



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

**Masteroppgave 2020 2 x 30 stp.**

Fakultet for landskap og samfunn

## **Bærekraft i transformasjonsprosjekter**

### **En analyse av utfordringer og problemstillinger**

An analysis of challenges and issues related to  
sustainability in brownfield development

Inger Hagby og Maria Larsen Walgermo

Master i Eiendom



# Forord

Denne masteroppgaven er skrevet ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU), og markerer avslutningen på det femårige studiet i eiendom. Masterstudiet har vært utrolig lærerikt, og vi har utviklet oss både faglig og personlig. Vi sitter igjen med kunnskap og minner som vil følge oss videre i livet.

Gjennom studiet har vi stadig fått en økt interesse for transformasjonsprosjekter. Samtidig har bærekraft blitt mer aktuelt for hvert år. Vår ambisjon har derfor vært å skrive en oppgave som kan bidra til å se transformasjonsprosjekter og bærekraft i sammenheng, og herunder belyse ulike utfordringer og problemstillinger som eiendomsutviklere kan støte på.

Vi har hatt en positiv opplevelse av det å samarbeide om å skrive denne oppgaven. Det å ha hatt muligheten til å kunne diskutere og reflektere i fellesskap, er noe vi mener har bidratt til bedre analyser og drøftelser.

Vi ønsker å takke vår veileder Erling Døkk Holm for god støtte og konstruktive tilbakemeldinger underveis i vårt arbeid. Videre vil vi rette en stor takk til informantene som stilte til intervju.

---

Oslo, juni 2020

Inger Hagby

Maria Larsen Walgermo

# Sammendrag

Denne oppgaven omhandler bærekraft i transformasjonsprosjekter. Det er gjennomført en analyse av tre områder i Oslo som har vært igjennom eller fortsatt er i en transformasjonsprosess. Analysen er gjort med sikte på å belyse utfordringer og problemstillinger i forbindelse med bærekraft i transformasjonsprosjekter. Hensikten med analysen er å bidra til å skape en økt bevissthet rundt eiendomsbransjens bidrag til bærekraftig utvikling. Videre å gi innsikt i ulike utfordringer, som igjen kan bidra til økt forståelse av de konsekvenser som ulike bærekraftsstrategier kan medføre.

*Analysen er bygget opp med følgende tre delproblemstillinger: Hvilke utfordringer knytter seg til det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter? Hvordan kan planmyndighetenes planmessige virkemidler påvirke en bærekraftig utvikling? Hvilke drivkrefter ligger bak det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter?*

Teorigrunnlaget for den videre analysen gir en gjennomgang av begrepene “transformasjon” og “bærekraftig utvikling”. Videre gjennomgås teori om utfordringer med transformasjon, bærekraftsmålene, kompakt byutvikling, plansystemet, stedsidentitet og det offentlige rom. Det er benyttet kvalitativ metode, og forskningsdesignet er komparativ casestudie. Tilnærmingen til problemstillingene har vært induktiv, og det er benyttet en kombinasjon av dybdeintervjuer og dokumentanalyse.

Kort oppsummert viser resultatene fra analysen at det knytter seg en rekke utfordringer til bærekraftsaspektet i de utvalgte transformasjonsprosjektene. Begrepet bærekraftig utvikling er et vidt begrep – noe som kan være en utfordring i seg selv. Bærekraft og transformasjon er komplekst hver for seg, men særlig i kombinasjon. For at planmessige virkemidler skal legge til rette for en bærekraftig utvikling, bør detaljeringsgraden være i harmoni med de analyser som ligger til grunn, samt det handlingsrommet planene legger opp til. Det er flere drivkrefter bak eiendomsutviklernes satsning på bærekraftig utvikling. Selskapsstrategier, politiske mål og markedskrefter kan trekkes frem som de viktigste drivkreftene.

# Abstract

This study examines sustainability in brownfield development. The analysis is based on three selected areas in Oslo: Kværnerbyen, Nydalen and Økern. These three areas have been or are still undergoing a redevelopment process. The purpose of this analysis is to highlight challenges and issues related to sustainability in brownfield development projects, as well to raise awareness of the real estate industry's contribution to sustainable development. Furthermore, to provide insight into various challenges that real estate developers may encounter.

We have applied a comparative case study as research design, and used qualitative data – in-depth interviews and document analysis. We have attempted to answer the following three questions: *What are the challenges associated with sustainable development in brownfield projects? How can the urban planning tools used by the municipality affect sustainable development? What are the main forces behind sustainable redevelopment?*

The norwegian language doesn't distinguish between greenfield and brownfield development. Based on the british english definition of "brownfield development", applied to a norwegian context, a definition of the term "transformation" has been made. The definition, along with a review of the term "sustainable development" have been used as a part of our theoretical framework for this master thesis. Furthermore, the theory of challenges with transformation, sustainability goals, compact urban development, planning tools, place identity and public space have been reviewed.

The results of the analysis show that there are a number of challenges related to sustainable development in the three selected brownfield development areas. Sustainable development is a broad term – which can be a challenge in itself. Sustainability and brownfield development are complex in their own right, but especially in combination. In order for a zoning plan and a strategic plan – such as VPOR – to facilitate sustainable development, the degree of detail should harmonize with the underlying analyzes. The degree of detail should also be in harmony with the scope of action the plans provide. There are several forces behind the property developers' commitment to sustainable development. Company strategies, political goals and market forces can be highlighted as the main contributors.

# Innholdsfortegnelse

Forord.....	1
Sammendrag .....	2
Abstract.....	3
1 Introduksjon .....	10
1.1 Oppgavens tema aktualitet.....	10
1.2 Problemstilling.....	11
1.3 Avgrensning.....	12
1.4 Oppgavens struktur og oppbygning.....	12
2 Teori.....	14
2.1 Transformasjonsprosjekter.....	14
2.1.1 Hva er transformasjon? .....	14
2.1.2 Utfordringer med transformasjon .....	16
2.2 Bærekraftig utvikling.....	19
2.2.1 Hva er en bærekraftig utvikling? .....	19
2.2.2 FNs bærekraftsmål .....	21
2.2.3 Eiendomsbransjens bidrag.....	24
2.3 Kompakt byutvikling .....	29
2.4 Plansystemet.....	30
2.4.1 Kommuneplan / kommunedelplan.....	30
2.4.2 Reguleringsplan .....	31
2.4.3 Planprosess.....	32
2.4.4 Oslo-modellen.....	33
2.5 Stedsidentitet og det offentlige rom.....	35
2.5.1 Stedsidentitet.....	35
2.5.2 Det offentlige rom.....	37
3 Metode .....	39
3.1 Valg av forskningsmetode og -design.....	39
3.2 Valg av case .....	39
3.3 Datakilder og datainnsamling .....	40
3.3.1 Intervju.....	40
3.3.2 Dokumentanalyse.....	45
3.4 Vurdering av data.....	46
3.4.1 Validitet.....	46

3.4.2 Reliabilitet.....	48
3.5 Personvern og forskningsetikk.....	49
4 Gjennomgang av casene .....	50
4.1 Case 1 - Kværnerbyen.....	50
4.1.1 Beliggenhet .....	50
4.1.2 Historie.....	50
4.1.3 Kværnerbyen transformeres.....	51
4.2. Case 2 - Nydalen.....	61
4.2.1 Beliggenhet .....	61
4.2.2 Historie.....	61
4.2.3 Nydalen transformeres .....	62
4.2.4 Nydalen Energi .....	65
4.2.5 Overordnede føringer for videre utvikling i Nydalen .....	65
4.3.6 Masterplanen Nydalen+ .....	69
4.3.7 Fremtidige/planlagte prosjekter .....	69
4.3 Case 3 - Økern .....	83
4.3.1 Beliggenhet .....	83
4.3.2. Historikk .....	84
4.3.3 Hovinbyen.....	86
4.3.4 Økern transformeres.....	87
4.4 De tre områdene sett opp mot hverandre .....	114
5 Empiri og drøfting.....	115
5.1 Delproblemstilling 1 .....	115
5.1.1. Redegjørelse for delproblemstilling 1.....	115
5.1.2 Bærekraft som begrep.....	115
5.1.3 Kompleksiteten i transformasjonsprosjekter.....	121
5.1.4 Stedsidentitet og bykvalitet.....	127
5.2 Delproblemstilling 2 .....	133
5.2.1 Redegjørelse for delproblemstilling 2.....	133
5.2.2 Fleksibiliteten i planene .....	134
5.2.3 Tidsperspektivet på planprosessen.....	135
5.2.4 Balansen mellom analyser og detaljeringsgrad.....	137
5.2.5 Forutsigbarhet i plangrunnlaget .....	138
5.2.6 Samarbeid mellom utviklere og planmyndigheter .....	141

5.2.7 Oppsummerende kommentarer .....	143
5.3 Delproblemstilling 3 .....	144
5.3.1 Redegjørelse for delproblemstilling 3.....	144
5.3.2 Selskapsstrategi som drivkraft for bærekraftig utvikling.....	144
5.3.3 Idealet om den kompakte byen .....	148
5.3.4 Markedskrefter .....	150
5.3.5 Oppsummerende kommentarer .....	153
6 Konklusjon og avslutning .....	155
6.1 Oppsummering og konklusjon.....	155
6.2 Avsluttende refleksjoner .....	158
6.3 Forslag til videre forskning.....	159
Kilder .....	160
Vedlegg 1 .....	180
Vedlegg 2 .....	182
Vedlegg 3 .....	184
Vedlegg 4.....	187
Vedlegg 5.....	190



# Figurliste

Figur 1: De tre bærekraftsdimensjonene dimensjonene (FN-sambandet, 2019). .....	19
Figur 2: Bærekraftsmålene (Regjeringen, 2020b). .....	22
Figur 3: Bærekraftsmålene fordelt på de tre dimensjoner (Norsk Eiendom, 2019a).....	25
Figur 4: Premissgivere for byggeierne (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016).....	27
Figur 5: Plansystemet etter Oslo-modellen (de Vibe, 2015).....	34
Figur 6: Kværnerbyens beliggenhet i Oslo (Oslo kommune PBE, u.å.a).....	50
Figur 7: Turbinen borettslag med vannspeil (Pettersen, 2019).....	53
Figur 8: Reguleringsplan for Kværnerbyen (Oslo kommune PBE, 2005b).....	54
Figur 9: Illustrasjonsplan over Kværnerbyen sett fra øst (OBOS, u.å.a).....	56
Figur 10: Det gamle industrianlegget i Kværnerbyen (OBOS, u.å.c).....	59
Figur 11: Dreieskiva-kvartalet med utearealer (Mikkelsen, 2018).....	59
Figur 12: Kværnertrappen (OBOS, u.å.f) .....	59
Figur 13: Kværnerbyen terrasse og Kværnerlia (Evjen, 2018).....	60
Figur 14: Smeltedigelen og Kværnerhallen (Holte, 2018).....	60
Figur 15: Nydalens bleiggenhet i Oslo (Oslo kommune PBE, u.å.b).....	61
Figur 16: Nydalen sett fra lufta (Avantor, 2017a) .....	64
Figur 17: Temakart T7 Blågrønn struktur (Oslo kommune PBE, u.å.d.) .....	67
Figur 18: Torg og møteplasser (KDP-17) (Oslo kommune PBE, u.å.e.).....	68
Figur 19: Nydalsveien 32 B (SAAHA, 2016b).....	70
Figur 20: Visjon for det nye torget (MAD Oslo, 2019b).....	73
Figur 21: Gullhaug torg 2A eksisterende situasjon (COWI, 2018b) .....	74
Figur 22: Fremtidig byplangrep (COWI, 2018b).....	75
Figur 23: Gullhaug torg 5 (ARCASA, u.å.).....	76
Figur 24: Skisse av fremtidig byplangrep - alternativ 1 (COWI, 2017). .....	78
Figur 25: Skisse av fremtidig byplangrep revidert (Avantor, 2019a).....	80
Figur 26: Tenkt utvikling av park og møteplasser (Avantor, Cowi og Cobe, 2019). .....	81
Figur 27: Tenkt utvikling for deler av grøntområdet (Avantor, Cowi og Cobe, 2019) .....	81
Figur 28: Illustrasjon over mulig plassering av park på Vitaminveien 5B (Avantor, 2020) .....	82
Figur 29: Prosjektene på Økern (Oslo kommune PBE, u.å.f).....	83

Figur 30: Oversiktskart over Hovinbyen (Oslo kommune PBE, 2016b).....	86
Figur 31: Oversikt over utviklingsprosjekter på Økern (Oslo kommune PBE, u.å.g).....	88
Figur 32: Forslag til reguleringsplan Økern torg (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019b).....	90
Figur 33: Situasjonsplan for nordre del av Økern torg (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019c) ..	91
Figur 34: Planområde Økern torg (Oslo kommune PBE, 2016c).....	93
Figur 35: Situasjonsplan for Økern sentrum 2017 (Steen & Strøm og Storebrand, 2019a).....	94
Figur 36: Situasjonsplan for Økern sentrum 2019 (A-LAB, 2019).....	95
Figur 37: Østre Aker vei 17-21 (Reaktor, 2018).....	96
Figur 38: Østre Aker vei 25 (Grape architects, 2018).....	97
Figur 39: Eiendomsgrenser med og uten makeskifte (Topic Arkitekter, 2017b).....	98
Figur 40: Økern S (Oslo kommune PBE, 2018d).....	100
Figur 41: VPOR Hasle og Valle Hovin arealformål (Oslo kommune PBE, 2018d).....	100
Figur 42: VPOR Hasle og Valle Hovin feltutnyttelse (Oslo kommune PBE, 2018d).....	101
Figur 43: VPOR Hasle og Valle Hovin byggehøyder (Oslo kommune PBE, 2018d).....	101
Figur 44: VPOR Hasle og Valle Hovin foredling arealformål (Oslo kommune PBE, 2018d)...	101
Figur 45: VPOR Hasle og Valle Hovin Felles detaljregulering (Oslo kommune PBE, 2018d).....	102
Figur 46: Anbefalt planområde for Økern S (Oslo kommune PBE, 2019g).....	103
Figur 47: Selmas Hage (Løvseth+Partner, 2019c).....	105
Figur 48: Økern S (KLP Eiendom og Bane NOR Eiendom) (DARK arkitekter, 2019).....	106
Figur 49: Tenkt utvikling av felt Ø7 og Ø8 (Hille Melbye Arkitekter, 2019b).....	107
Figur 50: Plan- og bygningsetatens forslag til planområde (Oslo kommune PBE, 2019i).....	108
Figur 51: Situasjonsskart med tiltak markert i brunt (DARK arkitekter, 2018).....	109
Figur 52: Oversiktsbilde av Økern Portal (Luxigon og Dark, 2015).....	110
Figur 53: Økern Portal sett fra nordøst (Luxigon og Dark, 2015).....	111
Figur 54: Økern Portal med paviljongen i bakgrunnen (Luxigon og Dark, 2015).....	111
Figur 55: Økern Portal sett fra parken (Luxigon og Dark, 2015).....	111
Figur 56: Lørenveien 73 felt A (Oslo kommune PBE, 2015d).....	112
Figur 57: Parallell (Skanska, 2020).....	113

## **Tabelliste**

Tabell 1: Stedsidentitet (Skogheim og Vestby, 2010). .....	36
Tabell 2: Oversikt over respondentene .....	42
Tabell 3: Trinnvis utbygging av Kværnerbyen.....	55

# 1 Introduksjon

## 1.1 Oppgavens tema aktualitet

Den 12. desember 2015 slapp representanter fra 195 nasjoner jubelen løs i Paris; Parisavtalen var et faktum. Etter flere runder med mislykkede forhandlinger kom verdens ledere med en felles beslutning om å holde den globale temperaturen under 2 °C i forhold til førindustriell tid, og at alle land skal tilstrebe å holde temperaturøkningen nede på 1,5 °C. For å nå dette målet må samtlige nasjoner redusere det globale klimagassutslippet så raskt som mulig (Mon, Molde og Honningsøy, 2015; UNFCCC, 2020). Dersom klimagassutslippet ikke reduseres, vil vi trolig gå mot en økning på 3 °C innen slutten av dette århundret, noe som vil få alvorlige konsekvenser for livet på jorden (Elster, 2017).

Arealendringer er i dag den største trusselen mot naturmangfoldet (WWF, 2018). Etterspørselen etter fast eiendom fortsetter imidlertid å øke, noe som vil skape ytterligere press på arealene med en voksende befolkning (Chen, et al., 2009; Grey, 2017). Om lag 55 prosent av alle mennesker i verden bor i en by, en andel som vil øke i årene fremover (UN, 2018). Byvekst medfører press på arealene i randsonene, og de fleste byer ligger i nærhet til god matjord og sårbar natur. Hvordan vi bygger byene våre har således stor påvirkning på hvordan vi ivaretar naturmangfoldet og arealressursene.

Earth Overshoot Day er en årlig kampanje som markerer den dagen da menneskehetens årlige forbruk av naturens ressurser overstiger det jordas økosystem kan regenerere det året. Kampanjen arrangeres av organisasjonen Global Footprint Network, en internasjonal bærekraftsorganisasjon med det økologiske fotavtrykket som sin hjertesak (Global Footprint Network, u.å.). Ifølge Global Footprint Network (2019) hadde vi den 29. juli 2019 allerede brukt opp naturens ressursbudsjett for hele året på et globalt nivå. Det betyr at verdens befolkning bruker jordas naturressurser 1,75 ganger raskere enn planetens økosystem kan regenerere. Vi står dermed overfor en viktig jobb med å redusere forbruk og sørge for bedre ressursutnyttelse. Transformasjon av eiendom kan i seg selv være en måte å utnytte ressursene bedre på, enten gjennom gjenbruk av eksisterende eiendomsmasse som blir ivaretatt i prosjektene eller ved å

erstatte overflødige bygg med nye, i allerede bebygde områder. Men hvor bevisste er eiendomsutviklere på det bærekraftige perspektivet i transformasjonsprosjekter?

Vi mennesker har gjennom vår atferd påvirket klima, men vi er også løsningen. FN er klar i sitt budskap: det er mulig å påvirke klimaendringene, men det krever handling nå (UN, 2019). En reduksjon i forbruket vil være en viktig del for å nå klimamålet, men for å skape en bedre fremtid for oss alle må man se helhetsbildet. Miljø og klimaspørsmål må ses i sammenheng med sosiale forhold og økonomi. Klimaendringer påvirker de sosiale forholdene og økonomi, men de sosiale forholdene og økonomien påvirker også hvilke valg vi tar. Ved å jobbe målrettet mot de to sistnevnte dimensjonene, kan vaner og handlingsmønstre endres (UN, 2011, s. 6).

Norge er et av landene som har ratifisert Parisavtalen, og gjennom avtalen har Norge forpliktet seg til å redusere klimagassutslippet med minst 50 prosent innen 2030 målt mot 1990-nivået, samt at vi skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050 (Regjeringen, 2020a). 19 norske lover har som formål å sikre en bærekraftig utvikling (Winge, 2016). De politiske målene er satt, og lovgivningen skal sikre en bærekraftig utvikling, men hvordan fungerer dette i virkeligheten? Og hvordan forholder eiendomsbransjen seg til det? Til tross for at det publiseres mye informasjon om ulike løsninger, fremgangsmåter, strategier og tiltak, har vi et inntrykk av at det knytter seg en del utfordringer og problemstillinger til bærekraft i transformasjonsprosjekter.

Gjennom denne masteroppgaven søker vi å undersøke og belyse hvilke problemstillinger og utfordringer som knytter seg til bærekraft i transformasjonsprosjekter. Vi vil undersøke dette ut ifra eiendomsutvikleren sitt ståsted, men vil også komme inn på synspunkter fra plamyndighetene, på bakgrunn av allment tilgjengelige dokumenter og uttalelser.

Problemstillingene som vil bli presentert i kapittel 1.2 har blitt utformet på bakgrunn av de betraktninger vi har presentert i kapittel 1.1.

## **1.2 Problemstilling**

Tematikken for denne oppgaven er *bærekraft i transformasjonsprosjekter: en analyse av utfordringer og problemstillinger*. Vi har benyttet oss av tre delproblemstillinger for å kunne bygge opp oppgaven på en god måte og skape rammer rundt analysen. Det vil bli gitt en nærmere redegjørelse for de enkelte delproblemstillingene i kapittel 5.

Delproblemstilling 1: Hvilke utfordringer knytter seg til det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter?

Delproblemstilling 2: Hvordan kan planmyndighetenes planmessige virkemidler påvirke en bærekraftig utvikling?

Delproblemstilling 3: Hvilke drivkrefter ligger bak det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter?

### **1.3 Avgrensning**

Denne masteroppgaven har et omfang på 30 studiepoeng for hver av oss. Tidsrammen for oppgaven er fra 6. januar 2020 til 2. juni 2020. Dette gjør at det har vært nødvendig å avgrense oppgaven deretter.

Vi har gjort en avgrensning ved at vi hovedsakelig vil se på utfordringer knyttet til bærekraft ut fra eiendomsutviklernes perspektiv. Fokuset vil ligge på utfordringer knyttet til bærekraft, men vi vil også kort trekke frem eventuelle andre problemstillinger som måtte komme frem av empirien. Vi ønsker å se på hvert område som en del av byutviklingen i Oslo. Spørsmålene som stilles til informantene er derfor ikke avgrenset til kun å gjelde de enkelte byggeprosjekter eller tomter innad i de utvalgte transformasjonsområdene. Vi har også valgt å avgrense oppgaven ved at vi fokuserer på planfasen, da det kan bli for omfattende å ta for oss alle fasene av et transformasjonsprosjekt.

### **1.4 Oppgavens struktur og oppbygning**

Denne masteroppgaven består av totalt seks kapitler. Den første kapittelet, "Introduksjon", etterfølges av en presentasjon av oppgavens teoretiske rammeverk i kapittel 2. I teorikapittelet vil vi gjøre rede for og definere begrepene transformasjon og bærekraft, som vil utgjøre rammene for denne oppgaven. I denne forbindelsen vil vi rette søkelyset mot utfordringer knyttet til de nevnte temaene. Kapittelet vil også inneholde en presentasjon av den kompakte byen som ideal

for byutvikling, samt en redegjørelse av plansystemet, stedsidentitet og det offentlige rom. I mangel på norske begreper, vil engelske ord og uttrykk bli benyttet.

I kapittel 3 vil vi ta for oss den metodologiske tilnærmingen til oppgaven. Dette vil komme som en innledning til empirien som presenteres i de to påfølgende kapitlene. For at leseren skal få et inntrykk av hvordan de tre valgte caseområdene i skrivende stund fremstår, vil vi i kapittel 4 gi en redegjørelse for henholdsvis Kværnerbyen, Nydalen og Økern. Drøftelsene våre vil avhenge av de kontekstuelle forholdene, og en forståelse av omgivelsene og utviklingsprosessen vil være nødvendig. Kapittel 5 vil bestå av en drøftelse av problemstillingene, sett i lys av empirien som ble samlet inn gjennom intervju og dokumentanalyse.

Opgaven avsluttes med en sammenfattende drøftelse av problemstillingene i kapittel 6. I dette kapitlet vil vi i tillegg reflektere rundt valg av metode og oppgavens nytteverdi, samt at vi vil komme med forslag til videre studier.

## 2 Teori

### 2.1 Transformasjonsprosjekter

#### 2.1.1 Hva er transformasjon?

Begrepet transformasjon omfatter de prosesser der noe forandres, omdannes eller omformes. Sett ut ifra et eiendomsutviklingsperspektiv innebærer begrepet en endring av arealbruken. Som det kommer frem av ordlyden er ikke transformasjon et ensbetydende begrep; det er et dynamisk begrep som må forstås ut ifra de konkrete forholdene på og ved eiendommen. Grovt sett skiller vi mellom to typer av transformasjon: greenfield- og brownfield- transformasjon.

Begrepet «greenfield development» referer til utvikling av områder som ligger i nærheten av byer og tettsteder, som tidligere ikke har blitt bebygde. Eksempler på dette er utvikling av landbruksarealer eller sletter (De Sousa, 2000, s. 833; Adams, De Sousa og Tiesdell, 2010, s. 79). Brownfield (re)development omfatter de områdene som på et tidligere tidspunkt har blitt utviklet, men som på grunn av endret behov skal utvikles på nytt. Begrepets meningsinnhold er ulikt mellom ulike engelsktalende land. Dette henger sammen med ulike nasjoner har hatt ulike grunner for å ta i bruk begrepet. I Storbritannia oppstod begrepet for å beskrive de utviklingsområdene som ikke gikk under betegnelsen «greenfield». Områder som ligger tett opp mot byer og tettsteder som ikke lenger er i bruk, har en lav utnyttelse eller krever bearbeiding for å kunne tas i bruk igjen, faller inn under denne betegnelsen. Tidligere utviklet eiendom som har blitt tatt tilbake av naturen omfattes ikke av den britiske betegnelsen av begrepet. Det differensieres heller ikke mellom forurensede og ikke-forurensede arealer (Adams, De Sousa og Tiesdell, 2010, s. 79; Adams og Watkins, 2002, s. 15). I USA ble begrepet brownfield benyttet for å rette fokuset mot de negative effektene og risikoen ved å utvikle eiendom som har blitt forurenset på grunn av tidligere bruk; begrepet benyttes utelukkende om forurensede eller mulig forurensede områder. Den amerikanske definisjonen differensierer ikke mellom rurale og urbane områder, men ekskluderer arealer som tidligere har blitt brukt til gruvedrift eller deponi, er blitt gjengrodd eller kultivert (Small Business Liability Protection Act seksjon 211 bokstav a, 2002; Adams og Watkins, 2002, s. 16).



Begrepets meningsinnholdet er altså avhengig av konteksten, men en fellesnevner for begge de nevnte definisjonene er at de beskriver et endringsbehov. For å forstå hvorfor det er et endringsbehov, må man forstå hva som har vært det opprinnelige arealformålet. Byene ble i utgangspunktet anlagt som en handelsplass for salg og bytte av ferdigproduserte varer. Etter hvert som industrien vokste frem, ble byene et senter for industrivirksomheten, altså et sted der man produserte varer. Etter hvert som det kunnskapsbaserte samfunnet har vokst frem, har byen blitt en destinasjon for formidling av kunnskap, samt salg av varer og tjenester (Carmona et. al., 2010, ss. 23-24). Byene har blitt til fordi vi har hatt behov for å være på samme sted til samme tid, og ettersom behovet har endret seg, har behovet for transformasjon oppstått.

En forståelse av begrepet *transformasjon* sett ut ifra et norsk perspektiv vil ha et noe annet meningsinnhold enn den britiske og amerikanske betydningen av begrepet. Begrepet transformasjon sett i en norsk kontekst har mange likhetstrekk med den britiske betegnelsen “brownfield development”. Transformasjon benyttes i stor grad om de områdene som ligger tett opp mot byer og tettsteder som ikke lenger er i bruk, har en lav utnyttelse eller krever bearbeiding for å kunne tas i bruk igjen. Det differensieres heller ikke mellom forurensede og ikke-forurensede områder. Etter som Norge har gått over til å bli et kunnskapsbasert samfunn, har industritomtene i og utenfor byene blitt lagt ned. Det er disse områdene som i stor grad er gjenstand for transformasjon.

Den britiske og amerikanske definisjonen sier ingenting om størrelsen på et prosjekt for at det skal være transformasjon, men i norsk litteratur skiller vi mellom transformasjon og fortetting. Nordahl og Ruud (2019, s. 12) trekker frem at både transformasjon og fortetting medfører stor endring i det bebygde miljøet, men ved transformasjon så skjer endringene mer sammenhengende og styrt, enn ved fortetting som skjer gradvis og “spontan”. En annen forskjell er at transformasjon medfører en større endring i hvordan arealene brukes, for eksempel fra industri til bolig. Fortetting skjer ofte innenfor eksisterende formål og struktur. I tillegg benytter fortettingsprosjekter seg i større grad av eksisterende infrastruktur, mens transformasjonsprosjekter krever opparbeiding av ny infrastruktur (Nordahl og Ruud, 2019, s. 12; Oslo kommune byrådet, 2015, s. 48).

På bakgrunn av det vi her har omtalt kommer vi til å benytte transformasjon som et begrep som omfatter tidligere industriområder som transformeres til bolig og næringslokaler, hvor det kreves opparbeidelse av ny infrastruktur.

### **2.1.2 Utfordringer med transformasjon**

Transformasjonsprosjekter bærer ofte preg av å være komplekse; det handler om å replanlegge og omregulere et allerede bebygde område (Nordahl og Ruud, 2019, s. 12). Som nevnt ligger transformasjonsområder i nær tilknytning til allerede bebygde områder, noe som medfører at de allerede eksisterende strukturene i og rundt området legger føringer for en fremtidig transformasjon. Bygningenes utforming (morfologi) spiller en viktig rolle for byens evne til transformasjon. De fysiske omgivelsene danner forutsetninger og begrensinger for en fremtidig utvikling, og er avgjørende for byens endringskapasitet; den kan svekke byens evne til å transformeres (Børrud og Røsnes, 2016, ss. 135 og 141). På den andre siden er også omgivelsene en drivkraft for byutvikling. Tilbudet og etterspørselen i eiendomsmarkedet er direkte knyttet til de fasilitetene som allerede finnes på stedet fra før av. Områdets tilgjengelighet til ulike ressurser og goder avgjør hva som er en attraktiv lokalitet for en type bruk. For eksempel er nærheten til marka et gode som gjør seg gjeldende ved utbygging av boligområder. Et annet eksempel nærheten til kollektivknutepunkt, som gjør stedet egnet for handel og kontor. Bestemte egenskaper ved bystrukturen påvirker markedsaktørenes, bybefolkningens og andre menneskers bruk av fast eiendom. Endring av en eksisterende bruk skjer på bakgrunn av at markedet vurderer det som mer optimalt – markedskreftene er en drivkraft for endring (Børrud og Røsnes, 2016, ss. 55-80).

I Norge skjer de aller fleste utviklingsprosjekter i privat regi. Det er den såkalte markedsmodellen som er dominerende for utvikling av transformasjonsprosjekter. Dette innebærer at det er private aktører som kjøper og utvikler transformasjonsområdet for gjennomføring av egne utviklingsplaner. Utviklingsplanene drives av tilbudet og etterspørselen i markedet. I land hvor markedsmodellen er dominerende, har offentlige myndigheter en mer passiv rolle enn i land som baserer seg på en offentlig ovenfra-ned ledet utvikling. Selv om det offentlige ikke har en aktiv rolle i utviklingen, legger offentlige planer og saksbehandling rammer for utviklingen (van der Krabben og Jacobs, 2013, s. 776). Samspillet mellom offentlige

og private aktører legger grunnlaget for hvilken retning utviklingsprosessen tar. Kommunen er den viktigste planmyndigheten i Norge, da de i stor grad bestemmer hvordan arealene skal benyttes, både gjennom de juridisk bindende planene som kommuneplanens arealdel og samfunnsdel, samt gjennom planer for områderegulering. I tillegg kan veiledende plan for offentlige rom (VPOR) legge føringer for ønsket utvikling av et område. Det er utbyggerne, som i stor grad er private aktører, som tar initiativet for å gjennomføre planene. Det at det er en aktør som legger rammer for ønsket utvikling og en annen som skal gjennomføre en plan kan by på utfordringer, da de kan ha ulike interesser og oppfatninger rundt utviklingen.

Ved utvikling av transformasjonsområder blir ofte interessekonfliktene satt på spissen, både mellom utbygger og planmyndighet, mellom ulike utbyggere, og mellom utbygger og naboer. Nordahl og Ruud (2019, s. 14) uttrykte det slik: “fysisk planlegging bidrar til både å skape et sted, men også til å endre det.” Ofte vil det være slik at ulike brukere har ulike oppfatninger av et sted på grunn av at de bruker stedet forskjellig. Dette medfører at ulike personer danner ulike bilder av stedet, og der noen ser kvaliteter ser andre mangler og ulemper. De ulike oppfatningene som råder over et sted gjenspeiler de erfaringene personene har hatt med stedet, og hvilken tilhørighet man har til det. Transformasjonsprosjekter skaper stort engasjement i lokalsamfunnet; det er personer med nær tilknytning til stedet som blir berørt. En transformasjonsprosess innebærer store endringer, som igjen skaper usikkerhet. Endring av sol- og utsiktsforhold, funksjoner, bebyggelsesstruktur, identitetsskapende elementer og økt trafikk kan oppfattes som negativt, og møte motstand (Nordahl og Ruud, 2019, ss. 14-15). Hvor mye motstand en utvikler møter fra naboer kan ses i sammenheng med sosial kapital. Generelt er det større motstand for endring i et homogent og velstående nabolag, sett i forhold til mer sammensatte områder med tanke på bruk og befolkning, hvor utvikling ofte anses som en mulighet for verdiøkning (Børrud og Røsnes, 2016, s. 142).

For at et prosjekt skal kunne sies å være et transformasjonsprosjekt, forutsettes det at det er behov for opparbeidelse av ny infrastruktur. Viser her kort til det vi skrev tidligere om hvilket meningsinnhold begrepet har i denne oppgaven. Da det ofte er snakk om relativt store områder som skal utvikles, vil dette naturlig nok foregå over en lang tidsperiode (Nordahl og Ruud, 2019, s. 12). For større transformasjonsområder er det gjerne snakk om flere tiår. Dette medfører ofte

stor usikkerhet både med tanke på utbyggingsvolum og kostnadsfordelingen. Ved utbygging av transformasjonsområder er krav til kvalitet og utforming ofte omfattende og kostbare. De kommer gjerne i en tidlig fase av prosessen, da kravene gjerne stilles i form av rekkefølgebestemmelser. Rekkefølgebestemmelser danner også grunnlag for forhandling av utbyggingsavtaler. For kostbare tiltak som ikke kan pålegges én enkelt utbygger, kan kommunen bruke utbyggingsavtaler som et virkemiddel for å få flere utbyggere i samme område til å dele på kostnadene. Dette kan både være positivt, ved at et transformasjonsprosjekt lettere lar seg gjennomføre, men det kan også skape utfordringer dersom utbyggerne ikke har samme interesser i området (Nordahl og Ruud, 2019, ss. 12 og 15).

Ved utvikling av transformasjonsområder kan ulike grunneierinteresser være en utfordring. For å få til helhetlige løsninger krever det ofte et koordinert eierskap (Kristiansen, et al., 2019, s. 47). Dersom det er en kompleks eierstruktur som innebærer at grunneierne er avhengig av å samarbeide, kan det føre til treghet i utviklingen dersom de har ulike visjoner og tidshorisonter (Børrud og Røsnes, 2016, ss. 141-142). Erfaringsmessig viser det seg at når én stor grunneier har kontroll på arealene i et transformasjonsområde, blir områdeutviklingen og bykvalitetene mer vellykket enn når området har en mer kompleks eierstruktur. En aktør som er dominerende i et område, vil ofte se seg tjent med å sikre et godt resultat i *hele* området. Det å være en stor grunneier vil kunne gi utbyggeren et større forhandlingsrom med kommunen. Kommunen vil kunne oppfatte det som mer ryddig å kun måtte forholde seg til én stor profesjonell aktør, fremfor mange enkeltstående aktører. I de tilfellene det har vært flere enkeltstående aktører i et område, har grunneierselskap gitt gode resultater med tanke på å skape helhetlige løsninger. På samme måte som dominerende grunneiere, vil et grunneierselskap være tjent med helhetlige løsninger, da alle har interesse av et godt samarbeid (Kristiansen, et al., 2019, s. 47).

For at et transformasjonsprosjekt skal kunne gjennomføres, er det en forutsetning at det er lønnsomhet i prosjektet. Da områdene har vært i bruk tidligere, vil momenter som forurensing i grunnen, eksisterende virksomhet, løpende leieavtaler, servitutter og bevaringsverdige bygg medføre høyere risiko. I og med at utviklingen foregår over lang tid kan det også være vanskelig forutse konjunktorene i markedet. Det å investere i områder med mye usikkerhet vil også kunne være utfordrende med tanke på finansiering og videresalg (Selmer, 2015). Etterspørsel etter

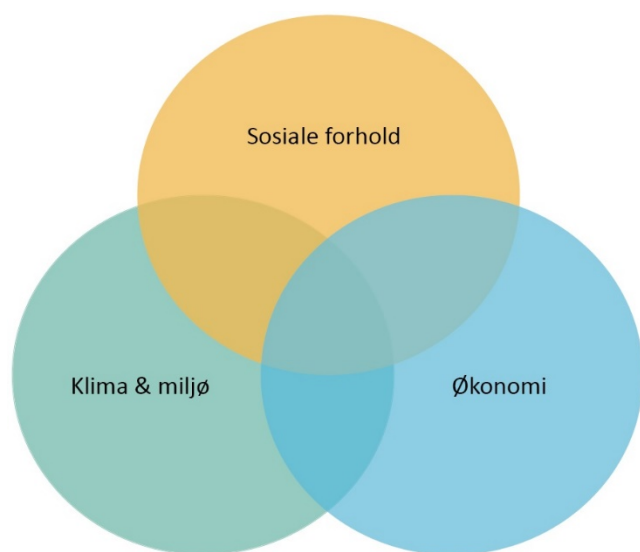
boliger og lokaler er fundamentalt for at et prosjekt skal lykkes. Etterspørselen henger nøye sammen med områdets omdømme, som igjen gjenspeiler brukernes erfaringer og oppfatninger. Tidsperspektiv vil her være sentralt, da omdømme til et område kan endre seg både i positiv og negativ forstand. Dersom utviklere, interessegrupper og politikere snakker varmt om et område, kan det bidra til at etterspørselen etter lokaler på stedet øker. Dersom en transformasjonsprosess trekker ut i tid og bygninger forfaller, kan det påvirke områdets omdømme i en negativ retning (Nordahl og Ruud, 2019, s. 15).

## 2.2 Bærekraftig utvikling

### 2.2.1 Hva er en bærekraftig utvikling?

Begrepet “bærekraftig utvikling” ble for første gang introdusert i 1987 i FN-rapporten “Vår felles fremtid”, utarbeidet av Brundtlandkommisjonen. I rapporten defineres bærekraftig utvikling som en “utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.” Definisjonen bygger på to hovedmomenter: 1) dekke grunnleggende behov for alle mennesker, og 2) at jordens ressurser er begrenset (Brundtlandkommisjonen, 1987, s. 42).

Definisjonen sikter på å favne bredt, og for at en utvikling skal kunne sies å være bærekraftig må klima og miljø, økonomi og sosiale forhold ivaretas. I Figur 1 er hver av de tre bærekraftsdimensjonene representert i form av en sirkel, og alle tiltak som anses som å være henholdsvis miljømessig-, sosialt- eller økonomisk bærekraftig vil falle inn under en eller flere av sirklene. At et prosjekt sies å være et bidrag til en “bærekraftig utvikling”, er kun tilfelle dersom de tre dimensjonene overlapper (FN-sambandet, 2019; Knudtson og Medby, 2011, s. 28).



Figur 1: En bærekraftig utvikling tar utgangspunkt i at de tre dimensjonene klima og miljø, sosiale forhold og økonomi er sammenfallende (FN-sambandet, 2019).

Det tre dimensjonene klima og miljø, sosiale forhold og økonomi er vide begreper, som vil kunne ha ulikt meningsinnhold i ulike kontekster. Det som kanskje har det klareste meningsinnholdet, er det miljømessige aspektet. I FN-rapporten fra 1987 ble jordas tåleevne gjort rede for, og det ble satt fokus på hvilken belastning utslipp av karbondioksid og miljøgifter har for klima og miljø, og hvilke utfordringer det gir både mennesker og dyr (Brundtlandkommisjonen, 1987, ss. 13-18). Miljømessig bærekraft dreier seg derfor om å redusere utslippet av klimagasser og miljøgifter, i tillegg til energisparing og bevaring av biologisk mangfold, naturområder og jordbruksområder (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015, s. 14).

I FN-rapporten bemerkes det at ulike land har ulike forutsetninger og styresett, og dermed vil ha ulike tolkninger av målene for økonomisk og sosial utvikling (Brundtlandkommisjonen, 1987, s. 42), og det finnes derfor ingen omforent definisjon av hverken sosial eller økonomisk bærekraft innenfor forståelsesrammen bærekraftig utvikling (Knudtzon og Medby, 2011, s. 28). NHO (2020) trekker frem at “økonomisk bærekraft handler om å bruke ressursene på en slik måte at dagens økonomiske utvikling ikke går på bekostning av fremtidig økonomisk utvikling.” Dette suppleres med at økonomisk bærekraft også omhandler det å skape jobber og sikre inntekter for å kunne opprettholde velferdsstaten. Onsager et al. (2019, s. 82) uttrykker at “økonomisk bærekraft handler om næringslivets og samfunnets evne til å sikre langsiktig økonomisk verdiskaping, produktivitetsutvikling, høy sysselsetting og yrkesdeltakelse.” De to nevnte perspektivene på bærekraft tar utgangspunkt i begrepets betydning på et overordnet nivå. Sett i et norsk perspektiv er eiendomsutvikling en viktig del av norsk næringsliv, og har betydning for om de nevnte målene oppnås. Hvis man ser på begrepet ut ifra et prosjektperspektiv kan dette begrepet utdypes. Et premiss for å kunne drive med eiendomsutvikling i et kommersielt marked er at prosjektene er lønnsomme ut ifra den tidshorizonten eiendomsutvikleren har. I tillegg til at prosjektet skal gi avkastning, vil redusert ressursbruk gjennom utvikling av robuste, arealeffektive og fleksible løsninger som er tilpasset fremtidens klima være sentralt. Det å utvikle løsninger som kan brukes i mange år fremover, som både er energibesparende og reduserer kostnadene forbundet med drift- og vedlikehold omfattes av bærekraftsbegrepet (Link Arkitektur, u.å.).

