet fra statistikk, prognoser og tematiske byanalyser. Slik sett vil prosjektet som de to sidene har blitt enige om å realisere, kunne føre til både en justering av utviklernes langsiktige investerings- og forvaltningsstrategier, og av den overordnede byplanleggingens strategier og målsettinger. Møtet mellom den private eiendomsutviklingen og den offentlige byplanleggingen

har med andre ord muligheten til å generere systematisk kunnskap som vil komme begge sider til gode.

Prosjektevalueringens innhold

Dersom de kravene som er beskrevet foran innfris, vil 'møtet' kunne skje og det vil bli etablert et likeverdig avhengighetsforhold mellom den private eiendomsutviklingen og den offentlige byplanleggingen og det vil være en likeverdig forpliktelse mellom 'prosjektet' og 'planen' for kvaliteten på omgivelsesproduksjonen. Siden begge disse aktørene har intensjoner om at prosjektet skal bli bra, vil det være riktig å finne et sett kriterier som må diskuteres for at et godt byutviklingsprosjekt skal kunne gjenkjennes. Vellykkede eller "gode" byutviklingsprosjekter er ikke en kvalitet som kan defineres eller vedtas på forhånd, men vil i følge mine krav til prosjektevaluering, kunne utledes om svar på hvilke *muligheter* prosjektet gir i ulike morfologiske sammenhenger og tematiske innfallsvinkler til byutviklingen. Mitt forslag til dette er fem temaer som beslutninger vedrørende prosjektets uforming, program eller lokalisering vil kunne influere på; 1)bygget som arkitektur, 2)lokale urbane sammenhenger prosjektet inngår i, 3) det byliv og bybruk prosjektet vil medføre eller influere på, 4) de regionale sammenhenger prosjektet vil inngå i og tilslutt 5) prosjektets bidrag til en bærekraftig utvikling. Begrepene som jeg velger å bruke på disse temaene er; arkitektur, strukturelle sammenhenger, urbanitet, regional kontekst og bærekraft. Disse kan bli tillagt en videre og overlappende betydning i andre sammenhenger. Det som er viktig her er de representerer fem ulike problemfelt som enkeltprosjekter kan influere på og vice versa. Jeg mener det er nødvendig å se at dagens arealbrukskategorier og bruk av bestemmelser som kan fastlegges i reguleringsplanen, ikke er adekvate for å diskutere prosjekter i den prosjektbaserte byutviklingen. Likevel er det dette lovfestede redskapet som gjelder i dag. Temaene som jeg mener er relevante er derfor kort beskrevet med hensyn til hvilket faglig kunnskapsfelt som temaet bringer med seg, hvilke samfunnspolitiske problemstillinger som kan knyttes til temaet (herunder hvilke motargumenter som andre aktører kan fremme eller bli fremsatt i den politiske vedtaksprosessen), men også på hvilken måte beslutninger om dette temaet kan bindes opp i reguleringsplanen slik den er definert av gjeldende lovverk.

- Arkitektur (typologi, ikonografi)

Arkitektur defineres her til å være den morfologiske enheten tomt/bygning og angir prosjektets plassering, utnyttelse og utforming innenfor tomtегrensen.

Viktige og faglige spørsmål er typologi og tolkning av det spesifikke ved byggeoppgaven og bebyggelsesmønsteret innenfor tomte, status og

standard på det som finnes fra før, eventuell rehabilitering, revitalisering eller konservering av eksisterende arkitektur.

De samfunnspolitiske diskusjoner som kan komme opp i forbindelse med dette temaet er knyttet til verneproblematikk, enten som riving, restaurering eller tilpasning og utforming av nybygg. Og det kan generelt handle om prosjektet som nyskapende arkitektur.

Juridisk vil beslutninger knyttet til dette tema kunne bindes opp i bestemmelser om arealbruk, utnyttelse, bruk av byggelinjer, høydebegrensninger og bestemmelser som presiserer ”skjønnhetsparagrafen” PBL § 74.2.

- Strukturelle sammenhenger

Dette temaet tar opp koblingen mellom tomt/bygning og de overlappende kontekstuelle strukturene som prosjektet kan inngå i. Prosjektets muligheter må undersøkes i forhold til allerede oppdagende passive eller aktive endringsfaktorer og til byens latente endringspotensialer. En kontekstuell drøfting kan innlemme ikke bare fysiske kontekster, men også sammenhenger som kan være definert av arealbruk og strukturelle eller funksjonelle sammenhenger. De kan også forstås som historiske permanente strukturer og homogene områder som kan avgrenses fra omgivelsene.

De samfunnspolitiske diskusjonene som dette temaet kan bringe med seg er om prosjektet vil føre til endringer i omgivelsene eller ikke, og om prosjektet skal tilpasses omgivelsene eller ikke. Det kan også være spørsmål om prosjektets sammenheng med byplanstrategier og tidligere vedtatte prosjekter.

Juridisk kan beslutninger vedrørende dette temaet styres gjennom planavgrensning, rekkefølgebestemmelser, og bestemmelser om arealbruk for som for eksempel bevaring av grøntstruktur, tilknytning av vei og annen infrastruktur.

- Urbanitet

Urbanitet defineres her som de programatiske sammenhenger av byliv og bybruk som prosjektet inngår i. Faglig vil dette gi kunnskap om hvilke sosio-kulturelle eller økonomiske drivkrefter som vil virke inn på eller motvirke prosjektets hensikter, hvilke markedsanalyser som er lagt til grunn og hvilke demografiske prognoser som gjelder, hvem som bor og virker i og omkring prosjektet på utviklingstidspunktet, og hva slags aktiviteter bedrives i og omkring prosjektet. Kunnskapsgrunlaget her vil være basert på kvantitative samfunnsfaglige data, som for eksempel trafikktegninger og handelsanalyser, men også på kvalitative undersøkelser som viser trender og utviklingstrekk i byen bruk og befolkningens preferanser. Dette punktet åpner opp for mer løselige spekulasjoner. Men det kan også føres en diskusjon av hva som

ligger til grunn for utviklers markedsanalyser og markedets reaksjon på prosjektet kan undersøkes. Meningen med dette punktet er å stimulere til utvidet diskusjonen av prosjektets markedstilpasning, med andre ord å ”presse” utvikler til å spesifisere sitt marked og å evaluere sin markedsforståelse.

De samfunnspolitiske diskusjonene vil her dekke mange av de temaene som arealplanleggingen tradisjonelt er opptatt av: virkninger for barn og unges oppvekstvilkår, skoledekning, servicebehov, kommunikasjon, men også spørsmål rettet mot steders image og identitet.

Juridisk er det kun arealbruksbestemmelser som direkte kan styre prosjektforventninger angående byliv og bybruk.

- Regional kontekst

Dette temaet handler om urbanisering, om regionale sammenhenger og strukturer. De faglige diskusjonene vil frembringe kunnskap om samfunnsmessige drivkrefter, transportnett og regional infrastruktur, befolkning, flyttemønstre og næringsdata. Også her vil diskusjonen kunne åpne for at prosjektet betraktes i et nytt lys. Diskusjonen om dette temaet vil kanskje ha større betydning som kunnskapsgenerering enn som beslutningsgrunnlag i prosjektforslaget.

De samfunnspolitiske diskusjonene vil kunne kretse om prosjektets innflytelse på regional transportfordeling, nærings- og arbeidsplasslokalisering, og regional konkurranse innen handel, service og kulturtilbud.

Det er ingen juridiske virkemidler for å styre beslutninger knyttet til dette temaet. Derimot kan det ha betydning for beslutningen om prosjektet i det hele tatt skal anbefales vedtatt, for eksempel dersom det antas at ikke prosjektet innfrir det nasjonale målet om å få til en bedre samordning av areal- og transportutvikling.

- Bærekraft

Bærekraft i denne sammenhengen er avgrenset til ressursforvaltning og miljøhensyn. Faglige innspill til diskusjonen kommer fra et kunnskapsgrunnlag om landskapskarakter og naturgrunnlag (vegetasjon, vann og jord) samt dyreliv i området. Men også byggetekniske løsninger som prosjektet legger opp til eller fordrer, vil spille inn.

De politiske diskusjonene som dette temaet kan bringe er mange og ulike, men vil sannsynligvis mest være rettet mot konsekvenser, med hensyn til forbruk av natur og landskapsressurser, problemstillinger knyttet til støy, luft og vannforurensing, samt hensynet til miljøvennlige byggeprosesser og materialbruk. Prosjektets bidrag til en mer bærekraftig utvikling kan på reguleringsnivået godt bli en syntese av de foregående temaene, som for

eksempel regional forankring i veinettet, tomteutnyttelsen i forhold til det naturgrunnlaget som finns, eller det kan være organisering av selve bygningen i forhold til ressursbruk og muligheter for energisparing både i prosjektutforming, bygging og i videre drift.

Juridisk vil spørsmål og beslutninger innen dette temaet følges opp ved bestemmelser om sikring, avskjerming og avbøtende tiltak (miljøhensyn), ved arealbruken og presisering av byggeforskrifter. Temaet vil også behandles behørig i de tilfeller hvor prosjektet utløser krav om konsekvensutredning.

Prosjektevalueringens prosess

Jeg har definert prosjektevaluering som en arkitektfaglig forståelse av de beslutninger som skal tas om det som skal bygges og den kontekst bygget skal integreres i og endres med. Den diskusjonen som prosjektevalueringen fører med seg vil være kunnskapsgenererende. Dette hevder jeg er en form for samtidig planlegging som også innebærer et stort spillerom for spekulasjon om fremtidige muligheter.

Den diskusjonen som prosjektevalueringen bygger på kan også forstås som en form for tolkning som kan utvikles i flere faser. Jeg foreslår seks tolkningsfaser som er differensiert av aktivitet og fokus.⁶⁰⁹ Disse fasene kan lett inkorporeres i de offentlige forvaltningsprosedyrene som praktiseres i dag.

1. fase: Interaksjon med prosjektet, fokus på konteksten

Dette nivået kan forstås som en forhåndskonferanse. Hva som skjer her avhenger av hvor langt prosjektet har blitt utviklet før det legges frem for byplanetaten.

Det første møtet med prosjektet vil kunne gi en intuitiv vurdering av prosjektets kompleksitet, den stedlige konteksten og hvilke aktører som kan komme til å inngå i en nettverksrelasjon: Hvem er formelle aktører og hvilke aktører kan tenkes å bidra med kunnskap og innsikt i prosjektet? Hvem blir berørt, hvilke motargumenter kan det tenkes at eventuelle aksjonsgrupper vil komme med? Hvordan stemmer disse med utviklers eller byplanetatens intensjoner om prosjektet? Hvordan skal argumentene kunne ivaretas? Hvilke andre prosjekter er under utvikling? Finnes det konkurrerende programmer?

I denne fasen er det viktigst at de to sidenes intensjoner om lokaliseringen, prosjektets program og utformings ideer blir presentert og bearbeidet i felleskap. Er det realistisk at de to aktørene kan bli enige om en

⁶⁰⁹ Metodikken er inspirert av Mats Alvesson og Kaj Sköldbørgs beskrivelse av reflektiv tolkning innen kvalitative forskningsteori i *Tolkning och reflektion Vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod* (1994).

felles anbefaling eller er det mest sannsynlig at det fremmes alternative løsninger? Er det grunn til å tro at ikke prosjektideen vil bli vedtatt politisk?

Dersom utvikler etter denne fasen vil gå videre med prosjektideen sin, annonseres det at planarbeidet er igangsatt som følge av dette prosjektforslaget.

2. fase: Tolkning, fokus på omkringliggende sammenhenger

Denne fasen omhandler hvordan normative idealer og intensjoner rettet mot prosjektutviklingen møter det evalueringsgrunnlaget som den faktiske byen utgjør. I denne fasen har prosjektet blitt bearbeidet til ett konkret prosjektforslag, evt. med alternativer som skal beskrives og drøftes opp mot de fem temaene (arkitektur, strukturelle sammenhenger, urbanitet, regional kontekst, bærekraft) som kan avdekke prosjektets byutviklingspotensial. De to aktørene vil i denne fasen kunne presse hverandre til å presisere og tydeliggjøre hva som er deres intensjoner med prosjektet utover den eiendommen hvor prosjektet skal realiseres. Dersom diskusjonen ikke kommer i gang i denne fasen eller det oppstår konflikter om argumentasjon og løsninger, er det på dette nivået anledning til å føre formelle forhandlinger om den videre prosessen, om nødvendig også sondere det politiske terrenget mer spesifikt, eller gjøre supplerende analyser for at prosjektet skal kunne evalueres tilstrekkelig.

3. fase: Kritisk tolkning, fokus på kunnskapsutvikling

På dette nivået vil de to aktørene ha kommet frem til felles beslutninger om hva som skal anbefales for politisk vedtak, og de har akseptert at evt. uenigheter kan føre til flere alternative anbefalinger. Når begge parter er involvert i å beskrive og evaluere prosjektets muligheter i henhold til de fem temaene, vil de både argumentere for sin anbefaling og argumentere mot den andre aktørens anbefalinger. Dette gir en bred belysning av prosjektets muligheter. Denne brede argumentasjonen vedrørende prosjektets potensialer frembringer det kunnskapsgenererte materialet som kan anvendes i videre planlegging. Dette materialet utarbeides som en fagintern rapportering eller kan inngå i en kunnskapsbank tilgjengelig for alle aktører i byutviklingen. (Nivå 3 og 4 kan være parallelle arbeidsoperasjoner.)

4. fase: Refleksjon og utvalgelse, fokus på kommunikasjon

I denne fasen presenteres reguleringsforslaget bestående av juridisk bindende plankart med bestemmelser, samt en forklarende saksfremstilling. I denne gjengis de diskusjonene som har vært avgjørende for de endelige beslutningene og problemstillingene som gjør prosjektet interessant for offentligheten. Saksfremstillingen er et dokument laget etter helt spesielle forvaltningsmessige kravspesifikasjoner. Det har krav til lesbarhet og må

kunne kommunisere med berørte grupper og folkevalgte, slik at saken belyses på en måte som gir grunnlag for å fatte vedtak eller avslag.

5. fase: Innarbeiding av merknader, anbefalinger om vedtak, fokus på motforestillinger

Nye motforestillinger og argumenter som er fremmet under høringsperioden, tas for gitt som å være betydningsfulle. Dersom Plan- og bygningslovens intensjon om medvirkning skal innfris og hensynet til allmennheten ivaretas, må utvikler innarbeide de motargumenter som fremmes i prosjektet, for deretter å evaluere de mulighetene som disse endringene skaper. Er motargumentene vesentlige nok, kan det være grunnlag for et nytt møte mellom utvikler og planlegger. Det vil si at utvikler og planlegger må tilbake til nivå 2. Hvis ikke presiseres anbefalingene og saken avventes politisk vedtak.

6. fase: Innrullering av vedtak, fokus på informasjon.

I siste fase handler det om å kommunisere det politiske vedtaket ved å legge ”den nye biten” inn i en byplandatabase en som en forventning befolkningen kan forholde seg til. En ajourført allment tilgjengelig digital database vil kunne tjene et slikt formål. Hensikten må være at det ikke kun er utviklerne ved sine salgsannonser som informerer om byens endringer, men også en faglig etterprøvbar offentlig byplanleggingsinstans.

AVSLUTTENDE REFLEKSJON

Denne avhandling har hatt en målsetting om å være relevant for den praksis som skjer i møtet mellom den offentlige byplanleggingen og den private eiendomsutviklingen. Det betyr at jeg ønsker at avhandlingen kan leses av arkitekter, planleggere, eiendomsutviklere og gjerne politikere som er direkte eller indirekte involvert i det møtet jeg behandler. Jeg håper at de vil kunne kjenne seg igjen, men samtidig få ny innsikt som gir mulighet for å reflektere over egen praksis.

Jeg har allerede argumentert for at det ligger en nytteverdi i lesning av selve caseanalysene. I denne siste delen har jeg dessuten bidratt med noen konklusjoner som kan brukes som utgangspunkt for å diskutere andre handlingsalternativ enn slik praksis skjer i dag. Mitt bidrag til dette har vært å presentere en skisse til prosjektevaluering som et slikt alternativ. Dette er et handlingsalternativ som er utledet av mitt utgangspunkt; at private reguleringsplaner har et uutnyttet potensial for å diskutere enkeltprosjektet innflytelse på byutviklingen. Det betyr derfor ikke at jeg utelukker at andre og mer egnede handlingsalternativ kan tas i bruk. Jeg kan heller ikke konkludere at prosjektevaluering slik jeg har skissert dette i innhold og som

prosess vil fungere i alle tilfeller. En av konklusjonene i denne avhandlingen, at 'møtet' mellom de to aktørene er kontekstavhengig på individnivå, kan i seg selv betvile det. Prosjektene vil uansett være uforutsigbare og de individer som skal respondere på prosjektene vil la seg påvirke av de andre aktørene som deltar. På den annen side er det nettopp her også mulighetene ligger. Min beskrivelse av prosjektevaluering synliggjør en type arkitektfaglig praksis som har fått liten faglig oppmerksomhet med hensyn til hvilken type kompetanse denne praksisutøvelsen trenger. Dette gjelder både innenfor undervisningen og i "institusjonen" byplanlegging og ved profesjonsdiskusjon innen arkitektfaget.

På den annen side involverer prosjektevaluering, slik jeg har beskrevet dette som en form for samtidig planlegging, privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging i et felles løp for å diskutere enkeltprosjektene innflytelse på byutviklingen. Avhandlingen kan slik sett også bidra til å endre den hegemoniske oppfattelsen av at det er den offentlige byplanleggingens ansvar å sikre kvaliteten på de fysiske omgivelsene. Det er en gjensidig forpliktelse.

Til tross for avhandlingens brede nedslagsfelt, er det mange sidestilte spørsmål som jeg ikke har tatt opp, men som vil kunne utfylle bildet av hvordan dagens byutvikling skjer. Dette er for eksempel alle spørsmål knyttet til juridiske avtaler som oppstår i kjølvannet av at de private prosjektene skal realisere offentlige byutviklingsmål. Det er de spørsmålene som berører avhengighetsforholdet mellom planleggerne og politikerne. Det er markedets rolle, ikke bare som drivkraft for eiendomsutvikling, men også som motkraft ved at markedet også påvirkes av holdningsendringer og forbrukerbevissthet i samfunnet. Andre spørsmål som jeg har berørt, men som ikke er behandlet er, begrepsutvikling for alternative reguleringsmåter og kategoriseringer tilpasset transformasjonsprosesser i allerede utbygde byområder og det er utvikling av interaktive databaser, hvor prosjektet virtuelt settes direkte inn i den konteksten det er tenkt slik at databasen kan brukes som kommunikasjon og kunnskapsutveksling mellom de involverte aktørene.

Kilder og litteratur:

- Aschehous konversasjonsleksikon** (1968): Evang, H. og Holmesland, A.(red.). Oslo: Aschehoug.
- Aleksander, E.R.** (1997): "A mile or a Millimeter? Measuring the 'planning theory-practice gap'". I: *Environment and Planning B, Planning and Design*, 24:3-6.
- Allmendinger, P.** (2001): *Planning in postmodern times*. London - New York : Taylor & Francis.
- Alna-Næringsforening** (1996): Oslos nye handels- og servicesenter 5 minutter fra sentrum. *Alna Avis*. Oslo.
- Alvesson, M.og K. Sköldberg** (1994): *Tolkning och reflektion: vetenskapsfilosofi och kvalitativ metod*. Lund, Studentlitteratur.
- Amdam, J.** (1991): "Lokal planlegging i praksis". I: *Kommunal styring : innføring i kommunalkunnskap frå ein planleggingssynstad*. J. Naustdalslid (red.). Oslo, Samlaget.
- Amdam, J.** (1999): "Fungerer (heller ikkje) den fysiske planlegginga?". I: *En Dagsorden for norsk planlegging : åtte artikler og et program*. T. Kleven (red.). Oslo, NIBR.
- Andersen, K. og Hognestad, H.** (1997): "Fotballens arkitektur". I: *Fotball*. nr. 44/45.
- Andersen, S. S.**(1997): *Case-studier og generalisering: forskningsstrategi og design*. Bergen-Sandviken, Fagbokforlaget.
- Anderson, S.** (1986): *On streets*. Institute for Architecture and Urban Studies Cambridge, Mass., MIT Press.
- Annaniassen, E.** (2002): "Vendepunkt for 'den sosialdemokratiske orden'. 1970-tallet og boligpolitikken." I: *Tidsskrift for Samfunnsforskning*, 43 (2) 155–89.
- Arkitektthøgskolen i Oslo** (2003): *Utforskning - Årbok*. Dokk Holm, E., red. Oslo, AHO.
- Aspelin-Ramm-gruppen-AS** (1992) Strømsveien 245 - Alna- Breivoll.
- Aspen, J.** (2000): "Den glade planlegging". I: *Plan* 5: 4 -10.
- Bandini, M.** (1992): "Some architectural approaches to urban form". I: *Urban landscapes: international perspectives*. P. J. Larkham og J. W. R. Whitehand (red.). London, Routledge: 133-170.
- Beauregard, R. og A. Haila** (1997): "The Unavoidable Incompleteness of the City." I: *American behavioral scientist* 41(3): 327-341.
- Bentley, I.** (1999): *Urban transformations: power, people and urban design*. London, Routledge.
- Booth, P.** (1995): "Zoning or Discretionary Action: Certainty and Responsiveness in Implementing Planning Policy." I: *Journal of Planning Education and Research* 14: 103-112.

- Borja, J. og Castells, M.** (1997): *Local & Global, Management of cities in the information age*. London: Earthscan Publ.
- Brendemoen, A., m. fl.** (2002): *Bytransformasjon og økonomiske utvikling i Oslo*. Oslo: ECON Senter for økonomisk analyse: 78.
- Brendemoen, A., m. fl.** (2004): *Utviklingen av subsentre i Oslo*. Oslo: ECON Senter for økonomisk analyse: 60.
- Brevik, Ivar** (2001): "Income Inequalities and Socio-economic Segregation in Oslo: Governance by the Market". I: *Governing European Cities: Social fragmentation, social exclusion and urban governance*. H. T. Andersen og R. v. Kempen (red.). Aldershot: Ashgate: 211–232.
- Brusdal, R. og Frønes, I.** (2000): På sporet av den nye tid: kulturelle varsler for en nær fremtid. Bergen: Fagbokforlaget.
- Buchanan, J. M. og Tullock, G.** (1962): *The calculus of consent: logical foundations of constitutional democracy*. Michigan: MIT Press.
- Buitelaar, E.** (2003): "Neither market nor government Comparing the performance of user rights regimes." I: *Town Planning Review* 74(3): 315-330.
- Bull, G., Haug, R. m. fl.** (1971): *Å bo i drabantby: Ammerud II : intervjuundersøkelse 1968-69*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Butenschøn, P og Lindheim, T.** (1987): *Det nye Oslo : idéer og prosjekter for bykjernen*. Oslo: Dreyer.
- Byggekunst** (1926): "Ullevål stadion." nr. 11.
- Byrådsavdeling for kultur- og byutvikling** (1992): "Underretning om vedtatt regulerings- og tiltaksplan. Alna kjøpesenter", Oslo kommune.
- Børrud, E.** (1995): "De uskjønne randsonene. En faglig og metodisk utfordring." I: *Plan 1*.
- Børrud, E.** (1996): "Hagebyen som forsvant i funkisen. Historien om Sogn hageby." I: *Byminner*, Oslo Bymuseum 4: 19–33.
- Børrud, E.** (2000): "Alt flyter!" - ikke! Et essay om byplanlegging i det urbane transformasjonsfeltet." I: *Byggekunst* 5: s.10 -21.
- Børrud, E.** (2003): "Rapid Changes, Slow Transformation". *Årbok 2003*, Erling Dokk Holm, (red.) Oslo: AHO.
- Carter, H.** (1970): "A decision-making approach to town plan analysis: A case study of Liandudno." I: *Urban essays: studies in the geography of Wales*. Carter og Davies, (red.). Harlow: Longmans: 66- 78.
- Castex, J.** (1979): "Space as representation and space as practice a reading of the city of Versailles." I: *Lotus International*. 24: 85-94.
- Castex, J. og P. Céleste, m. fl.** (1980): *Lecture d'une ville : Versailles*. Paris: Éditions du Moniteur.
- Choay, F. og Bratton, D.** (1997): *The rule and the model: on the theory of architecture and urbanism*. Cambridge - Mass.: MIT Press.

- Clark, E. og Gullberg, A.**(1997): "Power struggles in the making and taking of rent gaps: The transformation of Stockholm City." I: *Cities in transformation : transformation in cities : social and symbolic change of urban space*. Källtorp, (red.). Aldershot: Avebury: 248- 265.
- Clarke, J. N., Thompson, P. D. m.fl.** (1998): Stadia, arenas and grandstands: design, construction and operation: proceedings of the First International Conference "Stadia 2000", Cardiff, Wales, 1-3 April 1998. London: E & FN Spon.
- Conway, H. og Roenisch, R.** (1994): Understanding architecture: an introduction to architecture and architectural history. London - New York: Routledge.
- Conzen, M. R. G.** (1960): Alnwick, Northumberland : a study in town-plan analysis. London: George Philip.
- Conzen, M. R. G. og Whitehand J. W. R.** (1981): *The Urban landscape: historical development and management*. London - New York: Academic Press.
- Cullen, G.** (1961): *Townscape*. London: Architectural Press.
- Darin, M.** (1998): "The study of urban form in France." I: *Urban Morphology* 2(2): 63-76.
- Darin, M.** (1999): "Transformations of modern urban textures". Forelesning. Oslo: Forskerutdanningen ved Arkitektthøgskolen i Oslo
- Daugaard, M.** (2002): "Et pragmatisk blik på forstaden - med diagrammet som diagnoseinstrument." Forelesning. Oslo: Urbanisme III: Byforming, prosjekter og prosjektlegitimering. AHO
- Ducom, E.** (2003): "Fringe belts and planning: a French example." I: *Urban Morphology* 7(2): 103-104.
- Duffy, F. og Cave, m.fl.** (1976): *Planning office space*. London: Architectural Press/New York: Nichols Publ.Co.
- Duffy, F. og Powell, K.** (1997): *The new office*. London: Conran Octopus.
- Educational Facilities Laboratories (1969): *A college in the city : an alternative*. New York: Educational Facilities Laboratories.
- Einarsen, J., Barding, T. m.fl.** (1967): *Sosialøkonomi*. Oslo: Aschehoug.
- Ellefsen, Karl Otto** (1990): "Arkitekturforskningens grunnlagsproblemer." I: NAVFs program for diskusjon av grunnlagsproblemer i estetisk forskning. Trondheim: NTH
- Ellefsen, Karl Otto** (1992): "Planlegging for det nye mennesket." I: *Årbok 1992*. Oslo: Foreningen til norske fortidsminnesmerkers bevaring.: 81-97.
- Ellefsen, Karl Otto** (1996): "Behovet for endringer og ønsket om vern. Kulturminnevern hvor går veien videre", april 1996.
- Ellefsen, Karl Otto** (1998): "Viken - tre alternative utviklingsprinsipper." I: *Byggekunst* 7: 56 -66.
- Ellefsen, Karl Otto** [ikke datert artikkel]: "Strukturalismen." Oslo: AHO.

- Ellefsen, Karl Otto, og Røsnes, August E.** (1989): *Fysisk planlegging : virkelighet - plan - resultat*. Oslo: Kommuneforlaget.
- Ellefsen, Karl Otto og Tvilde, Dag** (1991): *Realistisk byanalyse*. Trondheim: Arkitektavdelingen NTH.
- Etzler, B.** (1996): "University Building and Research Parks, A Study of Their Origins, Design and Use." I: *Nordisk arkitektur forskning* 4: 97-108.
- Faludi, A.** (1973): *Planning theory*. Oxford: Pergamon Press.
- Fiskaa, Helge og August E. Røsnes** (1987): *Plan og resultat: om endring og gjennomføring av reguleringsplaner*. Oslo: NIBR-rapport ; 1987:5.
- Flyvbjerg, B.** (1991): *Rationalitet og magt Det konketes videnskap*. Bind I. Odense: Institutt for Samfundsutvikling og Planlægning, Alborg Universitetscenter: 177.
- Flyvbjerg, B.** (1994): "Vårt behov av Phronesis." I: *Om 3*: s.47 -51.
- Flyvbjerg, B.** (1993): *Sokrates brød sig ikke om case metoden : hvorfor skulle du så?* Aalborg: Institut for Samfundsudvikling og Planlægning, Aalborg Universitetscenter.
- Fløgstad, Kjartan** (2000): *Osloprosessen*. Oslo: Gyldendal.
- Forester, J.** (1993), *Critical theory, public policy, and planning practice : toward a critical pragmatism*. Albany, N.Y.: State University of New York Press.
- Forester, J.** (1996): "Planning in the face of Conflict." I: *The City reader*. Stout og Le Gates (Red.). London: Routledge: 433- 446.
- Foster, J.** (1999): *Docklands Cultures in Conflict, Worlds in Collision*. London: UCL Press.
- Freeman, M.** (1990): "Commercial building development: the agents of change." I: *The Built Form of Western Cities*. T. S. Slater (red.). Leicester - London: Leicester University Press.
- Frihagen, A.** (1988): *Plan- og bygningsloven. Kommentarutgave: Bind II: Rikspolitiske bestemmelser, fylkesplan og kommuneplan, Lovens kapittel IV, V og VI*. Oslo: Frihagen.
- Garnåsjordet, P. A.** (1997): "Gjensyn med norsk by- og regionplanlegging. På vei mot et nytt planleggingsparadigme for det norske hus ?" I: *Plan 3*: s. 38 - 49.
- Gehl, J.** (1971): *Livet mellem husene*. København: Arkitektens Forlag.
- Gerosa, P. G.** (2001): "The study of the city as an artefact". I: *Towards a disciplinary identity of the making professions : the Oslo millennium reader*. Michl, J. og Dunin-Woyseth, H. (red.) Oslo: AHO.
- Glaser, B. G. og Strauss, A. L.** (1968): *The discovery of grounded theory : strategies for qualitative research*. London: Weidenfeld and Nicolson.
- Grønvoid, U.** (1992): "Universitetsbygging i nord og sør." I: *Byggekunst* 4: 241.
- Gunnarsjaa, A.** (1999): *Arkitekturleksikon*. Oslo: Abstrakt forlag.

- Guttu, J., Thorén, A.-K. H., m.fl.** (1996): *Fortetting med kvalitet: bebyggelse og grønnstruktur*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Haila, A.** (1991): "4 types of investment in land and property." I: *International journal of urban and regional research* 15(3): 343-365.
- Haila, A.** (1997): "The neglected builder of global cities". I: *Cities in transformation : transformation in cities : social and symbolic change of urban space*. O. Kålltorp (red.). Aldershot: Avebury: 51-63.
- Hall, P.** (1996): *Cities of tomorrow : an intellectual history of urban planning and design in the twentieth century*. Oxford: Blackwell.
- Hals, H.** (1934): *Stor-Oslo: forslag til generalplan*. Oslo.
- Halvorsen, K. (1993): "Det regionalpolitiske paradigmeskiftet." I: *Regionale trender 1*.
- Halvorsen, Knut** (2002): "Akerselva Environmental Park: Urban Transformation by Chance or by Governance?" I: *Governing Cities on the Move*. Dijst, Schenkel og Thomas (red.). Burlington - USA: Ashgate Publishing Company: 267-288.
- Hamel, J., D. Fortin, et al.** (1993): *Case study methods*. Newbury Park, Calif.: Sage Publications.
- Hansen, T. og J. Guttu** (1998): *Fra storskalabygging til frislepp: beretning om Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Harvey, D.** (1989): *The condition of postmodernity: an enquiry into the origins of cultural change*. Oxford: Basil Blackwell.
- Harvey, D.** (2000): "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism." I: *The City cultures reader*. Hall, Borden og Miles (red.). London: Routledge: 50–59.
- Harvold, K.-A.** (2001): "Det norske planhus." I: *Plan 6* (En ganske alminnelig planleggers hverdag): 40–43.
- Healey, P.** (1991): "Urban regeneration and the development industry." I: *Regional studies: journal of the Regional Studies Association* 25- 2: 97-110.
- Heen, O. og P. Rosland** (1993): "Alna miljøpark - Bryn' og kampen mot Bryn terminal." I: *St. Hallvard* 4: 27 - 33.
- Henderson, V. og A. Mitra** (1996): "The new urban landscape: Developers and edge cities." I: *Regional Science and Urban Economics* 26: 613--643.
- Hermansen, T.** (2004) "Den nyliberalistiske staten." I: *Nytt Norsk Tidsskrift*, 21 (3-4) 306–19.
- Hognestad, H. K.** (1998): "Ullevaal stadion - eit rikspolitisk kulturspørsmål". Forelesningsnotat. Oslo: Norges Idrettshøgskole.
- Hole, Svein, Fjortoft.** (1994): *Ustødig byplanlegging i ustadig vestavind: en studie av noen sider ved Oslos byplanleggingspraksis i perioden 1916–1990*. Oslo: Universitetet i Oslo.