Hanssen, Hofstad og Saglie (2015, s. 14) forklarer at begrepet sosial bærekraft rommer ulike dimensjoner, både kvantifiserbare data som måling av levekår, så vel som beboernes subjektive opplevelse av bomiljø, sosialt liv og områdets utvikling. Forfatterne trekker også frem at sosial kapital og “affordability” er momenter som har blitt vektlagt i litteraturen. Sosial kapital forstås her som sosial deltakelse, sosiale nettverk, gjensidighet og tillit mellom naboer. Med “affordability” siktes det til personer eller husholdninger evne til å betjene de boutgifter som følger av ulike boligvalg. Et sentralt tema som berører alle de nevnte faktorene er bokkvalitet. Guttu (2005 sitert i Schmidt, et al., 2005, s. 11) definerer bokkvalitet som “de egenskaper ved det å bo som tillegges verdi”. Begrepet “egenskaper” omfatter både de fysiske egenskapene ved boligen, så vel som nærområdet den ligger i og egenskaper ved boformen (Schmidt, et al., 2005, s. 11). Uttrykket “tilegnes verdi” må forstås som et dynamisk begrep, og vil være skiftende med tiden ettersom individuelle ønsker og behov endres. Selv om bokkvalitet er et relativt begrep, trekkes følgende egenskaper frem som bestemmende for bokkvaliteten: klima, solforhold, innsyn, trafiksikkerhet, parkering, tetthet, estetikk, uteoppholdsarealer, trygghet/kriminalitet og universell utforming (Asker kommune, 2012, s. 4).

Brundtlandkommisjonen gir uttrykk for at det vil være ulike tolkninger av bærekraftbegrepet, men understreker viktigheten av at de ulike tolkningene har visse fellestrekk, og at tolkningen må stamme fra en felles oppfatning av grunnbegrepet bærekraftig utvikling. En felles forståelse av hva bærekraftig utvikling innebærer, og “en bred strateskisk ramme for hvordan en slik utvikling kan oppnås”, vil være grunnleggende for om verdenssamfunnet oppnår en bærekraftig utvikling (FN-sambandet, 2019; Brundtlandkommisjonen, 1987, s. 42).

### **2.2.2 FNs bærekraftsmål**

I september 2000 ble tusenårsmålene undertegnet av samtlige medlemmer av FN. For å nå målet om en bærekraftig utvikling utarbeidet FN en erklæring som inneholdt åtte mål med formål om å bekjempe fattigdom, sikre en miljøvennlig utvikling og jobbe for likestilling. Fristen for å nå de åtte målene ble satt til 2015 (UNDP, 2020), men da 2015 nærmet seg ble det klart at det ikke var mulig å oppnå alle målene innen fristen. FN satte dermed i gang arbeidet med å utvikle et nytt sett med mål for å sikre en bærekraftig fremtid: bærekraftsmålene (Regjeringen, 2015).



Figur 2: Oversikt over bærekraftsmålene (Regjeringen, 2020b).

Bærekraftsmålene (Figur 2) som består av 17 overordnede mål og 169 delmål som skal nås innen desember 2030, ble vedtatt høsten 2015. De overordnede målene lyder følgende (Regjeringen, 2020b; FN-sambandet, 2020):

1. Utrydde alle former for fattigdom i hele verden.
2. Utrydde sult, oppnå matsikkerhet og bedre ernæring, og fremme bærekraftig landbruk.
3. Sikre god helse og fremme livskvalitet for alle, uansett alder.
4. Sikre inkluderende, rettferdig og god utdanning og fremme muligheter for livslang læring for alle.
5. Oppnå likestilling og styrke jenters og kvinners stilling.
6. Sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle.
7. Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris.
8. Fremme varig, inkluderende og bærekraftig økonomisk vekst, full sysselsetting og anstendig arbeid for alle.
9. Bygge robust infrastruktur, fremme inkluderende og bærekraftig industrialisering og bidra til innovasjon.
10. Redusere ulikhet i og mellom land.
11. Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.
12. Sikre bærekraftige forbruks- og produksjonsmønstre.



13. Handle umiddelbart for å stoppe klimaendringene og bekjempe konsekvensene av dem.
14. Bevare og bruke hav og marine ressurser på en måte som fremmer bærekraftig utvikling.
15. Beskytte, gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold.
16. Fremme fredelige og inkluderende samfunn med sikte på bærekraftig utvikling, sørge for tilgang til rettsvern for alle og bygge velfungerende, ansvarlige og inkluderende institusjoner på alle nivåer.
17. Styrke gjennomføringsmidlene og fornye globale partnerskap for bærekraftig utvikling.

Bærekraftsmålene er generelt utformet, med tanke på å løse globale problemer. Det innebærer at ett eller flere av de målene vil være mer relevante for noen land enn for andre. Hanssen, Hofstad og Saglie (2015, s. 16) trekker frem at “hvis man tar utgangspunkt i Brundtlandkommisjonens diskusjon av begrepet bærekraftig utvikling og arbeidet i FN-organene som arbeider med miljø, utvikling og bosetting, vil noen av hovedutfordringene for å skape en bærekraftig byutvikling i land som Norge være følgende”:

- Redusere byens bidrag til klimaendring og tilpasse byene til de klimaendringene som likevel ikke kan unngås.
- Begrense energiforbruket.
- Redusere forurensing og støy.
- Beskytte naturområder og landbruksressurser.
- Begrense forbruket av miljøbelastende byggematerialer.
- Dekke boligbehov og sikre god tilgjengelighet til arbeidsplasser, skoler, servicefunksjoner og fritidsaktiviteter.
- Sørge for trygt og sunt miljø for innbyggerne, med særlig oppmerksomhet mot de mest sårbare befolkningsgruppene.
- Plan- og beslutningsprosessene som bestemmer byutviklingens innhold må dessuten oppfylle krav til etisk akseptable og legitime prosedyrer.

### 2.2.3 Eiendomsbransjens bidrag

I 2017 kom stortingsmeldingen “Felles ansvar for felles fremtid – Bærekraftsmålene og norsk utviklingspolitikk”. Stortingsmeldingen understreker behovet for at det vi gjør i Norge må være i overensstemmelse med det som gjøres ellers i verden. “Vi må se på fellesskapsløsninger som kommer oss alle til gode” (Utenriksdepartementet, 2017, s. 62). Det er lagt mye fokus på fellesskapet, og at tiltak som gjøres i Norge har betydning for bærekraftsmålene. Dette gjelder også i næringslivet, da våre nasjonale næringer har globale koblinger. “Globale utfordringer krever globale løsninger: Vi er gjensidig avhengig av hverandre” (Utenriksdepartementet, 2017, s. 16).

Gjennom at nasjonale myndigheter i Norge har forpliktet seg til FNs bærekraftsmål, blir også eiendomsbransjen påvirket av disse forpliktelsene. Eiendomsbransjen utvikler, bygger og forvalter eiendommene hvor folk arbeider, har sitt bosted og ellers oppholder seg. Norsk Eiendom (2019a) har utarbeidet en bærekraftstrategi som skal fungere som et verktøy for eiendomsvirksomheter. Strategien inneholder konkrete tiltak som den enkelte virksomhet kan iverksette for å bidra til å oppfylle FNs bærekraftsmål. Bransjen har hatt et fokus på miljø og klima, men sosial bærekraft er et område som har fått mindre oppmerksomhet. Økonomisk bærekraft er den røde tråden i arbeidet med de to andre aspektene.

Det er gjort en grundig gjennomgang av de 169 delmålene. Basert på analysen er delmålene som er relevante for eiendomsbransjen plukket ut, og det er satt opp tilhørende tiltak. Dette ligger som et vedlegg til bærekraftsstrategien. Basert på denne analysen har det blitt laget en illustrasjon (Figur 3) som viser de tre bærekraftsdimensjonene og de overordnede målene. Norsk Eiendom (2019a, s. 4) skriver at de og bransjen forøvrig, allerede har kommet godt i gang med målene som er omringet av en blå stiplet linje. Når det gjelder målene som er omringet med rød stiplet linje, ligger det her et stort potensial til å kunne bidra med å optimalisere skjæringspunktet mellom sosial- og økonomisk bærekraft.



Figur 3: Bærekraftsmålene fordelt på tre dimensjoner for norsk eiendomsbransje (Norsk Eiendom, 2019a, s. 4).

Det er utarbeidet flere verktøy som skal hjelpe eiendomsbedrifter med å velge bærekraftige løsninger og gjøre det enklere å sondere rundt i all tilgjengelig informasjon. Etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet har Bygg21 (2018) utarbeidet en rapport som inneholder 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder. “Bygg21 er et samarbeid mellom bygge- og eiendomsnæringen og statlige myndigheter. Målet for samarbeidet er å legge til rette for at næringen kan løse utfordringer innenfor bærekraft, produktivitet og kostnadsutvikling” (Bygg21, 2018, s. 1). Bygg21 anbefaler at kvalitetsprinsippene benyttes ved all planlegging av et bygg eller område. Prinsippene innebærer at gode bygg og områder:

1. Stimulerer til kontakt, aktivitet og opplevelser
2. Gir gode lysforhold og utsyn
3. Gir god luftkvalitet og lav støybelastning
4. Ivaretar sikkerhet
5. Ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet
6. Har lang levetid
7. Gir smart utnyttelse av arealene
8. Utnytter energien godt
9. Er bygget med god ressursutnyttelse og lave klimagassutslipp
10. Gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader

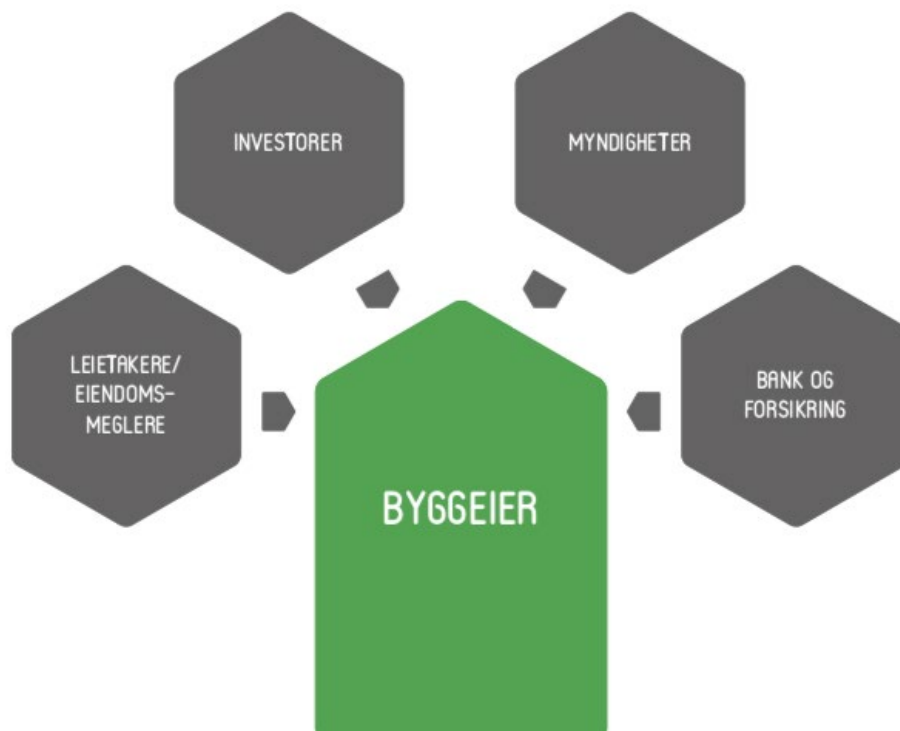
Håndbok for bærekraftig stedsutvikling er også et verktøy som er relevant for bærekraftsmålene. Håndboken ble lansert med den hensikt å gi eiendomsutviklere en innføring i bærekraftig stedsutvikling. Videre inneholder den også konkrete forslag til hvordan aktører kan og bør arbeide med utvikling av eiendom, og retter seg mot utviklere av tomter med beliggenhet innenfor en områderegulering. Håndboken fokuserer på den sosiale dimensjonen av bærekraft. Dette er begrunnet med at denne dimensjonen vil ha en økt verdi i tiden fremover som følge av økt fortetting og urbanisering (Norsk Eiendom, 2019b, s. 7).

I 2016 utarbeidet Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom eiendomssektorens veikart mot 2050. “Veikartet er ment som en anbefaling til norske eiere og forvaltere av yrkesbygg om hvilke valg de bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050” (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 2). Veikartet inneholder 10 anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere:

1. **Miljøsertifisere organisasjonen** (ISO 14001 eller Miljøfyrtårn for mindre bedrifter)
2. **Fjerne fossil oppvarming** (olje og gass), også til topplast
3. **Kun kjøpe bygningsprodukter uten innhold av helse- og miljøfarlige stoffer**
4. **Innføre miljøledelsessystem**, for eksempel en BREEAM-In-Use gjennomgang, på hele porteføljen og sette opp plan for kontinuerlig forbedring av byggene
5. **Gjennomføre en utredning om hva takflatene kan og bør brukes til**, som for eksempel overvannshåndtering, energiproduksjon, rekreasjonsareal eller birøkt

6. **Premiere innovative løsninger og diskutere risikohåndtering**, for eksempel gjennom å sette av en egen post i budsjettet for risiko ved utprøving av nye løsninger
7. **Kreve at arkitekten utarbeider plan for hvordan materialene kan demonteres og gjenbrukes** ved ombygging eller riving og tilstrebe å finne løsninger og materialer som gir minst mulig avfall
8. **Bestille energibudsjett for beregnet reelt energibruk** (i tillegg til beregningskrav i TEK) og dokumentasjon av hvilke tiltak som er gjort for å få ned forventet reelt energibruk i drift av bygget
9. **Etterspørre og prioritere bygningsprodukter som har lave klimagassutslipp** (dokumentert gjennom EPD (Environmental Product Declaration))
10. **Etterspørre fossilfri byggeplass**

Det er flere ulike premissgivere som setter krav til byggeiere, og som byggeiere har mulighet til å påvirke tilbake. Figur 4 nedenfor viser fire av disse premissgiverne. Det er særlig to av disse vi kommer inn på senere i denne oppgaven – leietakere og myndigheter.



Figur 4: Sentrale premissgivere for byggeierne (Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016, s. 32).

Leietakere av næringsbygg kan, sammen med sine eventuelle næringsmeglere, påvirke utviklingen av bærekraftige bygg og løsninger ved at de etterspør nettopp dette. I veikartet skriver Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016, s. 33) at det ifølge noen byggeiere er få leietakere som etterspør miljø, men at de tror dette er noe som vil endre seg i fremtiden. Videre skriver de at det er viktig at byggeiere bidrar til å avkrefte myter om at estetikk, dagslys og godt inneklima er noe som motstrider med energieffektive løsninger og lavere klimagassutslipp. Myndighetene har også mulighet til å påvirke utviklingen av bærekraftige eiendommer på mange måter. Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016, s. 7) har på samme måte som for byggeiere, satt opp 10 strakstiltak for myndighetene. Strakstiltakene er delt inn i tre ulike grupper av tiltak – incentiver, økonomiske støtteordninger og reguleringer:

### **Incentiver**

Grønne bygg, det vil si bygg som tilfredsstillende miljøkrav, bør premieres gjennom incentivordninger som:

1. Egen byggesaksbehandler som bidrar til prioritert og løsningsorientert saksbehandling
2. Reduserte byggesaksgebyrer
3. Handlefrihet til økt utnyttelsesgrad i reguleringsplaner
4. Lavere eiendomsskatt

### **Økonomiske støtteordninger**

5. Videreutvikle Enova-støtte til ambisiøse forbildeprosjekter og eksisterende bygningsmasse, med krav om måloppnåelse i reell drift
6. Innføre Enova-støtte til energiledelse i bygg

### **Reguleringer**

7. Etablere en rehab-TEK med funksjonskrav tilpasset eksisterende bygg
8. Etablere dokumentasjonskrav til eksisterende miljøkrav til materialer i TEK
9. Innføre komponentkrav i tråd med Klimaforliket
10. Innføre krav om å dokumentere klimagassutslipp fra bygg i TEK, inklusive utslipp fra energibruk og materialer

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom (2016, s. 35) har stor tro på incentiver fra myndighetene, slik at de som velger å gå foran med forbildeprosjekter kan premieres gjennom for eksempel

regelverk og økonomisk støtte. En annen incentivordning er forbildeprogrammet FutureBuilt. FutureBuilt-programmet har pågått i perioden 2010 til 2020. Målet i denne perioden har vært å få frem 50 forbildeprosjekter, som skal oppfylle bestemte kriterier. FutureBuilt ønsker å videreføre programmet i en ny periode fra 2021 til 2030 (FutureBuilt, u.å.).

## 2.3 Kompakt byutvikling

I henhold til “statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging” skal planleggingen bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a). Med *bærekraftig* siktes det her til definisjonen gjengitt i Brundtlandkommisjonens rapport fra 1987 (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2008). For å oppnå dette skal utbyggingsmønsteret “fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer” (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a). Da kommuneplanen for Oslo kommune ble vedtatt i 2015 ble det satt som mål at vekst i kommunen skal skje gjennom kompakt byutvikling og banebasert fortetting (Oslo kommune byrådet, 2015, s. 29), en strategi som ble videreført i kommuneplan 2018 (Oslo kommune byrådet, 2019, s. 40).

Den kompakte byen kjennetegnes av “tett bebyggelse (fortetting) med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen med hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggeren har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud”. Som det har blitt gjort rede for består bærekraftsbegrepet av tre dimensjoner, og idealet om den kompakte byen er tuftet på at utviklingen er sammenfallende med de tre aspektene (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015, ss. 15-16). For at idealet om den kompakte byen skal oppnås, kreves det en balanse mellom de ulike aspektene. Da de tre aspektene forsøker å ivareta ulike verdier og hensyn, kan spennet mellom dem være krevende å håndtere. Hanssen, Hofstad og Saglie (2015, ss. 22-23) trekker frem at flere studier peker på at fortetting kan føre til press på felles uteoppholdsareal og boligkvalitet, samt gi dårligere sol- og utsiktsforhold, noe som vil påvirke bokvaliteten. En konsekvens av dette vil kunne være at flere grupper i større grad blir utsatt for støy og forurensing, i tillegg til at tilgjengeligheten til grønne arealer blir redusert. Dette kan igjen medføre at sosiale forskjeller forsterkes. Dette eksempelet illustrerer at høy tetthet, som i stor grad anses å være i samsvar med det økonomiske aspektet, kan gå på bekostning av den sosiale dimensjonen. Samtidig kan en

kompakt utvikling gi grobunn for et levende, mangfoldig og flerfunksjonell by. Dette kan lettere tilgjengeliggjøre ulike aktiviteter ved bruk av gange og sykkel. Det å bygge tett har også medført at byutviklingen i mindre grad legger beslag på ubebygde arealer, noe som i seg selv er positivt for naturmangfoldet. Samtidig kan det medføre at naturmangfoldet i selve byen blir svekket (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015, ss. 18-19). Disse eksemplene viser at en utvikling etter idealet om den kompakte byen er kompleks, og ulike hensyn må avveies.

## **2.4 Plansystemet**

### **2.4.1 Kommuneplan / kommunedelplan**

Kommuneplaner er regulert i plan- og bygningsloven (2008) kapittel 11 og er kommunens overordnede styringsverktøy for å “ivareta kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver”, jf. pbl. § 11-1 annet ledd. Kommuneplanen består av to deler - en samfunnsdel og en arealdel. I kommuneplanens samfunnsdel skal kommunen ta stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet, samt for kommunen som organisasjon. “Den bør inneholde en beskrivelse og vurdering av alternative strategier for samfunnsutvikling, sektorenes virksomhet og langsiktige arealbehov, og ta stilling til hvilken strategi kommunen vil legge til grunn” (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009). Vi vil ikke gå nærmere inn på innholdet i samfunnsdelen her.

Kommunen skal utarbeide en arealplan for hele kommunen. Det er gjennom arealdelen man ser sammenhengen mellom samfunnsdelen og de utslagene og behovene dette medfører for arealbruken. Planen viser hvordan ulike arealer bør disponeres for å nå de målene og behovene som avklares i kommuneplanens samfunnsdel. Kommunene kan i tillegg til å utarbeide en arealplan for hele kommunen, utarbeide kommunedelplaner for ulike delområder (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009). Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i pbl. § 1-6, jf. § 11-6. Bestemmelsen innebærer at vedtatte kommuneplaner og kommunedelplaner er juridisk bindende.



## 2.4.2 Reguleringsplan

Reguleringsplaner er regulert i plan- og bygningsloven kapittel 12 og inneholder et detaljert arealplankart med tilhørende planbestemmelser. Reguleringsplaner fastsetter hvordan et avgrenset område skal anvendes, og er på samme måte som kommuneplanens arealdel bindende for framtidig arealbruk. Videre angir planene eventuelt vern og hvordan arealer skal utformes. Reguleringsplaner skal utarbeides for områder når det følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, “samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser”, jf. pbl. § 12-1 annet ledd. Detaljeringsgraden av plankartet avhenger av hva formålet med planen er, og om det skal utarbeides en nærmere detaljering for deler av planen på et senere tidspunkt. I motsetning til en arealplan, kan en reguleringsplan påklages (Leikvam og Olsson, 2014, ss. 104 og 105).

Det er to ulike kategorier av reguleringsplaner. En reguleringsplan kan etter plan- og bygningsloven utarbeides som en områderegulering etter § 12-2 eller som en detaljregulering etter § 12-3. En områderegulering er kommunens planredskap for å avklare arealbruken i større områder. En slik plan er mer detaljert enn det som kommer frem av kommuneplanen. Kommunen utarbeider en områderegulering når overordnet plan - kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan – har fastbestemt at dette skal gjøres, eller dersom kommunen ellers ser at det er et behov for en slik plan, jf. pbl. § 12-2. En detaljregulering på sin side er en detaljert reguleringsplan som benyttes for å følge opp kommuneplanens arealdel eller en områdeplan. En detaljregulering kan derfor skje som utfylling eller endring av en allerede vedtatt reguleringsplan, jf. pbl. § 12-3 første ledd annet punktum. Private aktører, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag om en detaljplan, jf. pbl. § 12-3 annet ledd. Kommunen kan imidlertid avvise forslaget dersom det ikke er i tråd med de føringer som følger av overordnede planer, jf. pbl. § 12-3 tredje ledd.

Næss og Øyasæter (2018, s. 133) skriver at “det gjelder å sikre at reguleringsplanen blir tilstrekkelig forutsigbar og gjennomførbar for de prosjektene som skal realiseres.” Det er flere grunner til at forutsigbarhet og gode gjennomføringsstrategier er viktig for eiendomsutviklere og utbyggere. Fremdrift og kostnader blir i stor grad påvirket av i hvilken grad reguleringsplanen er

forutsigbar. At kommunen opererer med høy grad av transparens i sitt arbeid med interne prosesser og planer, er også viktig for forutsigbarheten. En reguleringsplan bør gi klare rammer for prosjektet, samtidig som den bør åpne opp for fleksibilitet i større eller mindre grad. Plan- og bygningsloven legger til rette for at detaljeringsgraden kan variere, så lenge de rammer og krav som fremkommer av pbl. § 12-7 og plan- og kartforskriften oppfylles (Ness og Øyasæter, 2018, s. 134). I utgangspunktet er det opp til forslagsstiller og kommunen som vedtar planen til slutt å ta stilling til detaljeringsgraden. Det bør være en balanse mellom detaljeringsgrad og fleksibilitet. Ness og Øyasæter (2018, s. 138) skiver imidlertid at man i praksis ofte ser at reguleringsplaner blir *for* detaljerte. Kommunen ønsker seg ofte høy grad av detaljering for å oppnå styring over utbyggingen, mens utbygger som regel har et ønske om løsere rammer på dette stadiet i utviklingen. Her blir det viktig å finne riktig balanse mellom utbyggers og kommunens ønsker og behov.

### 2.4.3 Planprosess

Kommuneplaner, kommunedelplaner og reguleringsplaner har en svært lik planprosess. Det er likevel noen forskjeller når det kommer til ansvar og hvem som har mulighet til å utarbeidene de ulike planene (Leikvam og Olsson, 2014, s. 105). Arealplaner blir vedtatt av kommunestyret etter at administrasjonen har behandlet planforslaget og sendt en innstilling til kommunestyret. Loven inneholder delegeringssperre som gjør at kommunestyret ikke kan delegere sin myndighet videre til andre. Videre inneholder plan- og bygningsloven saksbehandlingsregler som gjelder ved kommunens behandling av arealplaner, sammen med forvaltningslovens alminnelige bestemmelser (Næss og Øyasæter, 2018, s. 179).

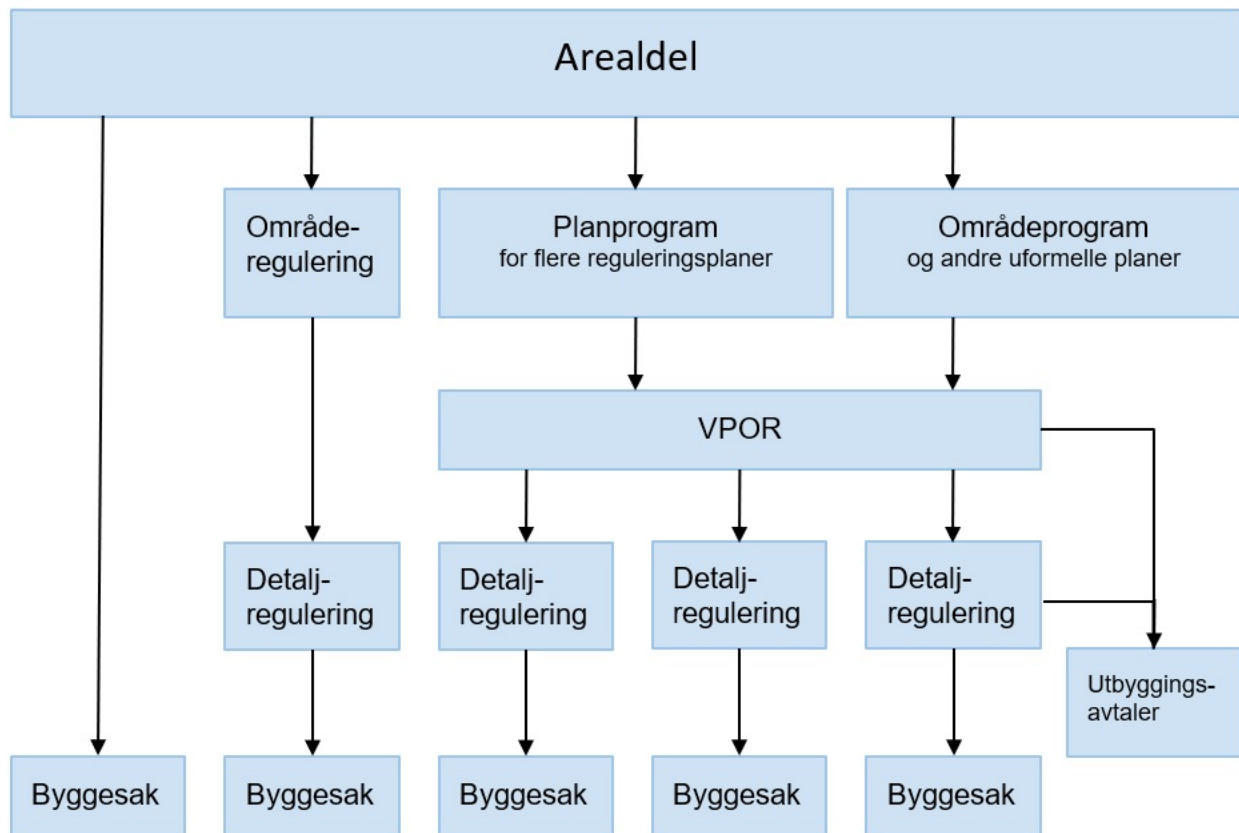
I noen tilfeller starter planprosessen med en interesseavklaring, men det er ikke alltid dette gjennomføres. En plansak starter med et offisielt oppstartsmøte mellom sakens parter, hvor bakgrunnen for forslaget legges frem og gjennomgås. Forslagsstiller får også råd om veien videre og eventuelle krav som foreligger. Igangsatt planarbeid skal varsles/kunngjøres i minimum en lokalavis for at berørte parter skal få mulighet til å komme med innspill så tidlig som mulig. Etter plan- og bygningsloven foreligger det en utredningsplikt, som medfører at prosessene kan bli relativt mer omfattende dersom den planlagte arealbruken har eller kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Dersom det er tilfellet, skal det utarbeides et planprogram med en

planbeskrivelse, konsekvensutredning og ROS-analyse. Gjennom en politisk førstegangsbehandling avgjør kommunen om planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn, eller om kommunen ikke ønsker å gå videre med planforslaget (Leikvam og Olsson, 2014, ss. 105 og 106).

Når endelig utkast til planforslag foreligger, skal forslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette skal sikre at alle berørte parter får komme med merknader til planforslaget. Innspillene som mottas gjennom høring og offentlig ettersyn skal så bearbeides, før forslaget skal gjennom en annengangs politisk behandling. Alle berørte parter, samt fylkeskommunen og fylkesmannen skal varsles om at planen er vedtatt. Reguleringsplaner kan som nevnt i punkt 2.4.2 påklages. Den som er direkte berørt kan innen tre uker etter mottak av vedtaket sende inn klage til kommunen, som så tar standpunkt til om klagen skal tas til følge eller ikke (Leikvam og Olsson, 2014, ss. 106 og 107).

#### **2.4.4 Oslo-modellen**

I tillegg til de planverktøyene som plan- og bygningsloven angir, har flere kommuner utviklet og tatt i bruk egne planverktøy som ligger utenfor plan- og bygningsloven. En av kommunene som har gjort dette i stor utstrekning er Oslo kommune. De har benyttet seg av det handlingsrommet som loven gir og utviklet den såkalte “Oslo-modellen” (må ikke forveksles med Oslomodellen for standard kontraktsvilkår for Oslo kommunes anskaffelser av varer, tjenester og bygg og anlegg) (de Vibe, 2015). Som illustrert i Figur 5 baserer denne modellen seg på en utbrodering av planprosessen ved at det utarbeides en veiledende plan for offentlige rom (VPOR).



Figur 5: plansystemet etter Oslo-modellen (de Vibe, 2015).

Oslo kommune PBE (2014, s. 8) beskriver en VPOR som “en politisk forankret plan som styrer utviklingen av et større område med flere grunneiere og flere reguleringsplaner.” De understreker at dette er et planverktøy som ikke følger planhierarkiet gitt i plan- og bygningsloven, og er derfor ikke juridisk bindende. Planen har som formål å konkretisere og formidle hvilke tiltak i det offentlige rom som er nødvendige for å sikre en helhetlig utvikling av området som omfattes av planen, og det danner grunnlaget for formulering av rekkefølgebestemmelser, jf. pbl. § 12-7 nr. 10.

VPOR er en utbrodering av reguleringsprosessen, og i Oslo kommune har de fleste VPOR-ene blitt utarbeidet med utgangspunkt i felles planprogram, jf. pbl. § 4-1. I henhold til paragrafens første ledd første punktum skal det utarbeides planprogram for reguleringsplaner som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn. Planprogrammet skal angi formålet med planarbeidet, planprosessen, opplegget for medvirkning, alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger, jf. annet ledd. For planer som ikke omfattes av kravet om planprogram, kan det som

illustrert i Figur 5 utarbeides en områdeplan eller andre uformelle planer, som så kan benyttes som grunnlag for utarbeidelsen av VPOR.

Bakgrunnen for at Oslo kommune har utarbeidet VPOR som et planverktøy, er for å sikre en helhetlig utvikling uten at det skal ta uforholdsmessig lang tid å behandle forslag til reguleringsplaner. Kommunen har sett et behov for et planverktøy som identifiserer og sikrer de behovene og forbindelsene som et område trenger. En VPOR har, i likhet med kommunedelplanen for torg og offentlige møteplasser, som formål å sørge for at det blir avsatt arealer til det offentlige rom. I tillegg sier VPOR noe om fordelingen av typer av offentlige rom, noe en kommunedelplan ikke gjør. Ved å ha et områdeperspektiv har kommunen gitt uttrykk for at det kan være lettere å sikre opparbeidelse av ikke-kommersielle tiltak dersom det fordeles mellom flere utbyggere, noe som kan være vanskeligere å kreve i enkeltprosjekter (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015, ss. 228-231).

Kommunen trekker frem viktigheten av å både se strukturen og helheten innad i et område, så vel som å se det i sammenheng med de omkringliggende områdene. Ved å legge føringer for hvor de viktigste offentlige rommene og forbindelsen skal anlegges, skal en VPOR forsøke å skape en større fleksibilitet i behandlingen av hver enkelt detaljreguleringsplan, enn det som en områderegulering gir (Hanssen, Hofstad og Saglie, 2015, ss. 228-231).

## **2.5 Stedsidentitet og det offentlige rom**

### **2.5.1 Stedsidentitet**

I NBIR-rapport 2010:14 om kulturarv og stedsutvikling beskriver Skogheim og Vestby (2010, s. 36) stedsidentitet som et sammensatt begrep som kan ha ulike innfallsvinkler. For å beskrive begrepet stedsidentitet tar forfatterne utgangspunkt i følgende elementer: romlige kvaliteter, særtrekk ved innbyggerne, sosiale forhold og sosiale relasjoner, kultur og/eller historie, samt næringsliv og næringsstrukturer. Forfatterne har som vist i Tabell 1 delt de nevnte elementene opp i fire kategorier med tilhørende eksempler. Forfatteren har i rapporten påpekt betydningen av å se de nevnte kategoriene i sammenheng, og at de ikke kan studeres isolert, da de ulike elementene påvirker hverandre.

Tabell 1: elementer som beskriver stedsidentitet (Skogheim og Vestby, 2010, s. 37).

<p><i>Fysiske særpreget og romlige kvaliteter:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arkitektur og fysisk utforming</li> <li>- Natur og landskap</li> <li>- Beliggenhet</li> <li>- Sentralitet og lokalisering</li> <li>- Infrastruktur</li> <li>- Kommunikasjon</li> </ul>	<p><i>Næringsliv og næringsstruktur:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Næringslivshistorie</li> <li>- Næringsstruktur</li> <li>- Handelsvirksomhet</li> <li>- Næringsbygg- og anlegg</li> <li>- Næringsarealer/områder</li> <li>- Utviklingstendenser</li> </ul>
<p><i>Kultur og historie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tradisjoner i lokalsamfunnet</li> <li>- Fysisk kulturarv og miljøer</li> <li>- Immaterielle kulturminner</li> <li>- Kulturliv som tilbud, opplevelser og aktiviteter</li> <li>- Hendelser og begivenheter som preger by og folk</li> <li>- Rituelle arrangementer og praksisformer</li> </ul>	<p><i>Lokalbefolkning og det sosial liv:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Befolknings sammensetning</li> <li>- Verdier</li> <li>- Vaner og sosial praksis</li> <li>- Den sosiale takhøyden</li> <li>- Lokal mentalitet og humor</li> <li>- Sosiale miljøer og nettverk</li> <li>- Tradisjoner for dugnader, medvirkning, fellesinnsatser</li> </ul>

Flere av de nevnte eksemplene vil være elementer som er i stadig endring: arkitekturen, hvilke aktiviteter og hvilken virksomhet som holder til i et område vil kunne endre seg over tid, og således vil oppfatninger av et område endres. Hvordan et område fremstår og hvor attraktivt det anses å være vil kunne påvirke både den subjektive og den kollektive oppfatningen av et område, noe som vil kunne ha betydning for hvem innbyggerne selv opplever at de er. Stedsidentitet må derfor forstås som et dynamisk begrep (Skogheim og Vestby, 2010, ss. 36-38).

Hvordan et område oppfattes henger nøye sammen med stedsbruk, stedsbilder og stedsinteresser. En person som har boligen sin i et område vil trolig ha andre opplevelser av og interesser i området, enn en person som kun benytter området i arbeidstiden eller er på besøk. I kapittel 2.1.2 var vi inne på at de oppfatningene som råder over et sted gjenspeiler de erfaringene personene har til stedet. Et dominerende stedsbilde er ikke nødvendigvis et representativt uttrykk for hvordan de ulike brukerne oppfatter et område. Negative hendelser eller utelukkende god omtale om et område kan danne et skjevt bilde eller inntrykk av stedet. Et dominerende stedsbilde vil ofte befestes stedets omdømme utad (Nordahl og Ruud, 2019, s. 15). Et områdes omdømme vil kunne få betydning for stedets utvikling (Skogheim og Vestby, 2010, s. 38).

## 2.5.2 Det offentlige rom

Carmona et. al. (2004 sitert i Carmona et al., 2010, s. 137) beskriver det offentlige rom som “de deler av det bebygde eller naturlige miljøet som allmennheten har fri tilgang til.” Definisjonen er vid, og begrepet “det bebygde eller naturlige miljøet” åpner opp for at det offentlige rom både innebærer arealer som er innendørs så vel som utendørs. I hvilken grad et område anses for å være allment tilgjengelig vil avhenge av følgende tre forhold:

- Eierskap: er det offentlig eller private eiere, og i hvilken grad er ulike brukere velkomne til å bruke arealene.
- Tilgjengelighet: i hvilken grad er arealene tilgjengelig for allmenheten. Dersom det er slik at man må være en betalende kunde for å kunne bruke arealene, vil det ikke nødvendigvis være tilgjengelig for alle.
- Bruk: brukes arealene av ulike individer og grupper, og i hvilken grad er det rom for at ulike brukergrupper kan ta i bruk arealene.

Vurderingen av hvor tilgjengelig et rom er, vil avhenge av hvor klart skille det er mellom det offentlig og det private. Carmona et al. (2010, s. 139) deler det fysiske offentlige rom inn i tre kategorier:

- Eksterne offentlige rom: alle arealer som ligger mellom private eiendommer. Dette omfatter de offentlig eide arealene som er fritt tilgjengelig for allmennheten. Dette er eksempelvis offentlige torg, gater og parker.
- Interne offentlige rom: omfatter offentlige institusjoner som biblioteker, museer og rådhus. I tillegg til busstasjoner, togstasjoner og flyplasser som er i offentlig eie.
- Eksterne og interne kvasi offentlige rom: er eiendom som er i privat eie, men som i utgangspunktet er tilgjengelig for alle å bruke. Dette er eksempelvis kinoer, private skoler, sportsarenaer, restauranter, kjøpesentre, barer og torg som er i privat eie. Allmennheten kan ta i bruk arealene, men det er det private som regulerer bruken.

I henhold til Loukaitou-Sideris og Banerjee (1998 sitert i Carmona et al., 2010, ss. 139-140) har det offentlige rom tre hovedfunksjoner: en politisk arena, en felles sosial arena og en arena for utveksling av informasjon/kunnskap, personlig utvikling og sosial læring. I hvilken grad de ulike funksjonen dekkes i det offentlige rom ved transformasjon og kompakt byutvikling henger nøye

sammen med hvilke byfunksjoner og bykvaliteter som etableres på stedet. I henhold til Børrud og Røsnes (2016, s. 57) er byfunksjoner “primært å forstå som den virksomhet bygninger med tilhørende utearealer skal huse, slik som forretning, kontor, skole og ulike former tjenesteyting, boliger osv.” Begrepet bykvalitet er et komplekst begrep og vil være avhengig av hvordan man definerer en by. Børrud (2013, ss. 265) argumenter for at bykvalitet dreier seg om å ha nærhet til ulike byfunksjoner. Børrud har i sin argumentasjon pekt på at byer hvor beboerne har nødvendige funksjoner i nær tilknytning til sin bolig, uten å være avhengig av bil, kjennetegnes av en høy funksjonell, samt fysisk og demografisk tetthet; goder som verdsettes ved byen. Børrud forklarer at “den bymessige kvaliteten er begrunnet i de fordeler som oppstår ved å bo nært mange andre mennesker og med lett tilgang til mange ulike goder.” Bymessig kvalitet vil i denne konteksten omfatte følgende fem komponenter: mangfold, levelighet, tetthet, bokvalitet og gangbarhet. De nevnte komponentene er i seg selv komplekse og dynamiske begreper, som gjenspeiler begrepet “bykvalitet” sin komplekse karakter.

Med utgangspunkt i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus peker Kristiansen et al. (2019, ss. 15) på følgende seks kategorier av kvaliteter som sentrale for stedsutvikling:

1. Effektiv arealutnyttelse
2. Flerfunksjonalitet
3. Sosiale fellesskap
4. Grønn mobilitet
5. Natur og lokalt særpreg
6. Byggenes kvalitet og karakter



## **3 Metode**

### **3.1 Valg av forskningsmetode og -design**

Det er problemstillingen som er styrende for valg av forskningsmetode. Formålet med studien vår har vært å kartlegge de ulike utfordringene og problemstillingene knyttet til bærekraft, som eiendomsutviklere står ovenfor ved utvikling av transformasjonsområder. Vi ønsker dermed å fange opp de ulike aktørenes meninger og oppfatninger, altså data som ikke kan tallfestes. På bakgrunn av dette har vi funnet det mest hensiktsmessig å benytte oss av kvalitativ metode (Dalland, 2017, ss. 52-53).

Hvilke eventuelle utfordringer og problemstillinger som knytter seg til et utviklingsområde kan ikke ses uavhengig av konteksten. For å få svar på problemstillingene våre må dataene som samles inn ses i sammenheng med det konkrete prosjektet som diskuteres, og valg av forskningsdesign falt dermed på en komparativ casestudie. Fordelen med å bruke casestudie som forskningsdesign er at det gir oss muligheten til studere de ulike prosjektene i dybden, og se på utviklingen over tid (Yin, 2018, ss. 15 og 261). Vi har hatt en induktiv tilnærming til oppgaven, der vi har benyttet en kombinasjon av dybdeintervjuer og dokumentanalyse for å belyse problemstillingen. Det å bruke casestudie som forskningsdesign har det gitt oss den fleksibiliteten vi har trengt for å avdekke de ulike problemene og problemstillingene knyttet til bærekraft som eiendomsutviklere møter på ved utvikling av transformasjonsområder. En svakhet ved bruk av valgte metode er at den i liten grad er etterprøvable, da store deler av våre dataer baseres på kvalitative intervjuer (Dalland, 2017, s. 58).