- Holsen, Terje** (1995): "Det tveeggede sverd. Teoretisk perspektiv på eiendomsutvikling og arealplanlegging i urbane områder." I: *Plan 1*: 17-23.
- Høyser, K. G.** (1999): "Lokal Agenda 21 i planleggingsperspektiv." I: *En Dagsorden for norsk planlegging: åtte artikler og et program*. T. Kleven (red.). Oslo: NIBR.
- Imset, Ø. og Naustdalslid, J. m.fl.** (1989): *Planforskning for 90-åra*. Oslo.
- In'BY**, (1986): "Bjørvika, Fremtidsby for 2000-årenes livsstil", Oslo: In'By.
- ISUF** (1999): *Transformation of urban form. From interpretations to methodologies in practice*, Sixth international seminar on urban form. Firenze: ALINEA editrice s.r.l. Firenze.
- Isaac, D.** (1998): *Property investment*. London: Macmillan.
- Jacobs, H.** (1999): *State Property Rights Laws. The Impacts of those Laws on my Land*. Cambridge, Mass.: Lincoln Institute of Land Policy.
- Jacobs, J.** (1961): *The death and life of great American cities*. New York: Random House.
- Jensen, Rolf H.** (1986): "Bifokal forhandlingsplanlegging." I: *Fysisk planlegging*. A. Olsen, A. Selfors og E. Langdalen (red). Oslo: Fagbokforlaget: s. 112 - 136.
- Jensen, Rolf H.** (1991): "Kan forhandlingsplanlegging fornye arealplanleggingen?" I: *Kart og plan 1*: ss.13 -19.
- Jivèn, G.** (2003): *Stadens morfologi som kulturarv*. Göteborg: Sektionen för arkitektur Chalmers tekniska högskola.
- Johansson, R.** (2000): "Ett bra fall är ett steg framåt. Om fallstudier, historiske studier og historiska fallstudier." I: *Nordisk Arkitekturforskning*: 1-2, s. 66
- Johansson, R.** (2000b): "Om abduksjon, intuition og syntes." I: *Nordisk Arkitekturforskning*: 3, s.13 -19
- John, G. og R. Sheard** (1997): *Stadia: a design and development guide*. Oxford: Architectural Press.
- Juve, J.** (1951): Ullevål stadion : 1926 - 26. september 1951. Oslo.
- Kajjima, M., Kuroda, J. m.fl.** (2001): *Made in Tokyo*. Tokyo: Kajima Institute Publ. Co.
- Keogh, G. og Evans, A. W.** (1992): "The Privat and Social Costs of Planning Delay." I: *Urban Studies* 29(5): 687-699.
- Kleven, T.** (1999): *En Dagsorden for norsk planlegging : åtte artikler og et program*. Miljøvern i kommunal planlegging, Oslo: NIBR.
- Klotz, H.** (1989): "Drewing 20th-Century Architecture." I: *Architectural Design* 59(3-4): 25- 35.
- Kommunal- og arbeidsdepartementet, Miljøverndepartementet** (1997): *Estetikk i plan- og byggesaker : veileder*. Oslo: Kommunal- og arbeidsdepartementet : Miljøverndepartementet.

- Kollandsrud, G.** (1978): *Trehusbyen, kan den gjenskapes?* Oslo: Treopplysningsrådet.
- Korsvolla, K.** (1993): *Eiendomsutvikling: en modell.* Ås: Norges Landbrukshøgskole.
- Krier, L.** (1983): *Urban design.* Ithaca - New York: Cornell University Department of Architecture.
- Kropf, K.** (2004): "M.R.G. Conzen, Gianfranco Caniggia, Oscar Wilde and Aesop: or why urban morphology may be right but not popular." I: *Urban Morphology* 8(1): 26 - 28.
- Kulturdepartementet** (1992): Omgivelser som kultur: handlingsprogram for estetisk kvalitet i offentlig miljø. Oslo: Kulturdepartementet
- Kulturdepartementet** (1995): Anlegg for idrett og friluftsliv : mål og utforming, planlegging og bygging. Oslo: Universitetsforlaget.
- Kulturdepartementet** (1997): *Tilskuddsordning for nasjonalanlegg.* Oslo: Kulturdepartementet.
- Kulturdepartementet** (1999): Forskrifter og bestemmelser om stønad av spillemidlene til anlegg for idrett og friluftsliv - 1999. Oslo: Kulturdepartementet.
- Kulturdepartementet** (1999): *Nasjonalanleggsordningen etablert.* URL: <http://odin.dep.no>.
- Lane, J-E.** (2000) *New Public Management,* London, Routledge
- Langdalen, E.** (1994): *Arealplanlegging : form, funksjon, fellesskap.* Oslo: Universitetsforlaget.
- Larkham, P. J.** (1996): *Conservation and the city.* London - New York: Routledge.
- Larkham, P. J. og Whitehand, J. W. R.** (1992): *Urban landscapes : international perspectives.* London: Routledge.
- Larsen, Henning** (1970): Universitetet i Trondheim : beskrivelse av konkurranseprosjekt tildelt 1. premie.
- Lending, M.** (2000): *Byens livsformer.* Oslo: Norske Arkitekters Landsforbund.
- Lindblom, C.E.** (1973): "The Science of 'Muddling Through'." I: *A Reader in Planning theory.* Faludi, A. (red.): Oxford: Pergamon Press. s. 151 -170.
- Lunde, G., Roland, K. m.fl.** (2000): *Horisont 21 : scenarier ved et nytt årtusen.* Oslo: ECON - Aschehoug.
- Lynch, K.** (1960): *The image of the city.* Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Maitland, B.** (1985): *Shopping malls: planning and design.* London: Construction.
- Marcuse, P. og van Kempen, R.** (2000): *Globalizing cities: a new spatial order?* Oxford: Blackwell.
- McLean, I.** (1987): *Public choice: an introduction.* Oxford: Basil Blackwell.

- Meinich, Sven W.** (1991): En visjon for Oslos indre by. I: *Aftenposten*.
- Meyer, S., I. Book, m.fl.** (2003): *Midlertidige utopier: Ingrid Book & Carina Hedén*. Oslo, Museet for samtidskunst.
- Michl, J. og Dunin-Woyseth, H.** (2001): Towards a disciplinary identity of the making professions : the Oslo millennium reader. Oslo: Arkitektthøgskolen i Oslo
- Miles, M. E., m.fl.** (2000): *Real estate development: principles and process*. Washington D.C.: Urban Land Institute.
- Miljøverndepartementet** (2000a): *Utvikling av miljøbyer: erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprogrammet : hovedrapport*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Miljøverndepartementet** (2000b): *Miljøbyer: Ren utopi eller realistisk mål?* Oslo, Universitetsforlaget.
- Miljøverndepartementet**, (1993a): Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Rundskriv T-5/93. Oslo.
- Miljøverndepartementet**, (1993b): *Stedsanalyser*. Oslo.
- Miljøverndepartementet**, (1996): *Kommuneplanens arealdel: veileder*. Oslo, Miljøverndepartementet.
- Miljøverndepartementet**, (1992-1993): St. melding 31: Den regionale planlegging og arealpolitikken. Oslo.
- Miljøverndepartementet**, (1998): *Reguleringsplan, bebyggelsesplan: veileder*. Oslo: Miljøverndepartementet.
- Moudon, Anne Vernez**, (1994): "Getting to know the built landscape: Typomorphology." I: *Ordering space: types in architecture and design*. Franck og Schneekloth (red.). New York: Van Nostrand Reinhold: 289-315.
- Moudon, Anne Vernez**, (1997): "Urban morphology as an emerging interdisciplinary field." I: *Journal of the International Seminar on Urban Form* 1: 3-10.
- Needham, B.** (2001): "Spatial planning as a design discipline." I: The Millennium Reader, Towards a Disciplinary Identity of the Making Professions. Oslo: AHO.
- Nenseth, Vibeke** (1995): "Utfordringer for fylkes- og kommuneplanleggingen - som redskaper for arealforvaltningen - som arena for utvikling og endring". Forelesningsnotat. Tromsø: Miljøverndepartementets plankonferanse.
- Nesbitt, K.** (1996): *Theorizing a new agenda for architecture : an anthology of architectural theory, 1965-1995*. New York: Princeton Architectural Press.
- Nora Eiendom AS** (1990): Innbydelse til Arkitektkonkurranse. "Ny bruk av eiendommen. Frydenlunds Bryggeri Oslo." Oslo: Nora Eiendom AS.
- Nordahl, Berit** (2000): *Private planer - offentlige utfordringer : behandling av kompliserte byggesaker og private planforslag i fire kommuner*. Oslo: Norges byggforskningssinstitutt.

- Norske Arkitekters Landsforbund** [udatert brosjyre]: "Strategi for bærekraftig utvikling"
- Norske arkitekters landsforbund** (1991): "Konkurranse om fremtidig utforming av bebyggelsen på Frydenlunds bryggeri, Pilestredet." I: *Arkitektnytt*. Oslo: Norske arkitekters landsforbund
- NSB** (1996): *Jernbanetunnel under Gamlebyen*. Oslo: Norges Statsbaner.
- NTNF** (1993): Hovedrapport fra PROFF-prosjektet. Et samarbeidsprosjekt mellom NTNF, Oslo kommune og Selmer AS. Oslo: NTNF.
- Næss, Petter** (1995): *Urban Form and Energy Use for Transport. A Nordic Experience*. Trondheim: Norges tekniske høgskole i Trondheim.
- Næss, P. og Saglie, I.L.** (1999): "Planforskning og vitenskapsteori." I: *En Dagsorden for norsk planlegging: åtte artikler og et program*. T. Kleven (red.). Oslo: NIBR.
- O.M.A, Koolhaas R. og Mau B.** (1997): *Small, medium, large, extra-large*: Office for Metropolitan Architecture. Köln: Benedikt Taschen Verlag.
- Oslo Bys historie** (1994): *Byråkratiens by: fra 1948 til våre dager*, Benum, E.(red.). Bind 5. Oslo: Cappelen
- Oslo kommune** (1975): Oslo kommuneplan 1976–1985 fylkes- og generalplan: administrasjonens forslag. Oslo
- Oslo kommune** (1984): *Oslo kommuneplan 1984*. Oslo.
- Oslo kommune** (1987): Service- og senterstrategi for Oslo. Sak 797, Oslo.
- Oslo kommune** (1989): Om byutvikling og arealsituasjonen i Oslo. Oslo: Byrådet.
- Oslo byplankontor** (1989): *Utbyggingsmuligheter innenfor byggesonen*, Oslo kommune: 57.
- Oslo bygningskontroll** (1990): Forslag til reguleringsplan for Gnr.48/Bnr.41 m.fl. - Ullevål stadion, Oslo.
- Oslo byplankontor** (1990a): Oslo kommuneplan 1990, Vedlegg: Innsatsområder for byutvikling, Oslo kommune.
- Oslo byplankontor** (1990b): Endret reguleringsplan for gnr.119, bnr.10 m.fl., Alna kjøpesenter - Byrådsak 449 av 24.09.90.
- Oslo byplankontor** (1991a): Forslag til Kommunedelplan for Oslo Indre by *Plan for arealbruk og byform*. Oslo, Byplankontoret: 228.
- Oslo byplankontor** (1991b): *Oslo kommuneplan 1991 Arealdelen*. Oslo.
- Oslo byplankontor** (1991c): Møtereferat fra Forhåndskonferanse vedrørende utbygging av Frydenlund, 2. mai 1991.
- Oslo byplankontor** (1991d): Referat fra offentlig høring om det fremlagte forslag til reguleringsplan for Frydenlund, 24.09.91.
- Oslo byplankontor** (1991e): Reguleringsplan for Brynshøgda. Oslo,.
- Patton, M.Q.**, (2002): *Qualitative Research & Evaluation Methods*, USA, Sage Publications

- Petersen, E., Arnholm, C. J. m. fl.** (1959): *Frydenlunds bryggeri 100 år: 1859-1959*. Oslo: Frydenlunds bryggeri.
- Piaget, J. og Maschler, C.** (1970): *Structuralism*. New York: Basic Books.
- Planlovutvalget** (2001): Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven. Første delutredning. Oslo: Statens forvaltningstjeneste
- Planlovutvalget** (2003): *Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven II*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste. (NOU 2003:14)
- Plan- og bygningsetaten** (1992a): Frydenlundområdet, boliger, kontor, industri, lager, allmenntilgjengelig formål og bevaring. Reguleringsplan - forslag til bystyre, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1992b): Groruddalens sentrale deler. Prinsipper for kommunedelplan, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1993a): Differensiert fortetting i småhusområdene. Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1993b): Transport, - areal,- og miljøutredning for Store ringvei, Parsell Holmenveien - Storo bru, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1994a): Service- og senterstrategi for Oslo 1994, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1994b): Strømsveien 245 mfl., Gnr.119, Bnr 10 m.fl. Alna forretningssenter - endret reguleringsplan. Forslag til bystyret, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1994c): Bakgrunnsmateriale for arbeidet med reguleringsplan for området Ullevål-stadion. Oslo, Oslo kommune: 27.
- Plan- og bygningsetaten** (1996a): *Bane- og byutviklingsmuligheter i Nedre Groruddalen*. Oslo, Oslo Kommune.
- Plan- og bygningsetaten** (1996b): *Bryn Historie, status, mulig utvikling*. Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1996c): Kollektivknutepunktet Brynseng/Bryn - bane- og byutviklingsmuligheter. Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1996d): *Hausmannsområdet byplanfaglig utredning overordnede rammer*. Oslo, Plan- og bygningsetaten.
- Plan- og bygningsetaten** (1997a): *Groruddalens sentrale deler*, Kommunedelplan, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1997b): *Næringsrettet byutviklingsstrategi*, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1997c): Infrastruktur, bystruktur, bymiljø : visjon og veivalg for en bærekraftig byutvikling, Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (1999): *Kommuneplan 2000 Arealdel*. Oslo.
- Plan- og bygningsetaten** (2001a): Forslag til planleggingsprogram for Ensjø. Oslo.
- Poulton, M. C.** (1991): "The case for a positive theory of planning.
part 1: What is wrong with planning theory?
part 2: A positive theory of planning." I: *Environment and Planning B: Planning and Design* 18: 225-232 /263-275.

- Pressman, J. L. og Wildavsky, A.** (1984): *Implementation: how great expectations in Washington are dashed in Oakland*. Berkeley-Calif.: California University Press.
- Rajchman, J.** (1998): "A new pragmatism". I: *Anyhow*. C. C. Davidson (red.). New York: Anyone Corporation: 212-217.
- Rasmussen, T. F.** (1998): *Norsk industri 1900-1992 Distriktsnæring eller storbylokalisering ?* Oslo: NIBR.
- Ratcliffe, J. og Stubbs, M.** (1996): *Urban planning and real estate development*. London- Bristol: UCL Press.
- Rodeløkka leieboerforening** (1974): *Rehabiliter hele Rodeløkka*, Oslo.
- Rolfsen, E.** (1950): *Generalplan for Oslo: et utkast lagt fram som diskusjonsgrunnlag for de kommunale myndigheter og etater og for andre interesserte*. Oslo: Reguleringsvesenet.
- Rossi, A.** (1982): *The architecture of the city*. Cambridge - Mass.: MIT Press.
- Roux, J.-M.** (1999): "Combining british and french urban morphology." I: *ISUF - Sixth international seminar on urban form*. Firenze: ALINEA editrice s.r.l. Firenze.
- Rowe, C. og Koetter, F.** (1984): *Collage city*. Basel: Birkhäuser.
- Røsnes, A. E.** (2001): "Transformasjon og gjennomføring - en ny utfordring for plan- og bygningsloven". Forelesningsnotat, NIF-Kursdager. Trondheim: NTNU
- Røsnes, A. E.** (2002): "Plan og styring i fysisk utvikling". Forelesningsnotat, *Storbykonferansen 2-3 sept 2002*, Oslo: Kommuladepartementet/Norges Forskningsråd.
- Røsnes, A. E.** (2005): "Regulatory Power, Network Tools and Market Behavior: Transforming Practices in Norwegian Urban Planning" In *Planning Theory & Practice*, Vol.6, No.1, 35-51.
- Røssaak, E.** (1998): *Det postmoderne og de intellektuelle: essays og samtaler*. Oslo: Spartacus.
- Saglie, Inger Lise og Synnøve L. Sandberg** (1996): "Vi holder oss til planen": Sandefjord tettsted 1961–1993: planer og arealutvikling. Oslo: NIBR.
- Schmidt, L., Wilhjelm, H. m. fl.** (1998): *Mitt hus er din utsikt: god byggeskikk for hus og land - hva, hvorfor og hvordan*. Oslo: Statens byggeskikkutvalg.
- Schumacher, T.** (1971): "Contextualism: urban ideals & deformations." I: *Casabella* 35.
- Schön, D. A.** (1995): *The reflective practitioner : how professionals think in action*. Aldershot: Arena.
- Sejersted, F.** (2004): "Sosialdemokratiets tidsalder." I: *Nytt Norsk Tidsskrift*, 21 (3-4): 250–63
- Sejersted, F.** (1990): *Hvem kan redde City? : Vaterland-prosjektet 1954–1979*. Oslo: TMV-senteret.

- Selle, P., Øymyr, B. m.fl.** (1995): Frivillig organisering og demokrati: det frivillige organisasjonssamfunnet endrer seg 1940-1990. Oslo: Samlaget.
- Sevatdal, H.** (1987): "Eigedomsforhold og arealbruk." I: *Kart og plan* 1: 89–95.
- Sheard, R. K.** (1998): "Stadia and arena through the ages". I: Stadia, arenas and grandstands: design, construction and operation : proceedings of the First International Conference "Stadia 2000", Cardiff, Wales, 1-3 April 1998. Clarke, Thompson og Tolloczko (red.). London: E & FN Spon.
- Sinding-Larsen, S.** (1994): *Arkitekturteori og bygningsanalyse*. Trondheim: Tapir.
- Sitte, C.** (1982): Stadsbyggnad och dess konstnärliga grundersatser ett bidrag till läsningen av dagens frågor rörande arkitektur og monumental skulptur med särskild syftning på Wien. Stockholm: Arkitektur förlag.
- Skeie, J.**(2004): "Boligsektoren og den nyliberale vendingen." I: *Nytt Norsk Tidsskrift*, 21 (3-4) 320–37.
- Skousbøll, K.** (2002): *Pièces urbaines : ny fransk byscenografi*. København: Arkitektens Forlag.
- Skytte, T.** (2001): "Planleggingsprogram Hausmann - planverktøy for forutsigbare planrammer og prosesser." I: *Plan* 1 (Bytransformasjon): 36–39.
- Smith, N.** (1979): "Toward a Theory of Gentrification: a back to the city movement by capital not people." I: *Journal of the American Planning Association*, 45 (4), 538 - 48.
- Smith, N.** (1996): *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- Stake, R. E.** (1995): *The art of case study research*. Thousand Oaks- Calif.: Sage Publications.
- Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat** (1990a): *Byggeprogram - Høgskolesenteret i Oslo 11.07.1990*. Oslo
- Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat** (1990b): *Romprogram - Høgskolesenteret i Oslo 20.06.90*. Oslo
- Strand, Arvid** (1989): "Momenter til et forskningsprogram om materielle strukturer." I: *Planforskning for 90-åra*. Oslo: NIBR.
- Strand, Arvid** (1991): 1.opponents notat til Bent Flyvbjergs dr. disputas 30.10.91, upublisert materiale.
- Strauss, A. L. og Corbin, J. M.** (1990): *Basics of qualitative research: grounded theory procedures and techniques*. Newbury Park- Calif.: Sage Publications.
- Sæterdal, A. og Hansen, T.** (1969): *Ammerud 1 : planlegging av en ny bydel*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.
- Sæterdal, A. og Medalen, T.** (2003): *Tverrsektoriell planforskning: en utredning om kunnskapsbehov og organisering av tverrsektoriell planforskning*. Oslo: Norges forskningsråd.

Tewdwr-Jones, M. (1999): "Discretion, Flexibility, and Certainty in British Planning: Emerging Ideological Conflicts and Inherent Political Tensions." I: *Journal of Planning Education and Research* 18: 244 -256.

Thomassen, Ø. (1997): *Herlige tider Norsk fysisk planlegging ca.1930 - 1965*. Trondheim: Historisk Institutt, NTNU.

Tor Andenæs AS (1986): *Ullevaal Stadion - utkast til reguleringsplan*. Oslo.

Tvilde, D. m.fl. (1997): *Steder i endring*. Oslo, Miljøverndepartementet, Riksantikvaren, Fredrikstad kommune: 35.

Tyrén, C. W., m.fl. (2000): *Plan- og bygningsloven og forskriftene i praksis: med kommentarer: ajourført etter siste lovendring 16. april 1999 nr 18 (i kraft 1. juli 1999 iflg. res. 16. april 1999 nr 388)*. Oslo: Tano Aschehoug.

Vatne, Erik (2002): "Storbyene: Arena for en "ny" økonomi?" I: *Plan* 4-5: 24- 35.

Vike, H. (2001): "Planlegging ved reisesens slutt." I: *Plan* 6 : 32- 39.

Ward, S. V. (2002): *Planning the twentieth-century city : the advanced capitalist world*. Chichester: Wiley.

Webster, C. J. (1998): "Public Choice, Pigouvian and Coasian Planning Theory." I: *Urban Studies* 35(1): 53-75.

Werne, F. (1997): *Arkitekturens ismer*. Stockholm: Arkitektur Förlag /Byggförlaget.

Whitehand, J. W. R. (1972): "Urban rent theory, time series and morphogenesis: an example of eclecticism in geographical research." I: *Area* 4: 215--22.

Whitehand, J. W. R. (2003): "Fringe belts and the recycling of urban land: an academic concept and planning practice." I: *Environment and Planning B, Planning and Design* 30.

Yin, R. K. (1994): *Case study research: design and methods*. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications.

Aarsæther, N. (1992): "Planlegging som handlingstype." I: *Samfunnsplanlegging: lokalt, nasjonalt, globalt*. Aarsæther (red.). Oslo: Kommuneforlaget: s.21 - 57.

Aarsæther, N. (1999): "Globale utfordringer for samfunnsplanlegging - eit institusjonalt perspektiv". ; 1999:1 *En Dagsorden for norsk planlegging: åtte artikler og et program*. T. Kleven (red.). Oslo: NIBRs pluss-serie.

Muntlige kilder:

Ola Bettum, Peter Groth, Othilie Vihovde, Kjell Høy-Petersen, Jan Fredrik Rasmussen, Dagfinn Godell, Geir Dyrvik, Ann-Brit Sivertsen, Lill Horg Meinich, Frank Halvorsen, Bent Tinnlund, Jan Lindeberg, Stefan Ekberg, Gunnar Christensen, Rolf Holmboe, Toril Gausereide, Marianne de Caprona,

Reidun Rimberg, Kjetil Kiran, Eirik Arne Søvik, Torstein Tvenge, Ivar Formo, Frode Thommassen, Jørn Narud, Kjell Tosterud.

Vedlegg 1: Illustrasjoner

Illustrasjoner til Frydenlund-caset:

Fig. 11: Historiske kart

Fig. 12: Reguleringsplan

Fig. 13: Bilde av Frydenlund Bryggeri/ utbyggingsetapper

Illustrasjoner til Ullevaal Stadion

Fig. 15: Historiske kart

Fig. 16: Perspektivtegning av skrinlagt prosjekt.

Fig. 17: Perspektivtegning av endringer av prosjektet i byggefase II

Fig. 18: Reguleringsplan I

Fig. 19: Reguleringsplan II a med alternativ

Fig. 20: Reguleringsplan II b med alternativ

Illustrasjoner til Alna-caset:

Fig. 22: Historiske kart

Fig. 23: Reguleringsplan

Illustrasjoner til Bryn-caset:

Fig. 26: Historiske kart

Fig. 27: Reguleringsplan

Fig. 28: Bebyggelsesplan

Kartvedlegg:

Kart 1: Transformasjon i Oslo/ referansekart

Kart 2: Fysiske endringer i perioden 1985 – 2000

Kart 3: Endringsfaktor, hovedvegutbyggingen

Kart 4: Endringsfaktor, kollektivknutepunkt

Kart 5: Endringsfaktor, kollektivtilgjengelighet

Kart 6: Endringsfaktor, biltilgjengelighet

Kart 7: Endringsfaktor, bevaringsplaner

Kart 7.1: som over, utsnitt indre by

Kart 8: Endringsfaktor, innsatsområder definert i KP 1991.

Kart 10: Utbygging relatert til områdetyper

Fig. 11 /Historiske kart Frydenlund

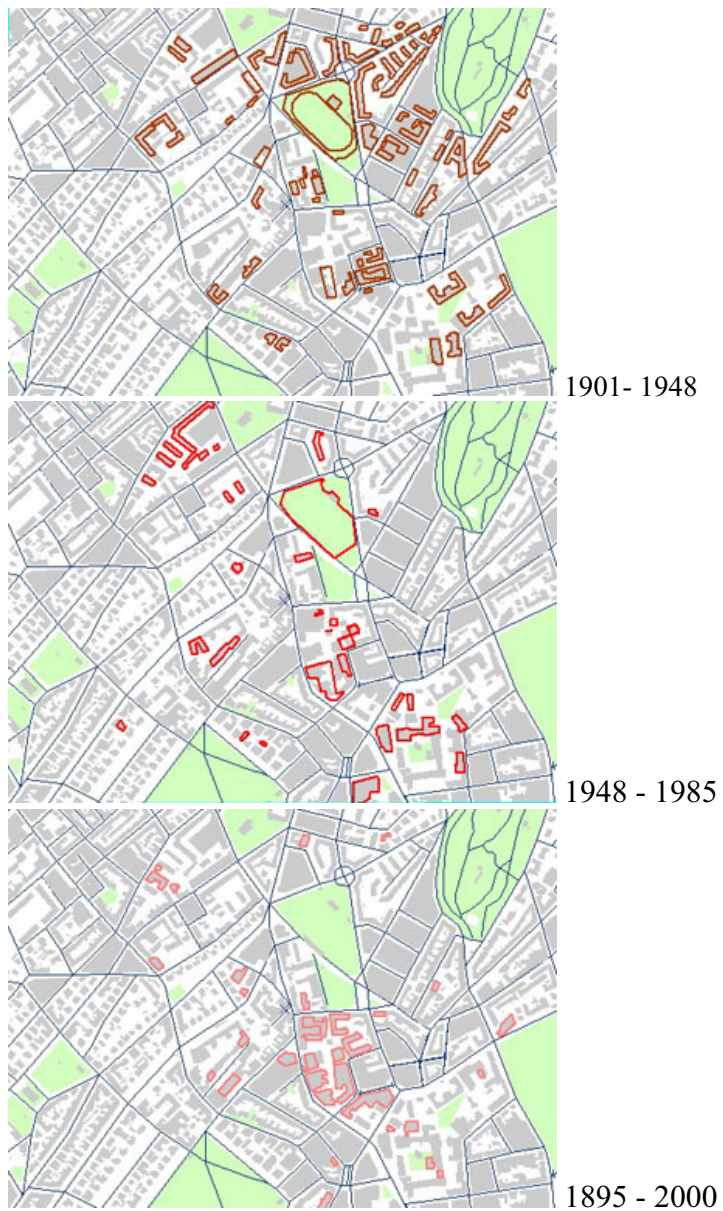


Fig. 13.

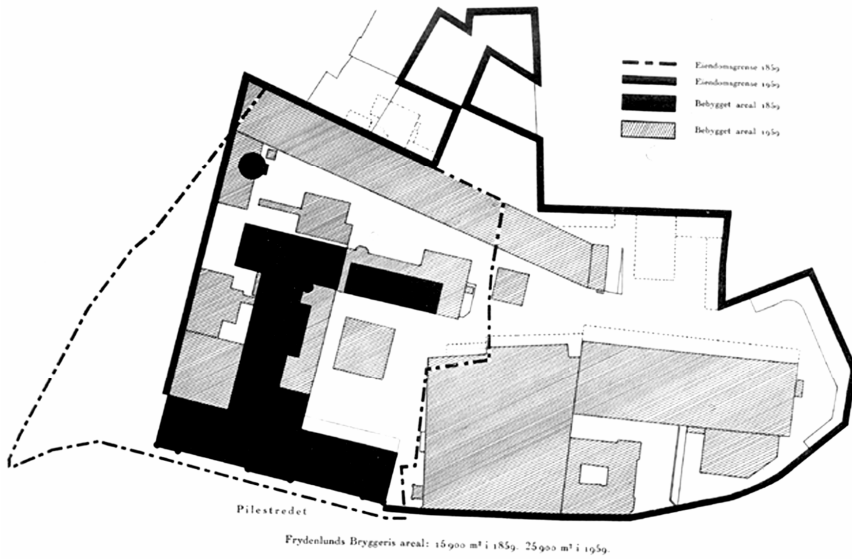
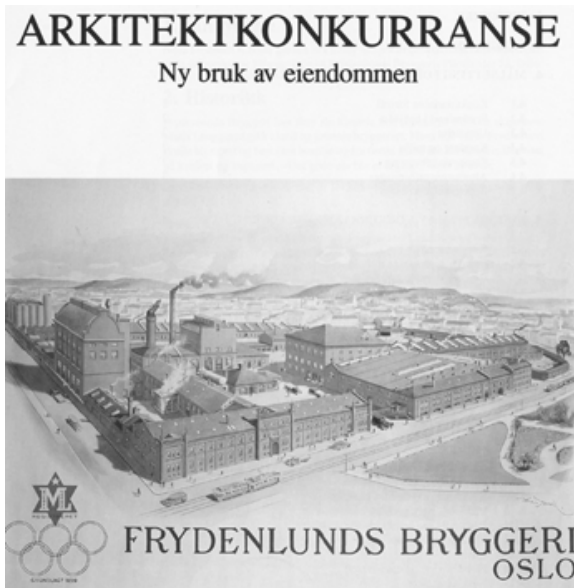
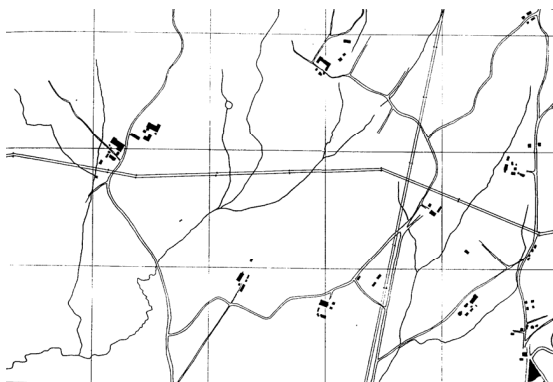
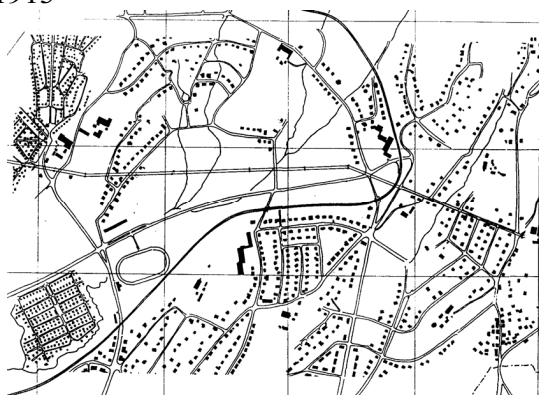


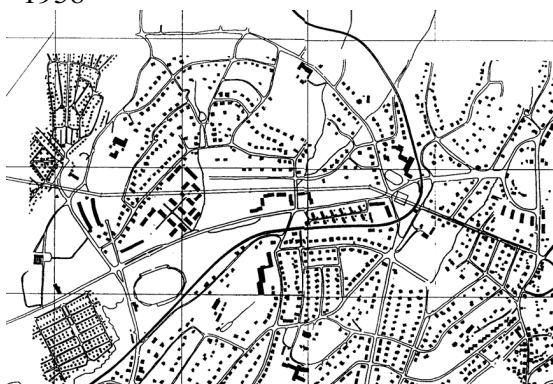
Fig. 15
Historiske kart ¹ Ullevaal Stadion



1913

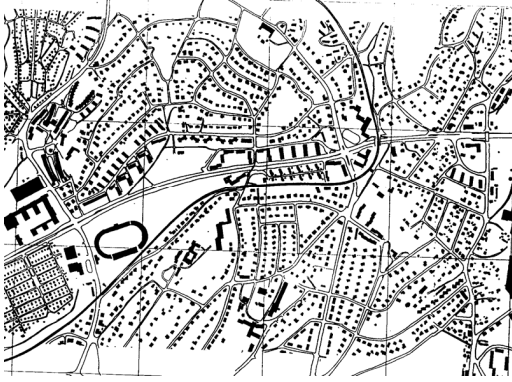


1938

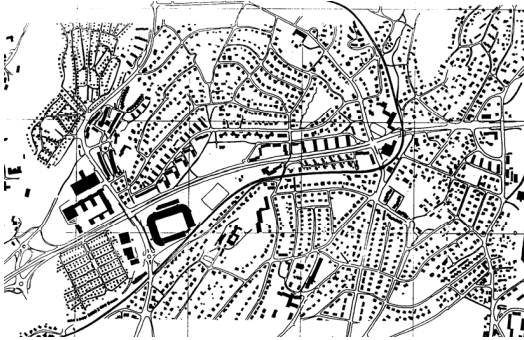


1950

¹ Kartene er hentet fra materiale laget ved Urbanisme særkurs "Ringbane i Oslo" vår 1995, AHO



1974



1994

Fig. 16:

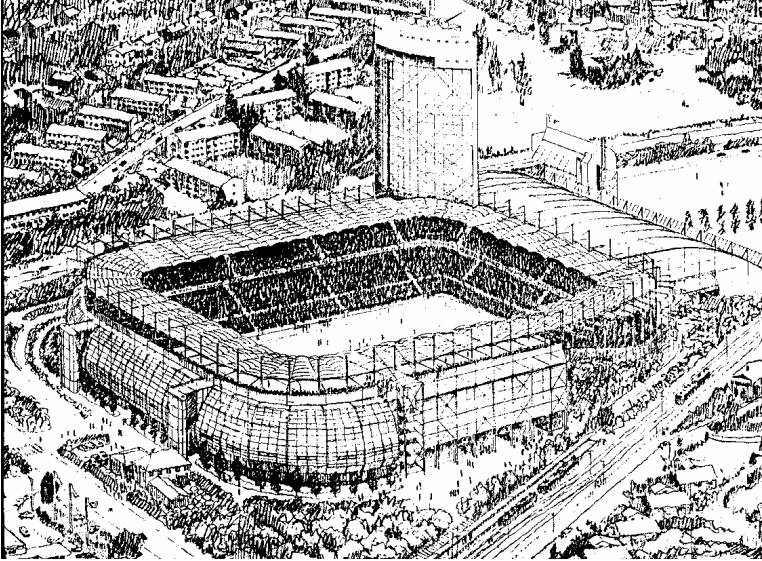
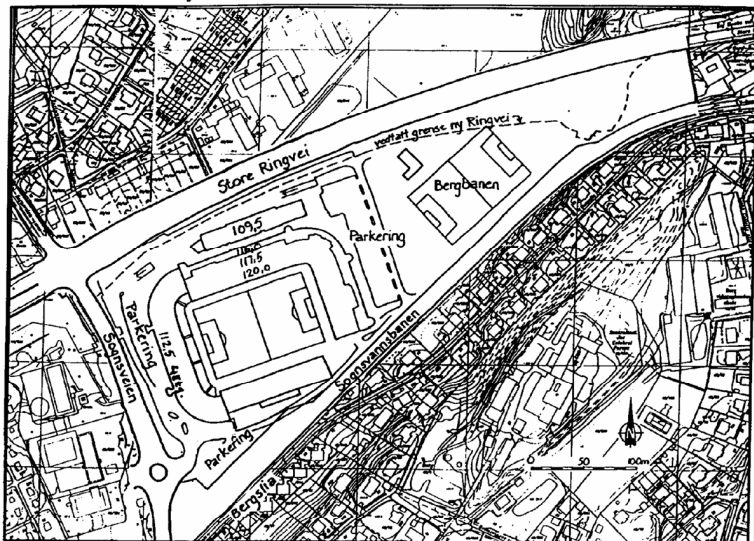


Fig. 17:

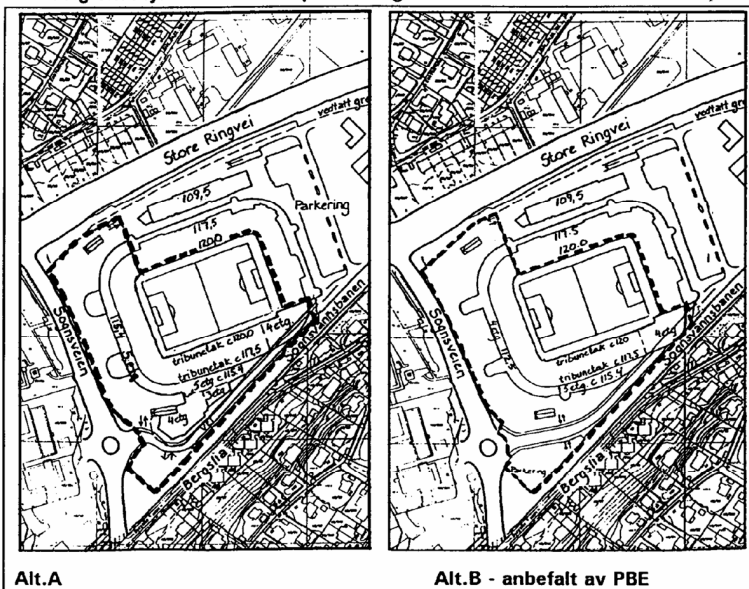


Fig. 19: Reguleringsplan II: Ullevaal Stadion

Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon i henhold til planforslaget



Alt.A

Alt.B - anbefalt av PBE

Fremtidig situasjon i henhold til planforslag fra PBE - alt.C

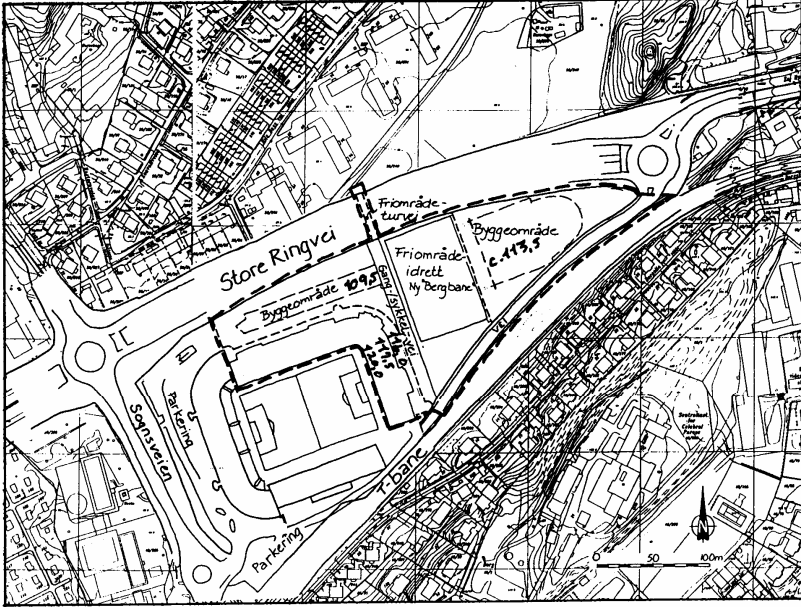
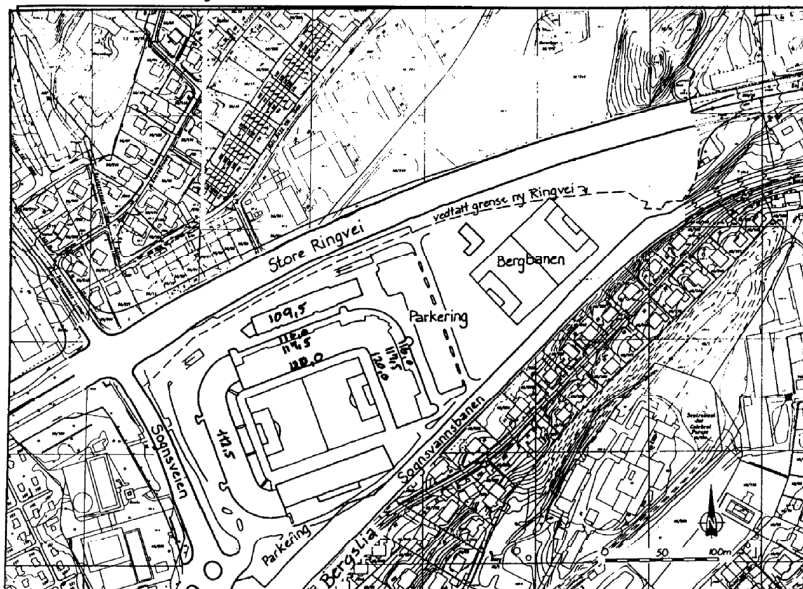


Fig. 20: Reguleringsplan II A , Ullevaal Stadion

Eksisterende situasjon



Fremtidig situasjon i henhold til planforslag fra Arena Eiendom AS - alt.A

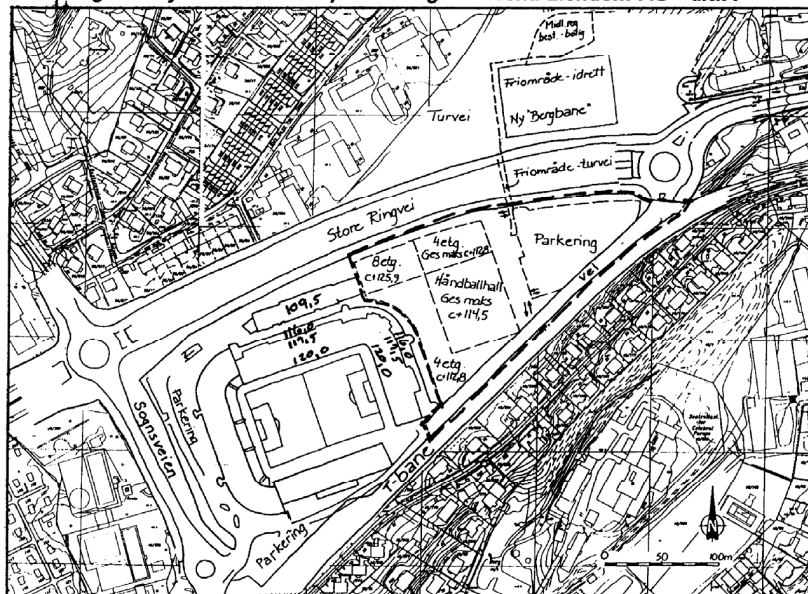
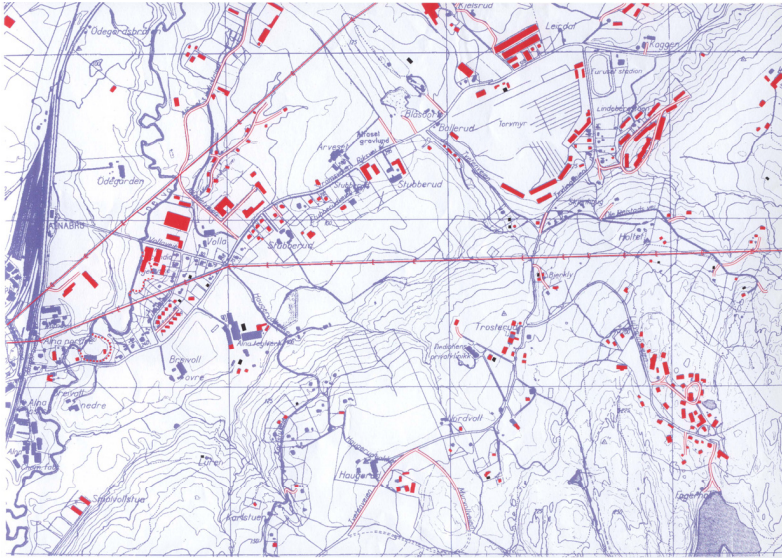
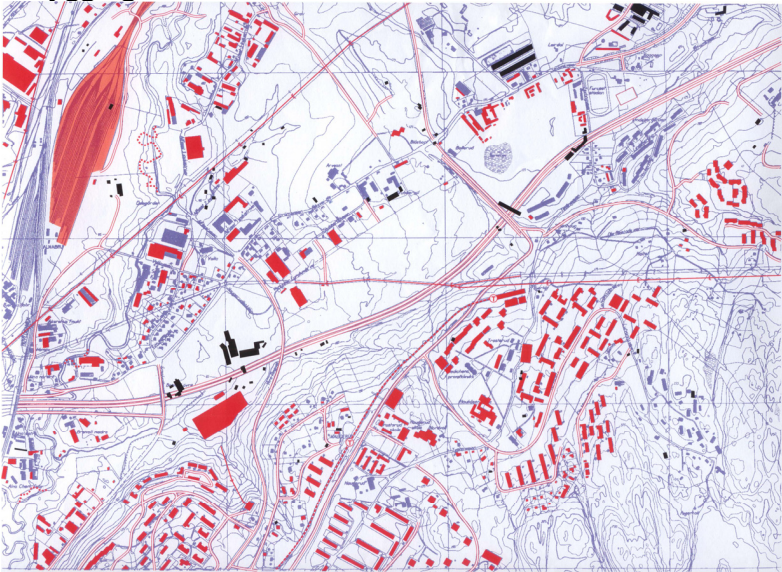


Fig. 22
Historiske kart /utviklingstrinn Alna



Utbygging mellom 1938 - 1961



Utbygging mellom 1961 - 1975

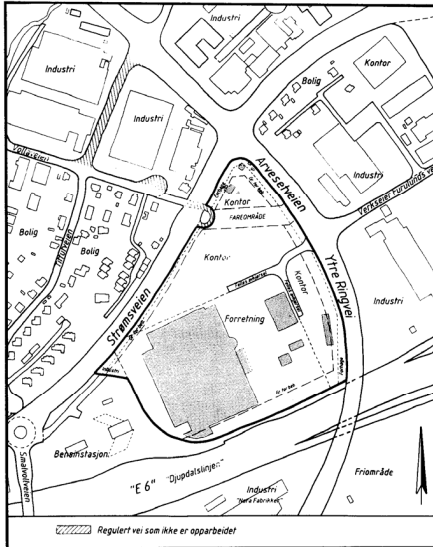


Utbygging mellom 1975 – 1985

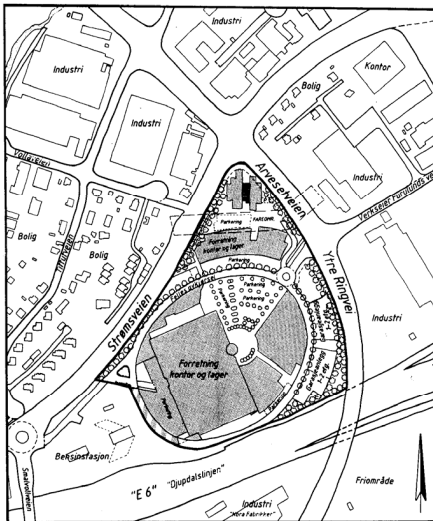


Utbygging mellom 1985- 1998

Fig. 23.



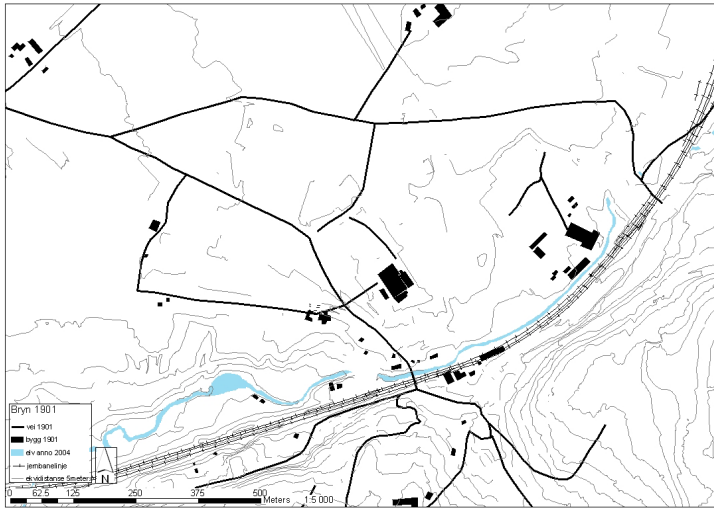
EKSISTERENDE SITUASJON



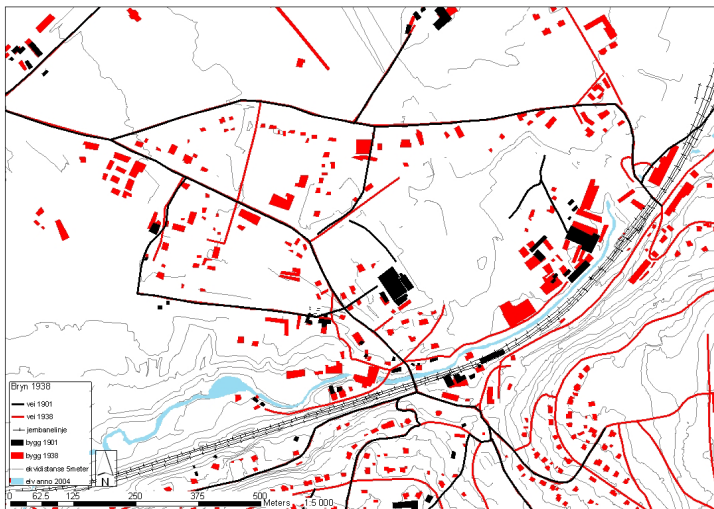
PLANFORSLAGET:

Illustrasjon av mulig bebyggelse

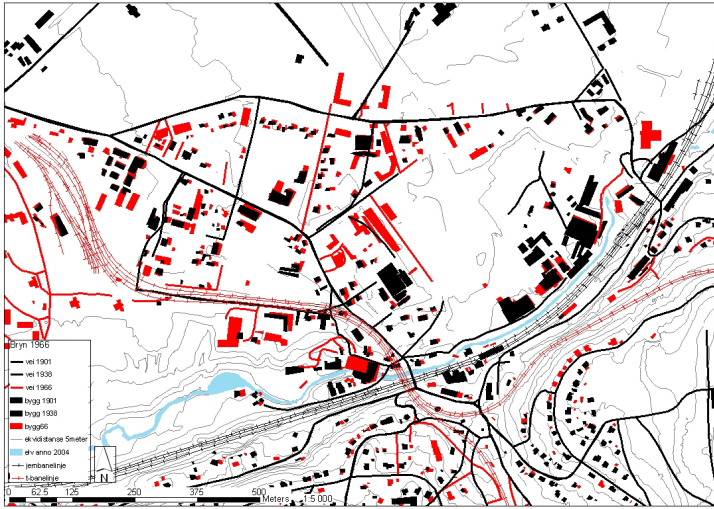
Fig. 42
Historiske kart - Brynseng



1901



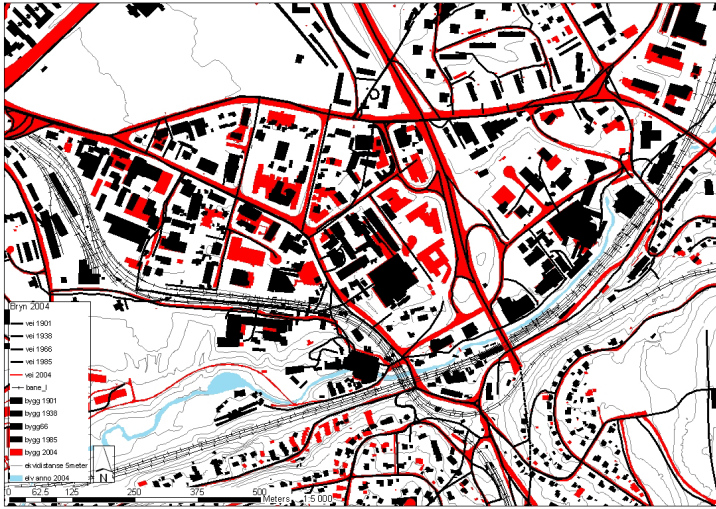
1938



1966

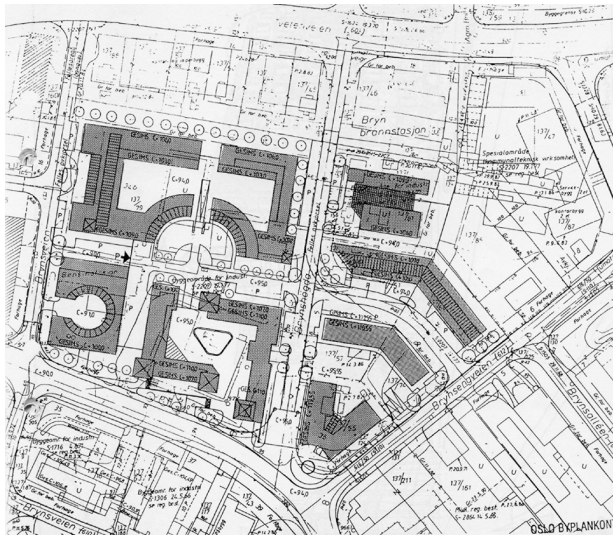
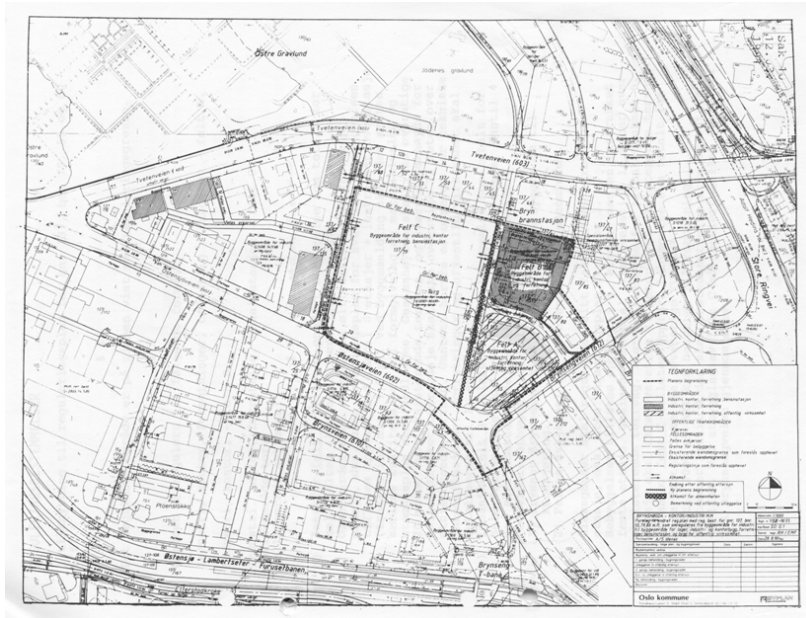


1985



2004

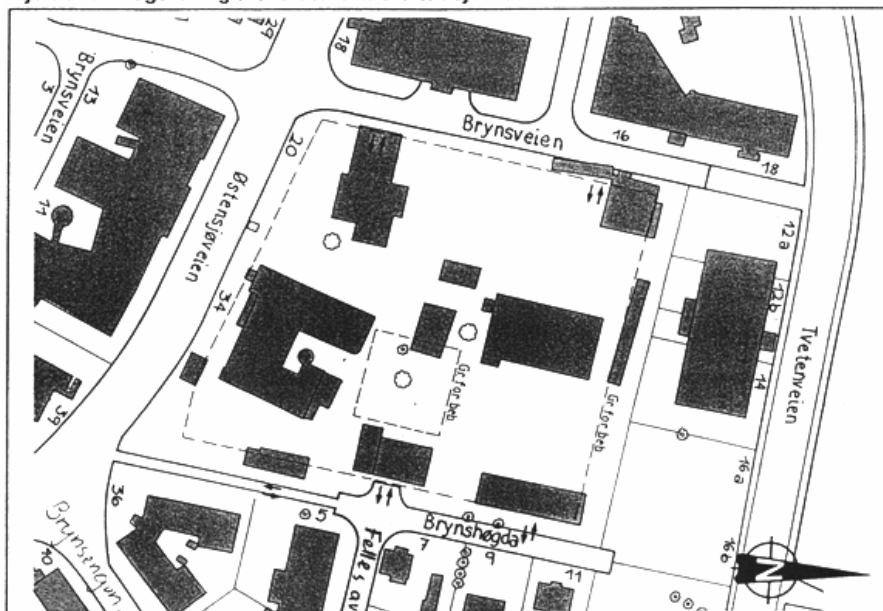
Fig.26: Reguleringsplan Østensjøveien - Bryn



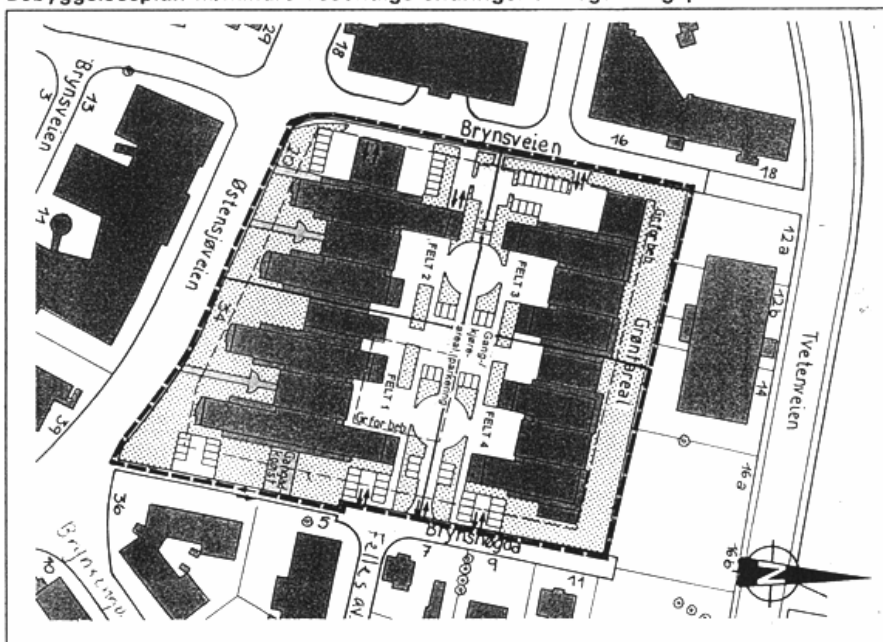
Illustrasjonsplan til regulering

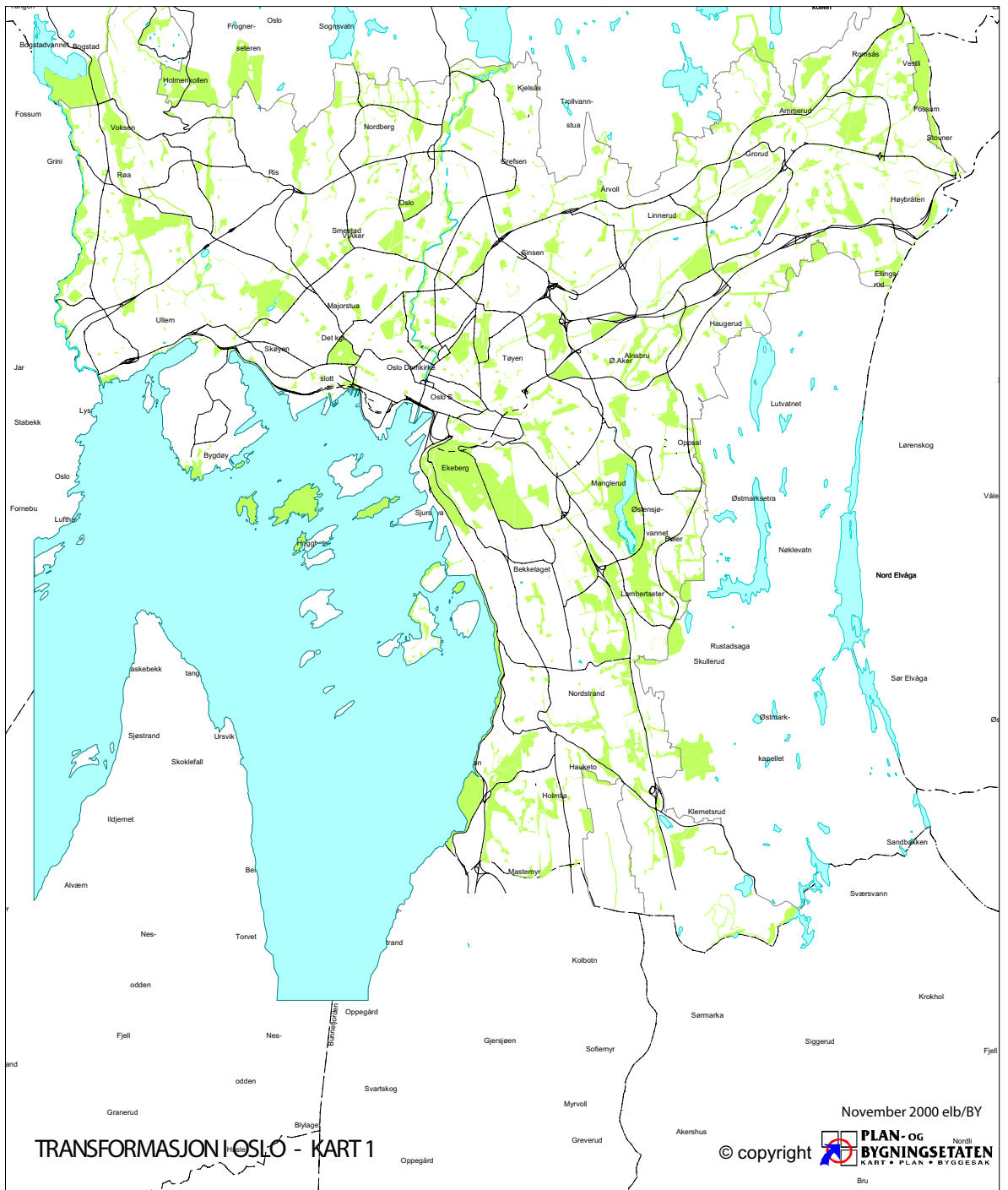
Fig. 27: Bebyggelsesplan Østensjøveien 32-34