### **3.2 Valg av case**

En forutsetning for å kunne gå i dybden av de ulike prosjektene er at utvalget er konsentrert. Ulempen ved dette er at utvalget som oftest blir skjevt, blant annet fordi vi bevisst har valgt prosjekter som innehar bestemte egenskaper. Det vil derfor i mange tilfeller være vanskelig å si at utvalget er representativt for hele populasjonen (Jacobsen, 2005, s. 223). Jacobsen (2005, s. 223) forklarer at selv om det kan være en utfordring å generalisere resultatene fra en kvalitativ studie, er det likevel ikke helt umulig, og trekker frem at to typer utvalg som egner seg for

generalisering: det typiske utvalget og ekstremtilfeller. I vår oppgave har vi forsøkt å velge ut prosjekter som representerer det typiske utvalget.

Før vi valgte ut case, var det nødvendig å definere begrepet *transformasjonsprosjekt* (se kapittel 2.1.1), og med utgangspunkt i nevnte definisjon valgte vi ut aktuelle prosjekter som falt inn under den. Det var relativt mange prosjekter i Oslo som falt inn under definisjonen, og for å snevre inn utvalget vårt valgte vi å se på områder som har vært under utvikling over en del år, og som nylig er blitt ferdig utviklet eller er under utvikling. Bakgrunnen for dette valget er ønsket om å undersøke hvordan tidsaspektet har påvirket utviklingen av området, særlig med tanke på om det har blitt et endret fokus i utviklingen. For at utvalget vårt skal kunne sies å være et typisk utvalg, ønsket vi at prosjektene skulle være preget av kommersiell utvikling med både bolig og næringseiendom. Valget vårt falt dermed på Nydalen, Kværnerbyen og Økern.

For å samle inn tilstrekkelig med informasjon for å kunne sannsynliggjøre at resultatene våre er representative, ønsket vi å se på tre transformasjonsprosjekter. Vi vurderte det til at det ville være en fordel å se på tre områder med ulike overordnede planer (VPOR og kommunedelplaner), for å fange opp de ulike nyansene og utfordringene som oppstår ved utvikling av transformasjonsprosjekter. De valgte casene preges av aktører som er store innen eiendomsutvikling, noe vi bevisst har valgt, nettopp fordi aktørene innehar mye erfaring og kunnskap om temaet som undersøkes. Vi mener derfor at resultatene våre til en viss grad er representative for andre liknende prosjekter i Oslo. Selv om vi gjennom valg av case kan sannsynliggjøre at resultatene er representativt for en større populasjon, kan vi ikke bevise det; dette er en svakhet ved kvalitativ metode (Jacobsen, 2005, s. 223).

## **3.3 Datakilder og datainnsamling**

### **3.3.1 Intervju**

#### **Valg av intervjumetode**

Vi har valgt semistrukturerte intervjuer som intervjuform. Dette har åpnet for fleksibilitet i form av at vi har kunnet tilpasse spørsmålene til den enkelte informant. Å gjennomføre semistrukturerte intervjuer har åpnet opp for oppfølgingsspørsmål der det har vært relevant, og gitt informantene muligheten til å snakke relativt fritt. Dette har gitt oss informasjon som er

relevant for å besvare problemstillingen, og som kanskje ellers ikke hadde kommet frem hvis man hadde brukt en mer strukturert form, hvor intervjuguiden hadde blitt fulgt slavisk.

## **Forberedelser**

Før vi startet arbeidet med å samle inn data til oppgaven, gjorde vi en del forberedelser. Vi startet allerede høsten 2019 med å utforme et informasjonsskriv til informantene, og jobbet videre med dette etter hvert som problemstillingen ble mer klar i begynnelsen av 2020. Vi utarbeidet også et utkast til intervjuguide. Vi kommer nærmere tilbake til arbeidet med intervjuguiden senere i dette delkapitlet. Deretter sendte vi inn et meldeskjema for behandling av personopplysninger til NSD. NSD behandlet søknaden raskt og vi fikk godkjenning til å sette i gang med forskningsprosjektet den 09.01.2020 (Vedlegg 1).

### *Utvalg av informanter*

I utgangspunktet ønsket vi å se på hvilke utfordringer og problemstillinger som knytter seg til bærekraft i transformasjonsområder sett fra både planmyndighetenes og eiendomsutviklernes perspektiv. Vi sendte derfor en mail (Vedlegg 2) til alle informantene vi ønsket å komme i kontakt med, som var åtte bedrifter og to kommunale etater. Vi valgte dermed ut intervjuobjekter gjennom en strategisk utvelgelse. Vi fikk positiv respons fra seks av de ti bedriftene/etatene vi sendte mail til. De to kommunale etatene vi prøvde å komme i kontakt med hadde ikke anledning til å stille til intervju. Vi justerte derfor problemstillingen vår deretter, og har derfor valgt å se på bærekraft i transformasjonsområder sett fra eiendomsutviklerens perspektiv. Vi ønsket å komme i kontakt med personer som hadde hatt en aktiv rolle i de prosjektene vi har undersøkt, og etterspurte dette i mailen vår. Tabell 2 gir en oversikt over de ulike respondentene og deres roller i saken.

Tabell 2: Oversikt over de ulike respondentene og deres roller i saken.

Respondent	Prosjekt	Selskap	Stilling
A	Kvæernerbyen	OBOS	Prosjektleder
B	Nydalen	Skanska CDN	Prosjektsjef
C	Økern	Avantor	Miljøkoordinator
D	Økern	Oslo Pensjonsforsikring (OPF)	Ansvarlig for forvaltning av eiendom og prosjekter
E	Økern	Oslo Pensjonsforsikring (OPF)	Ansvarlig for bærekraft i eiendomsporteføljen
F	Økern	KLP Eiendom	Eiendomsutvikler
G	Økern	Skanska Eiendomsutvikling	Prosjektsjef

Utvalget vårt var i utgangspunktet ganske begrenset, da det er relativt sett ganske få selskaper som har jobbet med de aktuelle transformasjonsprosjektene. Vi snakket med syv personer fra seks ulike selskaper, som alle har eller hadde en sentral rolle i prosjektene. Vi snakket med OBOS som har vært den eneste utbyggeren i Kvæernerbyen, og Avantor som har vært den dominerende utvikleren i Nydalen. I tillegg fikk vi snakket med fem personer fra fire ulike selskaper som jobber med sentrale prosjekter i transformasjonen av Økern. Det at vi kun har snakket med en informant fra OBOS og Avantor kan være en svakhet ved oppgaven, da vi kun har fått ett perspektiv på utviklingen av henholdsvis Kvæernerbyen og Nydalen. De hadde imidlertid god kjennskap til prosjektene, noe som veier opp for noe av svakheten. Vårt totale inntrykk er at vi har fått et godt utvalg, med en blanding av boligutviklere og utviklere av næringseiendom. Gjennom datainnsamlingsprosessen har vi fått samlet inn mye og relevant empiri.

### *Intervjuguide*

I første fase av arbeidet med å sette opp intervjuguiden (Vedlegg 3), hadde vi en brainstorming hvor vi satte opp alle aktuelle spørsmål vi kunne komme på relatert til oppgavens tematikk. Vi forsøkte deretter å sette spørsmålene inn i ulike kategorier og finne ut hvor de kunne plasseres i forhold til delproblemstillingene. Dette gjorde det enklere å luke vekk de spørsmålene som ikke ville bidratt til å få inn nødvendig empiri. Før vi startet arbeidet med å renskrive spørsmålene,

leste vi oss opp på noen vanlige fallgruver. Dette gjorde vi for å sikre at alle faser av datainnsamlingen skulle bli så gode som mulig. Vi var særlig opptatt av at vi ikke skulle stille flere spørsmål samtidig. Gjør man dette kan man lett miste styringen på intervjuet ved at informanten kan velge hvilke spørsmål som han/hun vil svare på. Vi forsøkte også så langt det var mulig å unngå lange og kompliserte spørsmål, dette for å ikke skape usikkerhet rundt spørsmålet som stilles. Vi har også forsøkt å unngå å stille spørsmål som er ledende/lukkede og spørsmål med ladete ord og uttrykk. De første spørsmålene i intervjuguiden er enkle faktarelaterte spørsmål om informantens stilling og bedriften. Deretter kommer substansspørsmålene som er særlig relevante for problemstillingene. Det at vi benyttet semistrukturerte intervjuer, ga oss mulighet til å kunne tilpasse spørsmålene til den enkelte informant og komme med oppfølgingsspørsmål. I noen tilfeller var det ikke relevant å stille alle spørsmålene. Dette fordi informantene allerede hadde besvart spørsmålene tidligere, og fordi prosjektene er ulike og utviklingen av områdene er i forskjellige faser.

To av respondentene (KLP og OBOS) lurte på om det var mulig å få tilsendt intervjuguiden på forhånd, slik at de kunne forberede seg. Til dette svarte vi ja, men bestemte oss for å ta ut noen av spørsmålene som direkte knyttet seg til bærekraftsbegrepet når vi oversendte intervjuguiden. Det er både fordeler og ulemper ved å sende over spørsmålene på forhånd. Informanten får mulighet til å forberede seg og dermed øker sjansen for gode og utfyllende svar. På den andre siden kan svarene bære preg av at de er innøvd. Da vi ønsket at informantene skulle svare på spørsmålene om bærekraftsbegrepet uten å ha hatt mulighet til å forberede seg, valgte vi å ikke inkludere disse når vi oversendte intervjuguiden. De to informantene ble gitt informasjon om dette.

### **Gjennomføring av intervju**

De fire første intervjuene ble gjennomført på avtalt møtested – på informantenes kontorplass. Vi startet samtalen med å introdusere prosjektet og takke for informantens tid, samt informere om rammene rundt intervjuet. Informantene fikk utdelt et informasjonsskriv med opplysninger om blant annet deres rettigheter som informant. Informasjonsskrivet ligger som Vedlegg 4. Informantene signerte også på en samtykkeerklæring (Vedlegg 5), hvor de samtykket til deltagelse, at det ble tatt lydopptak, samt at selskap og stilling kan gjenkjennes. Med denne

fremgangsmåten følte vi at intervjuene fikk en god flyt allerede fra start. Intervjuene ble gjennomført i rolige omgivelser på møterom. Det ble ikke tatt notater underveis da vi ønsker å ha fullt fokus på å lytte til informantene.

Vi hadde håpet at alle intervjuene kunne gjennomføres ansikt til ansikt for å kunne fange opp informasjon som blir formidlet gjennom tonefall og kroppsspråk. Men på grunn av smittefare knyttet til viruset COVID-19 ble intervju nummer 5 og 6 gjennomført som telefonintervju. Vi fulgte råd og retningslinjer som ble gitt av FHI, og kontaktet informantene for å høre om de hadde mulighet til å stille til telefonintervju i stedet. Vi fant det mest hensiktsmessig at én av oss gjennomførte disse intervjuene, både fordi vi kun hadde tilgang til én lydopptaker, men også for å få best mulig kvalitet på opptaket. Informasjonsskrivet ble oversendt til informantene per e-post, og det ble sendt en SMS om at informasjonen var sendt på e-post. Vi innhentet muntlig samtykke på samtlige punkter på samtykkeerklæringen. Det ble også gitt muntlig informasjon om at informantene vil bli holdt anonyme. I det siste intervjuet ble samtalen brutt på grunn av dårlig telefonforbindelse da informanten svarte på siste spørsmål. Vi måtte derfor ringe opp igjen for å få svar på dette. Intervjuene varierte fra 50 minutter til 1 time og 50 minutter, hvorav fire av intervjuene var på omtrent 1 time.

### **Etterarbeid**

Vi bearbeidet intervjuene ved transkribering av lydopptakene. Her skrev vi ned det som ble sagt ord for ord. Dette ga oss muligheten til å gjenoppleve intervjuene, og målet var å beholde mest mulig av hele intervjuopplevelsen. De transkriberte notatene har vært et viktig hjelpemiddel i videre analyse og tolkning. Som nevnt over, ble to av intervjuene gjennomført som telefonintervju. Vi opplevde til tider dårlige telefonforbindelser under intervjuene, noe som gjorde det litt vanskelig å høre hva som ble sagt på lydopptakene. Vi opplevde likevel ikke at meningsinnholdet ble svekket i forbindelse med dette.

Når all transkribering var ferdig utført, gikk vi over til systematisering og tematisering av dataene. Målet i denne fasen var å finne ut av hva intervjuene kunne fortelle oss om temaet og problemstillingene. Etter hvert som vi gjennomgikk svarene til intervjuobjektene, opplevde vi at empirien åpnet opp for ulike fortolkninger. For å få tak i de ulike sidene ved datamaterialet, delte

vi opp intervjuene i mindre deler. Her benyttet vi delproblemstillingene som hovedkategorier, og satt videre opp underkategorier av interessante synsvinkler som vi arbeidet videre med i selve drøftelsen. Uttalelser og essenser ble fordelt inn under de ulike kategoriene. Dette ga oss oversikt over den innsamlede dataen og muligheten til å trekke ut den viktigste informasjonen. Underveis har vi likevel forsøkt å løfte blikket og se de ulike kategoriene av innsamlet data opp mot helhetsinntrykket vi satt igjen med etter de gjennomførte intervjuene. Målet med analysen av svarene til informantene, har vært å få frem innholdet på en så saklig måte som mulig.

### **3.3.2 Dokumentanalyse**

I tillegg til intervjuene har dokumentundersøkelser vært en viktig informasjonskilde i vår casestudie. Vi har dermed både brukt dokumentanalyse og intervjuer som innsamlingsmetoder. For å få god innsikt i de valgte casene har det vært sentralt for oss å sette oss inn i områdene. Her har dokumentanalyser vært en sentral del av arbeidet. Vi har gjennomgått saksdokumenter, kommuneplaner, kommunedelplaner, reguleringsplaner og ikke juridiske planer, samt tilhørende plankart, og herunder gjennomført en innholdsanalyse. Hensikten har vært å lete frem informasjon som er relevant i forhold til de delproblemstillingene vi har valgt. Informasjonen i de nevnte dokumentene har vært sentrale for vår forståelse av områdene. I tillegg til arealplaner og saksdokumenter har vi hentet informasjon fra matrikkelen og grunnboken, samt artikler publisert i ulike aviser, tidsskrifter og nettsider. Gjennomgangen av casene gir innsikt i ulike prosjekter, herunder planprosesser, de ulike interessene, prosjektenes karakter med videre. Caseområdene er med andre ord presentert med høy grad av detaljering, noe vi mener er viktig for forståelsen av kompleksiteten i områdene. De nøyaktige beskrivelsene av de ulike prosjektene gir en forståelse av tidsperspektivet i utviklingen – at det dreier seg om prosesser som ofte tar flere år. Det er også en hensikt at gjennomgangen av casene skal gi en forståelse av *hvordan* transformasjonen endrer områdene. Dette selv om vi ikke nødvendigvis bruker all informasjonen aktivt i drøftelsen.

## 3.4 Vurdering av data

### 3.4.1 Validitet

En sentral del i ethvert forskningsarbeid er i hvilken grad en kan sikre kvaliteten på det utførte arbeidet. Oppgavens kvalitet vil bero på dataenes gyldighet for det fenomenet som undersøkes. Vi har gjennom hele arbeidsprosessen jobbet systematisk for å sikre dataenes validitet, og vi har i denne forbindelsen benyttet oss av tre validitetsfaktorer: Begrepsvaliditet, intern validitet og ekstern validitet etter Yin (2018, ss. 42-47) sin modell for case-studier.

#### *Begrepsvaliditet*

Begrepsvaliditet handler om at det fastsettes et sett med målbare variabler for det fenomenet som studeres. Ved å fastsette et sett med variabler vil det øke sannsynligheten for at respondentene vil kunne svare mer nøyaktig på spørsmålene. I tillegg vil det redusere sannsynligheten for at konklusjonen bærer preg av synsing. Vår oppgave berører et fagfelt der begreper som “transformasjonsprosjekter” og “bærekraft” ikke er ensbetydende begreper, og det har derfor vært sentralt for oss å definere og operasjonalisere begrepene tidlig i prosessen. Under intervjuene ba vi også respondentene om å utdype det de formidlet, når det var nødvendig. For å øke begrepsvaliditeten har vi drøftet resultatene våre i lys av et bredt kildegrunnlag, og tatt i bruk kjente parametre ved analyseringen av dataene våre. For å høyne begrepsvaliditeten kan det ofte være en fordel å sende et utkast av casestudien til nøkkelinformantene. Vi anså likevel ikke det som nødvendig, da vi hadde fått gode og utbroderte svar fra informantene gjennom lydopptakene. Vi var også påpasselige med å transkribere lydfilene nøye, og vi hørte gjennom intervjuene i etterkant for å sikre at filene hadde blitt transkribert nøyaktig.

#### *Intern validitet*

Intern validitet dreier seg om gyldigheten av resultatet for det utvalget/fenomenet som er undersøkt. For at resultatet skal kunne anses som gyldig for utvalgene, er det sentralt at den informasjonen som kommer frem er riktig, noe som i stor grad har påvirket vårt utvalg av informanter. Som det har blitt gjort rede for har vi snakket med eiendomsutviklere som har hatt en sentral rolle i utviklingen av de valgte transformasjonsprosjektene, et moment som styrker den interne validiteten. På den andre siden omfatter utvalget vårt kun en håndfull mennesker. Dette er store og omfattende transformasjonsprosjekter, hvor mange aktører har vært involvert, og vi har



kun fått synspunkter på utviklingen fra noen få individer. Resultatene kan derfor påvirkes av informantens subjektive meninger. Vi har naturlig nok varslet om temaet for masteroppgaven til samtlige informanter på forhånd, samt at vi sendte intervjuguiden til to av informantene i forkant av intervjuene. Dette kan ha påvirket resultatene, dog trolig ikke nevneverdig.

Et annet moment som har betydning for den interne validiteten, er vår tolkning av informasjonen. Vår oppfatning er at valgte metode har bidratt til at vi har fått samlet inn mye relevant informasjon. Likevel er det slik at hver gang man skal forklare noe man ikke direkte kan observere, er det rom for at egne feiltolkninger og misoppfattelser kan påvirke resultatene. For å minimere risikoen for dette, har vi gjennom analysene lett etter mønstre og bygget opp forklaringene våre steg for steg, og gjort rede for eventuelle alternative forklaringer. Det at vi har tatt lydopptak og at vi har vært nøyaktige i transkriberingen av intervjuene har også bidratt til å begrense feiltolkninger. Samlet sett vil vi si at oppgaven holder høy intern validitet.

### *Ekstern validitet*

Den eksterne validiteten sier noe om resultatene er generaliserbare. Jacobsen (2005, s. 222) trekker frem at begrepet generalisering både omfatter teoretisk generalisering og statistisk generalisering. Teoretisk generalisering handler om i hvilken grad man kan etablere teori ut i fra den innsamlede empirien. Målet med denne oppgaven har ikke vært å utvikle en ny teori, men å se hvordan den innsamlede empirien kan være med å belyse og gi den allerede eksisterende teorien en ny dimensjon. Statistisk generalisering sier noe om funnene våre vil kunne gjelde for en større populasjon. En svakhet ved casestudier er at de har begrenset statistisk generaliserbarhet. Dette skyldes både at det er få undersøkelsesobjekter, og at de valgte objektene har blitt studert nettopp på grunn av deres egenskaper (Jacobsen, 2005, s. 222). Dette er også gjeldende for vår oppgave. Vi har blant annet snakket med aktører som har en tydelig miljøprofil og/eller fremmer bærekraft i sin visjon. Utvalget vårt er trolig derfor noe skjevt. Selv om oppgaven har en begrenset statistisk generaliserbarhet, finner vi elementer ved vår undersøkelse som vil kunne være gyldig for andre lignende prosjekter i Oslo. Vi har i utgangspunktet valgt tre områder i Oslo, som vi vurderer til å være et representativt utvalg for utviklingen av transformasjonsprosjekter i hovedstaden. Nettopp på grunn av at vi har valgt “typiske” transformasjonsprosjekter i samme by, taler det for at funnene vil være gjeldende for

andre tilsvarende prosjekter (Jacobsen, 2005, s. 223). Vi begrunner dette blant annet med at tilsvarende transformasjonsprosjekter i stor grad er underlagt samme regelverk og samme planmyndighet.

### 3.4.2 Reliabilitet

En forutsetning for at et forskningsresultat kan anses som gyldig, er at det er pålitelig. For at oppgaven skal kunne anses for å ha høy grad av reliabilitet er det sentralt at arbeidet ikke inneholder feil, unøyaktigheter og bærer preg av å være partisk (Dalland, 2017, s. 60; Yin, 2018, s. 46). For at leseren skal kunne forstå og vurdere resultatene våre, er det derfor sentralt at oppgaven er transparent (Yin, 2016, s. 13).

Vi har i dette kapittelet gjort rede for vår fremgangsmåte, og ideelt sett bør prosedyrene være nøyaktige nok til at en utenforstående skal kunne studere de valgte casene på tilsvarende vis, og komme frem til de samme funnene og konklusjonene (Yin, 2018, s. 46). Svakheten ved bruk av kvalitative intervjuer er at de ikke lar seg repetere (Dalland, 2017, s. 79). Svarene fra én og samme respondent vil kunne variere med tiden, og det har derfor vært viktig for oss å innhente og bearbeide dataene våre så nøyaktig som mulig. Gjennom hele arbeidsprosessen har det vært rom for at unøyaktigheter og misforståelser kan ha påvirket arbeidet vårt, og for å redusere sannsynligheten for dette benyttet vi oss av lydopptak. Da vi transkriberte lydfilene var vi som nevnt påpasselige med å gjengi det som ble sagt nøyaktig, og vi hørte derfor gjennom opptakene flere ganger slik at vi skulle få med oss all informasjonen som ble formidlet. Ved bearbeiding av de transkriberte notatene har vi også vært påpasselige med å alltid dobbeltsjekke at informasjonen brukes i riktig kontekst.

Et viktig aspekt ved vurderingen av oppgavens transparens er vårt forhold til det som ble undersøkt (Dalland, 2017, ss. 57-58). Som det har blitt gjort rede for, har valg av case skjedd på bakgrunn av at vi har noe kjennskap til områdene, men det må påpekes at vi ikke har noen sterke formeninger angående utviklingen av de respektive områdene. Teamet som er blitt behandlet i oppgaven har nær sammenheng med politikk, og selv om vi ikke har hatt en politisk vinkling på oppgaven vår kan egne holdninger, standpunkt og forutantagelser påvirke resultatene. Vi har

imidlertid forsøkt å ha et nøytralt blikk på all informasjonen som har kommet frem. Vi har heller ikke hatt noen relasjon til partene som vi har intervjuet.

### **3.5 Personvern og forskningsetikk**

I henhold til Lov om behandling av personopplysninger av 15. juni 2018 nr. 38 (personopplysningsloven) er EUs personvernforordningen en del av norsk rett. I forordningens kapittel II artikkel 5, bestemmes det at innsamlede persondata skal “behandles på en lovlige, rettfærdig og åpen måte med hensyn til den registrerte.” Vi som forskere har en plikt til å sørge for at intervjuobjektene føler seg trygge. Derfor meldte inn prosjektet vårt til Norsk senter for Dataforskning før vi samlet inn persondata, og fikk det godkjent før prosjektets oppstart. I tillegg satte vi oss inn i de etiske retningslinjene som er gitt av Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (NESH, 2016).

Før hvert intervju ba vi som nevnt informantene om å lese gjennom det utarbeide informasjonsskrivet. Det fremkommer av informasjonsskrivet at deltakelsen er frivillig og anonym, og at de når som helst kan kreve innsyn i den informasjonen som er samlet inn. Det ble også informert om at de på et hvilket som helst stadium av prosessen kunne trekke seg fra prosjektet uten begrunnelse. Vi som forskere har også et etisk ansvar om å ikke feilsitere eller misbruke data, og samt å ikke publisere rådataene offentlig. For å redusere risikoen for at noe av informasjonen skulle komme på avveie tok vi lydopptak med en diktafon. I EUs personvernforordningen artikkel 5 første ledd bokstav e bestemmes det at opplysningene ikke skal lagres lenger enn nødvendig, og vi informerte alle partene om at opptak og transkriberte notater ville bli slettet ved prosjektets slutt.

## 4 Gjennomgang av casene

### 4.1 Case 1 – Kværnerbyen

#### 4.1.1 Beliggenhet

Kværnerbyen (Figur 6) ligger øst i bydel Gamle Oslo, litt over to kilometer øst for Oslo sentralstasjon. Området er omkranset av E6, Gjøvikbanen, Enebakkveien og Konows gate. Området har et areal på om lag 122 dekar, og består i dag av boliger, kontor- og forretningslokaler (OBOS, u.å.a, s. 4).

Den blå sirkelen markerer Kværnerbyens plassering i Oslo (Oslo kommune PBE, u.å.a).



Figur 6: Den blå sirkelen markerer Kværnerbyens plassering i Oslo (Oslo kommune PBE, u.å.a).

#### 4.1.2 Historie

Navnet Kværner springer ut fra at Oslos første kornmølle sto plassert her mot slutten av 1200-tallet, og området ble senere kjent på grunn av vannkraftturbinene på Kværner Brug.

Området har trolig vært i bruk siden steinalderen. Industrivirksomheten på Kværner Brug startet i 1953, etter at forretningsmannen og industrigründeren Oluf Onsum kjøpte gården Kværner.

Produksjonen besto i første omgang av smijern og støperiprodukter, men ble etterhvert utvidet til vannkraftturbiner. Kværner Brug ble etterhvert en av Oslos største industriarbeidsplasser, med

1500 arbeidere på det meste (OBOS, u.å.b). I 1999 ble Kværner Brug nedlagt, og eiendommen ble kjøpt opp i 2001 av OBOS og DnB Nor, ved at de kjøpte henholdsvis 50 % av Lodalen Utvikling AS hver. I 2007 kjøpte OBOS ut DnB Nor, og var dermed eeneier av Lodalen Utvikling AS (OBOS, u.å.a, s. 4).

### 4.1.3 Kværnerbyen transformeres

Etter oppkjøpet av Lodalen Utvikling AS i 2001, begynte en fire år lang reguleringsprosess (OBOS, u.a.c). I kommunedelplan for indre by “KDP 13 Indre Oslo – Infrastruktur, Bystruktur, Bymiljø” som ble vedtatt i 1998, ble Kværnerbyen pekt ut som et potensielt område for sentrumsnær byutvikling, samt at det var en kommunalpolitisk målsetning at den tett byen skulle innpasses med boliger og fortettes med en urban struktur (OBOS, personlig kommunikasjon, 19. februar 2020). Samtidig som arbeidet med reguleringsplanen for Kværnerbyen ble utarbeidet, jobbet PBE med en ny kommuneplan: “Kommuneplan for Oslo 2004 – Oslo mot 2020”. Som et overordnet grep fastsatte planen at en fremtidig utvikling av byen skulle skje som en konsentrert, knutepunktbasert og stasjonsnær utbygging (Oslo kommune byrådet, 2008, s. 52). I planen ble det lagt frem tre mulig utviklingsscenarioer for en fremtidig befolkningsutvikling mot 2020. Middelalternativet la til grunn at ville være behov for om lag 30 000 boliger for å imøtekomme en befolkningsvekst på 60 000 innbyggere (Miljøverndepartementet, 2005). I den anledning ble Kværnerbyen utpekt som ett av ni hovedområder for utvikling av minst 1000 nye boliger, eller for utbygging av næringsarealer med potensial for om lag 2000 arbeidsplasser (OBOS, personlig kommunikasjon, 19. februar 2020). Nærmere bestemt åpnet planen opp for utvikling av 1600 til 1800 boliger (Seehusen, 2008). Med utgangspunkt i de to nevnte planene ble en reguleringsplan for Kværnerbyen utarbeidet.

Den endelige reguleringsplanen S-4198 med tilhørende bestemmelser ble vedtatt i 2005, og la til grunn at Kværnerbyen skulle utvikles til et flerfunksjonelt område bestående av maksimalt 161 000 m<sup>2</sup> T-BRA<sup>1</sup> bolig og 48 000 m<sup>2</sup> T-BRA næringsareal. Planen la til grunn at

---

<sup>1</sup> Tillatt bruksareal (T-BRA) angir grad av utnyttelse for planer fra perioden 1997-2007. T-BRA ble beregnet etter teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 og NS 3940 2. utgave for byggesaker, med visse unntak. Ved beregning av T-BRA skulle “uinnredete bygningsvolumer som tilfredsstiller standardens krav til høyde og bredde inngår i beregningsgrunnlaget. Det [skulle] ikke gjøres fradrag for kanaler, sjakter, skillevegger og tykke innervegger. For bygninger med etasjehøyde over 3,0 m, ble [tillatt bruksareal beregnet] som om det var lagt et horisontalplan for hver 3,0 m. Overbygd, åpent areal (OPA) mer enn 1,0 m innenfor kant av takoverdekning går inn i

uteoppholdsarealet skulle utgjøre 25 % av T-BRA for samtlige boliger, hvorav 40 % av arealet skulle være på bakkenivå. Planen stilte også krav om etablering av lekeplasser og to balløkker. Et av hovedgrepene i planen var etablering av et torg med urban karakter, og som en del av torget skulle det inngå et vannspeil. Vannspeilet skulle i henhold til reguleringsplanen være et sentralt element for hele Kværnerbyen, og representere Alnas elveløp (Oslo kommune PBE, 2005a).

Alnaelva er Oslos lengste elv, og springer ut fra Alnsjøen i Lillomarka med utløp ved Kongshavn. Elva har siden Oslo ble anlagt i år 1000 vært en viktig drikkevannskilde, samtidig som den har gitt grobunn for industrivirksomhet. Den første industrivirksomheten ved elva kan spores tilbake til 1300-tallet, etter at Håkon V Magnusson anla et teglverk her. Industrivirksomheten langs ved elva vokste i takt med at sagbruksvirksomhet vokste frem gjennom 1500- og 1600-tallet, men de store endringene kom med den industrielle revolusjonen. I 1922 ble den nederste strekningen fra Ekeberg til det opprinnelige utløpet ved Sørenga langt i rør, og elvas utløp ble flyttet til Kongshavn. Ytterligere endringer skjedde fem år senere da Alnsjøen ble demmet opp som drikkevannskilde, noe som førte til at elvas vannføring ble redusert. I perioden fra 1948 frem til midten av 1980-tallet ble stadig flere stykker av elva lagt i rør. Stykket fra Svartdalen og gjennom den såkalte Kværnerdumpa (Kværnerbyen) ble lagt i rør allerede i 1948. Etter hvert som aktiviteten ved Alnaelva økte, både i form av industrialisering og senere boligbygging, økte også forurensningen. Kloakkutslipp har vært særlig belastende for miljøet, og for livet i og ved elva (Oslo byleksikon, u.å.; Oslo Elveforum, u.å.).

Alnaelvas betydning for byen kom til uttrykk i kommuneplanene 2004 og 2008, hvor det ble bestemt at Alna skulle gjenåpnes og miljø-oppgraderes innen 2020. I den forbindelse utarbeidet PBE en kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP 18). Arbeidet startet opp i 2007, og planen ble vedtatt av bystyret i 2013 (Oslo kommune PBE, 2013a, ss. 1-3). Hensikten med planen er at den “skal sikre og tilrettelegge Alna og Tokerudbekken som en viktig blågrønn struktur fra Lillomarka/Gjelleråsen til fjorden”. Dette innebærer at planen skal sikre at det legges til rette for en bymessig utvikling som legger opp til en aktiv bruk av vannet. Planen fremhever også

---

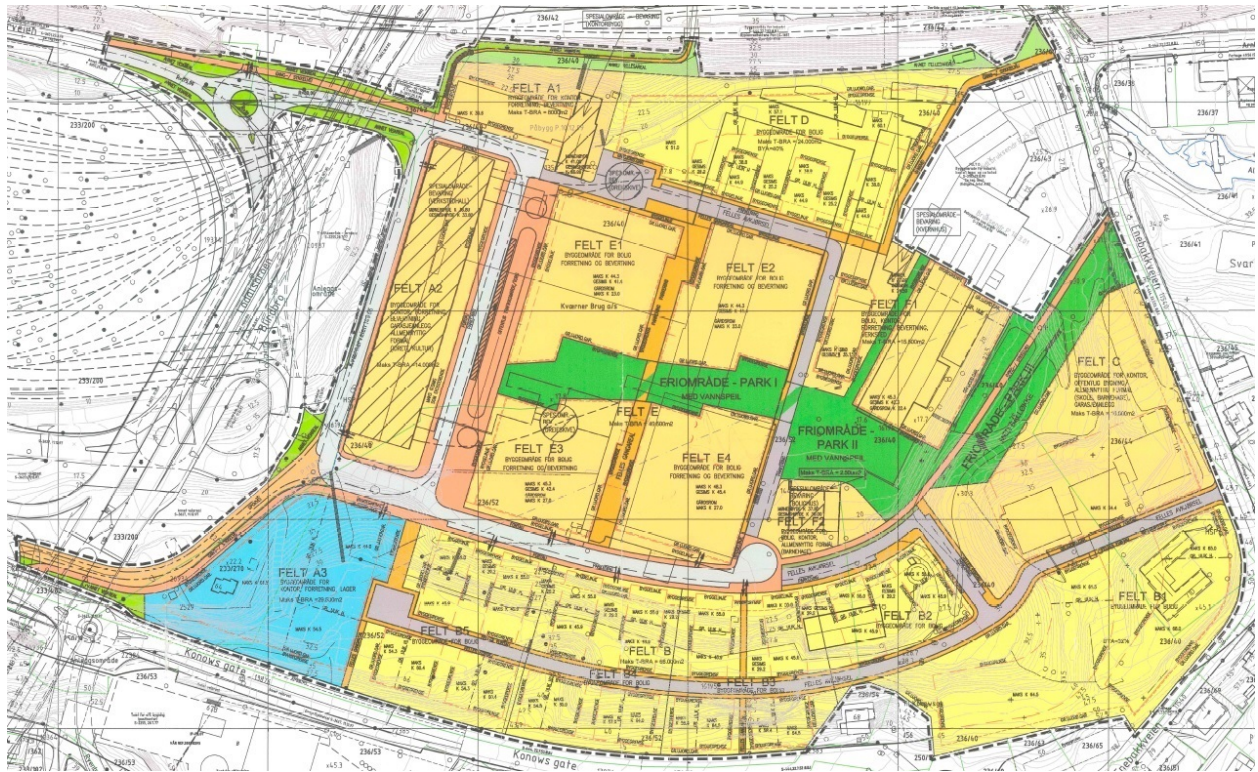
beregningsgrunnlaget.” For bruksareal under terreng skulle beregning av bruksarealet helt eller delvis under terreng fastsettes i planbestemmelsene (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014b, s. 57).

viktigheten av å gjenåpne og miljøoppgradere elva, ivareta grønnstrukturer og ivareta biologisk mangfold og kulturminner (Oslo kommune PBE, 2013a, s. 7). Planen trekker frem Kværner og Jøtulomtten som en av de viktigste strekningene for gjenåpning av elva (Oslo kommune PBE, 2013a, s. 13). I henhold til planen skal dette strekket opparbeides bymessig, med et vannspeil og høy materialkvalitet. Planen uttrykker at vannspeilet bør opparbeides på en slik måte at det i fremtiden vil kunne bli en del av en gjenåpnet elv (Oslo kommune PBE, 2013a, ss. 11-12). Vannspeilet i Kværnerbyen ble anlagt i 2007 (Figur 7), men på grunn av forurensningen er springvann benyttet i stedet for vannet i Alnaelva. Vannspeilet er om lag 20 cm dypt, og er dimensjonert for å kunne bruke Alnaelva ved normal vannstand. Ved flom vil overskuddsvann gå ned i kulvert (Graatrud, 2006).



*Figur 7: Turbinen borettslag med vannspeil (Pettersen, 2019).*

Like etter at reguleringsplanen ble vedtatt, ble det meste av det gamle industrianlegget revet, og utbyggingen av Kværnerbyen startet opp (OBOS, u.a.c). Reguleringsplanen (Figur 8) deler Kværnerbyen inn i 16 felt (markert med A til F). Som en del av rekkefølgekravet i planen ble det bestemt at park I mellom delfelt E1/E2 og E3/E4 måtte være ferdig opparbeidet før en brukstillatelse kunne gis for siste byggetrinn på de nevnte feltene. For at byggetrinn C og F skulle kunne få brukstillatelse satte også planen et krav om at park II og III fra Enebakkveien mot felt D skulle etableres (Oslo kommune PBE, 2005a, s. 6). Dette innebar altså at vannspeilet måtte anlegges, og var det første som stod ferdig i Kværnerbyen (OBOS, u.å.c). Etter at vannspeilet ble anlagt har det i de påfølgende årene vært en trinnvis utbygging av Kværnerbyen, som illustrert i Tabell 3 og Figur 9.



Figur 8: Reguleringsplan for Kværnerbyen. Kværnerbyen deles inn i felt markert med bokstavene A til F. Blått = kontor, mørk grønn = parkdrag, gul = bolig, lys rød = kombinert bebyggelse (forretning, kontor, bevertning og bolig) og skraverte felt = bevaring (Oslo kommune PBE, 2005b).



Tabell 3: Trinnsvis utbygging av Kværnerbyen, arealet som er oppgitt for borettslagene Møllehjulet, Pelton, Dreieskiva og Støpejernet inkluderer næringsarealene i byggene (OBOS, personlig kommunikasjon, 19. februar 2020; OBOS, u.å.c).

Navn	Ferdigstilt	Antall leiligheter	m <sup>2</sup> BRA
Vannspeilet	2007		
Kværnerbyen barnehage	2008		
Turbinen (borettslag)	2008	161	8 903
Fyrhuset (kulturhus)	2009		
Møllehjulet (borettslag)	2009	177	10 780
Kværnerdalen barnehage	2010		
Smeltingen (torg) 1. etappe	2011		
Kværnerhallen (kontor)	2012		15 000
Dreieskiva og Støpejernet (2 borettslag)	2013	264	18 296
Smeltingen (torg) 2. etappe	2013		
Peltonkvartalet (borettslag)	2014	135	9 056
Franciskvartalet (borettslag )	2015	130	7 930
Kværnerbyen terrasse (sameie)	2017	189	13 732
Kværnerlia (borettslag)	2017	131	8 952
Kværnerbakken (borettslag)	2018	131	8 974
Kværnertoppen (borettslag)	2019	212	15 405
Kværnerdammen (borettslag)	2019	96	7 414
Oslo K (kontor)	2021		40 000
Høgskole			13 000
SUM		1626	177 442



Figur 9: Illustrasjonsplan over Kværnerbyen sett fra øst (OBOS, u.å.a, s. 28).

Utviklingen av Kværnerbyen har både bestått av nybygg, og transformasjon av eksisterende bygg (OBOS, u.å.a, s. 21). De tre byggene Kværnerhallen, den gamle administrasjonsbygningen (A1) og Fyrhuset, kan dateres tilbake til 1800-tallet, og har blitt vernet etter pbl. § 12-7 nummer 6 (Oslo kommune Byantikvaren, u.å.). De nevnte byggenes fasade har i stor grad blitt bevart, med unntak av fasaden som vender seg mot torget på Kværnerhallen. Deler av teglsteinsfasaden har blitt erstattet med glass, og fått et moderne uttrykk i henhold til reguleringsplanen (Oslo kommune PBE, 2005a). I tillegg er byggene på den gamle Jøultomten, ved siden av Støpejernet, blitt bevart. Byggene er oppført i Gul liste, samt at deler er blitt fredet etter plan- og bygningsloven (Oslo kommune Byantikvaren, u.å.). Jøultomten har ikke vært en del av OBOS sin utvikling, men er med på å ramme inn Kværnerbyen. I tillegg til de bevarte byggene er det plassert ut flere industrielementer, som setter preg på området. Transformasjonen av Kværnerbyen har i tillegg til oppføring av bolig- og næringsarealene, bestått av omfattende infrastrukturtiltak. Vannspeilet har blitt anlagt, et torg har blitt etablert, og et nytt veinett med avkjørsler og bussholdeplasser har blitt oppført. I tillegg har forslagsstiller lagt om deler av avløpsnett (OBOS, personlig kommunikasjon, 19. februar 2020).

Et av de siste trinnene i transformasjonsprosessen av Kværnerbyen var byggingen av felt B1 mot Enebakkveien (Ingeniørveien 2-10). Første del av utbyggingen som senere er kjent som Kværner toppen (market som Kværnerbyen panorama på Figur 8), bestod av 92 leiligheter. Våren 2013 sendte OBOS ut et nabovarsel til de som ville bli berørt av tiltaket, og en rekke protester kom inn. Protestene dreide seg i stor grad om forringelse av sol- og utsiktsforhold i den bakenforliggende villabebyggelsen (Kværnerkolonien) og Kværnerparken. Naboene reagerte på at bebyggelsen ville bli høyere enn det som fremkom av reguleringsplanen, og at bebyggelsen ville fremstå som en mur mot den eksisterende bebyggelsen. På bakgrunn av de merknadene som kom inn ble høydene redusert og avstanden mellom flere av byggene ble endret med tanke på siktlinjer. Rammetillatelse ble deretter gitt. Etter at rammetillatelse ble gitt kom det inn 14 klager på vedtaket. Flere av klagen var likelydende, og dreide seg i stor grad om at byggenes høyde måtte reduseres til 3-5 etasjer over gatenivå, slik at de bakenforliggende områdene ikke ble skyggelagt. En av klagerne ga uttrykk for at naboenes bemerkninger hadde blitt bagatellisert gjennom hele prosessen, noe som opplevdes som et overtramp. Kommunen på sin side opplyste

at de har tatt protestene til følge, og at de tok kommentarene på alvor. Klagene ble behandlet av fylkesmannen, som konkluderte med at kommunen ikke hadde begått noen saksbehandlingsfeil eller at det forelå andre grunner som ga grunnlag til å sette til side kommunens vurderinger. Kommunens vedtak ble derfor stadfestet (Oslo kommune PBE, 2016a; Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2016).