Gjeldende regulering / eksisterende situasjon



Bebyggelsesplan m/mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen



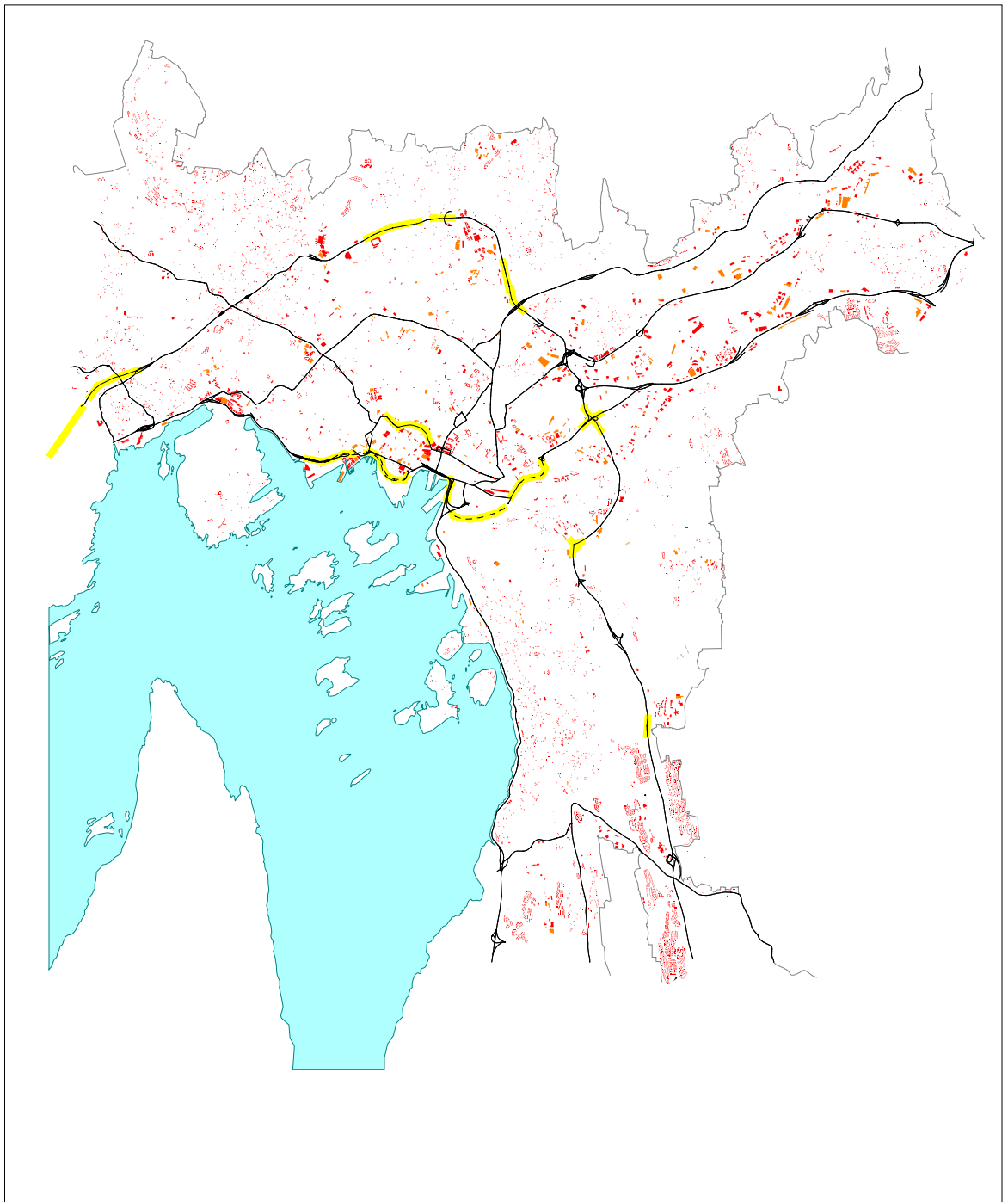


REFERANSEKART

Veier



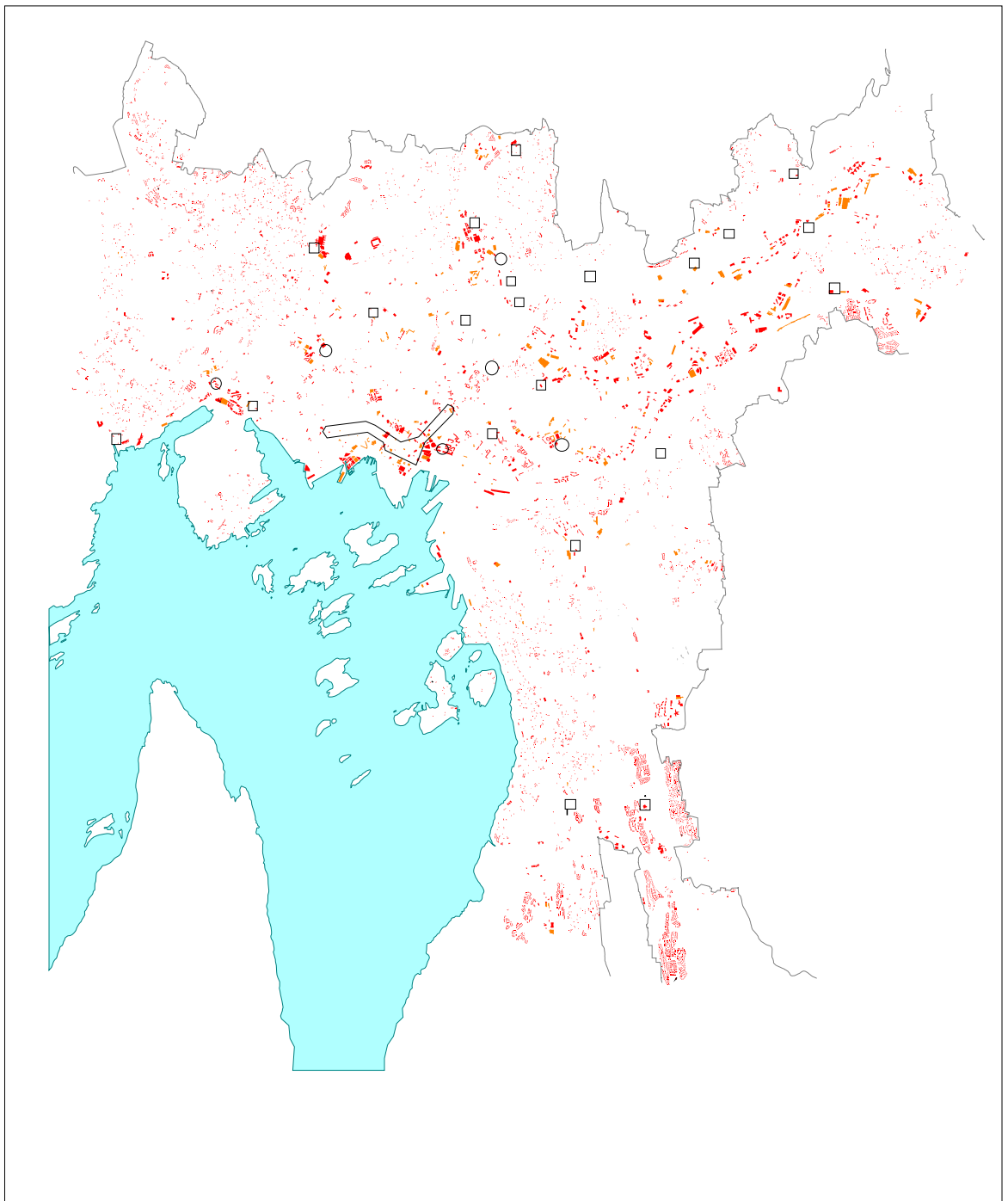
frområder



FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000

- Hovedveinett — utbedring/nye lenker i perioden
- Bygninger oppført etter 1984-85
- Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85

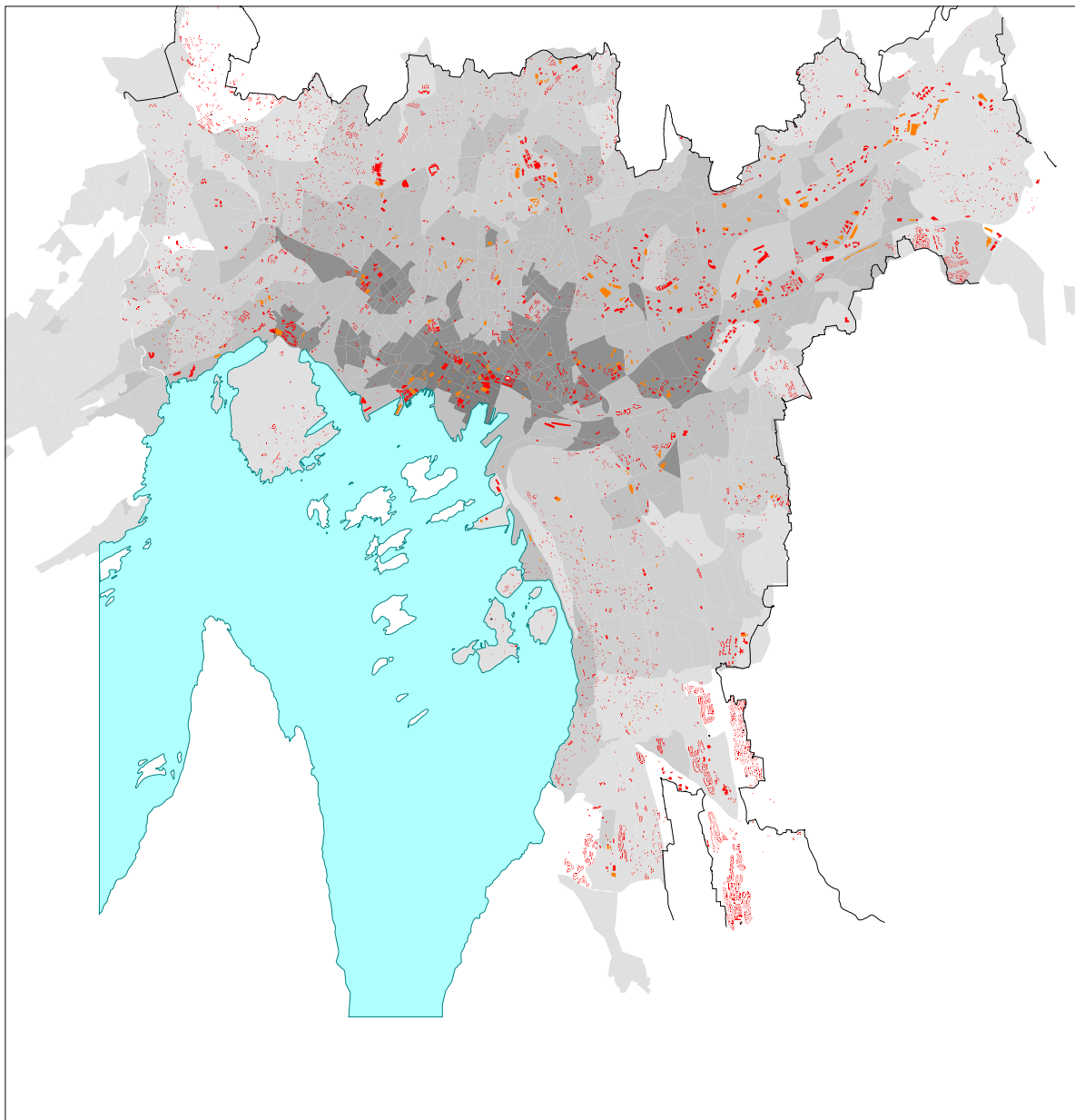
November 2000 elb/BY



FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000

- Sted hvor 6 -10 kollektivruter stopper
- Sted hvor over 10 kollektivruter stopper
- Bygninger oppført etter 1984-85
- Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85



November 2000 elb/BY

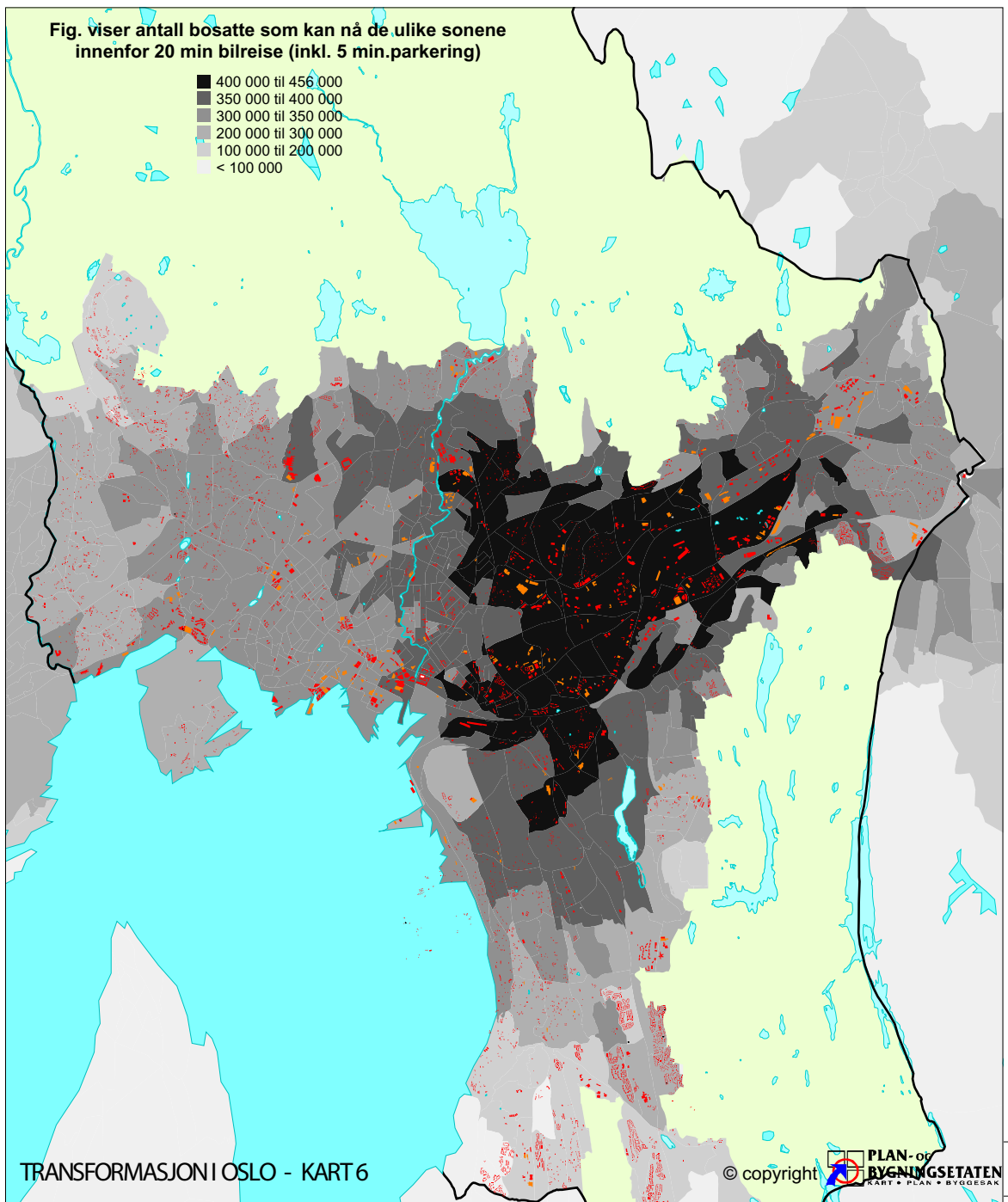


TRANSFORMASJON I OSLO - KART 5

NOVEMBER 2000 EIB/DT
© copyright  **PLAN-og
BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

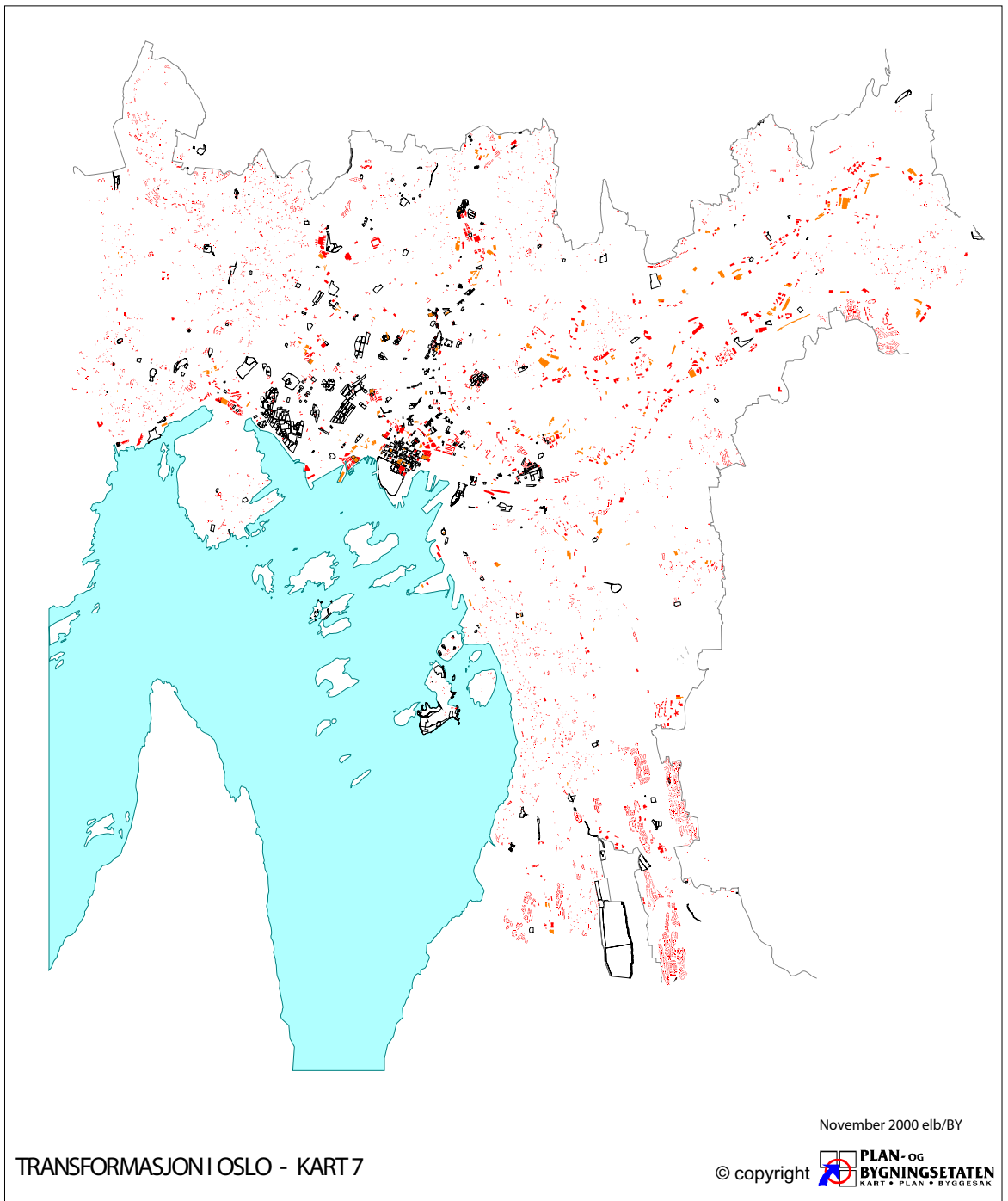
FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000

-  Bygninger oppført etter 1984-85
-  Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85