I skrivende stund er nesten hele Kværnerbyen ferdig transformert, fra industri til bolig og næring (Figur 10-14). I denne forbindelse har det blitt oppført 1626 boliger (OBOS, u.å.d), med en leilighetssammensetning som varierer fra ett til fem rom. Området består av både leilighetskomplekser og townhouse, og huser i dag over 3000 beboere (OBOS, u.å.e; Obos, 2016). Det har blitt oppført to barnehager, Kværnerbyen barnehage som har plass til 78 barn (FUS, 2020) og Kværnerdalen barnehage som har plass til 450 barn (Utdanningsnytt, 2011). I flere av byggene er deler av første etasje satt av til butikker og bevertning, som skal bidra til å skape et aktivt bygulv. Kværnerhallen er i dag områdets eneste kontorbygg på om lag 15 000 m<sup>2</sup> BRA<sup>2</sup>, som også inneholder et treningsstudio. De to tomtene A1 og A3, er ikke ferdig utviklet, men tomten A3 vil i 2021 huse Oslo K – et BREEAM sertifisert kontorbygg på underkant av 40 000 m<sup>2</sup> BRA. Planen for A1 er at det skal huse en privat høyskole på om lag 13 000 m<sup>2</sup> BRA. Dette betyr at området vil ha 2500 til 3000 arbeidsplasser fordelt på om lag 70 000 m<sup>2</sup> BRA næringsareal (OBOS, personlig kommunikasjon, 19. februar 2020). Det er noe mer næringsareal enn det reguleringsplanen skulle tilsi, men det totale utbyggingsvolumet har vært mindre enn det planen åpnet opp for, med en bebyggelse som spenner fra 3 til 11 etasjer (OBOS, 2019; Jarmund, 2018).

---

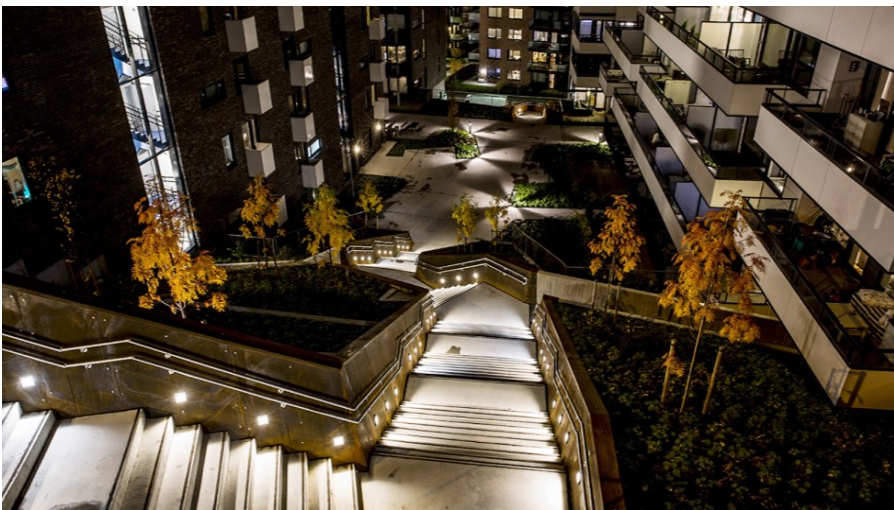
<sup>2</sup> BRA beregnet etter TEK10/TEK17 og NS 3940 3. utgave for byggesaker.



*Figur 10: Det gamle industrianlegget i Kværnerbyen i 2005 før det ble revet (OBOS, u.å.c).*



*Figur 11: Dreieskiva-kvartalet med utearealer (Mikkelsen, 2018).*



*Figur 12: Utearealene er belyste, her sett fra Kværnertrappen (OBOS, u.å.f).*



Figur 13: Kværnerbyen terrasse og Kværnerlia (Evjen, 2018).



Figur 14: Smeltingedigelen og Kværnerhallen, Vålerenga kirke kan ses i bakgrunnen (Holte, 2018).

## 4.2. Case 2 – Nydalen

### 4.2.1 Beliggenhet

Nydalen (Figur 15) ligger midt mellom bydelene Nordre Aker og Sagene, om lag 5-6 kilometer nord for Oslo sentralstasjon. Nydalen har i dag en sentrumsfunksjon for bydelen Nordre Aker, og grenser til Brekke, Grefsen, Tåsen, Bjølsen, Sandaker og Storo.



Figur 15: Blå markerer Nydalens beliggenhet i Oslo (Oslo kommune PBE, u.å.b).

### 4.2.2 Historie

I likhet med Kværnerbyen i Lodalen har også Nydalen vært preget av den industrielle revolusjonen. Industrivirksomheten som formet og satte Nydalen på kartet startet i 1845, da Adam Hjort grunnla tekstilvirksomheten Nydalens Compagnie AS (Fossen, 2018, s. 154). I 1853 ble Christiania Spigerverk etablert av Oluf Onsum, det samme året som han startet opp industrien i Kværnerbyen i Lodalen. Akerselva var en viktig kilde til kraft som flere ulike industrier dro nytte av. Onsum kjøpte opp fallrettighetene til Lillo Gård, og produksjonsbyggene ble satt opp nær elva (Andreassen, 2017). Til å begynne med ble det produsert spiker på Spigerverket, derav navnet. Fabrikken endte etter hvert opp med å bli et konglomerat som produserte ulike metallvarer (Fossen, 2018, s. 154).

I 1964 ble spinnemaskinene på Nydalens Compagnie nedlagt, og med dette var avindustrialiseringen i gang. Nydalens Compagnie ble omgjort til et eiendomsselskap, og teglsteinsbygningene ble leid ut til mindre industrier. Gamle bygninger ble rehabilitert og nye kontorbygninger ble bygget (Moland, 2015). På slutten av 80-tallet stemte Stortinget for en rekonstruksjon av metallindustrien og at produksjonen skulle flyttes ut av Nydalen (Fossen, 2018, s. 154).

### **4.2.3 Nydalen transformeres**

Prosjektet Akerselva miljøpark ble startet opp i 1987. Samme året satte PBE i gang arbeidet med en kommunedelplan for Akerselva miljøpark (KDP-4). På grunn av spigerverksområdets størrelse ble det imidlertid vurdert dit hen at det var behov for en egen planprosess for Nydalen. Arbeidet med en egen kommunedelplan for Nydalen ble derfor igangsatt i 1988 etter en gradvis nedtrapping av de opprinnelige industrivirksomhetene (Moland, 2015). Kommunedelplanen for Nydalen ble vedtatt av Oslo bystyre 12. september 1990. Planens overordnede målsetting inneholdt fire punkter. Om Nydalen som byutviklingsområde ble det fastsatt at “området skal utvikles som et byområde med et bredt spekter av virksomheter (produksjon, lager, kontor, boliger, friområder, byrekreasjon, service- og publikumsfunksjoner), men med hovedvekt på nærings- og arbeidsplassfunksjoner” (Oslo byplankontor, 1990a, s. 2). De nevnte kommunedelplanene ble utarbeidet parallelt og bygger på de samme prinsipper hva gjelder Miljøparken. Kommunedelplanen for Nydalen er mer detaljert og miljøparkens interesser dekkes gjennom denne. De rettslige bindinger som følger av en slik plan, knytter seg derfor til planen for Nydalen. Planen for Akerselva miljøpark skulle fungere som en veileder (Oslo byplankontor, 1990b, s. 32).

Plan- og bygningsetaten var under planarbeidet i dialog med eierne i Nydalen. De hadde blant annet dialog med Elkem, som var den største eiendomsbesitteren i tiden da kommunedelplanen ble utarbeidet. Det største uenigheten mellom eierne og planmyndighetene gikk ut på fordelingen av arealer til næring og bolig. Eierne ønsket næringspark med en lav andel boliger, mens plan- og bygningsetaten på sin side ønsket flere boliger. I kommunedelplanen (Oslo byplankontor, 1990a, s. 2) ble størstedelen av planområdet avsatt til næringspark, mens et mindre område i



sørvest ble avsatt til “boligområde i en bymessig utbygging” tilsvarende ca. 150 boliger (Moland, 2015).

Elkem fikk etter hvert økonomiske problemer og ønsket å selge sine arealer i Nydalen. I 1992 kjøpte Røkke og Gjelsten Eiendom AS arealene til Elkem. Selskapet satt da som storeiere av det nedslitte industriområdet, med en visjon om å gjenopplive området gjennom et stort transformasjonsprosjekt (Thorup, 2019). Det ble etablert et utvalg, Nydalsutvalget, som skulle kartlegge mulighetene i Nydalen og i hvilken grad statlige myndigheter kunne bidra til utviklingen. I innstillingen fra utvalget som ble fremlagt i 1993, var det fastslått at Nydalen skulle videreutvikles som et næringsområde. Oslo sporveier jobbet på denne tiden med planene vedrørende en T-banering som skulle omfatte Nydalen, men T-banepåseilene lot imidlertid vente på seg (Moland, 2015).

For at transformasjonen av Nydalen skulle kunne gjennomføres, var Røkke og Gjelsten nødt til å skaffe mer kapital. Røkke og Gjelsten Eiendom AS fant etter hvert det børsnoterte selskapet Avantor, og i 1994 fusjonerte de to selskapene (Thorup, 2019). Avantor ble det store eierselskapet i Nydalen og ble sittende med et areal på rundt 425 dekar. Avantor med Christian Joys i spissen, var en stor pådriver for å få T-baneforbindelse til Nydalen. Etter en vurdering av flere ulike traseer, ble det i 1997 bestemt at det skulle bli T-banestasjon i Nydalen (Moland, 2015). Røkke solgte etter hvert sine aksjer i Avantor til Rasmussengruppen. Fra slutten av 2006 har Avantor AS vært 100 prosent eid av Rasmussengruppen AS (Thorup, 2019).

Etter hvert som Avantor har jobbet med transformasjonen i Nydalen (Figur 16), har de satt i gang med flere boligprosjekter enn det som opprinnelig var tenkt, som et svar på den økte etterspørselen. Etter at det ble vedtatt T-banestasjon i Nydalen, kunne man kalle området et kollektivknutepunkt, noe som i sin tur åpnet opp for en høyere utnyttelsesgrad i Nydalen. Etter at kommunedelplanen ble vedtatt i 1990, har de blitt utformet og vedtatt flere reguleringsplaner for ulike deler av Nydalen (Moland, 2015).



*Figur 16: Nydalen sett fra lufta i 2017 (Avantor, 2017a).*

I dag finner vi næringslokaler til både privat og offentlig sektor, studentboliger, leiligheter og en rekke servicetilbud i Nydalen, som nå er et av de tetteste bebygde områdene i Oslo (Lundgaard, 2019). Frem til nå har Avantor utviklet 600 boliger og mer enn 600 000 kvm næring. Avantor har også jobbet mye med uteområdene samt utviklet en badeplass ved Akerselva (Vidhammer, 2020). I 2005 flyttet Handelshøyskolen BI inn i det nyoppførte bygget i Sandakerveien 116-118. Rundt 8000 studenter tok dermed bygget og områdene i Nydalen i bruk, noe som ga mer liv i området. Denne hendelsen ble viktig for den videre utviklingen i Nydalen (Moland, 2015). I 2008 ble Handelshøyskolen BI tildelt årets eiendomspris. Det var den norske avdelingen for The International Real Estate Federation (FIABCI) som delte ut prisen. Tre kriterier ble vurdert av juryen: 1) arkitekturen må være vellykket, 2) bygget må være teknisk funksjonelt og bruksmessig og brukerne må være fornøyde, og 3) bygget må tre inn i omgivelsene rundt på en naturlig måte (Aarseth, 2008).

Den nye bygningsmassen i Nydalen er tilpasset den eksisterende bygningsmassen fra den gamle industrivirksomheten. De kulturhistoriske elementene er ivaretatt og gjør at området har en god blanding av nytt og gammelt, noe som gir området en egen identitet. Nyskaping og bevaring har skjedd side om side. En god del eiendommer har fått en vernestatus i Riksantikvarens offisielle database Askeladden – en database over fredete kulturminner og kulturmiljøer i Norge.

#### **4.2.4 Nydalen Energi**

Nydalen Energi er en energisentral som er bygget av Avantor. Det er også Avantor som drifter anlegget som leverer både fjernvarme og fjernkjøling. Byggene som er tilknyttet energisentralen får halvparten av energien de trenger fra anlegget. Energisentralen benytter både jordvarme og overskuddsvarme fra kjøleanlegg i byggene til å produsere energi i form av oppvarming og kjøling. Både BI-bygget, Radisson Blu hotellet, boligene på Solsiden og de nye næringsbyggene som er oppført etter 2003 i Nydalen får energi fra Nydalen Energi. Det legges også om til vannbåren varme i de eldre byggene, slik at disse kan knyttes til energisentralen. Det er blitt anlagt energilager i fjell på 180 000 kvm hvor overskuddsenergi kan lagres om sommeren og senere hentes opp igjen når vinteren kommer. Til sammen er det boret 180 brønner som strekker seg 200 meter nedover i bakken. I 2014 ble Nydalen Energi utvidet med en ny energisentral basert på fornybar biopellets (Avantor, u.å.a).

#### **4.2.5 Overordnede føringer for videre utvikling i Nydalen**

##### *Kommuneplan*

Den gjeldende kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi 2018 inneholder visjoner, mål og strategier mot 2040 og ble vedtatt av Oslo bystyre 30. januar 2019. Utviklingsområdene, kollektivknutepunktene og de prioriterte stasjonære områdene fra kommuneplanen fra 2015, er i all hovedsak overført til den nye planen. Det er imidlertid gjort noen endringer som gjelder for Nydalen. Nydalen Øst er pekt ut som et utviklingsområde. Området omfatter næringsområdet og det gamle industriområdet som ligger langs Akerselva, på strekningen mellom grensen til indre by og Nydalsdammen. Nydalen Øst er tilknyttet knutepunktutviklingen som pågår i Nydalen, og er gjennom kommuneplanen ikke pålagt noe krav om felles planlegging. Grunnen til dette er at områdeutviklingen her har kommet langt (Oslo kommune byrådet, 2019, s. 57). Med

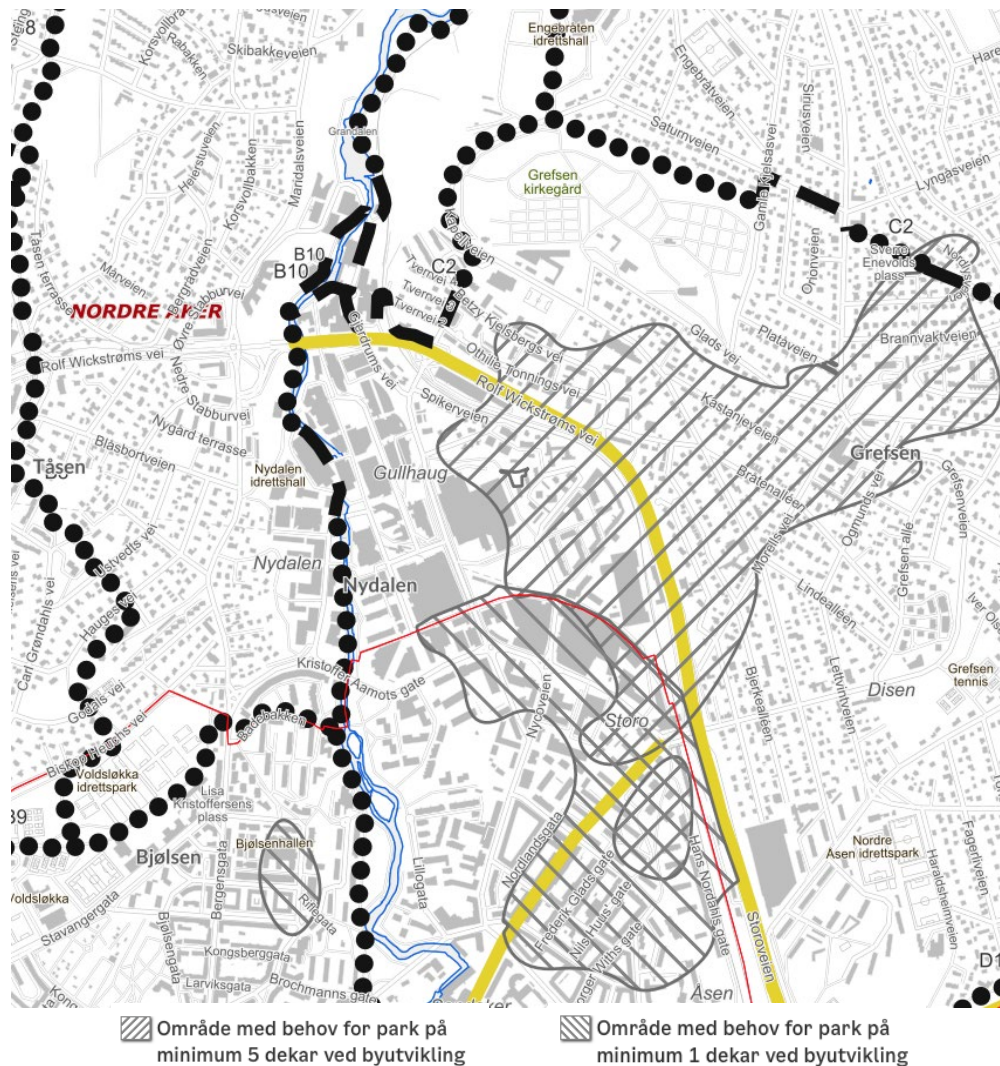
utviklingsområder menes områder som skal videreutvikles og fortettes slik at man oppnår større grad av bymessighet (Oslo kommune byrådet, 2019, s. 63).

Det er utarbeidet tre kart som tilhører byutviklingsstrategien. Kart 1 viser arealstrategi mot 2030. Kart 2 viser arealstrategi fra 2030 mot 2050. Kart 3 viser torg og møteplasser, grønnstruktur, og gang-/sykkelforbindelser. Disse kartene er førende for Oslo kommune sitt videre arbeid med å revidere kommuneplanens arealdel. I arealstrategien mot 2030 er Nydalen merket som kollektivknutepunkt. I denne sammenheng betyr det “et område med potensial for bymessig utvikling og kobling av to eller flere banebaserte linjer” (Oslo kommune byrådet, 2019, s. 53).

Den juridisk bindende arealdelen i kommuneplanen 2018 er enda ikke lagt frem for bystyret. Det er derfor arealdelen fra kommuneplan 2015 som er gjeldende. I denne planen omtales Nydalen-Storo som et kollektivknutepunkt som skal satses på (Oslo kommune byrådet, 2019, s. 53). Kommuneplanens arealdel består av to plankart. Plankart 1-2 angir arealbruk og plankart 2-2 angir hensynssoner. Plankartene kan ikke leses uavhengig av hverandre. Det mest av Nydalen er markert som eksisterende bebyggelse og anlegg, men noen områder er markert som fremtidig bebyggelse og anlegg. Plankart 2-2 viser at hensynssonen H320-2, som markerer elveflom, ligger langs Akerselva (Oslo kommune PBE, u.å.c)

#### *Temakart T7 – blågrønn struktur*

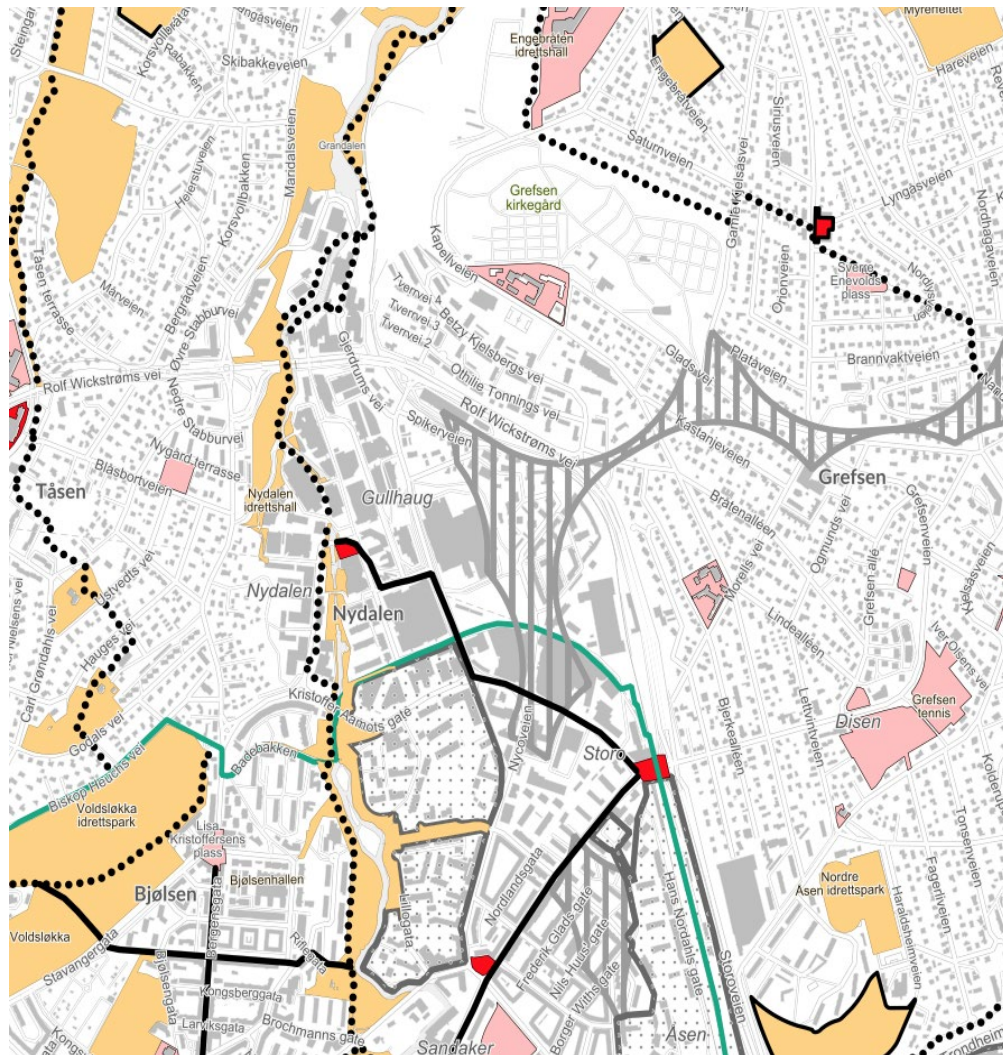
Temakartet T7 i kommuneplan 2015 viser viktige kommunikasjonsårer hvor eksisterende trær skal ivaretas eller nye trær skal plantes dersom det er mulig. Dette gjelder Rolf Wickstrøms vei og Storo veien i det aktuelle området. Man kan i kartet (Figur 17) se områdene som har behov for park/grøntarealer. Dette vises som skravert i grått. I tillegg vises blant annet vassdrag og turveier.



Figur 17: Kommuneplan 2015: Temakart; T7 Blågrønn struktur (Oslo kommune PBE, u.å.d.).

### KDP-17

En del av tomtene i Nydalen som ligger langs Akerselva, er omfattet av kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17). Denne planen har som hovedmål å “tilrettelegge for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende torg og møteplasser for hele Oslos byggesone utenom sentrumsområdet” (Oslo kommune PBE, 2009, s. 6).



Figur 18: Torg og møteplasser (KDP-17) (Oslo kommune PBE, u.å.e.).

De områdene som er markert med rødt i kartutsnittet (Figur 18), er eksisterende torg/møteplasser. De gule områdene er markert som annen overordnet møteplass – eksisterende. Områdene som er skravert i grått, er områder med behov for torg/møteplass. I indre Oslo og ytre by er det i områder med slikt behov, henholdsvis 200 og 300 meter i luftlinje til torg eller møteplass, annen overordnet møteplass eller lokalt torg/møteplass (Oslo kommune PBE, 2009, s. 8). Innenfor “område med behov for torg eller møteplass” bør torg og møteplass ifølge KDP-17 (Oslo kommune PBE, 2009, s. 10) ivaretas ved at utbygging som omfatter mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA (areal under terreng med- regnes ikke) bør sikre minst ett torg eller en møteplass med et anvendbart areal på minst 5 % av tiltakets BRA.

### *TOR Nydalen*

I januar 2019 startet PBE opp arbeidet med en tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen (TOR Nydalen). Dette er et samarbeid mellom PBE og andre kommunale etater, og arbeidet gjennomføres som et prosjekt. I juni 2019 kom et høringsutkast for TOR Nydalen. En tiltaksliste for offentlige rom ble vurdert som rett verktøy for å kunne møte behovet for identifisering og samordning av tiltak som skal sikre en utvikling i Nydalen av bymessig karakter. Mange av tomtene i Nydalen har allerede vært omfattet av transformasjonsprosessen de siste årene, eller kommet langt i en planprosess. Det er derfor ikke rom for noe omfattende byformingsgrep i Nydalen i dag, da infrastrukturen allerede er godt etablert. “Likevel er det et sterkt behov for å sikre en samordnet og helhetlig byutvikling i Nydalen, for å sikre finansiering og opparbeiding også på tvers av eiendomsgrenser og utbygges utviklingsforslag”, skriver Oslo kommune PBE (2019a) i høringsutkastet.

### **4.3.6 Masterplanen Nydalen+**

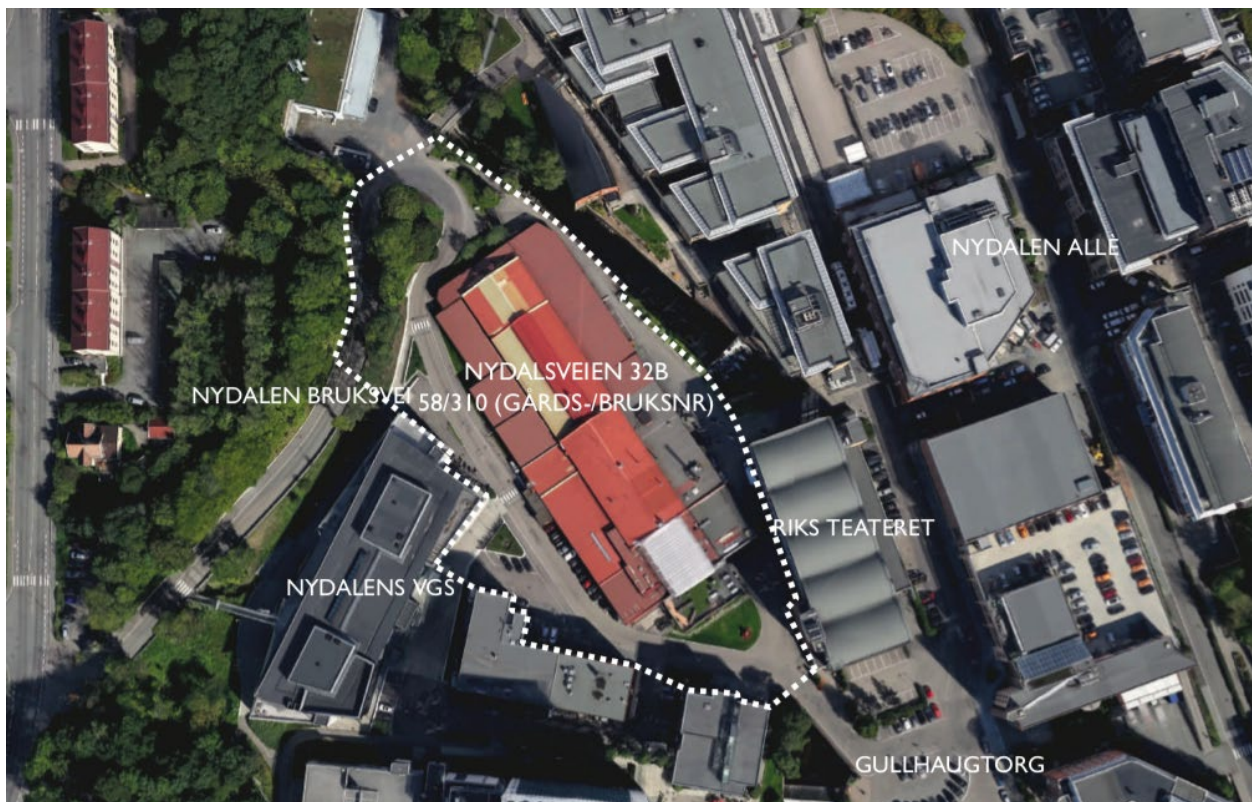
Til tross for at Nydalen har gjennomgått en transformasjon, er det omfattende planer for videre utvikling (Moland, 2015). I 2014 ble masterplanen Nydalen+ lagt frem. Planen er utarbeidet av MAD arkitekter og COBE, etter oppdrag fra Avantor. Masterplanen omfatter ikke bare de arealene som Avantor besitter, men også arealer eid av andre private aktører i området (Moland, 2015). Av masterplanen (Avantor, 2014, s. 7) kommer det frem at “Nydalen+ er startskuddet på en målrettet transformasjon av Nydalen til et komplett bydel, med en bæredyktig blanding av boliger, næring, service, utdanning og barnehager”. Denne private masterplanen har blitt brukt som bakgrunnsmateriale under utarbeidelsen av forslaget til TOR Nydalen (Oslo kommune PBE, 2019a).

### **4.3.7 Fremtidige/planlagte prosjekter**

Det er flere prosjekter på gang i Nydalen. Prosjektene er i ulike faser, og det er varierende hvor langt de har kommet. På grunn av oppgavens omfang har vi ikke mulighet til å gi en detaljert fremstilling av alle prosjektene. Vi har valgt å trekke frem de prosjektene vi finner mest interessante i forhold til å belyse oppgaven og problemstillingene våre.

*Nydalsveien 32B (Fiskars)*

I reguleringsplan S-3809 som ble vedtatt 18. oktober 2000, ble Nydalsveien 32B regulert til spesialområde – bevaring (kontor, industri og lager). I reguleringsbestemmelsene § 8 om spesialområder står det at “dersom det skal gjennomføres eksteriørmessige arbeider på bygningen skal planene forelegges Byantikvaren for uttalelse før rammetillatelse gis” (Oslo kommune PBE, 2000, ss. 4-5). I 2015/2016 inviterte Avantor ti arkitektkontorer til å bli med i en arkitektkonkurranse om Nydalsveien 32B. Det sentrale her var hvordan man kan bygge nye boliger uten at det går på bekostning av det historiske industribygget fra 1876. Bygget som opprinnelig var en spikerfabrikk, er ombygget og påbygget i senere tid. I dag er det Fiskars som holder til på eiendommen (Norske arkitekters landsforbund, 2020). Det var SAAHA AS som vant konkurransen i 2016 (SAAHA, 2016a).



Figur 19: Utklipp fra stedsanalysen for Nydalsveien 32 B som viser planområdet (SAAHA, 2016b).

Det er i dag en pågående plansak hvor Avantor ønsker å få omregulert tomten til blandet formål med bolig og utadrettede funksjoner i 1. etasje. Planområdet vises på Figur 19. Tanken og hensikten er at prosjektet med sine kvaliteter skal bidra med flere boliger og legge til rette for økt



bymessig fortetting. Dette fremkommer av bestillingen av oppstartsmøtet i 2016 (COWI, 2016a). Plan- og bygningsetaten kunngjorde offentlig ettersyn for forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Nydalsveien 32B i august 2019. I tillegg til 0-alternativet – at dagens regulering og bebyggelse videreføres, inneholder planforslaget tre ulike alternativer. Alternativ 1, 2 og 3 er fremmet av henholdsvis Avantor, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren (COWI, 2019, s. 1).

Alternativ 1 legger til rette for oppføring av tre nye punktbygg A, B og C med ulike høyder på henholdsvis 13, 8 og 7 etasjer. De nye byggene foreslås oppført innenfor fotavtrykket til den eksisterende bevaringsverdige fabrikken (COWI, 2019, s. 36). Alternativet legger opp til at midthallen og sidefløyene reguleres til bevaring, mens nyere mindre tilbygg rives (COWI, 2019, s. 39). Plan- og bygningsetatens alternativ, alternativ 2, er basert på alternativ 1, men legger opp til reduserte høyder og foreslår tre bygg med henholdsvis 7, 8 og 9 etasjer. De reduserte høydene er satt “av hensyn til fjernvirkning og landskapsrom, i tillegg til å bevare det kulturhistoriske bygget og sikre offentlig regulering av allment tilgjengelige byrom og gater” (COWI, 2019, s. 118). Ellers er omfanget av bevaring i alternativ 2 tilsvarende alternativ 1. Alternativ 3 fremmes av Byantikvaren med den hensikt at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser, skal sikre et langsiktig vern av industribygget og legge til rette for ny bruk i fremtiden. Alternativet er derfor et bevaringsalternativ som legger til rette for at industribygget bevarer, men hvor det samtidig legges til rette for at man på lengre sikt kan få en mer utadrettet bruk enn i dag. Alternativet innebærer ingen oppføring av boligårn, men åpner for konvertering til flere bruksformål i fremtiden (COWI, 2019, s. 122).

I november 2018 ble planprogram for Nydalsveien 32B fastsatt. Prosjektet er et FutureBuilt forbildeprosjekt, og har dermed høye ambisjoner for klima, miljø og arkitektonisk kvalitet (COWI, 2018a). FutureBuilt har utarbeidet et kvalitetsprogram for prosjektet hvor forbildeegenskapene og prosjektets mål er listet opp. Mål 1 omfatter transport, mål 2 omfatter bevaring, bærekraftig design- og materialbruk, mens mål 3 går på energibruk (FutureBuilt, 2015). FutureBuilt (2020a) skriver at de viktigste klimatiltakene i prosjektet er følgende:

- Lokalisering ved høyfrekvent kollektivknutepunkt
- Ingen parkeringsplass for bil
- Sykkelløsninger av høy kvalitet
- Energiforbruk med mål og nær-nullenergi
- Passive systemer for ventilasjon, oppvarming og kjøling
- Reduksjon av klimagassutslippene fra materialer i et livsløpsperspektiv
- Valg av materialer og løsninger med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov
- Vurdere å bruke tre i bæresystem

### *Nydalsveien 36-38*

I august 2019 ble det bestilt oppstartsmøte hos PBE for Nydalsveien 36B med flere. Det er to eksisterende kontorbygg med 5-6 etasjer på tomten. Disse er forbundet av én etasje som delvis ligger under lokk. Nydalsveien 36 brukes i hovedsak til kontor og noe servering i første etasje. Nydalsveien 38 brukes i hovedsak til undervisningsformål. Bakgrunnen og hensikten med prosjektet er at Storebrand ønsker å utvikle Nydalsveien 36/38 med bymessige kvaliteter i fokus (Figur 20). Videre ønsker Storebrand at prosjektet skal bli et pilotprosjekt når det kommer til gjenbruk av materialer. Det er foreslått 60 nye boliger i prosjektet, samt næringsareal til blandet formål (MAD Oslo, 2019a).

I redegjørelsen skriver MAD Oslo (2019a) at forslaget som legges frem utfordrer den vurderingen PBE har gjort når det gjelder høyder i Nydalen. PBE ønsker ikke bygg med høyder over 30 meter i Nydalen. Prosjektene på Gullhaug Torg 2A og Sandakerveien 121 er unntatt fra denne vurderingen, hvor det tillates høyere bygg. Forslagsstiller på sin side mener imidlertid at det er nødvendig å bygge høyere enn dette “for å svare på overordnede intensjoner, samt for å nå prosjektets bærekraftsmål”. Maksimal høyde på byggene er satt til 42 meter over terreng i planinitiativet. Videre skriver MAD Oslo (2019a) at “foreslått utforming vurderes av forslagstiller best egnet for å skape et godt bomiljø, sammenlignet med mulige lavere, tettere og mindre varierte alternativer.”



*Figur 20: Skjematisk perspektiv - visjon for det nye torget (MAD Oslo, 2019b, s. 4).*

I konseptbeskrivelsen skriver MAD Oslo (2019b, s. 25) at ingeniørfirmaet Erichsen & Horgen skal være med på utviklingen og gjennomføringen av prosjektet, og at det er ønskelig å gjennomføre prosjektet som et FutureBuilt-prosjekt. Videre at “ingeniørfirmaet har ledende kompetanse innen energi og miljø, som omfatter energibruk, energieffektivisering, bygningsfysikk, dagslys, inneklima, miljø- og materialbruk samt miljøsertifisering” (MAD Oslo, 2019b, s. 25). Det er også laget et gjenbrukskonsept for Nydalensveien 36/38 som fremkommer av konseptbeskrivelsen utarbeidet av MAD Oslo (2019b, s. 26 og 27).

### *Gullhaug torg 2A*

Gullhaug torg 2A ligger sentralt plassert i Nydalen like ved Nydalen T-banestasjon. Eiendommen er eid av Avantor og er i dag benyttet til parkeringsplasser (Figur 21). I februar 2016 ble det sendt inn bestilling av oppstartsmøte for Gullhaug torg 2A. Bakgrunnen for prosjektet er ønsket om at eiendommen skal bygges ut med både bolig og næring og at tettheten skal være høy (COWI, 2016b).



Figur 21: Gullhaug torg 2A eksisterende situasjon (COWI, 2018b, s. 11).

Av planforslaget (Figur 22) som ble sendt til politisk behandling i slutten av desember 2018 kommer det frem at “hovedhensikten med planen er å legge til rette for bygging av et høyhus på 70 meter, inntil 17 etasjer, med leiligheter og næringslokaler og å gjøre omkringliggende torg friområder til offentlige byrom” (COWI, 2018b). Det er planlagt et høyhus hvor totalt 10 000 kvm skal fordeles på leiligheter, kontorer og servering (Vidhammer, 2020). Prosjektet er valgt ut som et av Furutebults forbildeprosjekter og det blir et kombinasjonsbygg hvor det er planlagt at det skal benyttes naturlig ventilasjon i kontordelen (Futurebuilt, 2020b). Videre skriver Futurebuilt (2020b) på sin nettside at bygget skal “nærme seg null-energi og ikke ha behov for kjøpt energi til verken ventilasjon, oppvarming eller kjøling.”



Figur 22: Skisse av fremtidig byplangrep (COWI, 2018b, s. 11).

Det at prosjektet inngår i FutureBuilt-programmet innebærer at det tilrettelegges for at området utvikles med fokus på sykkel og gange fremfor bil som fremkomstmiddel. Gjennom planforslaget er det lagt til rette for at deler av Nydalen blir bilfritt. Gjennomføring av planen innebærer at Gullhaug torg transformeres fra parkeringsplass til bolig- og næringsformål, samt bevertning, utearealer, torg og friområder (COWI, 2018b, s. 57). Prosjektet er planlagt ferdigstilt i 2022 (Vidhammer, 2020). FutureBuilt (2020b) skriver at de viktigste klimatiltakene i prosjektet er følgende:

- “Tripple-zero”: 0 KWh kjøpt energi til ventilasjon, oppvarming og kjøling
- Naturlig og hybrid ventilasjon
- Varme og kjølekonsept basert på geovarme/kjøling og levtemperatur varme/kjøling i vegger og gulv (varmefaktor (SCOP) 8-10, kjølefaktor 80-100)
- Bygningsintegreerte solceller i tak/takhage

- Lokalisering ved kollektivknutepunkt
- Ingen parkering for biler i bygget
- Sykkelparkering godt utover minimumskrav både med hensyn til antall plasser og kvalitet på fasiliteter
- Materialbruk og løsninger med lavt vedlikeholds- og utskiftningsbehov, enkelt drift og lang levetid
- Flerfunksjonsbygg

### *Gullhaug torg 5*

I juli 2019 ble det søkt om rammetillatelse for tiltak om oppføring av et næringsbygg på Gullhaug torg 5 (Figur 23). Rammetillatelse ble gitt i mars 2020. Plan- og bygningsetaten skriver i sin vurdering at tiltaket er i tråd med regulert formål på



*Figur 23: Illustrasjon av konsept Gullhaug torg 5 (ARCASA, u.å.).*

eiendommen. Videre at “bygningen anses å tilpasse seg eksisterende høyder i tilstrekkelig grad, samt å oppfylle intensjonen bak reguleringen på eiendommen” (Oslo kommune PBE, 2020a, s. 3). Tiltaket medfører ikke vesentlig økt miljøbelastning på omgivelsene rundt, og utløser dermed ikke krav om reguleringsplan jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1 (Oslo kommune PBE, 2020a, s. 4). I likhet med prosjektet på Gullhaug torg 2A, er også prosjektet på Gullhaug torg 5 planlagt ferdigstilt i 2022 (Vidhammer, 2020).