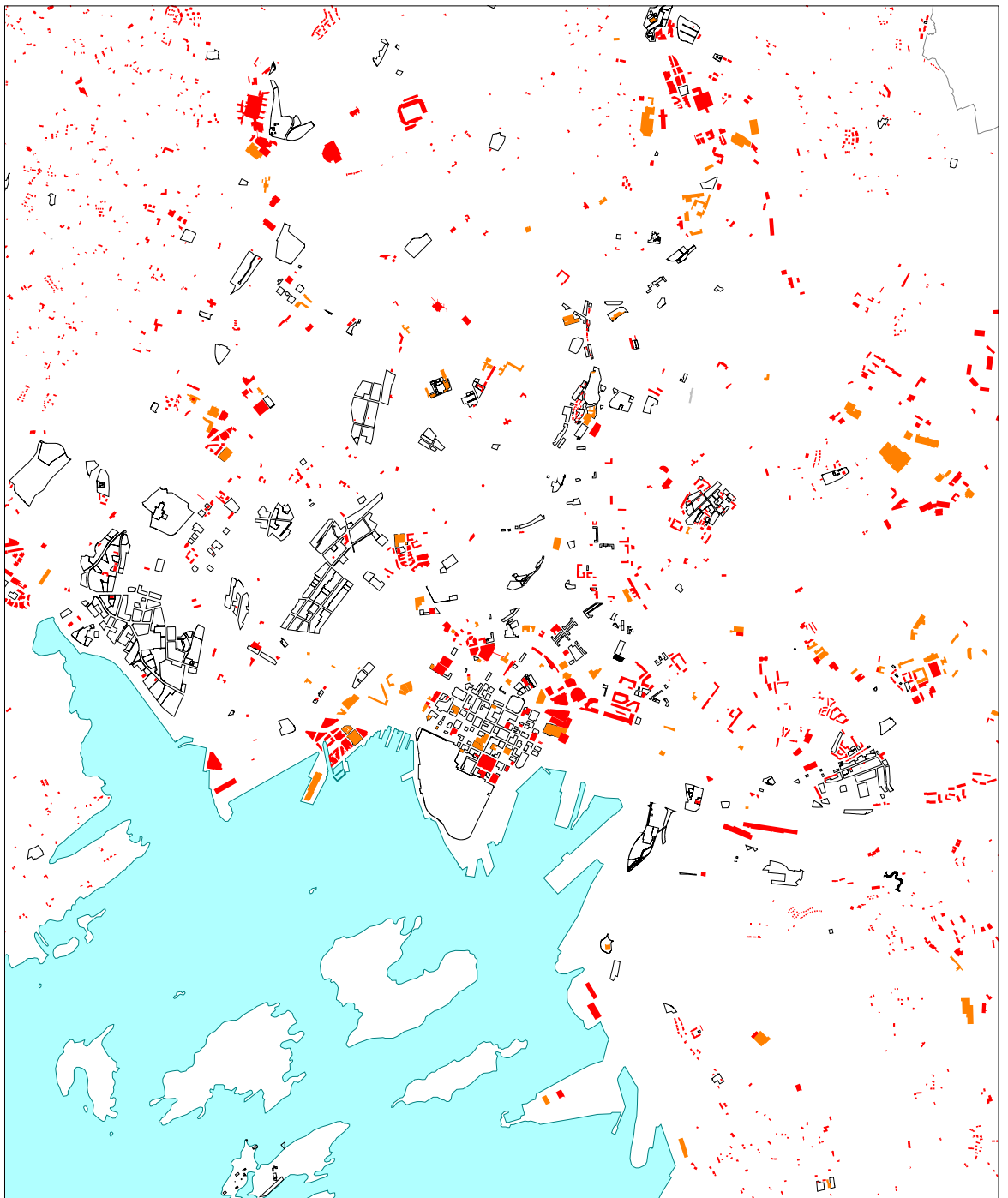
FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000

- Bygninger oppført etter 1984-85
- Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85





FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000


-  Områder regulert til spesialområde/ bevaring i 1999
-  Bygninger oppført etter 1984-85
-  Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85



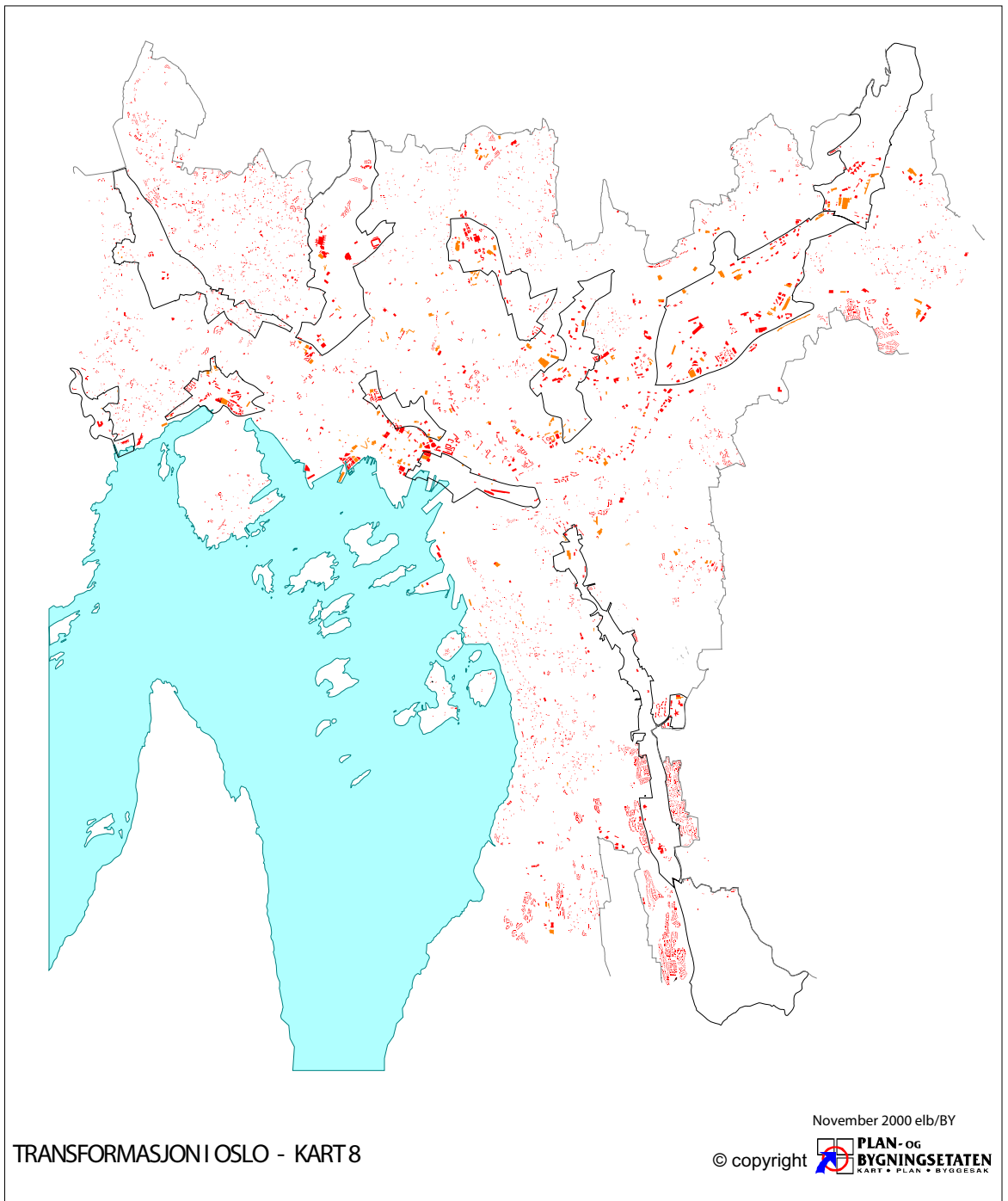
FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000 - UTSNITT INDRE BY

 Områder regulert til spesialområde/ bevaring i 1999

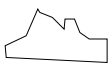
 Bygninger oppført etter 1984-85

 Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85

November 2000 elb/BY



FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000



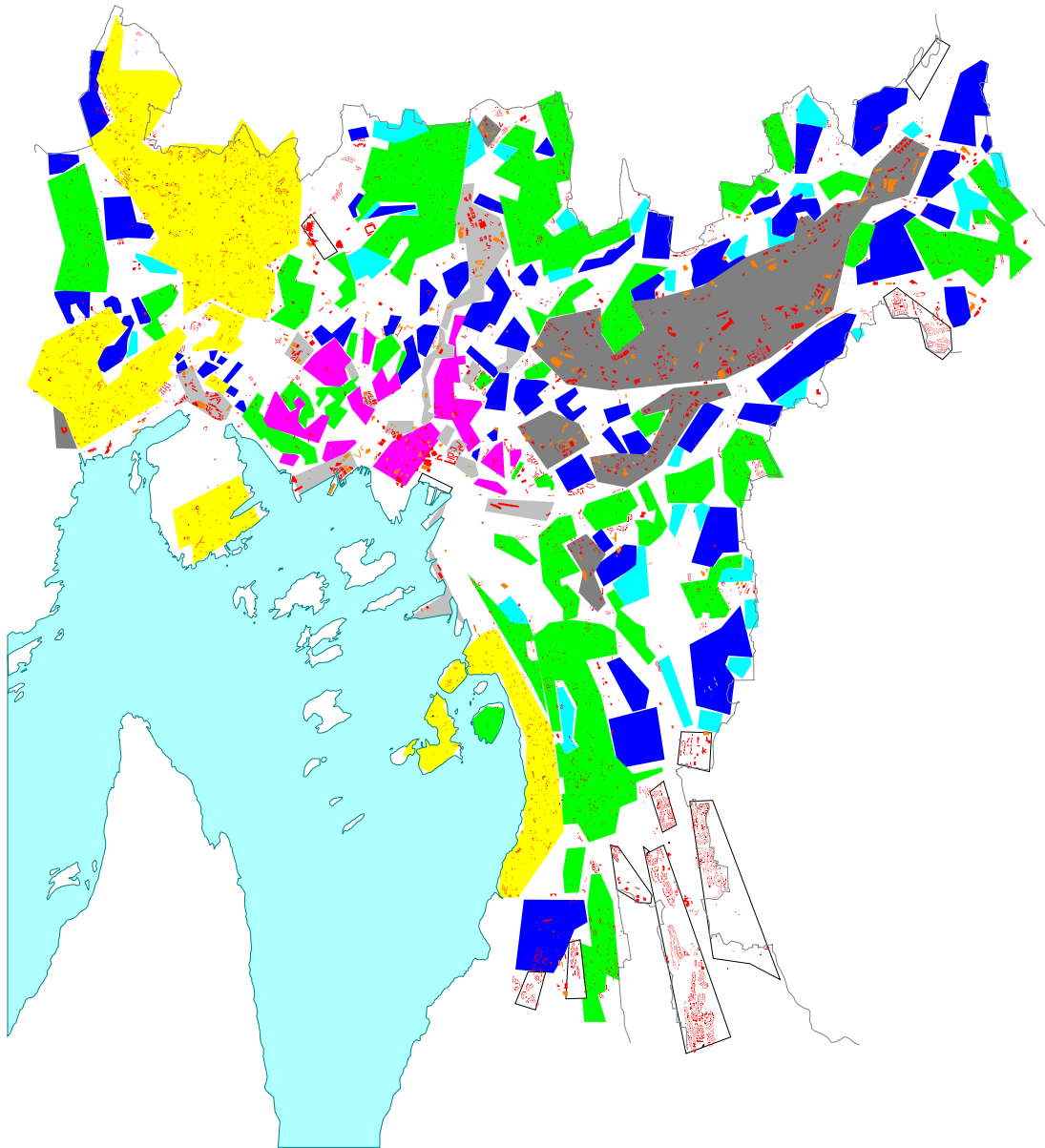
Innsatsområde - planprinsipp vedtatt i Kommuneplan 1991



Bygninger oppført etter 1984-85



Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85













TRANSFORMASJONI OSLO - KART 10

November 2000 elb/BY

© copyright  **PLAN-OG BYGNINGSETATEN**
KART • PLAN • BYGGESAK

FYSISKE ENDRINGER I PERIODEN 1985 - 2000 OMRÅDETYPER FØR PERIODEN

-  Bygninger oppført etter 1984-85
-  Om-,på- eller tilbygg over 500 kvm etter 1984-85

-  ubebygde areal
-  næringsområder i indre by
-  næringsområder i ytre by
-  feltutbygde rekkehusområder
-  feltutbygde blokkområder
-  småhusområder, store tomter
-  småhusområder, små tomter
-  kvartalsbebyggelse

Vedlegg 2 Vurderte case		nybygg i kvalitetsstruktur	randsoner/suburbane omgivelser	bevaring/verneinteresser	celle/innnadvendingsstruktur	monumental bebyggelse	lokalisering i tilknytning til infrastruktur
Prosjekt/problem							
Ullevål stadion	Prosjektnavn: Ullevål Stadion Regulerings saksnummer: dato: Forslagstiller/utbygger: Arkitekt: Lill Meinich/ Biong og Biong Saksbehandler PBE: Ann-Brit Syversen/ Bent Tindlund		x		x		x
Ikea	Prosjektnavn: Ikea Regulerings saksnummer: S-3539 dato: 19.6.96 Forslagstiller/utbygger: Ikea Arkitekt: Holteprosjekt / PBE (alternativt forslag) Prosjekterende arkitekt: Lund Hagem Saksbehandler PBE: Gro Vig		x				x
Moske/Åkerbergveien	Prosjektnavn: Moské i Åkerbergveien Regulerings saksnummer: S-3371 dato: 01.09.93 Forslagstiller/utbygger: Anjuman-E- Husaini Arkitekt: Jon Thorstensen Saksbehandler PBE: Anne Lise Bye	x				x	
Østensjøvn.32-36/Bryn	Prosjektnavn: Brynshøgda Regulerings saksnummer: S - 3249 dato: Egengodkjent ved bystyret Vedtak av 19.06.91 sak 308 Forslagstiller/utbygger: A/S Idenas Arkitekt: ARCHUS A/S Saksbehandler PBE: Rolf Holmboe		x				x
Kredittkassen/Majorstua	Prosjektnavn: Kredittkassens nybygg på Majorstua Regulerings saksnummer: S-3502 dato: 20.12.95 Forslagstiller/utbygger: Kredittkassens eiendom v/ Arkitekt: Niels Torp AS Saksbehandler PBE: Terje Bodøgaard	x			x	(x)	
Christiania Torv	Prosjektnavn: Christiania Torv Regulerings saksnummer: s-3396 dato: 25.01.94 Forslagstiller/utbygger: Eiendomspår A/S Arkitekt: Torstein Ramberg Saksbehandler PBE: Anne Lise Bye	x		x			x
Astrup Fearnley Museet	Prosjektnavn: "Riggtomta" - Astrup Fearnley museum/kontor Regulerings saksnummer: S-3041 dato: Forslagstiller/utbygger: Oslo kommune ved kontoret for næringslivet Arkitekt: Ark kontoret Ramberg og Haarstad /LPO Saksbehandler PBE: Jan Fredrik Rasmussen	x		x			(x)

Regjeringskvartalet	<p>Prosjektnavn: Ditten Regulerings saksnummer: S - 3280/ S-3311 dato: Forslagstiller/utbygger: SBED, Schibstedgruppen Arkitekt: hhv. E. Haastad og 4B/T.Ramberg, Lill H Meirich og 4B/T.Ramberg for SBEDs nye plan S-3311 /Lund & Slaato arkitekter for VG-bygget Saksbehandler PBE: For S-3280 var Sven Sandberg i Bygningskontrollen saksbehandler fordi Byplansjefen erklærte seg inhabil. /Anne Lise Bye for SBEDs nye plan S-3311</p>	x		x	(x)	x	
Høgskolesenteret på Bislett	<p>Prosjektnavn: Høgskolesenteret på Frydenlund Regulerings saksnummer: s-3329 dato: 9.12.98 Forslagstiller/utbygger: Nora Eiendom A/S Arkitekt: 4B arkitekter A/S Saksbehandler PBE: Jan Fredrik Rasmussen</p>	(x)		x	x		
Tinghuset	<p>Prosjektnavn: Tinghuset Regulerings saksnummer: S-3267 dato: 18.09.91 Forslagstiller/utbygger: Statsbygg Arkitekt: Østgaard arkitekter A/S Saksbehandler PBE: Signid Paulsen</p>	(x)			x	x	
Det Norske Teateret	<p>Prosjektnavn: Karl Johans kvartalet /Det Norske Teateret Regulerings saksnummer: S-2109 dato: 13.02.76 Forslagstiller/utbygger: Reguleringsplanen er utarbeidet av Byplankontoret på grunnlag av prosjekter innsendt av grunneierne Det Norske Teater og Ing Thor Furuholmen. Arkitekt: Reguleringsplanen er bygget om om ark. Mjelvas prosjekt fra 1971 (?), 4B (byggesak) Saksbehandler PBE: Caspar Tomøe ?</p>	x		x		x	
Alna Bransjesenter	<p>Prosjektnavn: Alna Bransjesenter reguleringsaksnr.: Prosjektnavn: Alna Bransjesenter Regulerings saksnummer: dato: Forslagstiller/utbygger: Asplin Ramm Gruppen A/S Arkitekt: Niels Torp Arkitekter Saksbehandler PBE: Othilie Vihovde</p>		x		x		x
Gjensidige Lysaker	<p>Prosjektnavn: Center- Sollerud Regulerings saksnummer: S-2984 dato: 31.08.88 Forslagstiller/utbygger: Astrup-Høyer A/S Arkitekt: Petter Bogen Saksbehandler PBE: Ivar Blomfeldt</p>		x	(x)			x
Schibsteds Trykkeri	<p>Prosjektnavn: Schibsted trykkeri Regulerings saksnummer: S- 3518 dato: 23.02.96 ? Forslagstiller/utbygger: Kosbergs arkitektkontor/ Avantor/ Schibsted Arkitekt: For reguleringsplan : Interconsult AS / Gunnar Stenvik, For prosjektering - Narud-Stokke- Wiig arkitekter MNAL Saksbehandler PBE: Eric Sejersted Bødtger</p>		x		(x)	(x)	

Nydalen	Projekt navn: Nydalen Næringspark Regulerings saksnummer: S-3473 ? dato: Forslagstiller/utbygger: Nydalens Compagnie Arkitekt: Niels Torp as Saksbehandler PBE: Eric Sejerstedt Bødtker		x	x			x
---------	--	--	---	---	--	--	---