Tiltaket utløser i utgangspunktet krav om at det etableres minimum 14 parkeringsplasser i følge reguleringsplanen. Avantor opplever en lavere etterspørsel etter parkeringsplasser i dette området, og ansvarlig søker begrunner en dispensasjon fra den midlertidige parkeringsnormen med at det er ønskelig å redusere biltrafikken i Oslo på et generelt nivå. Videre viser ansvarlig søker blant annet til at området allerede har en god dekning med parkeringsplasser. Oslo kommune PBE legger til grunn ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon i sin helhet. Videre

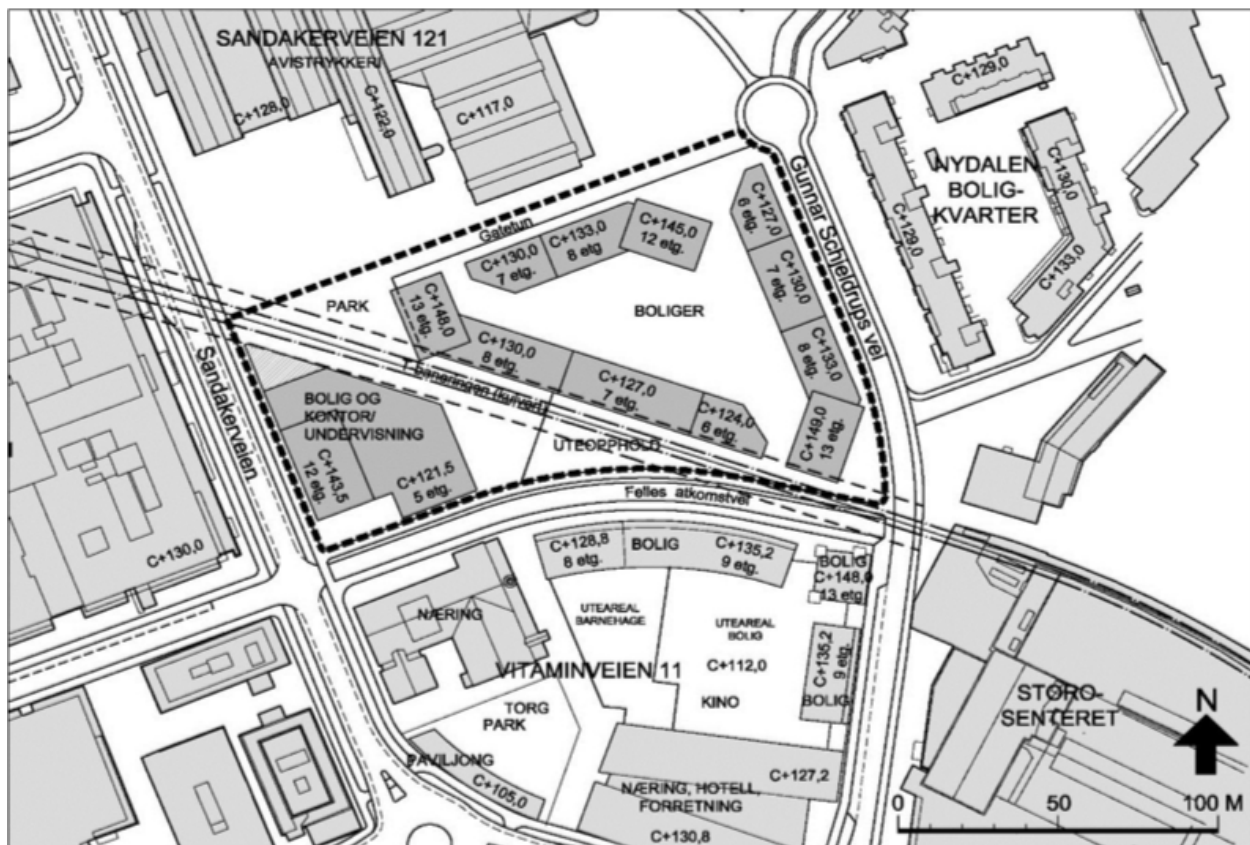
har PBE vurdert om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt. Her ble det konkludert med at “dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side”, med henvisning til tomtens nærhet til kollektivtransport (Oslo kommune PBE, 2020a, s. 6). Til sist vurderte Oslo kommune PBE (2020a, s. 6) fordelene og ulempene opp mot hverandre, og fant er overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Det ble blant annet lagt vekt på at dispensasjon gjør det mulig å utvikle en tomt i indre by.

#### *Sandakerveien 113-119 (Nydalen park)*

I mars 2016 ba COWI på vegne av forslagsstiller Avantor om et oppstartsmøte for å kunne sette i gang med reguleringen av Sandakerveien 113-119. Forslagsstiller ønsker å regulere området for å legge til rette for ny bebyggelse til ulike formål, herunder bolig, kontor og forretningsformål, i tillegg til et offentlig tilgjengelig grøntområde (COWI, 2016c). Denne planprosessen ble påbegynt tre år etter at forslagsstillers første forsøk på å omregulere tomten ble avsluttet. I 2006 satte Avantor i gang med en planprosess for å utvikle området til et flerfunksjonelt område med næringsareal, boliger og studentboliger med en total utnyttelse på 50 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Etter en syv år lang prosess avsluttet forslagsstiller planarbeidet. Plan- og bygningsetaten vurderte det til at foreslått utnyttelse og utforming, herunder plassering av park, ikke ville ivareta kravet om god boligkvalitet (Oslo kommune PBE, 2013b; Oslo kommune PBE, 2013c). Når det gjelder dagens bruk ligger Sandakerveien 113-119 som en ubebygde tomt som i hovedsak benyttes til parkering. Ringen T-banelinje krysser tomten under bakken (COWI, 2016c).

Gjennom reguleringsplan S-3853 fra 2001 ble områder regulert til reguleringsformålet kontor, industri, lager, bevertning, forretning og parkbelte i industriområde. Den totale utnyttelsen ble satt til 50 000 m<sup>2</sup> T-BRA. Planen legger føringer når det gjelder etablering av en gangvei som skal være åpen for publikum mellom Sandakerveien og Gunnar Scheldrups vei (Oslo kommune PBE, 2001). COWI (2016c, s. 3) viser til at gangveien er videreført som et parkdrag tilgjengelig for allmennheten i det foreliggende prosjekt. Forslaget er tenkt løst på en slik måte at Nydalen videreføres som “knutepunkt og en attraktiv og levende bydel”. Forslagsstiller mener utvikling av tomten er nødvendig for at Storo og Nydalen skal kunne knyttes sammen på en bedre måte COWI (2016c, s. 4).

Prosjektet har fått navnet *Nydalen Rocks*. Nydalen Rocks inngår i Nydalen Park hvor OBOS (Sandakerveien 121) og Avantor samarbeider om planleggingen av opptil 1500 nye boliger (Avantor, u.å.b). Avantor har foreslått en omregulering av Sandakerveien 113-119 til “bolig, tjenesteyting, undervisning, kontor, bevertning, gatetun, park og hensynssone for anlegg i grunnen” (COWI, 2017, s. 1). Med ca. 450 boliger og inntil 17 000 m<sup>2</sup> BRA næring/undervisning fordelt på fire bygg, har forslaget en hovedvekt på boliger (Figur 24). Forslag til Avantor tar utgangspunkt i en utnyttelse på 52 000 m<sup>2</sup> BRA, og foreslår en offentlig park på 2,5 daa (COWI, 2017, ss. 1 og 7). Fra Avantor sin side har det vært et fokus at tomten skal utvikles med høy tetthet, et nettverk av stier og et parkstrøk (Avantor, u.å.b).



Figur 24: Skisse av fremtidig byplangrep – alternativ 1 (COWI, 2017, s. 5).

PBE er imidlertid ikke enig med Avantor, og anbefaler ikke forslaget. I stedet fremmer PBE alternativ 2 og 3. Alternativ 2 og 3 skiller seg fra alternativ 1 som er Avantor sitt forslag, ved at de legger opp til større park (4,5 daa) og mindre utbygging på henholdsvis 31 500 og 26 000 m<sup>2</sup>

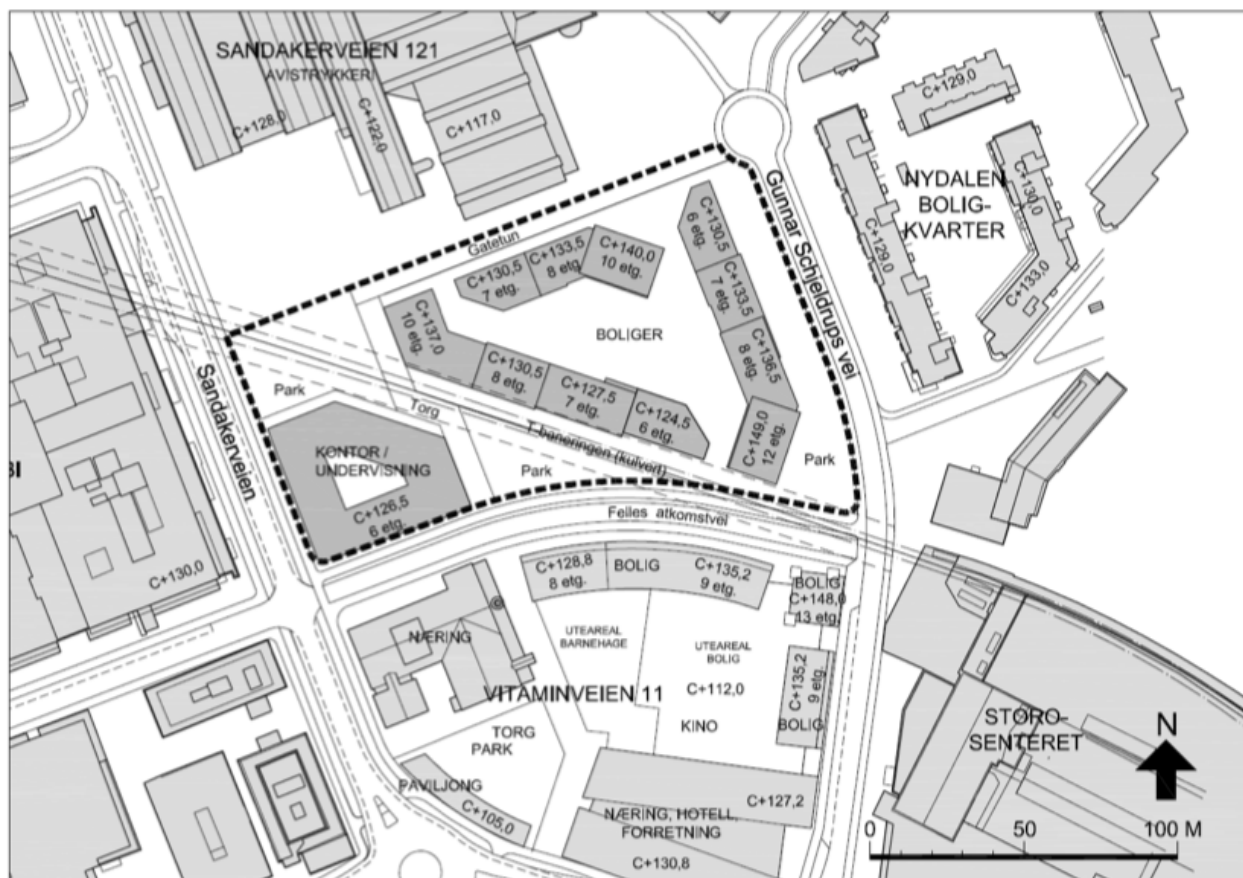


BRA (COWI, 2017, ss. 9 og 11). Forslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 21. august til 2. oktober 2017.

I februar 2018 ble det avholdt et dialogmøte etter offentlig ettersyn. Avantor ønsket å revidere alternativ 1 og sendte derfor inn revidert skissemateriale i forkant av dette møtet. I det reviderte forslaget (alternativ 4) er utnyttelsesgraden redusert til 42 000 m<sup>2</sup> BRA, og parkdraget er økt til 4 daa (Avantor, Cowi og Cobe, 2018). PBE mener at “det reviderte forslaget er ett skritt i riktig retning” (Oslo kommune PBE, 2018a). Under dialogmøtet kom det frem at PBE ønsker to ulike parkdrag og PBE legger frem et forslag om å utvide planområdet til også å omfatte Sandakerveien og Nydalen Allé. Til dette svarer Avantor at “krav om omregulering av Sandakerveien som en del av denne planen, er et svært urimelig krav så sent i prosessen.” Videre kommenterer Avantor at de er åpne for å se på utviklingen av Sandakerveien dersom det kan gjøres som en del av et rekkefølgekrav med kontantbidrag. Avantor sier seg villig til å regulere Nydalen Allé dersom prosessen ikke forsinkes eller vanskeliggjøres (Oslo kommune PBE, 2018a).

Den 26. september 2018 opplyste Oslo kommune PBE (2018b) at de etter en vurdering av behandlingstiden etter offentlig ettersyn, har kommet frem til at det er behov for utvidet behandlingstid i denne saken. De viser til pbl. § 12-10 fjerde ledd som bestemmer at forslaget bør være ferdigbehandlet for vedtak innen tolv uker har gått fra frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse er gått ut. Videre står det i denne bestemmelsen at fristen likevel kan forlenges med ytterligere seks uker når vilkårene for dette er oppfylt. PBE mente det var behov for 18 ukers behandlingstid da det er tale om en komplisert plansak (Oslo kommune PBE, 2018b).

Det er gjort flere revisjoner av forslaget for å undersøke om det er mulig at PBE og forslagsstiller kan komme til enighet om et omforent forslag. Det siste reviderte alternativet som er lagt frem av Avantor er alternativ 6. Dette ble lagt frem på et møte om revidert planforslag avholdt 29. oktober 2018 (Oslo kommune PBE, 2018c). I alternativet legges det til grunn en utnyttelse på 45 000 m<sup>2</sup> BRA, noe som ble videreført i forslaget til reguleringsplan med bestemmelser som ble lagt ut til offentlig ettersyn 17. oktober 2019 (Avantor, 2019a, s. 3; Oslo kommune PBE, 2019b).



Figur 25: Skisse av fremtidig byplangrep revidert (Avantor, 2019a, s. 3).

I januar 2019 kom PBE med en endelig vurdering av høyder for det reviderte planforslaget. PBE har vært kritisk til bruk av en høyde på 12 etasjer i alternativet til forslagsstiller, og anbefaler en maksimal høyde på 30 meter, da forstått som 8-10 etasjer. Dette med unntak av det sydøstre hjørnet, hvor PBE anbefaler at det bygges inntil 42 meter, da forstått som 12 etasjer. Av den reviderte skissen med fremtidige byplangrep (Figur 25) ser vi at forslagsstiller har etterkommet denne tilbakemeldingen om høyder i det reviderte planforslaget. PBE satt dette som en forutsetning for å kunne anbefale planforslaget ved oversendelse til politisk behandling (Oslo kommune PBE, 2019c).

Etter at det reviderte forslaget til detaljregulering ble lagt ut på offentlig høring kom det inn en rekke bemerkninger, som i stor grad dreide seg om at de foreslåtte parkplanene (Figur 26 og 27) ikke var tilstrekkelige for å dekke behovet for grøntarealer. Et av høringssvarene var fra Aksjonsgruppen “Ja til stor park i Nydalen”, hvor de krevde stopp i byggesaken frem til det er

gjennomført en tilstrekkelig utredning av konsekvensene ved manglende offentlige rom (Oslo kommune PBE, 2019d; Aksjonsgruppen “Ja til stor park i Nydalen”, 2019).



Figur 26: Situasjonsplan for tenkt utvikling av park og møteplasser (Avantor, Cowi og Cobe, 2019, s. 7).



Figur 27: Illustrasjon over tenkt utvikling for deler av grøntområdet (Avantor, Cowi og Cobe, 2019, s. 1).

Vedrørende ønsket om etablering av stor park på Sandakerveien 113-119 uttaler Avantor at de forholder seg til de overordnede planene. Plangrunnlaget som de har forholdt seg til, stiller ikke krav om at grøntarealene skal etableres som en stor park. Forslagsstiller bemerker at forslag til arrondering av grøntarealene har skjedd på bakgrunn av PBE sitt ønske om grøntarealer langs Gunnar Schjelderups vei. Avantor har også gitt uttrykk for at de sammen med OBOS jobber med å videreføre grøntdraget til en større sammenhengende park mot Sandakerveien i vest. På den

andre siden uttrykker PBE at selv om KDP-17 ikke utløser krav om en større sammenhengende park, er det behov for arealer til plasskrevende aktiviteter i Nydalen, da det per dags dato ikke finnes noen større grøntområder eller parker utover de smale arealene langs Akerselva og ved Schibsted trykkeri. Etaten trekker også frem at Sandakerveien 113-119 på grunn av sin beliggenhet mellom to kollektivknutepunkt er egnet som en bydelspark, da det er flere viktige gang- og sykkelforbindelser langs tomten (Oslo kommune PBE, 2019d, ss. 3-5).

I februar 2020 ble det avholdt et møte mellom PBE og Avantor vedrørende park i Nydalen. Avantor ønsket et møte for å legge frem deres syn på hvilke muligheter som finnes for å anlegge park i Nydalen, som tidligere i prosessen ikke har vært fremlagt. Under møtet presenterte Avantor et alternativ som de mener både ivaretar behovet for større park og fortetting i området. Alternativet inneholder skisser som viser hvordan behovet for park kan løses på eiendommen Vitaminveien 5B. Avantor viser til at en park på denne eiendommen “vil styrke aksen Storo-Nydalen” og “gi gode kvaliteter på resten av eiendommen” (Oslo kommune PBE, 2020b, s. 2). Skissen nedenfor (Figur 28) viser hvordan Avantor ser for seg at dette kan løses.



Figur 28: Illustrasjon over mulig plassering av park på Vitaminveien 5B (Avantor, 2020).

Det er nå over fire år siden det ble bestilt oppstartsmøte, men det er fremdeles ikke vedtatt noen reguleringsplan for Sandakerveien 113-119 (Oslo kommune PBE, 2020c). PBE har etter anmodning fra byrådet startet arbeidet med å lage et alternativ til planforslaget, men har ikke landet utformingen av alternativet (Oslo kommune PBE, 2020b).

## 4.3 Case 3 – Økern

### 4.3.1 Beliggenhet

Økern (Figur 29) er et utviklingsområde som ligger cirka 5 km nordøst for Oslo sentralstasjon. Området ligger i grenseskillet mellom bydel Bjerke og bydel Grünerløkka, og har sitt tyngdepunkt i bydel Bjerke. Økern er under utvikling, og det kan være vanskelig å gjøre en geografisk avgrensning av området. I denne oppgaven har vi valgt å avgrense Økern til delbyden Økern senter, samt deler av delbydelene Økern og Nordre Hovin som grenser til Økern senter. I tillegg vil det være naturlig å se på enkelte prosjekter på Løren, som har som formål å være et bindeledd til Økern. Benevnelsen Økern-området vil bli benyttet om både det vi omtaler som Økern samt de omkringliggende områdene (Løren, Hasle, Refstad, Risløkka og Hovin).



Figur 29: De blå feltene markerer det utviklingsområdet vi sikter til når vi snakker om Økern (Oslo kommune PBE, u.å.f).

### 4.3.2. Historikk

Det som i dag omtales som Økern, utgjorde opprinnelig en del av henholdsvis Økern, Løren, Hovin og Ulven gård, og var frem til slutten av 1800-tallet et rent jordbruksområde. Gjennom 1800-tallet vokste hovedstaden, noe som medførte at borgerskapet søkte seg ut av byen, og bygde om gamle husmannsplasser til herskapsboliger (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, s. 58).

I likhet med de to andre caseområdene, ble Økern og omegn preget av den industrielle revolusjonen. Aker teglverk ble anlagt i 1893 (Østre Aker vei 24) og var den første industribedriften på Økern. Samtidig som aktiviteten i området økte, ble Økern etter hvert et knutepunkt hvor Økernveien, Ulvenveien og Lørenveien møttes. I desember 1900 stod Alnabanen ferdig, noe som hadde stor betydning for industrivirksomheten i Økern-området. Ved å anlegge sidespor til de ulike industrivirksomhetene, kunne varer lettere fraktes over til Hovedbanen og Gjøvikbanen via Alnabanen (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, ss. 58-60). I 1915 ble Skandinaviske Kabel- og Gummifabrikk (Kabelgata og Østre Aker vei 33) anlagt. Selskapet ble i 1930 kjøpt opp av ITT gjennom selskapet Standard Electric, og fire år senere byttet selskapet navn til Standard Telefon og Kabelfabrikk (Store Norske Leksikon, 2009). Etter andre verdenskrig ble dette en av de største industriarbeidsplassene i Oslo, med om lag 4000 ansatte (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, s. 60).

Anleggelsen av Alnabanen åpnet opp for at flere industribedrifter kunne etablere seg i Økern-området. I 1918 ble områder på begge sider av Alnabanen fra Sinsen til Alna satt av til industriområde, noe som ble befestet i Harald Hals sin generalplan for Stor Oslo fra 1934. Dette medførte at flere store industrivirksomheter ble etablert i Økern-området med tyngdepunkt på Hasle og Løren, blant annet Peter Møllers Tranfabrikk, Vinmonopolets sentralanlegg, Telegrafverkets hovedverksted, Oslo Samvirkelags brødfabrikk og Emaljeverket for å nevne noen (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, s. 60).

Etter hvert som industrivirksomheten økte, ble det behov for flere boliger. I 1911 ble Økern nybyggerlag opprettet, og utbyggingen av småhusbebyggelsen skjøt fart, særlig rundt Risløkka. I tillegg til at det ble satt opp arbeiderboliger, ble det også satt opp en del hytter, som var populære

blant byfolket (Kranøy, 1997, ss. 23-24). Småhusbebyggelsen medførte at en rekke kolonialhandler (blant annet Selma Ellefsen), kiosker og ulike håndverksbedrifter etablerte seg i området. En konsekvens av den økte utbyggen, var at det ble færre og mindre gårdsbruk. Til gjengjeld ble flere gartnerier anlagt (Kranøy, 1997, ss. 23-24).

Utover 50- og 60-tallet valgte flere bedrifter å flytte ut av bykjernen til større lokaler i Økern og omegn. Nye maskiner som gaffeltrucken gjorde det mulig å effektivisere driften, slik at behovet for nye typer lokaler økte. Det ble i den anledningen oppført anlegg som huset alt fra teknologibedrifter, trykkerier, næringsmiddelindustri og diverse lagervirksomheter. To av de større anleggene som ble satt opp var Gartnerhallen på Økern Torg, og Elektro-Generator sine kontor og fabrikklokaler i Ulvenveien 75 (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, ss. 61-62 og 76). I 1966 åpnet Grorudbanen med stasjon på Økern, noe som var med på å binde området sammen med resten av byen (Eggesvik, 2016). I 1970 ble den gangen Norges største kontorbygg satt opp på Økern – Økern Senter. Dette var et bygg med 18 etasjer, med to lave paviljonger med butikker og servicetilbud. I de påfølgende årene ble det satt opp flere kontorbygg, som blant annet huset Vesta Hygea og Norsk Hydro. I tillegg til at det ble bygd flere kontorlokaler, etablerte også flere bilbutikker seg i området (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, ss. 62).

Den gradvise utbygging av Økern-området resulterte i et flerfunksjonelt område bestående av boliger, fabrikklokaler, lagervirksomhet og kontorlokaler. Etter hvert som industrivirksomheten i Norge ble trappet ned, ble det mindre behov for fabrikklokaler. Virksomheten på Aker Teglverk ble lagt ned i 1970 (Kranøy, 1997, s. 27), og i 1992 ble kabelproduksjonen på Standard Telefon og Kabelfabrikk avviklet (Store Norske Leksikon, 2009). En av de få fabrikklokalene som fortsatt er i drift er Møllers Tranfabrikk på Løren (Møllers, u.å.). De fleste andre har enten flyttet ut fra området eller blitt avviklet. Dette har medført at noen av de eksisterende lokalene har fått ny bruk. Blant annet Administrasjonsbygningen til Standard Telefon og Kabelfabrikk fra 1967, som i dag huser Quality Hotel 33 (Oslo kommune Byantikvaren, 2016, s. 67).

Slik det har blitt gjort rede for i dette delkapittelet, har Økern og omegn gjennomgått en transformasjonsprosess, der området har blitt endret fra et rent gårdsområde til et flerfunksjonelt område med fabrikker, boliger, kontorer og lagerlokaler. Etter hvert som ulike virksomheter har

blitt avviklet og flyttet ut fra området, har det gitt grunnlag for en ny transformasjon av Økern-området. Løren og Hasle har de siste årene gjennomgått en transformasjon. Ulven og deler av Refstad og Bjerke Travbane skal også transformeres. Den store byggeaktiviteten som har vært i området, og som trolig vil komme i fremtiden, vil ha betydning for utviklingen på Økern. Selv om mange av byggene på Økern har en lang historie, er det få bygninger som er ført opp i Byantikvarens Gul liste, og mange av de eksisterende byggene er planlagt revet.

### 4.3.3 Hovinbyen

Økern er i seg selv et selvstendig utviklingsområde, samtidig som det utgjør en del av en større områdesatsning – Hovinbyen. Den geografiske avgrensingen til Hovinbyen (Figur 30) fremkommer av “Strategisk plan for Hovinbyen”, og spenner seg over de fire bydelene Alna, Bjerke, Gamle Oslo og Grünerløkka. Hovinbyen skal være et selvstendig utviklingsområde med tjenester som skal betjene beboerne, samtidig som det skal være et bindeledd mellom indre by og Groruddalen (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 59).



Figur 30: Oversiktskart over Hovinbyen (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 8).



Innenfor Hovinbyens grenser er det forventet en befolkningsvekst 50 000 – 60 000 personer, og et behov for 50 000 til 100 000 nye arbeidsplasser. Dette tilsvarer 30 000 – 40 000 nye boliger og 2,5 millioner kvm næringsareal (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 8). I henhold til politiske føringer og påtalemyndighetenes visjon for den fremtidige byutviklingen, har følgende tre mål blitt satt opp for utviklingen (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 39):

- Hovinbyen skal være en fremtidsrettet og klimasmart byutvidelse.
- Hovinbyen skal ha et mangfold av attraktive byområder som er tett sammenvevd med hverandre og resten av byen.
- Gange, sykkel og kollektiv skal være de enkleste og mest attraktive måtene å ferdes på.

For å oppnå de nevnte målene, trekker planen frem at Hovinbyen skal være en tett og flerfunksjonell by, der eksisterende blågrønne strukturer bevares og nye anlegges, slik at innbyggerne får en kortreist hverdag. Utviklingen i Hovinbyen skal ha en bymessig utforming, med klare skiller mellom offentlig og privat sone. Fasadene skal henvende seg mot byrommet for å skape liv og aktivitet, og inneha et bredt tilbud av aktiviteter for innbyggere og besøkende. For å skape mangfold skal Hovinbyen også ha et bredt tilbud av typologier som skal gjøre området til et godt sted å bo i ulike livssituasjoner og faser av livet. Kulturminner og stedsidentiteter bør bevares, samt at det bør testes ut nye og fremtidsrettede løsninger for en klimasmart byutvikling (Oslo kommune PBE, 2016b, ss. 39-56).

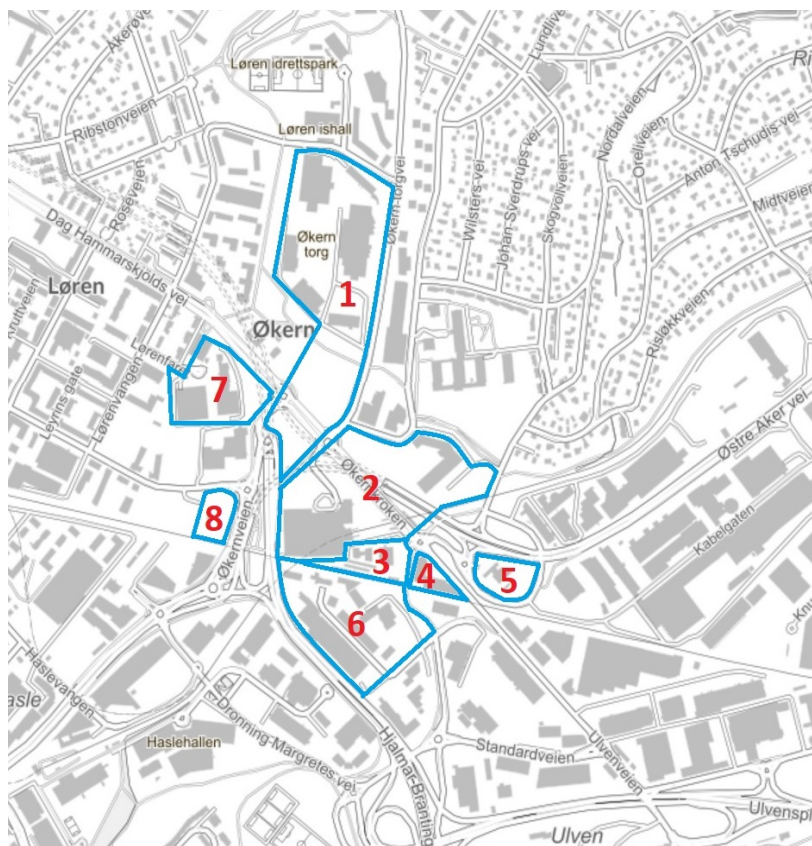
I den strategiske planen for Hovinbyen fastslås det at planen ikke er juridisk bindende, og ikke skal "håndtere de problemstillinger som anses tilstrekkelig ivaretatt gjennom eksisterende, pågående eller fremtidige overordnede planer for delområder, det vil si i form av planprogram, veiledende planer for offentlige rom og lignende." Byplangrepene som er blitt gjort rede for, er kun ment som rammer for fysisk utvikling på detaljnivå (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 8).

#### **4.3.4 Økern transformeres**

I likhet med Nydalen har utviklingen av Økern foregått over relativt lang tid. Dette innebærer også at de ulike prosjektene som presenteres har noe ulike plangrunnlag, etter hvert som nye overordnede planer har blitt vedtatt. Økern ble i kommuneplan 2004 pekt ut som et knutepunkt med stort utviklingspotensial (Oslo kommune byrådet, 2008, s. 52).

Økern har i lang tid blitt preget av trafikkbildet på stedet. Som et ledd i transformasjonen av Økern ble det lagt lokk over deler av Ring 3 Ulven - Sinsen (Rv 150). Et av formålene med omleggingen var å redusere de lokale miljøproblemene for beboerne i Økern-området. Før veien ble lagt om var lokalmiljøet utsatt for mye støy og luftforurensing, noe som bedret seg i 2013 da Lørentunnelen og Økerntunnelen åpnet. Det har medført at samtlige boliger i området ligger innenfor de nasjonale målene for nitrogen dioksid og svevestøv, samt at støynivået har blitt betydelig redusert. I forbindelse med omleggingen ble det gjort endringer på lokalvegnettet for å forbedre flyten i trafikken, og legge til rette for sykkel og gange (Statens vegvesen et al., 2015, s. 15; Statens vegvesen, 2018).

Transformasjonen av Økern er i skrivende stund i en tidlig fase. I henhold til kommuneplanens arealdel er Økern avsatt til utviklingsområde, og i den forbindelse har det blitt lagt frem flere planforslag for en mulig utvikling. Figur 31 gir en oversikt over åtte utviklingsprosjekter, hvorav seks av dem er lokalisert på Økern og to er på Løren med nær tilknytning til Økern. Prosjektene på Økern er i skrivende stund i planfasen, og de to prosjektene på Løren nærmer seg ferdigstilt.

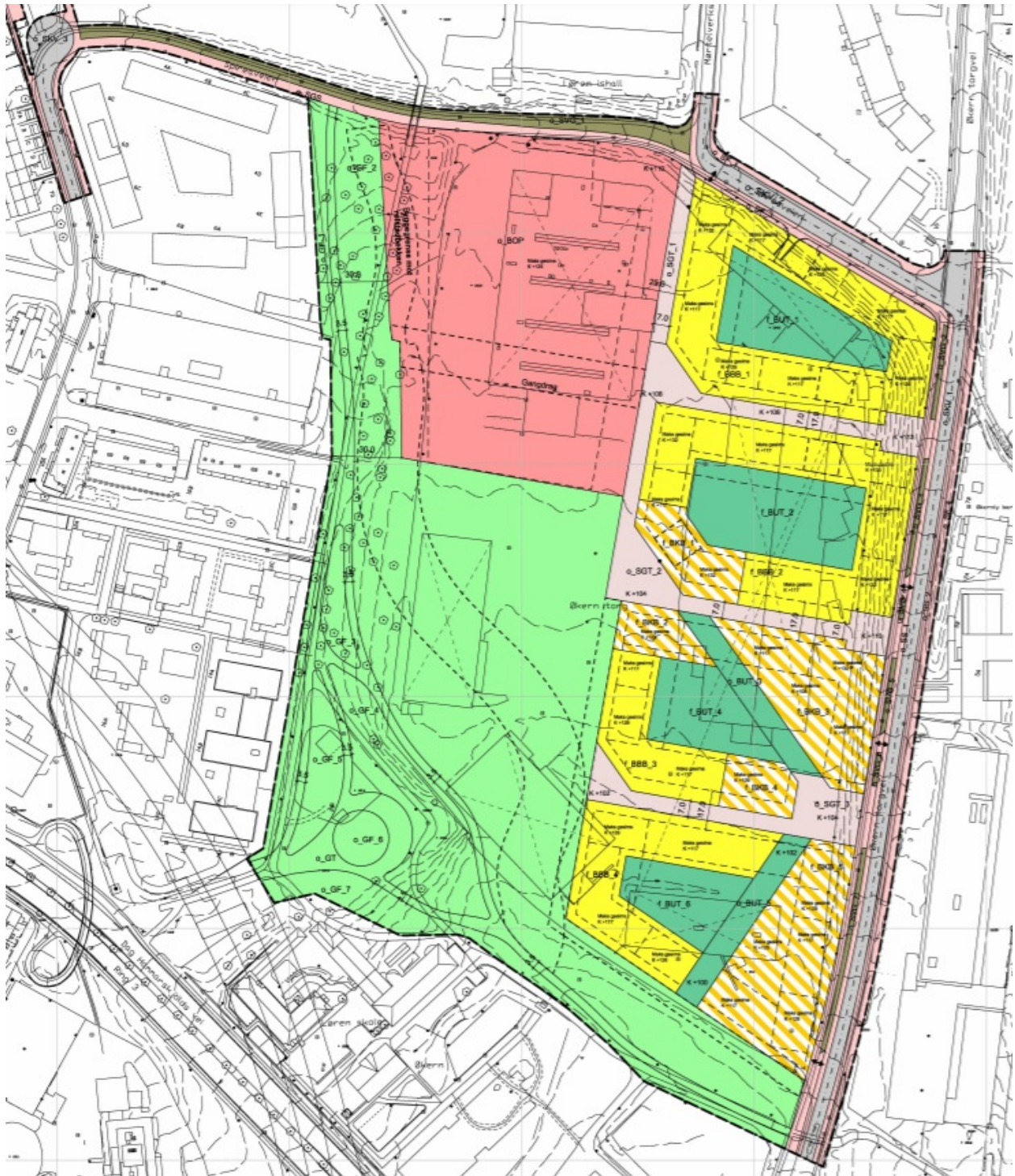


Figur 31: Oversikt over utviklingsprosjekter på Økern. Numrene angir i stigende rekkefølge planavgrensningen til henholdsvis Økern torg, Økern senter, Østre Aker vei 17-21, Østre Aker vei 25, Østre Aker vei 29, Økern S, Økern Portal og Parallell (Oslo kommune PBE, u.å.g).

### *Økern Torg*

Økern torg eies av Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), og det første planinitiativet for en utvikling av eiendommen ble sendt inn til PBE i 2007 (Oslo kommune PBE, 2016b, s. 1; Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2016, s. 5). I 2009 ble det lagt frem et planforslag fra EBY om at området skulle utvikles til et flerfunksjonelt område med boliger, forretninger, grøntarealer og en ny torghall under boligene (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2009, s. 31). I perioden 2013-2014 pågikk det en diskusjon i Norge om det skulle holdes OL i Oslo i 2022. Et eventuelt OL-arrangement ville da forutsette at deler av Økern torg skulle bli en del av deltakerlandsbyen, noe som ville gått ut over de eksisterende planene for området. Samtidig som denne diskusjonen pågikk ble VPOR for Løren og Økern sendt til politisk behandling sommeren 2014. Planen tok forbehold om at Økern torg skulle bli en del av OL-landsbyen, men la også føringer for en utvikling av området som ikke var i samsvar med allerede utarbeidede planer. Dette medførte at plansaken ble avsluttet i 2015 på grunn av manglende fremdrift (Oslo kommune PBE, 2014, s. 3; Oslo kommune EBY, 2015; Oslo kommune PBE, 2015a).

I 2016 startet EBY opp et nytt planinitiativ, og sommeren 2019 ble det fremmet et forslag til reguleringskart med tilhørende bestemmelser fra forslagsstiller. Planen (Figur 32 og 33) sikter på å utvikle Økern torg etappevis, og at den nordre delen på om lag 127 dekar skal transformeres først. Forslaget fra EBY innebærer at området skal utvikles til et flerfunksjonelt området med bolig, forretning, bevertning, barnehage og undervisning, samt en park (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019a, s. 1).



Figur 32: Forslag til reguleringsplan der gul markerer arealer avsatt til bolig, stripete hvit og oransje felt merker kombinert formål (forretning, bevertning og bolig), lys rød markerer offentlig og privat tjenesteyting, lys grønn markerer friluftsområde og mørk grønn merker uteoppholdsareal (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019b).



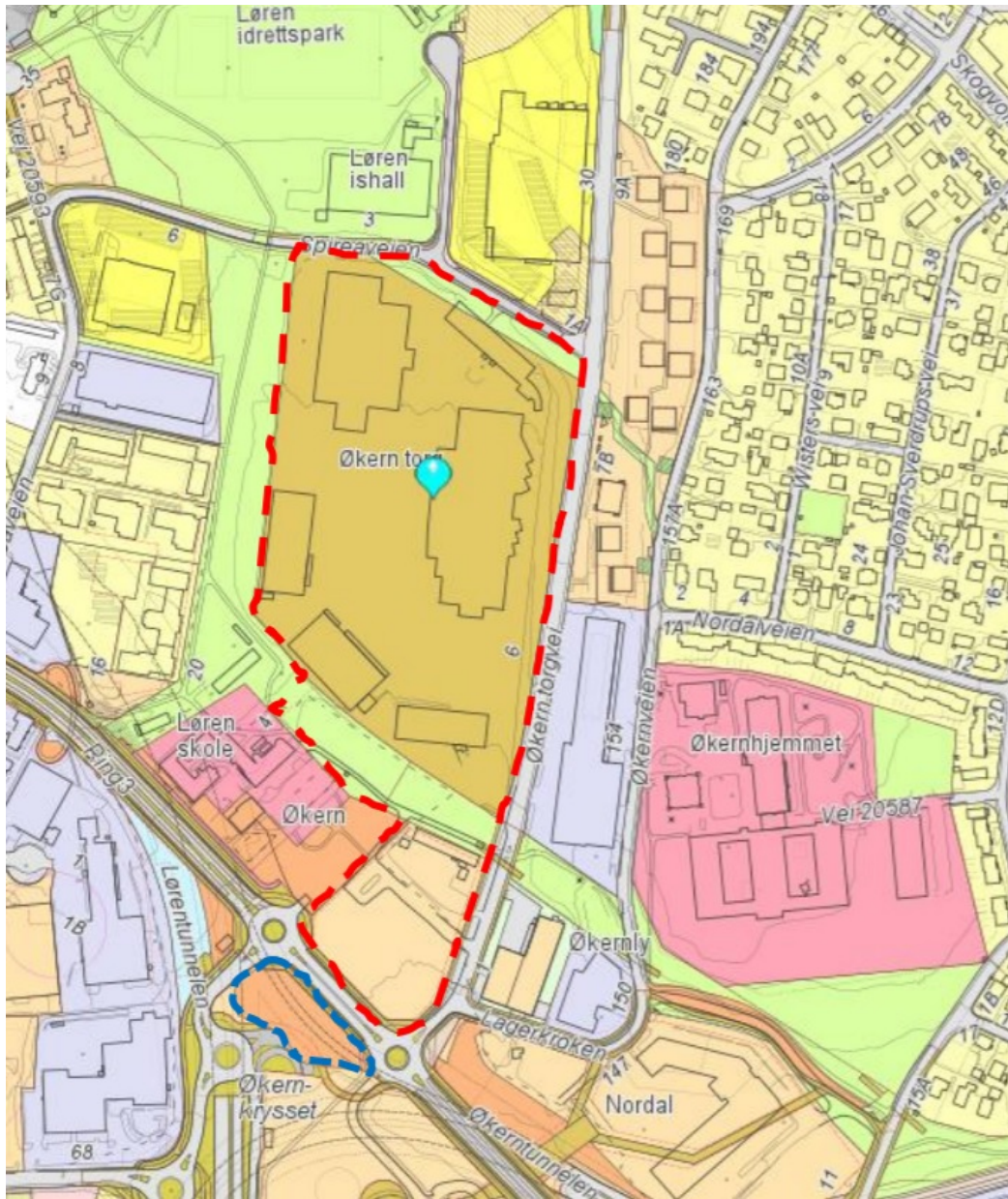
Figur 33: Forslag til situasjonsplan for nordre del av Økern torg. Ny bebyggelse, Hovinparken og Refstadbekken er tegnet inn, samt at deler av arealet har blitt satt av til barnehage og skole (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019c).

Reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser legger til grunn at det kan bygges 62 000 m<sup>2</sup> BRA med bolig fordelt på fire felt (markert med gul), samt at feltene markert med hvit og oransje striper åpner opp for at det kan bygges 24 600 m<sup>2</sup> BRA med bolig, forretning og

bevertning (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019a, ss. 9-10). Planen legger til grunn at bebyggelsen skal ha høye krav til arkitektur med variasjon i høyder og materialer, og fargebruken skal være inspirert av Oslos murgårdsbebyggelse. Det skal være et variert tilbud av boligstørrelser tilpasset ulike familiesituasjoner og boformer, med en relativt stor andel leiligheter som innehar en størrelse på minimum 80 m<sup>2</sup> BRA. I enkelte felt vil det trolig legges opp til alternative boformer og ulike boligsosiale behov, ved at det bygges studentboliger, bofelleskap, oppstartsboliger eller institusjonsboliger. Det skal også legges til rette for aktive førsteetasjer med publikumsrettet aktivitet. I tillegg åpner planen opp for at det kan bygges en skole med et samlet areal på 14 000 m<sup>2</sup> BRA og en barnehage på inntil 2000 m<sup>2</sup> BRA (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019a, ss. 3- 9).

Reguleringsplanen med bestemmelser fremmer miljøhensynene, og legger til grunn at “alle bygg skal minimum sertifiseres etter BREEAM NOR standard very good.” Det tillates parkeringsanlegg under byggefeltene, men planen fremmer gange, sykkel og kollektivtransport. Det legges også vekt på at Økern torg skal være en grønn lunge, med Hovinparken og Refstadbekken som sentrale elementer. Hovinparken skal være på om lag 25 dekar, og gjennom parken skal Refstadbekken renne. Refstadbekken er planlagt gjenåpnet til naturlig bekk, som skal være med på å fremme artsmangfoldet ved blant annet å tilrettelegge for insekter og amfibier. Området skal også beplantes og eldre eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad. Beplantningen skal både styrke det biologiske mangfoldet og være romdannende. Det skal også tilrettelegges for takhager med mulighet for urban dyrkning (Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019a, ss. 3, 6-7 og 12-13).

Det er foreløpig ikke lagt frem noen konkrete planer for utviklingen av den søndre delen av Økern torg, og hvor stort planområdet blir er ikke avklart. I utgangspunktet er det kun tenkt at planområdet skal strekke seg til Økernveien (Figur 34), men samtidig åpnes det opp for at planområdet også kan omfatte arealer syd før Økernveien (Oslo kommune PBE, 2016c).

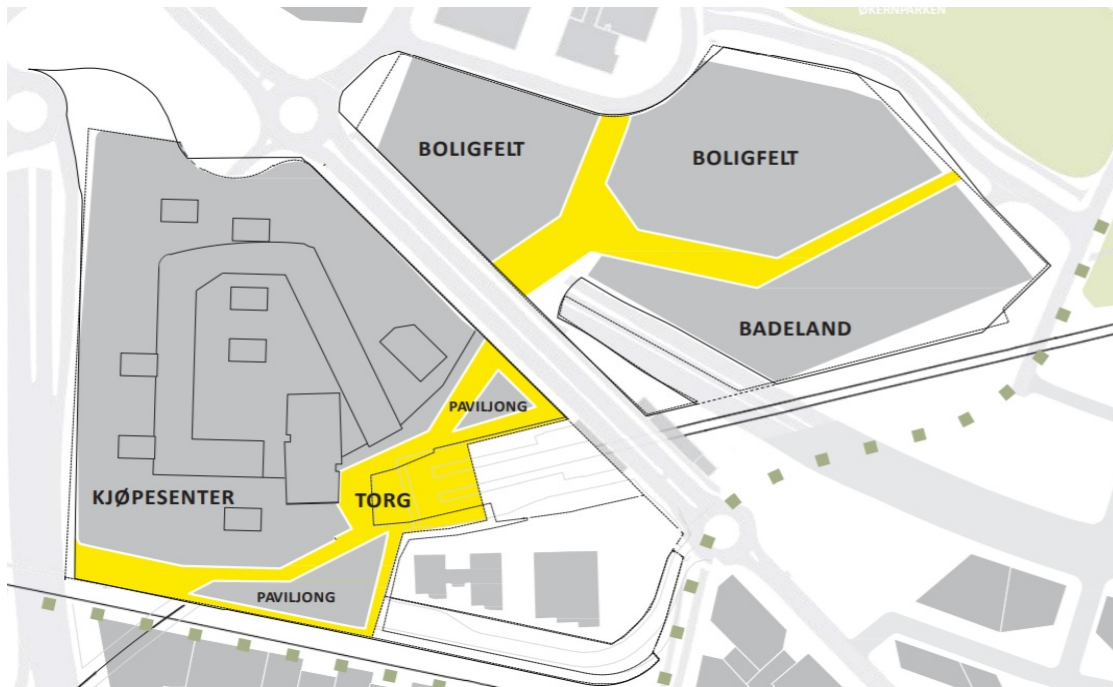


Figur 34: Rødt markerer det nåværende planområdet, og blått markerer en mulig utvidelse av planområdet (Oslo kommune PBE, 2016c).

Høsten 2019 la NRK ut sin tomt på Marienlyst for salg, og meddelte at de var på jakt etter nye lokaler. EBY har i den anledning tilbudt NRK å kjøpe den søndre delen av Økern torg samt arealene syd for Økernveien. Hvordan disse arealene vil bli disponert i fremtiden er noe usikkert, da NRK i skrivende stund ikke har landet på noen tomt enda (Byrådsavdeling for byutvikling, 2019; Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2018).

### *Økern sentrum*

I 2006 kjøpte Steen & Strøm og Storebrand opp eiendommen som i dag huser Økern senteret. Året etter ble det utlyst en arkitektkonkurranse for utviklingen av Økern sentrum, og planen var at Norges største kjøpesenter med kino og badeland skulle ligge her (Enge og Pettrém, 2019). Etter en lang planprosess ble forslaget til slutt godkjent, men da med 15 000 kvm mindre handelsareal enn opprinnelig planlagt. De endrede forutsetningene for utviklingen av tomten medførte at det ble holdt en ny arkitektkonkurranse i 2013, og nye planer for eiendommen ble lagt (Mellingsæter, 2013). I 2017 ble rammetillatelse for området gitt, og planen var at Økernsenteret skulle rives og et nytt kjøpesenter skulle stå klart i 2022. Den nye reguleringsplanen innebar at det skulle bygges 90 000 kvm med nærings- og handelslokaler, hvorav 45 000 kvm av arealet var tenkt som handelslokaler. I tillegg var det planlagt at det skulle bygges om lag 200 boliger (Figur 35). Reguleringsplanen inneholdt også krav om anleggelse av et folkebad (Enge og Pettrém, 2019). I 2018 kom det planer for et nytt Tøyenbad, noe som medførte at forslagsstiller ble i tvil om det ville være et marked for et privat badeland på eiendommen (Sørgjerd, 2018).

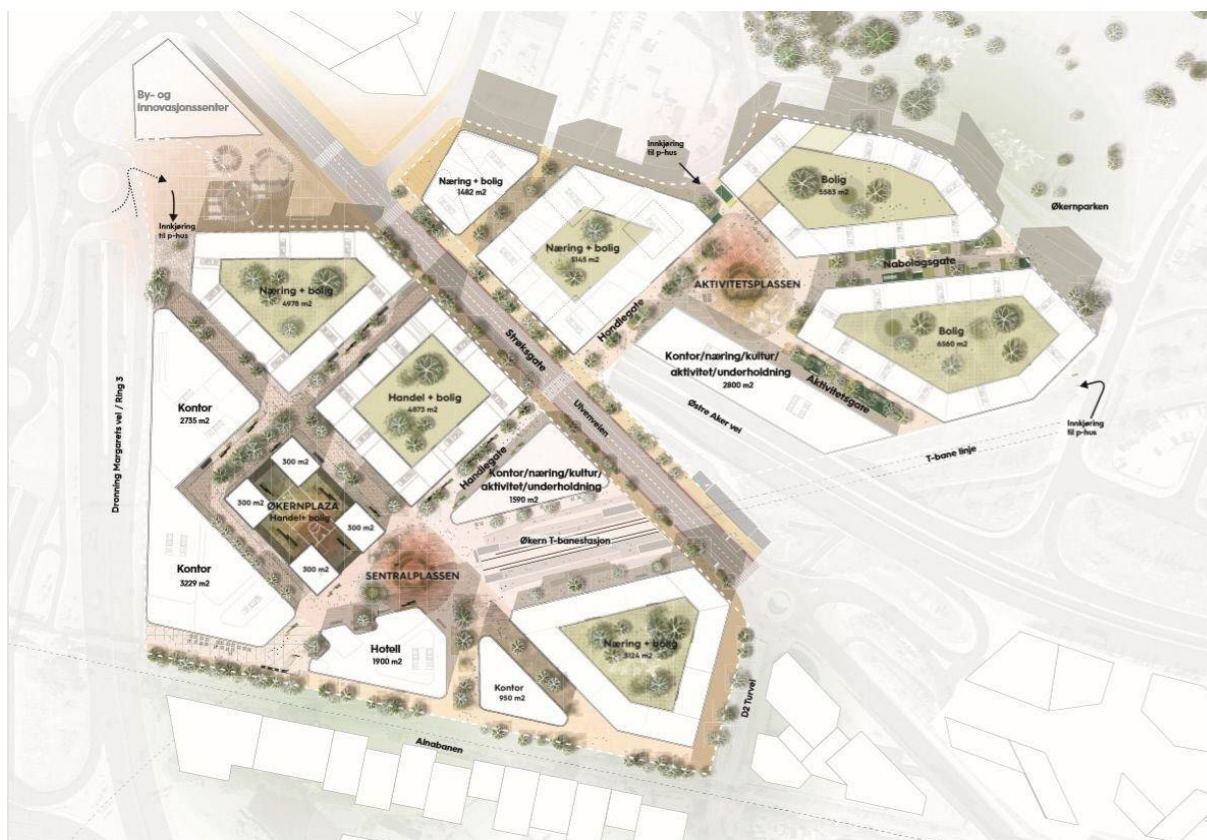


Figur 35: Situasjonsplan for utviklingen av Økern i 2017 (Steen & Strøm og Storebrand, 2019a).



Sommeren 2019 ble et nytt planinitiativ startet opp med nye arkitekter, og en plan om å gjøre Økern sentrum til et bysentrum med kvartalsstruktur (Figur 36). Visjonen til forslagsstillerne er at Økern sentrum skal bli et grønt, smart og inkluderende bymiljø med gater og torg (Enge og Pettrém, 2019). Steen & Strøm og Storebrand gir uttrykk for at de setter bærekraft i fokus i utvikling av prosjektet. Det satses på grønn mobilitet og sirkulær økonomi, og prosjektet har som mål å sertifiseres etter BREEAM communities (Steen & Strøm og Storebrand, 2019b).

I skrivende stund jobbes det med en omregulering av tomten på underkant av 124 dekar. Planene omfatter en utbygging av 181 200 m<sup>2</sup> BRA med bolig, noe som vil gi mellom 2000 til 2500 enheter. I tillegg er det planlagt at det skal bygges 117 634 m<sup>2</sup> BRA med næringslokaler, hvorav 10 000 - 15 000 kvm er planlagt for handel, bevertning og kultur. Det resterende arealet er planlagt for hotell og kontor. Det er lagt opp til en kompakt utvikling med et totalt bruksareal på 325 000 m<sup>2</sup> BRA, noe som vil gi en total utnyttelse på 471 %-BRA i planområdet (Enge og Pettrém, 2019; Sweco, 2019).



Figur 36: Situasjonsplan for en mulig utvikling av Økern sentrum (A-LAB, 2019).

Det totale uteoppholdsarealet er beregnet til å være på om lag 27 000 kvm, hvorav 6787 kvm vil være på bakkenivå (Sweco, 2019). Som en del av uteoppholdsarealene er det planlagt at Hovinbekken skal gjenåpnes i øst og Refstadbekken skal gjenåpnes i vest. Bekkene skal renne gjennom et området med mye infrastruktur, slik at deler av bekkeløpene må ligge i rør. Det prosjekteres for en åpen overvannshåndtering, der regnvann skal være en aktiv del av omgivelsene for lek og estetikk (A-LAB, 2020).

### *Østre Aker vei 17-21, 25 og 29*

De tre prosjektene Østre Aker vei 17-21, Østre Aker vei 25 og Østre Aker vei 29, hadde felles oppstartsmøte våren 2019 sammen med tiltakshaverne for Østre Aker vei 24 (Aker teglverk). De fire prosjektene var i en noe ulik fase av planprosessen, dog var alle i en tidligfase. Det ble derfor besluttet at alle prosjektene skulle ha et felles oppstartsmøte av hensyn til likebehandling og effektivitet, samt at det kunne være positivt for å løse områdeovergrepene problemstillinger og være kostnadsbesparende. En problemstilling som berører alle prosjektene er infrastrukturplanene i området. Det er særlig problemstillingene knyttet en eventuell kollektivtrassé i Ulvenveien, ny t-banelinje over Haraldsrud, veibredder og trafikkbildet på Alnabanen som berører alle prosjektene (Oslo kommune PBE, 2019e). Ikke lenge etter at felles oppstartsmøte ble avholdt, valgte OBOS som er tiltakshaver for Østre Aker vei 24 å avslutte planprosessen for sitt prosjekt. Dette ble begrunnet med usikkerheten rundt infrastrukturenløsningene, samt at det er lenge til de eksisterende leieavtalene utløper. En eventuell omregulering på nåværende tidspunkt vil trolig være gått ut på dato ved realiseringstidspunktet (Oslo kommune PBE, 2019f).

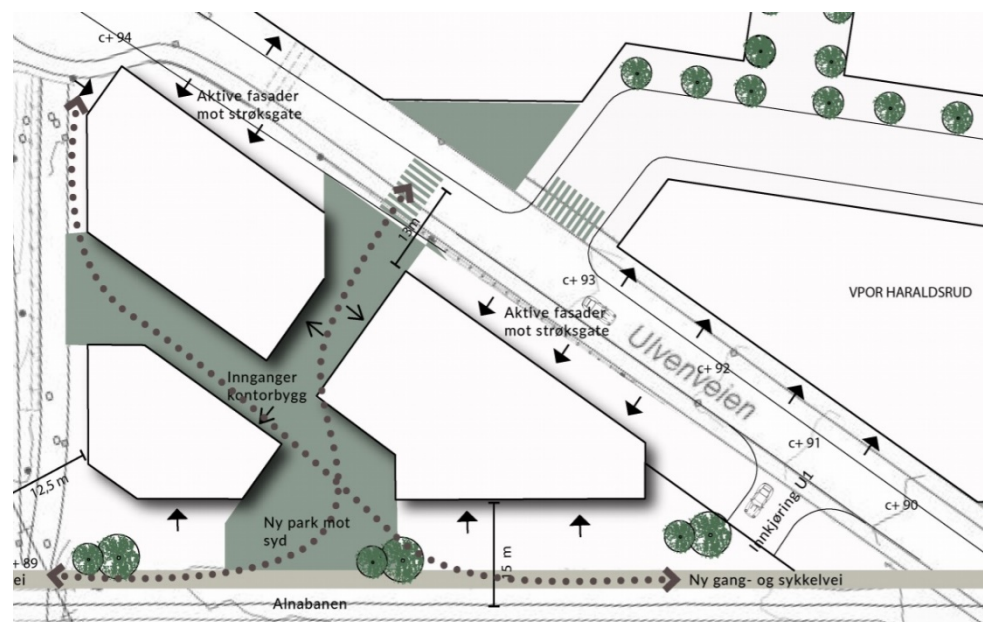
Østre Aker vei 17-21 (Figur 37) eies av Østre Aker vei 17 ANS, som igjen eies av fire privatpersoner med tilknytning til Wilhelmsen-gruppen. I januar 2018 bestilte tiltakshaveren et oppstartsmøte med PBE der de la frem planer for et høyhus på den 3000 kvm store tomten. Tiltakshaver har foreslått at det settes opp et høyhus med 19 etasjer og



*Figur 37: Illustrasjon for en mulig utvikling av Østre Aker vei 17-21 (Reaktor, 2018, s. 5).*

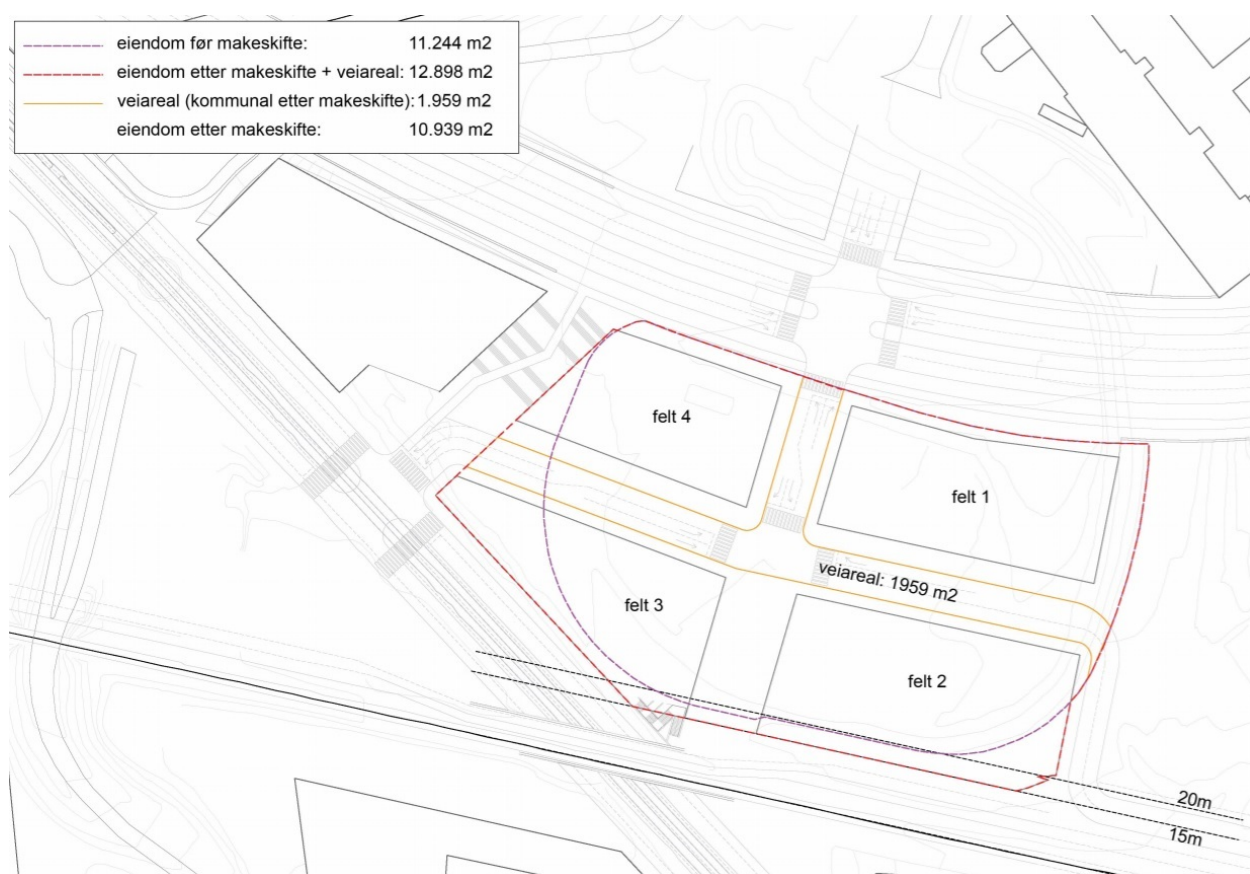
parkeringskjeller. Byggets areal vil utgjøre om lag 20 000 m<sup>2</sup> BRA, og ha en utnyttelse på om lag 625 %-BRA innenfor planområdet. Det søkes om å utvide planområdet til å gjelde arealer utover tiltakshavers egen tomt, for å etablere et torg. Med utgangspunkt i terrenget planlegges det for at hovedinngangen med resepsjon, bevertning og galleri vil ligge i 2. etasje, og at 1. etasje settes av til publikumsrettet aktivitet rettet mot T-banestasjonen. Fra 3. til 11. etasje vil det være kontor, og de resterende etasjene skal inneholde hotell (Norconsult, 2018).

Den 4400 kvadratmeter store tomten i Østre Aker vei 25 (Figur 38) eies i dag av Skanska Commercial Development Norge (Skanska CDN), etter at de kjøpte tomten i desember 2019. Eiendommen har tidligere huset en kjettingfabrikk, som senere ble erstattet av en bilforretning. De siste 11 årene har tomten stått ubrukt (Brekkehus, 2020). Oppstartsmøtet for en eventuell utvikling av tomten ble bestilt allerede høsten 2018 før kjøpet av eiendommen, men det ble som nevnt holdt som et felles oppstartsmøte med de andre tiltakshaverne våren 2019. I skrivende stund har utvikleren akkurat valgt arkitekt, og det er derfor ikke utarbeidet noen detaljerte planer for utviklingen av området. Planen er at denne eiendommen skal huse nye 20 000 m<sup>2</sup> BRA næringslokaler. Byggene skal holde høy miljøstandard, og prosjektet skal sertifiseres etter BREEAM Excellent. Utvikleren trekker frem innovasjon, robuste løsninger, fleksibilitet, gjenbruk og ombruk som sentrale elementer for utviklingen av tomten (Brekkehus, 2020; Grape architects, 2018).



Figur 38: Forslag til en mulig utvikling av Østre Aker vei 25 (Grape architects, 2018).

Våren 2017 bestilte tiltakshaver Daimyo oppstartsmøte hos PBE for en mulig utvikling av Østre Aker vei 29. I bestillingen av oppstartsmøte kommer det frem at de ønsker en trinnvis utvikling av tomten med fire byggefelt (Figur 39). På lang sikt legger tiltakshaver opp til en utvikling av flerfunksjonelle bygg, der felt 1 og 4 vil romme henholdsvis 16 500 og 12 000 m<sup>2</sup> BRA med næringslokaler for privat og offentlig tjenesteyting, kontor og hotellvirksomhet. Felt 2 og 3 er tenkt å inneha henholdsvis 18 500 og 13 000 m<sup>2</sup> BRA med sentrumsformål, hvorav bolighandelen for de to feltene vil utgjøre 13 500 m<sup>2</sup> BRA. Slik eiendomsforholdene er nå gir ikke tomten optimale byggefelt, og tiltakshaver ønsker derfor et makeskifte med kommunen for å optimalisere byggegrensene. Det planlegges at Hovinbekken skal renne gjennom planområdet, og at det etableres et torg med publikumsrettet aktivitet i første etasje. Det vil også anlegges parkeringskjellere under bakken (Topic Arkitekter, 2017a).



Figur 39: Eiendomsgrenser med og uten makeskifte (Topic Arkitekter, 2017b).

Transformasjonen av Østre Aker vei er omfattende, og vil trolig ta flere år. Tiltakshaver uttrykker usikkerhet rundt fremdriften av prosjektet, og har derfor søkt om å etablere et bevertningssted på tomten, i tillegg til den eksisterende bensinstasjonen. Store deler av tomten er ikke blitt tatt i bruk, og Daimyo har derfor forsøkt å utvide tilbudet på tomten ved å anlegge ytterligere ett bevertningssted frem til en transformasjon kan finne sted, men har så langt fått avslag på forslagene som er blitt lagt frem (Topic Arkitekter, 2019a; Topic Arkitekter, 2019b).

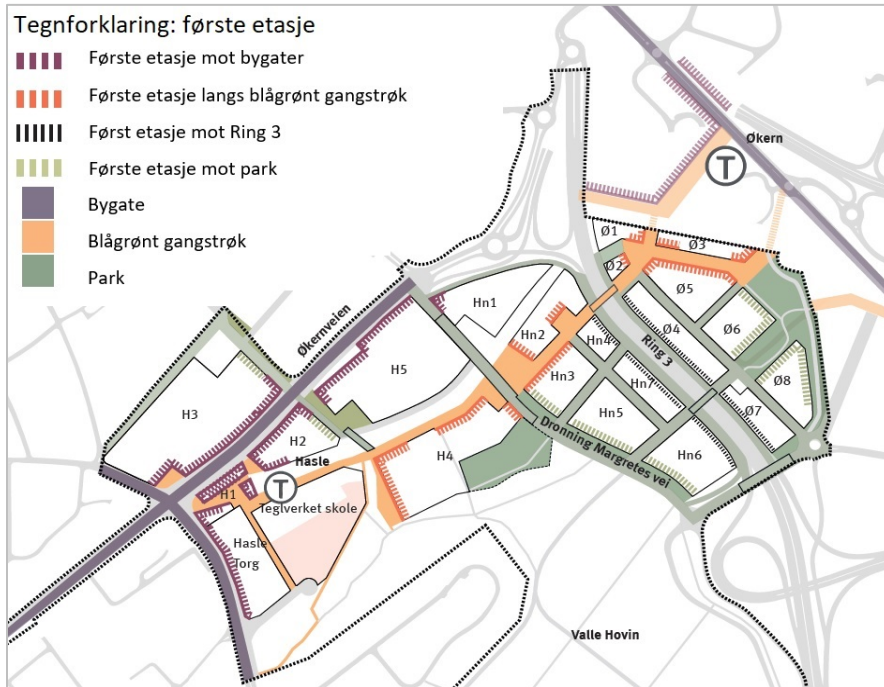
### *Økern S*

I desember 2016 ba de tre forslagsstillerne KLP eiendom, ROM Eiendom (Bane NOR eiendom) og Hesselberg Eiendom Oslo AS om et oppstartsmøte for utviklingen av Økern S. I forslaget ble det lagt til grunn at den 43 dekar store tomten skulle utvikles til et flerfunksjonelt område på 140 000 m<sup>2</sup> BRA med sentrumsformål, kontor, offentlig og privat tjenesteyting og boliger.

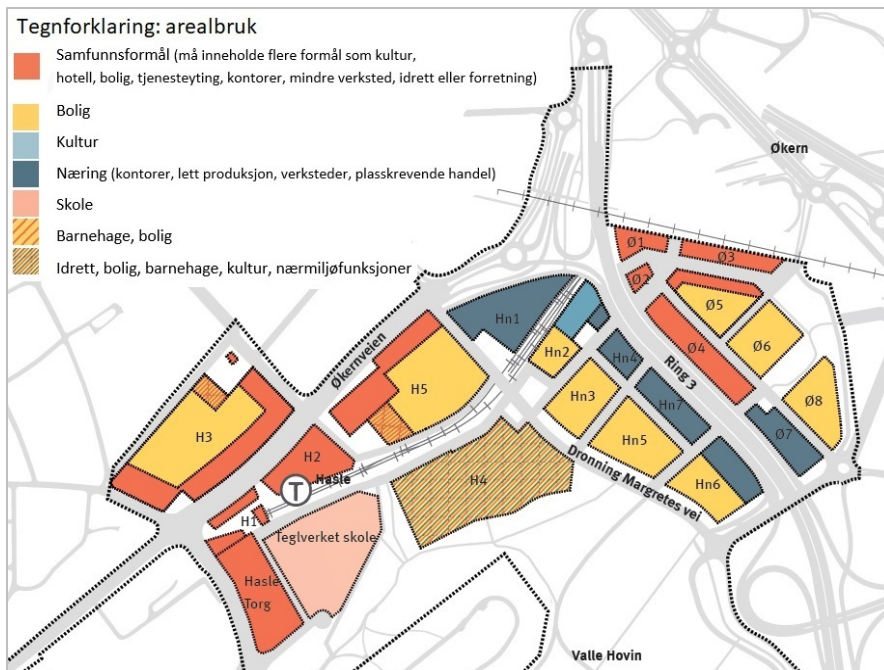
Næringseiendommene var planlagt mot vest og nord, og bolig mot sør og øst, eventuelt med næring i 1. etasje enkelte steder. Dette skulle til sammen gi om lag 400 boliger og 5000 arbeidsplasser, og en områdeutnyttelse på om lag 400 %-BRA (Alliance arkitekter, 2016, ss. 7-9).

Høsten 2018 kjøpte Skanska Eiendomsutvikling opp Hesselberg Eiendom Oslo AS, og ble dermed eieren av 19 dekar på Økern S (Saltnes, 2018). Etter overdragelsen av Hesselberg-eiendommen gikk KLP Eiendom og Bane NOR Eiendom inn i samtaler med Skanska Eiendomsutvikling for å drøfte høyder, eiendomsgrenser og gatestruktur. Gjennom disse samtalene kom det frem at KLP og Bane NOR sin visjon for området var uforenelig med Skanska sin visjon (Løvseth+Partner, 2019a). KLP og Bane NOR ga uttrykk for at de ønsker å fortsette med de opprinnelige planene med en høyere utnyttelse og en mer bymessig struktur i området (Bane NOR Eiendom og KLP Eiendom, 2019; Løvseth+Partner, 2019a). På den andre siden ønsker Skanska en lavere bebyggelse, også for de omkringliggende områdene, da høye bygg vil kunne forringe bokvaliteten med tanke på dagslys, og solforhold. Skanska uttrykker at de ønsker en utvikling som i større grad er forenlig med forslaget til planprogram med VPOR, og uttaler at planene som KLP og Bane NOR har lagt til grunn avviker fra føringene i PBE sitt forslag (Løvseth+Partner, 2019a).

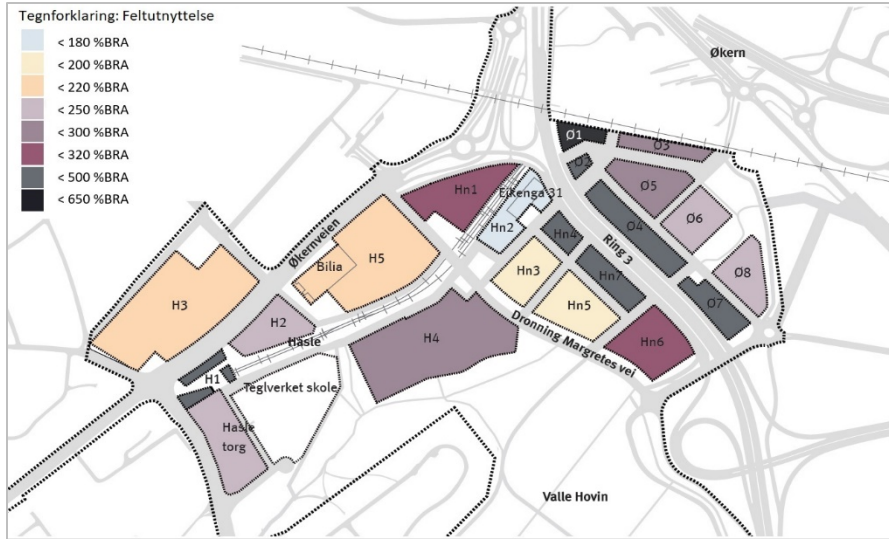
I 2016 varslet PBE om oppstart av arbeidet med et planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin. Etter to års arbeid ble planen sendt til politisk behandling hos byrådsavdeling for byutvikling, og planen er i skrivende stund fremdeles oppe til politisk behandling (Oslo kommune PBE, 2020d). Planprogrammet med VPOR gir rammer for ønsket utvikling av området som inkluderer Økern S. Figurene 40 til 44 viser hovedgrep for en fremtidig utvikling av Økern S (feltene markert med Ø).



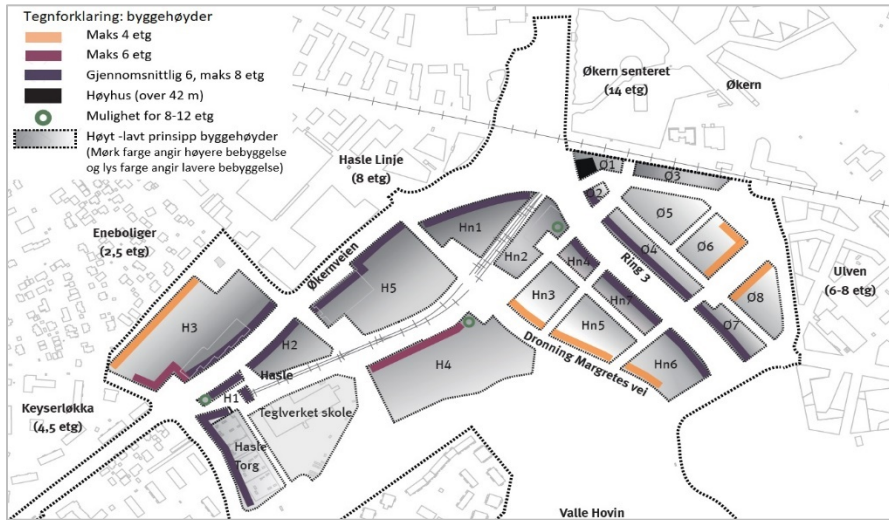
Figur 40: Feltene Ø1 til Ø8 og tilgrensende arealer nord for Ring 3 utgjør Økern S. Planen legger opp til at det skal anlegges en park, samt en strøksgate med blågrønn struktur etter at Hovinbekken er blitt gjenåpnet (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 48).



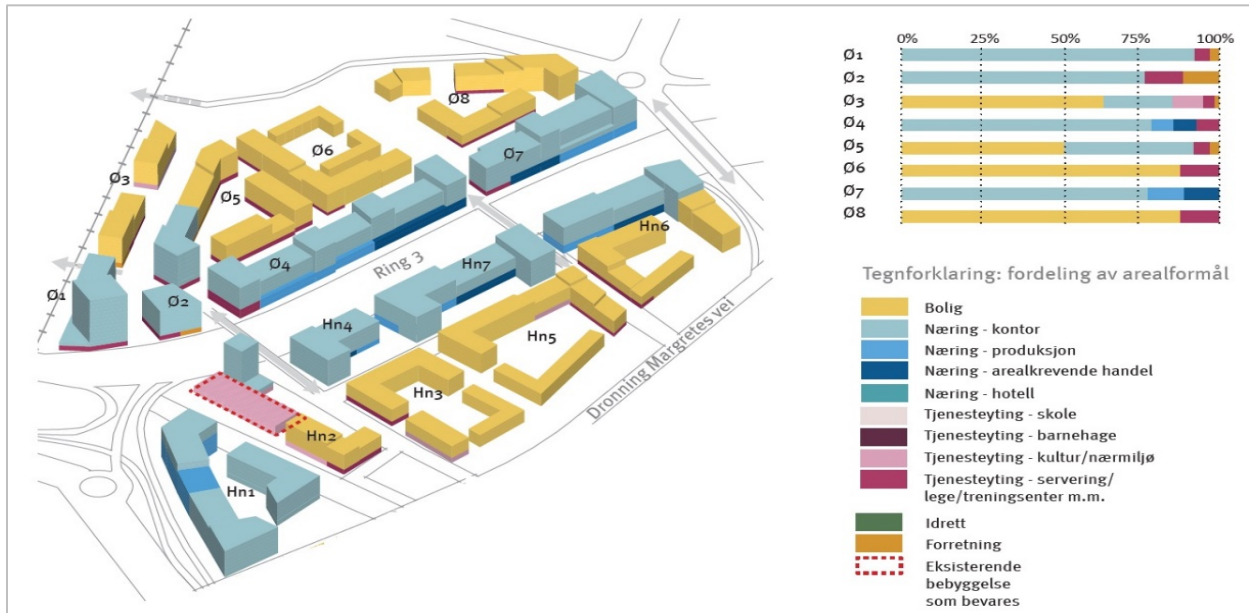
Figur 41: Planprogrammet med VPOR legger til grunn at utviklingen av Økern S skal bestå av bolig, samfunnsformål og næringsarealer (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 52).



Figur 42: Innenfor Økern S åpner planprogrammet med VPOR opp en utvikling med variasjon i feltutnyttelsen (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 58).



Figur 43: Det legges opp til en utvikling med variert byggehøyde med både lavbebyggelse og høyhus (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 60).



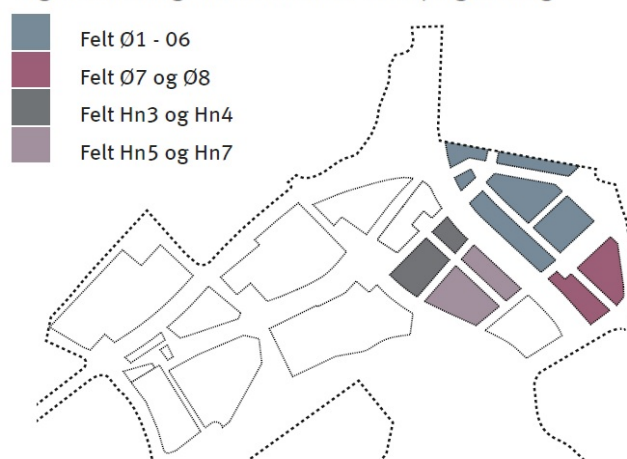
Figur 44: Foredling av de ulike formålene i de ulike byggefeltene (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 60).

I henhold til planen anbefales det at feltene Ø5, Ø6 og Ø8 primært benyttes til bolig, og at de resterende feltene benyttes til sentrumsformål og kontor. I tillegg legger planen opp til at deler av felt Ø3 avsettes til studentboliger. På grunn av miljøbelastningen åpnes det ikke opp for boligbygging langs med Ring 3. Figur 42 illustrerer tenkt utnyttelse for de enkelte feltene, og det legges opp til en høyere utnyttelse på de feltene som inneholder mye næring, kontra de feltene som er avsatt til bolig. Planen gir rom for variasjon av byggehøyder, men det må tilpasses slik at Økern-Syd-parken får gode solforhold. I planen kommenteres det på at de føringene som er lagt kun er veiledende, og at endelig utnyttelse fastsettes i detaljreguleringen (Oslo kommune PBE, 2018d, ss. 60 og 71).

På den nordlige delen av Økern S planlegges det en strøgsgate med blågrønn struktur, med en gjenåpnet Hovinbekk som et sentralt element. I tillegg anbefales det at det anlegges en liten plass på hjørnet av felt Ø7 “i møtet mellom nærings- og boligbebyggelsen og i tilknytning til Syd-Økern park og den nye gangbroen over Ring 3” (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 107). I tillegg til de grønne arealene som skal anlegges på bakkenivå, skal grønne tak etterstrebes der det er mulig. Det ønskes et grønt taklandskap med muligheter for urbant landbruk og matproduksjon (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 65).

Avslutningsvis setter planen “krav til felles plan for henholdsvis områdene Ø1 til Ø6 samt Ø7 og Ø8. For alle disse kan det også forventes krav til å regulere tilstøtende og intern blå, grønn og grå infrastruktur. Endelig beslutning i forhold til krav til felles plan og planavgrensning vil tas i de individuelle plansakene, da dette vil påvirkes av rekkefølgen planene igangsettes.” Og med felles plan siktes det her til felles detaljregulering i henhold til det som er illustrert i Figur 45 (Oslo kommune PBE, 2018d, ss. 120-121).

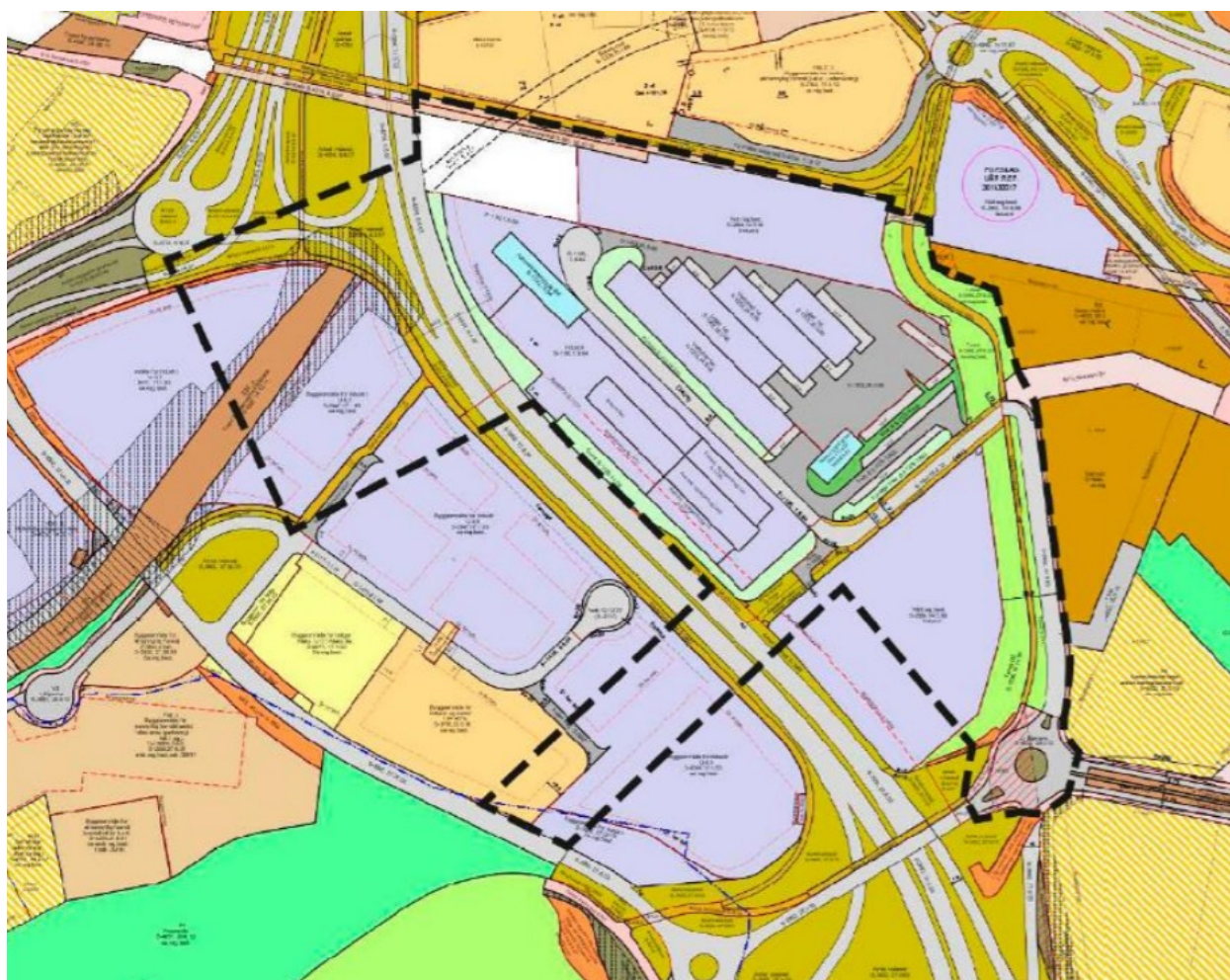
Tegnforklaring: krav til felles detaljregulering



Figur 45: Områder som er underlagt felles detaljregulering (Oslo kommune PBE, 2018d, s. 120).



Sommeren 2019 bestilte Skanska et oppstartsmøte, og i den forbindelse gjennomførte PBE en prosess- og områdeavklaring. Høsten 2019 ble resultatene fra denne prosessen presentert, og det anbefalte planområdet ble avgrenset til å gjelde om lag 90 dekar som illustrert i Figur 46 (Oslo kommune PBE, 2019g, s. 17). Det anbefalte planområdet omfatter feltene Ø1 til Ø6, hvorav Bane NOR eier Ø1 og Ø3; KLP eier Ø2 og Ø4; og Skanska eier Ø5 og Ø6 (Oslo kommune PBE, 2019g, s. 2). I tillegg omfatter planområdet tilgrensende arealer for å sikre tilgjengelighet og adkomst til feltet, samt skjerming for boligfelt med tanke på støy- og luftforurensing (Oslo kommune PBE, 2019g, s. 17).



Figur 46: Anbefalt planområde for Økern S (Oslo kommune PBE, 2019g, s. 17).

Da Skanska kjøpte Hesselberg-tomten i 2018 var det under forutsetning av at nødvendige overordnede avklaringer var fastsatt i planprogrammet med VPOR. Da de ble kjent med at det

ikke var tilfellet, og at det var snakk om en felles detaljregulering av et område som er dobbelt så stort som planområdet Ø1 til Ø6, ga de uttrykk for at dette var utfordrende. De trakk frem at det er uheldig at overordnede avklaringer skal gjennomføres på detaljnivå (Oslo kommune PBE, 2019h, s. 3).

Da utviklingen av Økern S startet opp var det med en felles reguleringsarkitekt – et samarbeid Skanska gikk inn i da de overtok tomten. Dette samarbeidet ble avsluttet våren 2019. Begge parter forklarer at de har forsøkt å komme til enighet, men at de på grunn av ulike interesser ikke har klart det (Bane NOR Eiendom og KLP Eiendom, 2019; Løvseth+Partner, 2019a). Skanska trakk derfor frem at det vil være utfordrende med en felles detaljregulering, samt at det vil være ressurskrevende og føre til en lite forutsigbar planprosess. Av den grunn har Skanska meddelt PBE at de ikke ønsker en felles detaljregulering. Videre at de opplever det urimelig å regulere et så stort område i forhold til størrelsen på egen tomt, da de økonomiske belastningene sett sammen med verdien av eget prosjekt blir uoverkommelige. Skanska trakk også frem at flere av utredningstemaene normalt er noe som kommunal planmyndighet bør ta seg av, da planavgrensingen tilsvarende en områderegulering. Et annet moment som Skanska pekte på var at støy- og forureningsulemper kan håndteres uten randbebyggelse, slik at begrunnelsen for felles detaljregulering i stor grad faller bort. For at det skal være mulig med en felles detaljregulering argumenterte Skanska for at en VPOR må vedtas, og at alle parter må forholde seg til den. Dette ble utdypet med at Skanska ikke ser seg tjent med å utarbeide en plan som PBE ikke vil godta fordi den ikke er i overensstemmelse med VPOR og andre overordnede planer. Skanska forklarte at det i tillegg er et behov for en enighet om byggegrenser for felt Ø5 og Ø6 mot Selma Ellefsens vei, strøkgaten og torget mot vest (Oslo kommune PBE, 2019h, ss. 3-4).

Hvordan utviklingen på Økern S vil komme til å se ut er fremdeles noe uklart. Skanska jobber for å utvikle sitt prosjekt Selmas Hage (Figur 47) på felt Ø5 og Ø6. Dette prosjektet vil gå ut på å etablere et storkvartal med 29 000 m<sup>2</sup> BRA bolig (340 boenheter) og 8800 m<sup>2</sup> BRA næringsareal med handel og kontor, samt en barnehage. Barnehagen vil være på 700 m<sup>2</sup> BRA med et totalt uteoppholdsareal på 1500 m<sup>2</sup>, noe som vil gi plass til 72 barn. Det samlede utbyggingsvolumet vil være på 38 500 m<sup>2</sup> BRA, og vi ha et uteoppholdsareal på 5910 m<sup>2</sup>, hvorav

4210 m<sup>2</sup> vil være på bakkenivå. Dette vil gi en total utnyttelse på 326 %-BRA i planområdet (Løvseth+Partner, 2019b, s. 7).



Figur 47: Illustrasjon for tenkt utvikling av Selmas Hage (Løvseth+Partner, 2019c, s. 26).

Figur 48 viser tenkt utvikling av KLP og Bane NOR sin eiendom på Økern S. Forslagsstillerne legger til grunn en høy utnyttelse på deres tomter, med næringsbebyggelse mot Ring 3 og Alnabanen. Daimyo-bygget (Selma Ellefens vei 10) som er markert på tegningen vil trolig bestå i lang tid fremover, da bygget er i drift og har i underkant av 40 år igjen av festeavtalen (Alliance arkitekter, 2016, s. 7).



Figur 48: Illustrasjon for tenkt utvikling av Økern S, KLP sitt prosjekt vender seg mot Ring 3 og Bane NOR sitt prosjekt vender seg mot Alnabanen (DARK arkitekter, 2019).

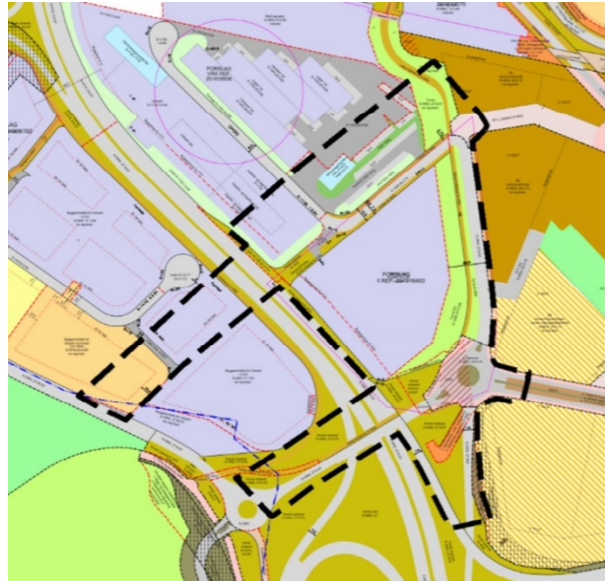
I tillegg til feltene Ø1 til Ø6, er det lagt frem planer for en utvikling av feltene Ø7 og Ø8 (Selma Ellefsens vei 2-6). Felt Ø7 eies Fortuna Estate gjennom aksjeselskapene SEV2 og SEV 4. Felt Ø8 eies av KLP som fester ut tomten til SEV 6 AS frem til 2053. SEV 6 AS eies av Fortuna Estate. Høsten 2019 bestilte forslagsstiller et oppstartsmøte for å avklare en mulig utvikling av feltene Ø7 og Ø8 (Figur 49). Forslagsstiller legger til grunn et planområde på 15 dekar med 13 747 m<sup>2</sup> BRA bolig (140 enheter) og 407 m<sup>2</sup> BRA næringsareal på felt Ø7. Den eksisterende bebyggelse på felt Ø8 ønskes bevart. Dette gir en total bebyggelse på 22 804 m<sup>2</sup> BRA med en utnyttelse på 315 %-BRA, med høyder som varierer fra fire til ti etasjer (Hille Melbye Arkitekter, 2019a, ss. 8-10).



Figur 49: Tenkt utvikling av felt Ø7 og Ø8 (Hille Melbye Arkitekter, 2019b).

PBE har i område- og prosessavklaringen meddelt at planområdet må utvides til å omfatte om lag 60 dekar som vist i Figur 50. Som det kommer frem av figuren overlapper dette området med planområdet for Ø1 til Ø6, slik at det kreves en felles detaljregulering for dette området med alle utviklerne på Økern S. PBE trekker frem at det vil være muligheter for en utnyttelse på 500 %-BRA på felt Ø8 og en utnyttelse på 250 %-BRA på Ø7, med en høyde som spenner fra 4 til 8 etasjer (Oslo kommune PBE, 2019i, ss. 12-15).

Det er i skrivende stund en del usikkerhet rundt utviklingen av Økern S, både med tanke på utviklingen av feltene Ø1 til Ø6, og anleggelse av infrastruktur og park. I tillegg gir PBE uttrykk for at ønsket utvikling av felt Ø8 ikke kan skje før Ø7 er bygd ut. Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin bestemmer at de to feltene krever felles detaljregulering, og at forslagsstiller derfor må regne med et rekkefølgekrav om at Ø7 bygges ut først for å gi tilstrekkelig skjerming med tanke på luft- og støyforurensing (Oslo kommune PBE, 2019i, ss. 31 og 39).



Figur 50: Plan- og bygningsetatens forslag til planområde for utviklingen av feltene Ø7 og Ø8 (Oslo kommune PBE, 2019i, s. 15).

### *Økern Portal*

Økern Portal (Lørenfaret 1-3) ligger i bydel Grünerløkka, og tilhører delbydel Løren øst. I 2008 besluttet DnB NOR at de skulle flytte hovedkontoret sitt fra Aker Brygge til nye lokaler i Bjørvika, og i den forbindelse samlokalisere virksomheten sin (Estate Media, 2008). DnB NOR la derfor ut en eiendomsportefølje for salg. Lørenfaret 1-3 som huset bankens tellesentral og callsenter var en del av denne porteføljen, og ble kjøpt opp av Oslo Pensjonsforsikring (OPF) (OPF, personlig kommunikasjon, 4. mars 2020). Utviklingen av Økern startet opp for fullt i 2011 med valg av arkitekt, og en fire år lang reguleringsprosess ble påbegynt i 2012 (Rønne, 2017). Reguleringsplanen deler utbyggingen av eiendommen i to felt: A og B. I henhold til reguleringsplanen kan felt A maksimalt inneha 9000 m<sup>2</sup> BRA med kombinert bebyggelse, som omfatter bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, hotell og overnatting. Felt B kan etter reguleringsplan maksimalt inneholde 49 000 m<sup>2</sup> BRA med kombinert bebyggelse, som omfatter forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Areal avsatt til forretning skal ikke overstige 3000 m<sup>2</sup> BRA. En presisering av hvordan bruksarealet skal beregnes er angitt i reguleringsplanen, som blant annet innebærer at areal for parkering, sykkelparkering, varemottak og tekniske anlegg under terreng ikke skal medregnes.



I desember 2018 ble igangsettelsestillatelse nr. 1 gitt (Oslo kommune PBE, 2020e), og i skrivende stund er prosjektet under oppføring. Det var som nevnt planlagt at bygget i felt A skulle rehabiliteres; dette tiltaket har utgått. Det vil i stedet bli satt opp et nytt hotellbygg med plass til 224 rom, som skal stå ferdig i løpet av 2021/2022 (Oslo kommune PBE, 2020f; Norlandia Hotel Group, u.å.). Bygget i felt B er planlagt ferdigstilt innen desember 2020. Når Økern Portal (Figur 52-55) står ferdig vil det inneholde et kontorbygg med bevertning, forretning, hotell med skybar, paviljong og et stort parkanlegg. Parkanlegget på bakkenivå vil bli utformet som et amfi, der det vil være mulighet for å holde arrangementer. Parken vil beplantes, og det vil anlegges vannspeil. I tillegg vil taket på kontorbygget tas i bruk som uteoppholdsareal, hvor det vil bli anlagt parsellhager som man kan leie seg inn i, uteoppholdsarealer for leietakerne i bygget, samt en gang- og løpebane og et utsiktspunkt som vil være åpent for allmennheten. På taket skal det stå bikuber, som skal være sikret tilstrekkelig med mat. I stedet for å koble seg til fjernvarmeanlegget på Klemetsrud, har det blitt boret energibrønner. Ved bruk av fasetanker skal energibrønnene både kunne varme opp og kjøle ned begge byggene (OPF, personlig kommunikasjon, 4. mars 2020).



Figur 52: Oversiktsbilde av Økern Portal med næringsbygg, paviljong, hotell, park og parkering (Luxigon og Dark, 2015).





Figur 53: Økern Portal sett fra nordøst. Prosjektet vil bli utformet som en hestesko med paviljong og park (Luxigon og Dark, 2015).



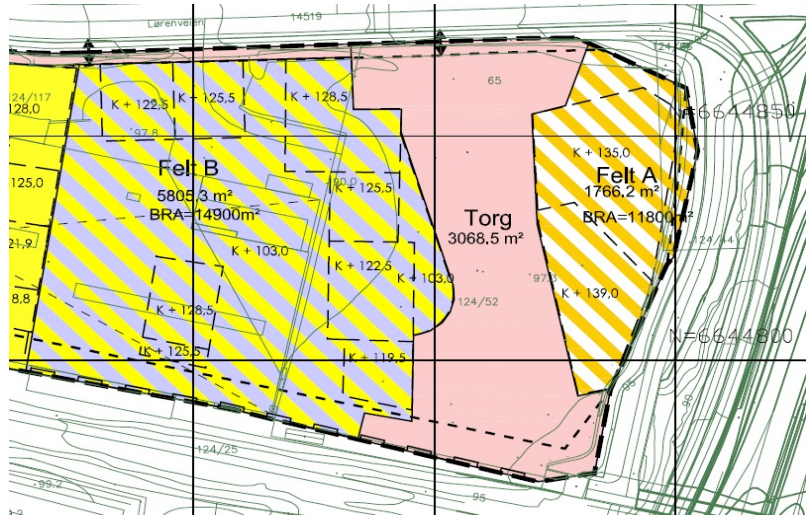
Figur 54: Økern Portal med paviljongen i bakgrunnen. Selve portalen vil danne et urbant torg med vannspeil (Luxigon og Dark, 2015).



Figur 55: Økern Portal sett fra parken. Fasadne illustreret trær (Luxigon og Dark, 2015).

## Parallell

Parallell (Lørenveien 73/Lørenveien 65) ligger i likhet med Økern Portal i bydel Grünerløkka, nærmere bestemt i delbydel Frydenberg øst. I 2007 startet en 8 år lang reguleringsprosess for Lørenveien 55 til 65, som endte med at felt A (Figur 56) ble regulert til kombinert bebyggelse med mulighet for forretning, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning og kontor. Den maksimale utnyttelsen for vedtaket ble satt til 11 800 m<sup>2</sup> BRA. I henhold til reguleringsplanen skal bebyggelsen i felt A fremstå som et signalbygg med to klare volumer, med minimum to etasjers avvik i høyde (Oslo kommune PBE 2015b; Oslo kommune PBE, 2015c).



Figur 56: Utsnitt fra reguleringsplan for Lørenveien 73, felt A som markerer Parallell sin beliggenhet er regulert til kombinert formål (Oslo kommune PBE, 2015d).

Da reguleringsprosessen først startet opp var det Vital Eiendom (DnB Næringseiendom) som var eier av tomten, inntil de solgte den til Stor-Oslo Eiendom i 2012 (Revfem, 2012). Våren 2016 søkte forslagsstiller om rammetillatelse, som ble innvilget høsten 2017 (Oslo kommune PBE, 2020g). Etter at rammetillatelse ble gitt solgte Stor-Oslo Eiendom Lørenveien 73 til Skanska CDN (Saltnes, 2017). Da rammetillatelse ble gitt var det med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om maksimal utnyttelse. Da den strategiske planen for Hovinbyen ble vedtatt i 2016, åpnet det opp for en høyere utnyttelse ved kollektivknutepunkter enn det reguleringsplanen forutsatte. Forslagsstiller søkte derfor om dispensasjon, og fikk dette innvilget. Prosjektet ble derfor utvidet med 4560 m<sup>2</sup> BRA, slik at den maksimale utnyttelsen totalt ble satt til 16 360 m<sup>2</sup> BRA med en maksimal høyde på 59,5 m (Arcasa arkitekter, 2016; Oslo kommune PBE, 2017).

Våren 2020 vil Parallell (Figur 57) stå ferdig på den om lag 3,5 dekar store tomten. Bygget vil være på 16 etasjer med underetasje (Skanska, 2018), og vil inneholde “resepsjon- og velkomstområde, bedriftsrestaurant, møteromssenter og coworking, sykkelparkering med mekkestasjon og sykkeldusj, samt garderobe med håndkleservice og dusjfasiliteter” (Skanska, 2020). Forslagsstiller har som mål at bygget skal inneha en BREEAM NOR Excellent sertifisering, samt være Norges første bygg som er WELL Gold-sertifisert (Rønne, 2019). Den sistnevnte sertifiseringen deles ut av The International WELL Building Institute (IWBI). Organisasjonen har som formål å rette fokus på hvordan utformingen av bygninger kan påvirke menneskers komfort, avgjørelser, helse og velvære. I den forbindelsen har de utarbeidet en sertifiseringsordning som skal gi et mål på hvor godt utformet et bygg er for å ivareta helsen (IWBI, u.å.).



Figur 57: Illustrasjon av hvordan Parallell vil se ut ved ferdigstilling (Skanska, 2020).

## **4.4 De tre områdene sett opp mot hverandre**

I dette kapitlet har vi gjort rede for utviklingen av de tre områdene, og som det fremkommer av kapitlet er de tre områdene nokså ulike med tanke på størrelse, beliggenhet og antall utviklere. Selv om det er en del ulikheter har de tre områdene en del fellestrekk. For det første har alle de tre områdene vært tidligere industriområder, som har blitt utviklet eller skal transformeres til bolig- og næringsformål. De tre områdene er også gjennom kommuneplaner blitt fremhevet som utviklingsområder med stort potensial; de er i overordnet plan avsatt som satsingsområder. Utviklingen av de tre områdene har den blågrønne strukturen som et sentralt element, og de tre valgte casene er eksempler på kompakt byutvikling. De nevnte fellestrekkene gir grunnlag for sammenligning.

# 5 Empiri og drøfting

## 5.1 Delproblemstilling 1

### 5.1.1. Redegjørelse for delproblemstilling 1

I delproblemstilling 1 søker vi å finne svaret på hvilke utfordringer som knytter seg til det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter. På bakgrunn av den innsamlede dataen har vi identifisert en rekke utfordringer som vi ønsker å utforske nærmere. I den første delen vil vi ta for oss hva aktørene i eiendomsbransjen legger i begrepene *bærekraft* og *bærekraftig utvikling*, for deretter å belyse hvordan dette setter rammer for arbeidet med en bærekraftig utvikling. Den andre delen vil bestå av en kartlegging av de utfordringene som har oppstått ved transformasjonen av henholdsvis Kværnerbyen, Nydalen og Økern. Kartleggingen vil bli sett i lys av transformasjonsprosjektene kompleksitet. Den tredje delen vil omfatte en fremstilling av utfordringene knyttet til stedsidentitet og bykvalitet, og hvordan dette knytter seg til bærekraftig utvikling. Svaret på denne delproblemstillingen vil komme gjennom fremleggelsen og drøftelsen, samt gjennom de oppsummerende kommentarene under hvert delkapittel.

### 5.1.2 Bærekraft som begrep

Begrepet *bærekraftig utvikling* som Brundtlandkommisjonen la til grunn i sin rapport “Vår felles fremtid” bygger som nevnt på at de tre dimensjonene klima og miljø, sosiale forhold og økonomi er sammenfallende (se kapittel 2.2.1). En bærekraftig utvikling er en “utvikling som imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.” Definisjonen er generell, og legger opp til flere ulike tolkninger.

Det at begrepet bærekraft kan ha flere ulike tolkninger har blant annet kommet til uttrykk i masteroppgaven til Nakstad og Engebakken (2019), som omhandler bærekraft i rehabiliteringsprosjekter. Som en del av sin masteroppgave foretok de en spørreundersøkelse, hvor de innledningsvis stilte spørsmål om hva respondentene la i begrepet bærekraft. Undersøkelsen ble sendt per epost til samtlige byggesakskontorer i Norge (396 stk) (Nakstad og Engebakken, 2019, s. 47), og på det aktuelle spørsmålet fikk de inn 62 svar. Enkelte av

respondentene bemerket at svaret deres måtte ses i lys av prosjektets tema, og selv om oppgavene våre berører ulike temaer, finner vi funnene deres relevante for oppgaven vår.

På bakgrunn av de dataene som ble samlet inn av Nakstad og Engebakken (2019, s. 126-128) kan følgende stikkord trekkes frem: miljø, klima, natur, økonomi, sosiale forhold, ressursutnyttelse, energisparing, livssyklus, fremtidsrettet og ivaretagelse av fremtidige generasjoner. Dette er alle stikkord som faller inn under Brundtlandkommisjonens definisjon. Ni av respondentene henviste direkte til Brundtlandkommisjonens definisjon eller hadde tilsvarende definisjoner. I tillegg trakk ytterligere tre respondenter frem at bærekraft består av tre dimensjoner: klima og miljø, sosiale forhold og økonomi. Det vil altså si at i underkant av 1/3 av respondentene viste til Brundtlandkommisjonens definisjon og meningsinnhold i sin forklaring av begrepet bærekraft. I tillegg til de 12 nevnte respondentene, knyttet 24 av respondentene det å ivareta klima, miljø og natur til bærekraft. God ressursutnyttelse og energisparing var også et gjentakende svar (20 stk.), samt økonomi (ni stk.). Kun fem respondenter i tillegg til de 12 førstnevnte trakk frem sosiale forhold som et moment. Spørreundersøkelsen ble i oppgaven til Nakstad og Engebakken (2019, s. 52) supplert med dybdeintervjuer med to eiendomsutviklere. Begge respondentene knyttet energisparing og god ressursutnyttelse i form av gjenbruk, god materialkvalitet og avfallssortering til bærekraft.

Gjennom vår egen datainnsamling ga informantene gjennom intervjuene uttrykk for at bærekraft består av de tre dimensjonene: Miljø og klima, sosiale forhold og økonomi. Informantene presiserte at for å kunne drive med eiendomsutvikling, må prosjektene gi avkastning, men at ivaretagelse av klima, miljø og samfunn er en sentral del av deres virksomhet. Informant A trakk frem at bærekraft handler om å tilrettelegge for at folk trives der de bor, og at de kan bo der i ulike faser av livet eller at de kan flytte internt. Det at et bygg skal kunne gi et tilbud til de som bor, jobber eller ellers befinner seg i området trakk utvikler B frem som sentralt. I tillegg ga B uttrykk for at bærekraft handler om helsen til både de som setter opp bygget og de som er brukere. Informant D og E supplerte dette med at sosial dumping, HMS, forretningsetikk og bruk av lærlinger også omfattes av bærekraftsbegrepet. B og G fremhevet klimaspørsmålet som et sentralt element. G utdypet dette med at "byggeindustrien står for en del av forurensingen, både med maskiner, transport og betong. Det er ganske mye her som vi kan gjøre noe med." F ga

særlig uttrykk for at bærekraft handler om at man “samlet sett, får ned klimautslippet så mye som mulig.” Informantene A, B og C trakk også frem jordas tåleevne som avgjørende for om en utvikling er bærekraftig. Det å bruke mindre materialer og bygge kompakt anså A og F som et viktig bidrag til en bærekraftig utvikling. Respondent C viste til bærekraftsmålene i sin forklaring av hva begrepet bærekraft innebærer.

Samtlige av våre informanter uttrykte at eiendomsbransjens bidrag til at bærekraftsmålene blir nådd er viktig. A snakket om at mange overordnede planer og bestemmelser setter føringer for hvordan bransjen jobber med bærekraftsspørsmål, og har et inntrykk av at de fleste jobber med å nå målene innenfor de rammene som er satt. Flere av informantene viste til strakstiltakene i eiendomsbransjens veikart mot 2050. Informant D og E viste at de har god kjennskap til strakstiltakene, og sa at de jobber med målene selv om de ikke har signert dem. “Vi er i hvert fall en bidragsyter og skal være langt fremme når det gjelder bærekraftige byer og samfunn” sa informant F. G var for 2-3 år siden veldig pessimistisk, men synes det har skjedd en endring hvor man har skjønnet at alle må bidra – “det har skjedd noe det siste året”.

Vi stilte informantene spørsmål om hvilket inntrykk de har av eiendomsbransjens bevissthet rundt innholdet i bærekraftsbegrepet. En del av informantene svarte at de har et inntrykk av at bransjen er bevisste på dette. Det var imidlertid flere som påpekte at de opplever at det er en del som bruker begrepet uten at de er konsekvente på meningsinnholdet. Informant D og E trakk frem at det er fort gjort å kun tenke på miljø og energi, når det snakkes om bærekraft. Informant F er også ganske sikker på at flere ikke nødvendigvis tenker på alle tre aspektene i begrepet, og antar at miljøaspektet er det som har størst fokus. G uttrykte at planmyndighetene har vært mer bevisste på hva begrepet innebærer enn resten av eiendomsbransjen, men at fokuset hos de private aktørene har økt. G utdypet dette med at det er viktig med et godt samarbeid mellom privat og offentlig sektor for å få til mer innen bærekraft. C trakk frem at flere har jobbet for en bevisstgjøring av bransjen. Særlig nevnes Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom gjennom arbeidet med eiendomssektorens veikart mot 2050.

Etter en sammenligning av dataene som Nakstad og Engebakken (2019) samlet inn og våre egne funn, så vi at det i stor grad var de samme stikkordene som gikk igjen i forklaringene av begrepet

bærekraft, og som alle kan relateres til Brundtlandkommisjonens definisjon. Den definisjonen som ble lagt til grunn i Brundtlandkommisjonen er imidlertid vid. Problemet med dette er at dersom definisjonen brukes som grunnlag for målsetting, kan målet man jobber mot bli uklart. Selv om samtlige av våre respondenter viser at de har et visst grep om meningsinnholdet, er det noen som viser større bevissthet rundt det enn andre. Formålet med plan- og bygningsloven er å “fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner”, jf. pbl. § 1-1 første ledd. Begrepet bærekraftig utvikling sikter i denne sammenheng til Brundtlandkommisjonens definisjon (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2008, s. 171). En plan som legges til grunn for et bestemt utviklingsformål, skal i utgangspunktet være utarbeidet med formål om en bærekraftig utvikling. Det kan derfor være noe uheldig dersom private og offentlige aktører som jobber innen bransjen, ikke er bevisst på begrepets meningsinnhold.

Uklarheter rundt begrepets meningsinnhold vil i seg selv kunne være en utfordring i forhold til det å jobbe med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter. Vi er av den oppfatning at dersom et transformasjonsprosjekt skal kunne bidra til en bærekraftig utvikling, er det viktig at de som jobber med prosjektene har en forståelse for hva bærekraft er for noe. Det å ha forståelse for hva målet er, mener vi styrker sannsynligheten for at man gjør de nødvendige tiltakene tidlig i prosessen. En reguleringsplan skal i utgangspunktet sikre at prosjektet bidrar til en bærekraftig utvikling, og det at aktørene har en forståelse for målet som skal oppnås, vil kunne gi bedre grunnlag for å vurdere om tiltakene som iverksettes bidrar til en slik utvikling.

I Figur 1 ble de tre bærekraftsdimensjonene representert i en sirkel, og bærekraftig utvikling oppnås når alle de tre sirklene overlapper. Figuren illustrerer at ulike tiltak i et prosjekt vil kunne sies å bidra til en bærekraftig utvikling, men at det også finnes sider ved et prosjekt som ikke vil det. Vi spurte informantene om de tre bærekraftsaspektene kan oppfattes som motstridende. Utvikler A ga uttrykk for at det kan oppstå gnisninger mellom ulike mål, for eksempel med tanke på dagslyskrav. Bygg med mye vindusflater vil kunne gå på bekostning av byggets energibruk: “jo mer vindusareal du har, jo mer energi vil bygget bruke.” A ga uttrykk for at selv om det kan oppstå gnisninger, er det “ikke motstridende interesser å følge bærekraftsmål og bygge gode boliger. Et bærekraftsmål er å redusere CO<sub>2</sub>-gass utslippet, kan vi tilrettelegge for el-sykler, er jo



dette en kvalitet for de som bor der.” B ga uttrykk for at den sosiale og miljømessige dimensjonen i større grad vil være sammenfallende, men at det økonomiske aspektet kan være utfordrende. B trakk frem at byggekostnaden er høyere for miljøfokuserte prosjekter, noe som ble støttet av G. B eksemplifiserte dette med at bæresystemet for betongbygg kontra massivtre koster 5 % mer for massivtreprosjekter. B ga likevel uttrykk for at selv om byggekostnaden er høyere nå, er slike utfordringer drivere for innovasjon, og at det vil være mulig i fremtiden å få til et like billig bygg, som er bedre miljømessig enn det man har bygd tidligere.

Bærekraft er i tre dimensjoner må man huske på. Det er miljø, økonomi og sosiale forhold. Og det med bærekraft handler i type tidligfase-utvikling om å balansere de tre bærekraftsdimensjonene. Miljømessig bærekraft og økonomisk bærekraft er på en måte i mitt hode litt sammenfallende. Beliggenhet og kollektiv, det er bra for leietakere, miljø og begrenser bilbruk osv. Volum: bygger man tett ved disse knutepunktene betyr det at flere får arbeidsplass der – det er gunstig for miljøet og det er gunstig for den økonomiske dimensjonen av bærekraft. Og det må balanseres mot sosiale forhold: torg, møteplasser, sol, opplevelse av området. [Det handler om å balansere disse forholdene, og være bevisst på hvilken posisjon de får.]

Slik uttrykte F seg på spørsmålet, og fortalte videre at det å bygge tett kan gå på bekostning av torg og møteplasser, og at det handler om å finne balansen mellom de ulike dimensjonene:

Så kan man jo si at det er en viss motsetning mellom miljø og økonomisk bærekraft, i hvert fall i en tid hvor løsningene fortsatt må testes og utvikles. Noen ganger vil man feile, [eller at det i en periode blir mer kostbart på grunn av mangel på å standardiserte løsninger.] Men allikevel tror jeg det er forsvarlig. Det er et langt bilde som man jobber etter.

D og E ga også uttrykk for at det å jobbe med bærekraftige løsninger og ha god avkastning er to sider av samme sak, men at man kanskje må tenke litt mer langsiktig. Svarene må trolig ses i sammenheng hvilket tidsperspektiv de ulike utviklerne jobber etter. Selskapene vi har vært i kontakt med har ulike forretningsmodeller med ulike tidshorisonter for prosjektene sine. OPF og

KLP er livselskaper, og har således et langt perspektiv på sine investeringer – de skal eie prosjektene de utvikler. Avantor og OBOS utvikler i stor grad eiendom med tanke på videresalg. Prosjektene de har utviklet har ofte skjedd over lang tid, og de har store tomtebanker, og bruker tid på å utvikle prosjektene sine. Skanska CDN og Skanska Eiendomsutvikling utvikler eiendom for sin entreprenørvirksomhet med tanke på videresalg etter ferdigstillelse. Selskapene har således ikke et langt perspektiv på sine utviklingsprosjekter, og besitter ikke store tomtebanker. Dette med tidsperspektiv trakk C frem som avgjørende for å kunne si noe om et miljøfokuset prosjekt er en merkostnad eller ikke.

Det er en merkostnad å for eksempel BREEAM-sertifisere et bygg, men det er også en nedsidesikring – en sikring på at du faktisk får kvalitet, og at du kan dokumentere at du har kvalitet. Jeg har jo hørt om noen som har satt i gang å bygge uten å BREEAM-sertifisere, og som har hatt problemer med å selge det etterpå, og så begynner de å BREEAM-sertifisere i etterkant. Det er kostnader knyttet til det å sertifisere, men det er også en kostnad å ikke gjøre det, fordi man enten ikke får inn den leietakeren man vil ha eller at man ikke får solgt det for den prisen man vil ha. Det er mange ting som gjør at det nesten er en opplagt ting – en ting du må gjøre.

Svarene til respondentene viser at det å jobbe med bærekraft er komplekst. De ulike eksemplene som ble presentert viser et knippe av nyansene og de hensynene som må tas ved utvikling av transformasjonsprosjekter. Uttalelsene fra utviklerne varierte når det gjelder om aspektene går på bekostning av hverandre. Årsakene til de ulike svarene er nok mange og sammensatte, men vi fikk et inntrykk av at ulike tidsperspektiv kunne være en forklarende årsak. Vi er ikke av den oppfatning at én forretningsmodell er å foretrekke fremfor en annen, da vi mener at det er nødvendig å fylle de ulike rommene i eiendomsmarkedet. Det kan likevel sette rammer for hvordan de ulike selskapene jobber med bærekraft. Selskapenes tidshorisont henger trolig sammen med de ulike selskapenes avkastningskrav på prosjektene. D og E ga uttrykk for at selskapets viktigste oppgave er å forvalte kommunens pensjonspenger på en bærekraftig måte uten å ta unødig risiko. Informant D fortalte at eiendomsutviklingsprosjektene deres har gitt gode resultater for deres portefølje, også sett opp mot andre eiendomsutviklingselskaper. Det kan likevel tenkes at avkastningskravet for et børsnotert selskap som Skanska, som er et av de største

entreprenørselskapene i verden, er noe høyere enn for livselskapene. De har ulik risikoprofil og ulikt tidsperspektiv, og kanskje gjør det slik at selskaper med høyere avkastningskrav i større grad merker et høyere kostnadsnivå, enn selskaper som ser at de kan hente inn igjen en eventuell merkostnad over tid.

Vårt samlede inntrykk er at det å jobbe med bærekraft i seg selv kan være utfordrende, spesielt med tanke på at begrepet *bærekraftig utvikling* har så mange ulike tolkninger. Det å finne balansen mellom de ulike dimensjonene tror vi også kan være en utfordring, spesielt i komplekse transformasjonsprosjekter med mange hensyn som skal ivaretas. Avslutningsvis vil vi presisere at de informantene som ga uttrykk for at de ulike aspektene kunne være motsettende, ikke ga uttrykk for at det ikke var mulig å oppfylle alle tre dimensjonene.

### **5.1.3 Kompleksiteten i transformasjonsprosjekter**

#### **Kværnerbyen**

Som nevnt i kapittel 2.1.2 er det erfaringsmessig slik at transformasjonsprosjekter med én stor grunneier, oppnår gode bymessige kvaliteter. Når det kun er én eller et fåtall aktører i et område, kan dette gjøre at resultatet blir mer helhetlig, og prosessen mer effektiv. I Kværnerbyen har OBOS vært den ene aktøren som har jobbet med utviklingen av området, noe informant A trakk frem som en suksessfaktor. “Det tror jeg har gjort at Kværnerbyen har blitt så bra som vi synes det er i dag – at det har vært én aktør som har kunne tenkt helhetlig”, sa informanten.

På spørsmålet om hva som har vært den største utfordringen med utviklingen av Kværnerbyen, svarte informant A at den høye tomteinvesteringen har vært mest utfordrende. Da OBOS kjøpte tomten i 2001 var investeringen på ca. en halv milliard kroner. “Det er ikke så mye penger i dag i et byutviklingsperspektiv, men den gangen var det en utrolig høy investering”, utdypet A. Den største utfordringen knyttet til den høye investeringen, var at området ikke hadde noen drift eller aktivitet som kunne generere inntekter. Dermed hadde OBOS investert en halv milliard kroner på noe som ble dyrere og dyrere for hvert år, som følge av løpende finanspådrag. Sammenhengende med denne utfordringer, pekte informant A også på markedsrisikoen. “Det var en risiko å ta, i forhold til om noen ønsket å kjøpe den første leiligheten og faktisk ønsket å bo der” uttrykte A. Her ble det trukket frem at tomtens utforming og det at det er mye trafikk på alle sider, var en utfordring i forhold til det å markedsføre området som et attraktivt sted å bo. Informanten fortalte

at reguleringsrisikoen var lav som følge av at området var pekt ut som et hovedområde til boligutvikling med høy tetthet. Videre utdypet informanten at risikoen har vært markedet og det å klare å skape det bygulvet man gjerne ønsker på et slikt sted.

Kværnerbyens beliggenhet i forhold til sentrum er pekt på som både en fordel og en ulempe. Nærhet til sentrum er ofte en fordel man kan bruke ved markedsføring av et område. Informant A viste også til at nærhet til sentrum er positivt i et bærekraftig perspektiv. Samtidig har beliggenheten til Kværnerbyen bydd på utfordringer i forhold til å få næringsaktører til å etablere seg der. Informanten pekte på at det selv i dag er en utfordring for næringsaktørene i Kværnerbyen å tiltrekke seg en tilstrekkelig stor nok kundemasse, nettopp fordi de konkurrerer med Oslo sentrum.

Interessekonflikter har også vært et element i transformasjonsprosessen. OBOS har ønsket en kompakt utvikling, noe som har blitt møtt med protester fra berørte naboer. Kværnerbyen er nabo til et etablert villaområde, som opplever deler av utviklingen som uheldig på grunn av forringelse av sol- og utsiktsforhold. Protestene resulterte i at deler av bebyggelsen på Kværner toppen ble justert. Det å få aksept for utvikling hos naboene vil alltid være viktig, og prosjekter som ikke har *det* vil ofte innebære større usikkerhet. I dette tilfellet førte protestene kun til mindre justeringer, og beboerne ga ikke uttrykk for at de ikke ønsket utbygging i det hele tatt.

Som et tidligere industriområde, har Kværnerbyen noen bevaringsverdige bygg. Slike bygg kan påvirke risikoprofilen til et prosjekt, som vi var inne på i kapittel 2.1.2. Bevaringen av Kværnerbyens historie er imidlertid noe informant A trakk frem som en av de største suksessfaktorene ved utviklingen av området. OBOS har jobbet med å bevare den industrielle identiteten. Navn på gater, veier og borettslag er bestemt med hensyn til historien. En rekke historiske industrielementer er også tatt vare på i utformingen av utearealene. Informant A trakk frem at det har vært noen utfordringer knyttet til en utbyggingsavtale. Etter avtalen skulle kommunen overta noen offentlig tilgjengelige områder ved ferdigstilling. Bymiljøetaten har ønsket en lavere kvalitet enn det som er bygget, og det har dermed vært vanskelig for OBOS å få godkjent bebyggelsesplanene. Planene har inneholdt noen fordyrende elementer, som har gjort at kommunen ikke har ønsket å overta arealene likevel. Bruk av granitt og gamle industrielementer er eksempler på elementer som er benyttet. I tillegg er det lagt integrert ledbelying i peltonhjulet,

noe som har medført en høyere driftskostnad. PBE har, som overordnet sektormyndighet, godkjent bebyggelsesplanene hvor disse elementene har blitt implementert.

Utvikling av transformasjonsprosjekter tar lang tid, og det å være eneutvikler av et såpass stort område har også noen krevende sider. I tillegg til høye finanskostnader i forbindelse med tomtekjøp, påløp det høye kostnader i form av anleggelse av tung infrastruktur tidlig i prosjektet. I tillegg måtte OBOS legge om vann og avløp, samt opparbeide torg og friområder tidlig i prosessen. Respondent A ga opplysninger om at prosjektet ikke gikk i akkumulert overskudd før i 2013. De tolv foregående årene hadde prosjektet gått med tap. A supplerte dette med at en slik utvikling forutsetter at man har en kapitalsterk eier som tenker langsiktig.

### **Nydalen**

Avantor har vært den store eiendomsbesitteren og eiendomsutvikleren som har jobbet med transformasjonen av Nydalen. Transformasjonen har pågått i en periode på nesten 30 år, og Avantor har fremdeles store planer for den videre utviklingen av området. Informant C sa at det kan være vanskelig å peke ut hvilken utfordring som har vært størst i den tidsperioden de har jobbet med området. Informanten trakk likevel frem lang saksbehandlingstid i kommunen som et moment som har gjort den videre utviklingen av området vanskelig. Informanten trakk særlig frem prosjektet på Gullhaug torg 2A, og viste til at dette er et eksempel på et prosjekt som skal teste ut en del nye løsninger. Bruk av naturlig ventilasjon er en løsning som er tenkt testet ut. I påvente av å få testet ut nye løsninger på Gullhaug torg 2A, ønsker ikke Avantor å bruke disse nye løsningene på andre prosjekter som følge av mangel på tilstrekkelig erfaring. Informant C utdypet dette med at det går for sakte med de innovative prosjektene Avantor trenger for å finne og teste ut gode løsninger.

Sandakerveien 113-119 er et annet prosjekt som informant C trakk frem angående utfordringene rundt lang saksbehandlingstid i kommunen. Prosjektet er omtalt i kapittel 4.3.7 om fremtidige prosjekter i Nydalen. Etter en vurdering av de dokumentene som ligger ute i forbindelse med saken, informasjonen vi har fått gjennom intervju samt annen tilgjengelig informasjon, har vi en oppfatning av at det er flere grunner til at saksbehandlingen har pågått i mange år.

Nydalen har utviklet seg over lang tid, og stadig flere prosjekter er blitt utviklet. Store transformasjonsområder utvikles ofte over flere tiår, som vi også ser er tilfellet i Nydalen. I løpet av en så lang periode kan både planer og etterspørsel endre seg, noe som kan skape usikkerhet for eiendomsutvikleren. I masteroppgaven til Fjeldhus og Fossnes (2016) ble det gjort en analyse av arealbruk i Nydalen. Av analysen kom det frem at Nydalen besto av 8 % park. Som park ble også grønnstrukturen rundt Akerselva medregnet. Av oppgaven kommer det også frem at de tre torgene innenfor den bestemte områdeavgrensningen, til sammen utgjorde under 1 % av det totale arealet. Videre fremkommer at områdeutnyttelsen i Nydalen var 130 % i 2016, noe som var over de satte anbefalingene for tette byområder (Fjeldhus og Fossnes, 2016, 96).

En mye omtalt sak i forbindelse med det videre utviklingen av Sandakerveien 113-119, er hvorvidt det skal anlegges stor park i Nydalen eller ikke. Avantor har hatt et mål om å utvikle Sandakerveien 113-119 i tråd med overordnede planer, som opprinnelig la opp til et ønske om en fortetting rundt kollektivknutepunktene i Oslo og høy utnyttelsesgrad. Plangrunnlaget som Avantor har forholdt seg til, stiller ikke krav til at grøntområdene på tomta skal anlegges som en stor park. I 2019 uttalte PBE imidlertid at det i dag ikke finnes noen større grøntområder eller parker i Nydalen, og at Sandakerveien 113-119 er egnet som bydelspark. Informant C uttrykte at selv om de eier tomten og den er regulert til forretning/kontor/industri, så skaper dette en usikkerhet i forhold til hva de kan gjøre med eiendommen. Dette er et eksempel på at lang saksbehandlingstid kan føre til endrede rammer rundt en utvikling. Man kan spørre seg om behovet for stor park i Nydalen kunne vært avdekket på et tidligere stadium i planleggingsprosessen. Informant C uttalte at de gir ut veldig mye informasjon når de bygger, “men det vi ikke har vært så gode på er dette med medvirkning.”

På spørsmålet om det har vært noen utfordringer i forhold til arealutnyttelse svarte C at “høyder og utnyttelsesgrad alltid er en diskusjon, selv i en knutepunktutvikling.” Videre uttrykte C at det er en utfordring å ta hensyn til ulike ønsker og interesser, og at “man må gi og ta for å få til prosjekter som både er økonomisk og miljømessig forsvarlig”. Nydalen består av mange bevaringsverdige bygg. Mye av arbeidet med å utvikle området har knyttet seg til hvordan disse byggene skal bevares på best mulig måte og hvordan tilpasse ny bygningsmasse til den eksisterende.

## Økern

Økern er, til forskjell fra de to andre caseområdene, preget av en sammensatt eierstruktur. For enkelte av prosjektene har dette medført en treghet i utviklingen. Spesielt tydelig er dette på Økern S. Både informant F og G kunne bekrefte at det har vært et vanskelig plansamarbeid, og G fortalte at hele prosjektet har stoppet opp. Begge begrunnet stansen i *kravet om felles detaljregulering* fastsatt i VPOR for Hasle og Valle Hovin. Det at flere utviklere sammen skal detaljregulere et område på 90 dekar, vil i praksis ikke være mulig fortalte G. For å få til et samarbeid mellom utviklerne bør grunneierne ha samme visjon for utviklingen av området, spesielt med tanke på tidspunkt for avhending av området og fremdriften av transformasjonen, utdypet G. Begge informantene trakk frem at de har et helt ulikt tidsperspektiv på utviklingen. Skanska er primært et entreprenørselskap, og deres to eiendomsutviklingsavdelinger utvikler prosjekter for entreprenøravdelingen, og ønsker derfor en rask utvikling av området. KLP og Bane NOR utvikler ikke Økern S med tanke på videresalg. De skal eie byggene selv, og har således et lengre perspektiv på utviklingen. I dette konkrete tilfellet har utviklerne både ulikt tidsperspektiv og ulike tanker om arealbruk. Da Hesselberg Eiendom var eiere av tomten på Økern S, var planen å ha utadrettede byfunksjoner på bakkeplan. Etter at Skanska Eiendomsutvikling kjøpte opp Hesselbergtomten ble planen endret, da Skanska ønsket å utvikle deler av bebyggelsen på bakkenivå til boligformål. I tillegg til uenigheter rundt fremdrift og arealbruk, har interessekonfliktene dreid seg om uenigheter rundt byggegrenser og bekkeløp. G uttrykte at det pålagte samarbeidet har vært uheldig, og at det har båret preg av spillteori.

En utfordring som ofte oppstår i transformasjonsprosjekter, er de begrensinger og den usikkerheten som eksisterende bebyggelse og infrastruktur påfører prosjektet. På Økern er det spesielt infrastrukturen som byr på problemer. Som nevnt i kapittel 2.1.2 kan eksisterende arealbruk gi utviklingsmuligheter, men i et område som er dominert av tung infrastruktur i form av jernbane, t-bane og en firefeltsveg kan det by på utfordringer i form av barrierer og hvilke funksjoner som ligger i nærheten. Det er i skrivende stund stor usikkerhet rundt hvordan deler av det fremtidige trafikkbildet vil bli på Økern. Informant B fortalte at det er usikkerhet rundt utvidelse av Alnabanen, at det er spilt inn forslag om S-bane og at det er usikkert om det blir trikketrassé på Ulvenveien. Dette er forhold som øker risikoen. På grunn av denne usikkerheten valgte OBOS å trekke planene sine for utviklingen av Østre Aker vei 24. Det å lande

forbindelsene mellom de ulike nabolagene, slik at områdene henger sammen, anser utvikler F som avgjørende for å skape gode nabolag, noe utvikler G også trakk frem som viktig. En beslutning for hvor de ulike traseene skal ligge vil i den forbindelsen være avgjørende.

Bekkeåpning er et sentralt moment i utviklingen av Økern. Det er lagt planer om at både Hovinbekken og Refstadbekken skal gjenåpnes. Refstadbekken vil som nevnt være et sentralt element for Økern Torg, og både respondent F og G har gitt uttrykk for at de har brukt mye tid på bekketraseene. F informerte om at man “i utgangspunktet var langt på vei enig med PBE om trasé”, men at bymiljøetaten og vann- og avløpsetaten hadde innspill til planen, blant annet om tilrettelegging for fisk. Etter at Steen og Strøm endret planene sine for utviklingen av Økern sentrum, medførte det at planene for bekkeløsningene ble endret. I skrivende stund er det ikke fastsatt en trassé for hverken Hovinbekken eller Refstadbekken, men G ga uttrykk for at Refstadbekken trolig vil spille en større rolle i den fremtidige utviklingen av Økern S enn det den har gjort hittil.

Utviklerne vi snakket med ga ikke uttrykk for at den eksisterende bebyggelsen var et stort problem. Det er lite eksisterende bygningsmasse som er oppført i Gul liste, og ingen av de foreslåtte planene som vi har undersøkt har lagt til grunn en utvikling der bygningsmassen bevares og/eller rehabiliteres. OPF hadde i utgangspunktet tenkt til å beholde ett av byggene på sin tomt, fortalte utvikler D. “Det var meningen at hotellbygget der skulle rehabiliteres, men etter at vi hadde vært i møte med forskjellige hotellkjeder fant vi ut at vi ville få inn 25 % flere rom ved å rive det og bygge nytt.” Lite hensiktsmessige planløsninger og kommersielle interesser var årsaken til at bygget ble revet. Respondenten utdypet svaret med at det koster like mye å bygge nytt som å rehabilitere, men at det å rehabilitere fremfor å bygge nytt vil gi et mindre inntektspotensial. Den eksisterende bygningsmassen som står i området i dag bærer preg av tidligere industrivirksomhet. I den grad eksisterende bygningsmasse vil bli bevart, vil det være i form av gjenbruk og salg av enkelte elementer, noe utvikler B og G har planer om. Utover dette vil eksisterende bygningsmasse innenfor transformasjonsområdet i stor grad bli revet. Eksisterende bebyggelse kan legge begrensinger for en ønsket utvikling, men utvikler G ga uttrykk for at det er ideelt for en eiendomsutvikler å ha aktivitet på eiendommen inntil den utvikles. Etter at Skanska tok over Hesselbergtomten, inngikk de en leieavtale med den tidligere



eieren slik at de kan ha løpende inntekter inntil de skal starte å bygge. Det å bevare eksisterende aktivitet på eiendommen er noe Fortuna Estate ønsker for felt Ø7 på Økern S. Daimyo eiendom har som nevnt forsøkt å utvide aktiviteten på sin tomt i Østre Aker vei 29 inntil en utvikling vil finne sted. Som det ble gjort rede for i kapittel 4.3 har utviklingen av flere av prosjektene på Økern skjedd over mange år, og det vil være flere år til området er ferdig utviklet. Det å ha inntekter på eiendommen som kan dekke hele eller deler av eventuelle finanskostnader, vil da være sentralt for prosjektets økonomi.

Et moment som går igjen for utviklingen av Økern er at det tar lang tid for utvikleren å få behandlet utviklingsplanene. Både informant D og F ga uttrykk for at lang saksbehandlingstid og rigiditeten har vært utfordrende, og på bakgrunn av den informasjonen vi har funnet i saksdokumentene har det også vært tilfelle for Økern Torg, Økern sentrum og Parallell. Utfordringene knyttet til dette vil bli belyst i kapittel 5.2 i drøftelsen av delproblemstilling 2.

### **Oppsummerende kommentarer**

De utfordringer som ble presentert i kapittel 2.1.2 har i stor grad kommet til syne i utviklingen av Kværnerbyen, Nydalen og Økern. Vi har gjennomgått og analysert alle utfordringer som har kommet frem i denne studien, for å kunne se sammenhenger og forstå omfanget av utfordringene. Alle disse utfordringene bidrar til økt kompleksitet, som igjen kan påvirke det bærekraftige aspektet i prosjektene direkte eller indirekte. Vi har imidlertid også et inntrykk av at påvirkning og forstrekning kan gå andre veien – at et økt fokus på bærekraft, kan øke kompleksitetsgraden.

#### **5.1.4 Stedsidentitet og bykvalitet**

Utfordringer knyttet til det å skape stedsidentitet og bykvalitet har blitt påpekt av informantene i alle de tre caseområdene. Informantene har imidlertid pekt på ulike sider ved utfordringen. Noen av informantene har trukket frem dette ved å direkte vise til stedsidentitet og stedstilhørighet som en utfordring. Andre informanter har etter vår tolkning indirekte uttalt seg om utfordringer som kan linkes til stedsidentitet og bykvaliteter. Bakgrunnen for at vi har tolket det slik, er at informantene har snakket om utfordringer rundt elementer og temaer som vi har berørt i kapittel 2.5 om stedsidentitet og det offentlige rom. Denne hovedutfordringen kan knyttes opp mot alle

de tre aspektene ved bærekraft. Hvordan omverdenen dømmer et område, kan påvirke stedets utvikling. Et steds identitet og kvaliteter kan påvirke vår hverdag og hvordan vi lever livene våre, og er derfor viktig i et bærekraftsperspektiv.

Stedsidentitet henger nøye sammen med hvor attraktivt et område anses å være; hvilke dominerende stedsbilder som finnes på et sted, er avgjørende for eiendomsprisene og i hvilken grad en utvikler er villig til å investere i området. For transformasjonsområder handler det ofte om å skape nye stedsbilder, da bruken endres radikalt. I hvilken grad en utvikler greier å skape stedsidentitet, vil være avgjørende for hvordan området tas i bruk, som igjen vil være avgjørende for om de lykkes økonomisk. Utvikler D ga uttrykk for at det å jobbe med stedsidentitet er en måte å håndtere markedsrisikoen på. Det å skape stedsidentitet vil også være sentralt med tanke på hvordan brukerne opplever området. God bokkvalitet handler om å skape gode rom, og dekke de behovene som beboerne har. Informant D uttalte følgende om det å skape stedsidentitet:

Man må egentlig begynne med gatestrukturen, og tenke hvordan skal vi lage en hyggelig by, hvor går menneskene, hvor skal vi legge leiligheten, hva er siktlinjen – man blir trukket mot plasser og lys. Åpne plasser må ikke være for store, for da vil ingen være der. Leiligheten må ikke ha innsyn rett ut mot et fortau, for da vil ikke noen kjøpe leiligheten. Deretter kan man plassere kontorer og andre funksjoner.

De romlige forholdene er, som vi var inne på kapittel 2.2.1, avgjørende for bokkvaliteten. Det at beboerne føler eierskap til et område, og tar det i bruk kan også slå positivt ut med tanke på det miljømessige aspektet. Dersom flere bor og oppholder seg i et område hvor mange ulike behov dekkes, vil transportbehovet trolig reduseres. Det at beboerne også føler stedstilhørighet og eierskap til omgivelsene vil også kunne være positivt for miljøet, da det vil kunne være en drivkraft for bevaring. Stedsidentitet henger altså nøye sammen med de tre bærekraftsdimensjonene, og det å skape stedsidentitet er avgjørende for om prosjektet bidrar til en bærekraftig utvikling. Vi vil i det følgende ta for oss ett og ett område, og gå nærmere inn på hva som kan være utfordrende når man jobber med stedsidentitet i transformasjonsprosjekter.

### *Kværnerbyen*

“Kværnerbyen er jo et transformasjonsprosjekt, men man utvikler jo et sted når man setter i gang med noe som har et så stort omfang”. Informant A påpekte her et viktig poeng med større transformasjonsprosjekter. Det dreier seg om noe mer enn eiendomsutvikling. Informanten hadde en oppfatning av at eiendomsutviklere i transformasjonsområder i større grad enn før bidrar til byutvikling, gjennom et økt fokus på å tenke helhetlig på tvers av eiendomsaktørene. Det at OBOS har vært eneste eiendomsutvikler i Kværnerbyen, har gjort det enklere for selskapet å tenke helhetlig. Informanten legger likevel til at det har vært utfordrende å tillegge stedet ny identitet og skape bykvaliteter.

Tomteutformingen i Kværnerbyen kan sammelignes med en “skålform”, som kan gi inntrykk av at det er en dump. Det er også mye trafikk på alle sider av området. Ringveien ligger vest for Kværnerbyen, som er den mest trafikkerte veien i Oslo. Konows gate går forbi tomta i sør, og strekker seg fra Oslo gate og opp mot Ekebergskrenten. Jernbanen går også forbi Kværnerbyen. Alt dette genererer relativt mye trafikk. Før transformasjonen av Kværnerbyen startet, var området lukket og preget av industri i nesten 150 år. Oppholdt man seg i området, var det fordi man jobbet der eller skulle levere noe. Kværnerbyen bærer fortsatt preg av å være en slags endestasjon. “Kommer du til Kværnerbyen i dag, så er det enten fordi du jobber eller bor der”, utdypet informant A. De overordnede føringene har vært å knytte Kværnerbyen til Vålerenga og Ekeberg.

Både beliggenhet, infrastruktur og historie er elementer som spiller inn på hva folk identifiserer med et område. Informant A uttalte at “den største utfordringen med å ta tak i området var om noen ville bo og arbeide på et slikt sted.” En av oppgavene har derfor vært å forsøke å tillegge området en ønsket identitet og det å klare å endre folks oppfatning av stedet. Til tross for at folk har flyttet inn og en del næring har etablert seg, er ikke arbeidet med å skape stedsidentitet noe man kan krysse av listen. OBOS har også jobbet med det sosiale elementet i stedsidentitet, så vel som kultur. Arbeidet innebærer å skape tradisjoner i lokalsamfunnet, legge til rette for arrangementer, i tillegg til å jobbe med det sosiale miljøet. I dette ligger å skape mangfold, samhold og tilknytning.

## *Nydalen*

På samme måte som Kværnerbyen har Nydalen i hovedsak hatt én eiendomsutvikler som har vært dominerende for utviklingen. Når det gjelder å skape stedsidentitet i transformasjonsprosjekter, vil det i enkelte prosjekter være nødvendig å ta stilling til bevaring av eldre bygningsmasse. Å skape samspill mellom bevaringsverdige bygg og ny bygningsmasse, kan by på noen utfordringer. Informant C pekte på at dette er noe Avantor kunne vært enda bedre på. Et eksempel på et prosjekt i Nydalen hvor bevaring av eksisterende bygningsmasse har vært sentralt er Nydalsveien 32B (Fiskars). Prosjektet er omtalt i kapittel 4.3.7, hvor vi blant annet nevner at hovedoppgaven i arkitektkonkurransen var å lage et prosjekt med nye boliger og samtidig ta vare på det historiske industribygget fra 1876.

Avantor har store planer for den videre utviklingen i Nydalen, og i masterplanen Nydalen+ kan man lese at “planen viser hvordan Nydalen og Storo kan knyttes bedre sammen og utvikles videre som en kompakt by mellom og omkring disse to viktige knutepunktene i Oslo” (Avantor, 2014, s. 2). Dette viser at man fortsatt arbeider med stedsidentitet og bykvaliteter i Nydalen, til tross for at området har gjennomgått en transformasjon. Nydalsveien 36-38 er et eksempel på et prosjekt i Nydalen hvor bymessige kvaliteter skal stå i fokus. Forslagsstiller Storebrand mener at høydene som er presentert i forslaget er nødvendig for å nå bærekraftsmålene i prosjektet, samt at forslaget er best egnet til å skape et godt bomiljø. Gullhaug torg 2A er også et prosjekt hvor forslagsstiller ønsker høyhus og høy tetthet. Prosjektene er eksempler på at det har vært og er fortsatt mye fokus på fortetting i Nydalen.

Avantor synes selv at de har lykket godt med de arealene som er utviklet til nå, men informant C utdypet at det er en utfordring knyttet til at Nydalen som sådan ønsker seg en stor park. Informanten trakk frem at de ikke har vært så gode på medvirkning – at man får innspillene, ønskene og kritikken på et tidlig stadium. Menneskene som bor på et område er gjerne de nærmeste til å komme med innspill til hvilket behov området har. Manglende medvirkning kan trekkes frem som en utfordring i forhold til å skape den stedsidentiteten som er ønsket i Nydalen.

## *Økern*

Økern har i lang tid vært kjent som en trafikkmaskin med Ring 3, Alnabanen og trafikkerte lokalveger som definerende elementer i området. Infrastrukturen som eksisterer i området gir mulighet for utvikling, men de fungerer også som barrierer i dag. Trafikkerte veier må krysses for å kunne gå til fots fra henholdsvis Ulven, Løren, Hasle og Refstad, noe som det i liten grad er blitt tilrettelagt for. Det å lande forbindelsene og tilrettelegge for kollektivtransport, gange og sykkel trakk utvikler B, F og G frem som sentralt for at deres prosjekter og for at Økern som helhet skal bli vellykket.

Økern vil på sikt bli hjertet av Hovinbyen, og med en økt befolkningsvekst forventes det en økt etterspørsel etter tilbud og aktiviteter. Samtlige av prosjektene som ble presentert i kapittel 4.3 innebærer planer om å utvikle Økern til et flerfunksjonelt område med et bredt spekter av tilbud og aktiviteter. Informant D og E kommenterte at når utviklingen av Økern og områdene rundt blir ferdig, vil det bo 100 000 mennesker i området – en befolkning på størrelsesorden med en stor norsk by. Begge informantene trakk frem at det per dags dato ikke er noe stort tjenestetilbud i nærområdene, og at de tilbudene som finnes trolig ikke dekker behovene for alle som oppholder seg på stedet. Alle de nevnte prosjektene på Økern har planer om publikumsrettet virksomhet i første etasje. Store deler av det offentlige rom på Økern vil bestå av eksterne offentlige rom og interne og eksterne kvasi offentlige rom, da de fleste tilbudene på Økern vil være private initiativ. For at det skal skapes aktivitet på bygulvet og at de enkelte prosjektene skal lykkes konseptuelt og økonomisk, er det viktig at det skapes gode forbindelser mellom de ulike områdene og internt på stedet.

Utvikler B uttalte at bedriftens viktigste oppgave i et byutviklingsperspektiv er å “ikke bare tenke vår tomt, men hvordan vi som aktør kan være med på, i dialog med andre naboer og grunneiere, å få til en god byutvikling.” God byutvikling dreier seg blant annet om å kunne samarbeide for å få til et optimalt resultat, men med mange aktører med ulike interesser innenfor ett område har det vist seg at samarbeid er vanskelig. Interessekonflikter har, som nevnt tidligere, ført til et utfordrende samarbeid mellom KLP/Bane NOR og Skanska. Det å bli pålagt et samarbeid med omregulering av 90 dekar, hvor det er såpass store verdier i spill, uten en koordinering av PBE ga respondent G uttrykk for at har vært vanskelig. Alle de fem informantene vi snakket med ga

uttrykk for at det er viktig med samarbeid, men som utvikler D kommenterte er de konkurrenter. “Alle ønsker jo å få Økern til å bli en destinasjon, [og skape interesse rundt området, men når det kommer til det å samarbeide i ulike forumer så] sitter man litt med kortene inntil brystet, og ønsker kanskje ikke å bidra og legge så mye penger inn i et fellesskapet.” D utdypet dette med at det var snakk om at de ulike grunneierne sammen skulle markedsføre området og lage en felles nettside, men at det ikke ble noe av på grunn av ulikt tidsperspektiv. OPF valgte derfor å markedsføre området på egen hånd: “vi har ikke tid til å vente, vi må markedsføre det nå.”

Informant D og E bemerket at det har vært utfordrende med grensesnittene mellom de ulike etatene. I henhold til reguleringsplanen for Økern Portal, skal offentlige torg være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Et av de offentlige torgene som skal opparbeides er Portalplassen mot Økernveien. Grunnen er i offentlig eie men OPF har vært pliktige til å opparbeide plassen i henhold til reguleringsplan. Det at *de* skulle opparbeide plassen anså utviklerne som naturlig, men de synes det var for lite rom for kreativ utfoldelse med tanke utviklingen av plassen.

De har på en måte planlagt hvordan det skal se ut. De definerer tykkelsen på granitten, hvilke benker og hvilke trær som skal stå her, de bestemmer egentlig alt. [Da vi kommenterte på at det] ‘blir for stort, det blir forblåst, vi må ha det litt mer intimt, litt mere grønt kanskje?’ [fikk vi avslag, med tilbakemelding om at det var kommunal standard].

Informantene forklare at de hadde foreslått at de ønsket en Tuftepark på torget, men fikk avslag på det, da heller ikke *det* var i henhold til kommunal standard. På Portalplassen står det også et ventilasjonstårn for tunnelen som går under bakken, samt en trafostasjon. Informantene D og E pekte på at elementene ikke oppleves som trivelige, men at det å endre på utseende med de hensyn som skal tas i forhold til trafikken langs veien, ikke er så lett. Det samlede inntrykket til informantene var at dynamikken mot de ulike grensesnittene i offentlige etater har vært tung. “Det er litt sånn ovenfra og ned på hva og hvordan de vil ha det”, sa D.

## **Oppsummerende kommentarer**

Arbeidet med stedsidentitet og bykvalitet har vært utfordrende i alle caseområdene. Utviklerne har imidlertid pekt på ulike grunner til hvorfor det har vært vanskelig. Som nevnt i kapittel 2.5.1 er stedsidentitet et sammensatt begrep som kan ha ulike innfallsvinkler. Det vil derfor også være ulike måter å tilnærme seg arbeidet med å skape stedsidentitet og bykvalitet på. Her følger en oppsummering av de punkter som de ulike informantene har trukket frem, som knytter seg til utfordringer med stedsidentitet og bykvalitet. Punktene er satt opp i tilfeldig rekkefølge:

- Tomtens utforming
- Eksisterende infrastruktur
- Områdets historie
- Menneskers oppfatning og forventning
- Manglende medvirkning
- Forbindelser til omkringliggende områder
- Pålagt samarbeid
- Interessekonflikter
- Grensesnitt i eiendomsetatene
- Tidsperspektiv

Punktene over kan knyttes opp mot flere utfordringer ved utvikling av transformasjonsområder, men har her særlig blitt sett i lys av utfordringen med å skape stedsidentitet og bykvalitet. Vi har en oppfatning av at uansett hvordan man omtaler og diskuterer stedsidentitet og bykvalitet, vil man kunne knytte diskusjonen opp mot minst ett av bærekraftsaspektene. Det være seg om man ser det i lys av fysiske særpreg og romlige kvaliteter, næringsliv og næringsstruktur, kultur og historie, eller lokalbefolkning og det sosiale liv.

## **5.2 Delproblemstilling 2**

### **5.2.1 Redegjørelse for delproblemstilling 2**

For å kunne besvare delproblemstilling 2 vil vi se nærmere på utfordringer ved reguleringsplaner og VPOR som planmessige virkemidler, sett i lys av bærekraft. Informantenes tilbakemeldinger på spørsmål knyttet til plansystemet og planprosess, er brukt som et utgangspunkt for å besvare

problemstillingen. Vi har gjort en analyse av svarene fra samtlige informanter og vil i dette delkapitlet presentere våre funn i lys av teorien som er presentert i kapittel 2.2 og 2.4.

### 5.2.2 Fleksibiliteten i planene

Formålet med VPOR, er som nevnt i kapittel 2.4.4, å fordele typer av offentlige rom og sikre en helhetlig utvikling, uten at det tar uforholdsmessig lang tid å behandle forslag til reguleringsplaner. Reguleringsplaner har som formål å avklare arealbruken i et område og hva som kan bygges der. Det er en politisk vedtatt plan, som gir kommunen mulighet til å styre utviklingen i et aktuelt område. Som nevnt i kapittel 2.4.2 deler man reguleringsplaner inn i to ulike kategorier. Områdereguleringsplaner og detaljreguleringsplaner skiller seg blant annet fra hverandre ved at detaljeringsgraden er ulik. Detaljeringsgraden kan imidlertid også variere i stor grad fra én detaljreguleringsplan til en annen.

Vi stilte informantene spørsmål rundt ulike planers funksjon som styringsverktøy for en bærekraftig utvikling. Vi stilte åpne spørsmål, og ga informantene mulighet til å snakke fritt rundt tematikken. Til tross for at svarene varierte i lengde og i forhold til hva den enkelte informant la hovedvekt på, hadde de fleste informantene mye å si om detaljeringsgraden av ulike planer. B henviste til en områderegulering på Skøyen og uttalte at foreslått regulering var for detaljert, ingen av aktørene var fornøyde, og at utviklingen hadde stoppet opp.

“[Tidligere] var en reguleringsplan nesten at du bare hadde en firkant hvor bygget skulle stå, hvor høyt du fikk bygge og [hvor adkomster skulle ligge]. Resten kunne du ta i en rammesøknad. I dag definerer reguleringsplanen, hvor mye er kontor, hvor mye er handel, hvor mye er bolig osv.”, fortalte D. C viste samme frustrasjon rundt detaljeringsgraden, og forklarte at “det er ingenting som kan tas underveis, men alt skal være i reguleringsplanen.” D forklarte at skissene av fasaden på Økern Portal var en del av reguleringsplanen, og det at alle detaljene skal inn i en reguleringsplan gjør reguleringsprosessen rigid. Dersom det skulle foretas endringer ville det kun være mulig ved gitt dispensasjon. I den foreslåtte reguleringsplanen for Økern Torg (kapittel 4.3.4) er det det lagt inn en fellesbestemmelse om at alle byggene skal BREEAM-sertifiseres etter standard “very good”. Det er altså angitt i forslaget til reguleringsplan hvilken aktørs



sertifiseringsordning som skal benyttes. Dersom prosjektet ikke oppnår et slikt sertifikat vil ikke bebyggelsen være i henhold til reguleringsplan med mindre det gis dispensasjon.

Eiendomsutviklerne gir på mange måter uttrykk for at de ønsker seg mer fleksibilitet i planene, ved at de viser misnøye med detaljeringsgraden. Informant A ga uttrykk for at det for Kværnerbyen har vært en fleksibel reguleringsplan, noe som har vært positivt. A mener fleksibiliteten har gjort at man har kunnet utvikle området til det bedre, fordi man har hatt mulighet til å gjøre tilpasninger. “I dag er alt så nøye regulert at det kan gi mye utilsiktede løsninger”, utdypet A. “Plan- og bygningsloven åpner opp for dispensasjon, men selv om man skulle se bedre løsninger, blir det en planmessig risiko som gjør at man heller aksepterer planene slik de er – fordi tid er penger”, uttrykte A. Dette viser at det også ligger et tidsperspektiv i dette med reguleringsplaners detaljeringsgrad. At en reguleringsprosess trekker ut i tid kan, som vi var inne på i kapittel. 5.1.3, gjøre at innovative løsninger innen for eksempel bærekraft, blir satt på vent.

Høy detaljeringsgrad kan medføre økt risiko for eiendomsutvikleren. Dersom det skal gjøres endringer, må det søkes om dispensasjon. Det er flere risikomomenter knyttet til dispensasjon, både om dispensasjon gis eller ikke, og tiden som medgår i prosessen. Dette kan gjøre at endringer som kunne gitt bedre løsninger i et bærekraftig perspektiv, ikke gjennomføres. På den andre siden er detaljering av reguleringsplaner kommunens måte å sette rammer for prosjektene på. Det kan også innebære å sette rammer som sikrer bærekraft, som eksempelvis bestemmelsen om BREEAM-sertifiseringen i reguleringsplanen for Økern Torg som vi har vist til over. For at planene skal være et godt grunnlag for arbeidet med bærekraftig utvikling, er man avhengig av en balanse mellom fleksibilitet og detaljering.

### **5.2.3 Tidsperspektivet på planprosessen**

Flere av eiendomsutviklerne i våre case har vist misnøye ved at planprosessene trekker ut i tid. Avantor har gitt uttrykk for at den lange saksbehandlingstiden har vært frustrerende og gitt uforutsigbarhet. Dette kommer frem i en e-post som ble sendt til Oslo kommune PBE i januar 2019 (Avantor, 2019b), hvor Avantor skriver at saken blir “[...] stadig forsinket som følge av ressursmangel hos etaten samt manglende og nye/endrede tilbakemeldinger fra etaten”. I en e-

post datert 26. april 2017 fra Stor-Oslo Eiendom (2017), som var forslagsstiller av Parallell, sto det følgende:

PBE har nå hatt rammesøknaden til behandling i ett år, og vi mener det er urimelig at forslagsstiller påføres de kostnadmessige konsekvensene som slik saksbehandling påfører selskapet. [...] Forslagsstiller har stilt seg positiv og samarbeidsorientert, men uten at normal saksbehandlingstid er innfridd av PBE. Forslagsstillers økonomi er ikke relevant for etaten, men til orientering påføres selskapet høye finanskostnader som følge av den urimelige lange saksbehandlingstiden. Det blir også håpløst for forslagsstiller å kommunisere troverdig med leiemarkedet når tidspunkt for rammetillatelse ikke er forutsigbar.

Informant F uttrykte også frustrasjon rundt at uforutsigbare planer kan gjøre at utviklingen trekker ut i tid:

Dette prosjektet startet i 2015, og det er fortsatt ingen reguleringsplan på plass. Vi startet først prosessen med et parallelloppdrag, og så var vi i gang med reguleringen, men så fikk vi stoppordre på grunn av at PBE startet opp et arbeid med planprogram og VPOR for Hasle og Valle Hovin. Da har jo vi måttet sitte i ro og egentlig gi innspill til dette planprogrammet som fortsatt ikke er vedtatt.

Dersom en plan ikke gir tilstrekkelig forutsigbarhet, kan det gjøre at utviklingen trekker ut i tid. Lange plan- og utviklingsprosesser er svært ressurskrevende og kostbart. Som vi var inne på i delproblemstilling 1, er det ikke fullstendig enighet blant eiendomsutviklerne om bærekraftige investeringer og strategier er en merkostnad eller ikke. Den som har en oppfatning av at det er en merkostnad, og som i tillegg får en risiko gjennom en uforutsigbar plan, kan kanskje vegre seg for å gjøre større investeringer knyttet til bærekraft. Her er vi tilbake til dette med at "tid er penger", og dersom lange prosesser gjør prosjektene mindre lønnsomme for utvikleren, vil det kunne gå utover graden av bærekraftige investeringer. Planprosesser som trekker ut i tid, kan også påvirke prosjektets omdømme negativt. Dette kan gjøre at eiendomsutvikleren ønsker å rette fokus mot andre prosjekter.

## 5.2.4 Balansen mellom analyser og detaljeringsgrad

Det må også være en balansegang mellom de analyser som gjøres og detaljeringsgraden. Utvikler F uttrykte seg videre slik:

[Bruken av] VPOR startet med VPOR for Ensjø, og det var en veiledende prinsipplan for offentlige rom, og det var det den planen håndterte. Sammen med det ble det satt opp en tiltaksliste. Og tiltakene på denne tiltakslisten ble kostnadsberegnet sånn at det ga en forutsigbarhet. Da visste [vi] at bygger man én kvadratmeter så var anleggsbidraget x antall kroner. Det ga en forutsigbarhet uten at man på en måte forsøkte å låse formål og bygg på byggefeltene. Det var rommene mellom husene man egentlig snakket om. Sånn som det har utviklet seg, er det nesten blitt en slags plan, hvor høyder og formål er med der. Og så har man laget tiltakslisten, men man har ikke kostnadsberegnet den; det som tidligere ga en forutsigbarhet i forhold til det hele. Når det elementet i tillegg er borte vil jeg si er at det er for detaljert – detaljeringsgraden harmonerer ikke med analysen som ligger til grunn.

Informanten påpeker at en plan som tidligere ga forutsigbarhet i prosessen, ikke gjør det i det aktuelle tilfellet.

Det Hasle og Valle Hovin planområdet er på omlag 650 mål, og VPOR var i utgangspunktet tenkt for å være en veiledende prinsipplan for offentlig rom. Men nå er det også for formål, funksjoner, byggefelt, høyder; det har blitt en detaljrikdom i den type planer, som gjør at man for det første kanskje ikke avdekker alle risikoer fordi analysene ikke er dype nok – det er ikke mulig å analysere et 650 mål stort område ned i detalj. Og det samme er at man fort kan gå glipp av noen muligheter. Avdekker ikke risiko, og kan da gå glipp av muligheter fordi at det blir detaljert på et så stort område.

Det kan derfor være et paradoks at en plan som er så detaljert likevel oppfattes som uforutsigbar av utvikleren. Spørsmålet her er kanskje hvem planen er ment å gi forutsigbarhet for: utvikleren eller kommunen? Utsnittene av VPOR for Hasle og Valle Hovin vist i Figur 41 til 44 angir

kommunens ønsker for høyder, tetthet og fordeling av arealformål innad i de ulike feltene. Det at kommunen fastsetter de nevnte parametrene, gir dem en forutsigbarhet for hvordan utviklingen vil bli. Et av problemene ved dette er som F uttrykte, at de ikke har samme tanker rundt Økern S sin posisjon. “For på dette området her hvor vi ligger inn under en VPOR som hører til Hasle og Valle Hovin, så er Økern, altså det som er kjernen i Hovinbyen, blitt behandlet som en utkant av Hasle og ikke sentrum i et mye større område.” Visjonen for Økern S sammen med Økern sentrum er at det skal være Hovinbyens hjerte. Premisset som VPOR legger til grunn for utviklingen, opplever informant F som å ikke å være i samsvar med deres oppfatning om at Økern er hjertet i Hovinbyen; en visjon som legges til grunn i den strategiske planen for Hovinbyen.

I litteraturstudien som Hanssen og Skogheim (2019, s. 31) fortok seg i NBIR-rapport 2019:23 viser de til at flere studier peker på behovet for å utarbeide en felles visjon for områdeutviklingen. “Dersom utviklingen skal gi bærekraftig byutvikling, kan ikke utviklingen skje bit-for-bit. Studiene har identifisert behovet for å operasjonalisere visjonene i kommuneplanen (samfunnsdel og arealdel) til visjoner for områdene som skal utvikles.” I studien trakk de frem at VPOR er et redskap som kan romme slike felles utformede visjoner mellom kommune, grunneiere og utviklere. Det at en VPOR skal sørge for at man ikke *kun* tenker en bitvis utvikling, ga utvikler F uttrykk for at ikke blir oppnådd med VPOR for Hasle og Valle Hovin, da vedkommende opplevde at Økern S ble sett på som en utkant til Hasle, og ikke som sentrum av en større utvikling.

### **5.2.5 Forutsigbarhet i plangrunnlaget**

En transformasjon skal være i henhold til vedtatte politiske mål, men det er samtidig viktig at planene legger til rette for og stimulerer til utvikling. På bakgrunn av det som har blitt diskutert i de foregående punktene, munner utfordringene ut i at utviklerne opplever planprosessen som lite forutsigbar. De fleste detaljreguleringer fremmes av private aktører, og dersom plangrunnlaget er uforutsigbart kan konsekvensen være at utviklere og grunneiere avventer prosjektene. Vi har vært inne på at en detaljstyring fra kommunen side har blitt opplevd som negativt. Utvikler G ga ikke uttrykk for at VPOR var for detaljert, trolig fordi de ønsker en utvikling av Selmas Hage i henhold til planen. Informanten opplevde imidlertid planen som ufullstendig:

[Den aktuelle VPOR-en må jeg si] har vært ufullstendig på Hasle og Valle Hovin. Fordi man ikke har utkritt planen for felles [detaljregulering], og da må veldig mange samarbeide i et veldig stort område, og det lar seg ikke gjøre. Det er en grunn til at PBL er som den er, at strukturen i den er som den er, og at [loven skiller mellom] områdeplaner og detaljplaner. PBE skal koordinere dette og koordinere de forskjellige utviklerne, [men det er i stedet] gjort et forsøk på at utvikleren selv skal samarbeide om å nærmest områdeutvikle et område på 90 dekar, og det lar seg ikke gjøre. Det er så forskjellige interesser. Det har vært en stor utfordring, [...] den VPOR-en føler jeg ikke har vært god nok.

G pekte på at planen oppleves som ufullstendig fordi kravet om felles detaljregulering ikke er klarlagt, og at rollefordelingen mellom utvikler og kommunen ikke er fastsatt. G fortalte at de som entreprenører kan gjøre mye selv, med tanke på opparbeidelse av fortau, sykkelstier, torg og park, men at de ikke kan gjøre alt. “Typisk hvis det er en noe som skal opparbeides sammen med andre, eller som ligger et stykke fra vårt prosjekt, så betaler vi jo et kontantbidrag.” Som vi var inne på i kapittel 5.1.3 har interessekonfliktene gjort slik at utviklingen av Økern S har stoppet opp, og G påpekte at grunnlaget for samarbeid er vanskelig dersom PBE ikke påtar seg rollen som koordinator. Bærekraftsmål nummer 17 handler jo om at man må samarbeide for å nå målet om en bærekraftig utvikling. For at en utvikling skal være bærekraftig og ikke skje *bit-for-bit*, er det viktig at forholdene er tilrettelagt for samarbeid. Både F og G pekte på at VPOR-en var årsaken til at utviklingen hadde stoppet opp. Det kan derfor stilles spørsmål ved om den aktuelle VPOR-en er i samsvar med formålet for at den ble utarbeidet i utgangspunktet.

En VPOR er som nevnt i kapittel 2.4.4 et planverktøy som ikke følger planhierarkiet etter plan- og bygningsloven, og er derfor ikke en juridisk bindende plan. Informant B hadde imidlertid et inntrykk av at PBE tolker VPOR som et juridisk bindende dokument. Informant B var ikke alene om å ha dette inntrykket. A viste til at flere kollegaer har et inntrykk av at “når man møter etaten, så er det absolutte sannheter.” Videre ga A uttrykk for at intensjonen med slike planer er god, men at videre planprosess ikke må bli for firkantet. “Det skal være *veiledende*, og det er det nødvendigvis ikke i dag”, avsluttet informant A med (utheving tillagt). Dersom en slik plan

inneholder bestemmelser som kan oppfattes som uklare, er det i seg selv ikke til hinder for en utvikling; bestemmelsen er ikke juridisk bindende. Problemet oppstår når transformasjonen stopper opp, fordi plangrunnlaget ikke er tilstrekkelig, og at fleksibiliteten til å endre planen er blitt borte.

Arbeidet med VPOR for Hasle og Valle Hovin er enda ikke vedtatt, og informant G pekte på at både VPOR-en og detaljreguleringsplanen blir viktig i deres videre arbeid med utviklingen. De venter blant annet på en avklaring når det gjelder fordeling av *hva* og *hvor* man kan bygge og hvordan de offentlige strukturene skal være. Videre uttrykte G at kvaliteten på VPOR er helt avgjørende for neste planleggingsnivå, og hva som blir handlingsrommet på detaljreguleringsnivået. “Hvis den er dårlig, er det veldig vanskelig å gjøre en effektiv detaljregulering”, utdypet G. Informant F viste til pbl. § 3-1 tredje ledd, som sier at “planleggingen skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.” F utdypet dette med at “noen ting bør man overlate til detaljreguleringen.”

Informant F sa at “VPOR-en er ikke vedtatt, og de fleste er nå enige om at den egentlig er utgått på dato.” I transformasjonsprosjekter skjer utviklingen gjerne over mange år, og områdene som skal transformeres er ofte store. Dermed er det ikke sjeldent at det skjer en del endringer underveis. “Den VPOR-en som opprinnelig ble laget, utgår på dato før den er vedtatt. For omgivelsene endrer seg og nye planer kommer til. Så det er rett og slett en utfordring med disse overordnede planene som strekker seg over svært store områder”, uttrykte F. Videre forklarte F at grunnen til at samarbeid med andre aktører på Økern har vært utfordrende, i noen grad kan skyldes denne VPOR-en. “Vi tror og vi vet, at det er muligheter som ikke blir utnyttet”, avsluttet F.

To viktige momenter vi vil fremheve på bakgrunn av denne drøftelsen, er 1) viktigheten av at plangrunnlaget legger forholdene til rette for samarbeid, og 2) at plangrunnlaget gir et tilstrekkelig handlingsrom som kan imøtekomme uforutsette endringer, uten at utviklerne anser prosessen som *for* vanskelig. Dersom de to momentene ikke er til stede kan hele utviklingen stoppe opp. For at man skal kunne oppnå en bærekraftig utvikling, må de tre

bærekraftsdimensjonene ivaretas, både i hovedgrepene og i detaljplanleggingen. Det å stille krav til at utviklerne har høye klima- og miljøambisjoner, at området skal ha visse karakterer og funksjoner, se vi på som viktige grep som kan tas på overordnet nivå. Det er imidlertid slik at det å skape stedsidentitet, ivareta ulike brukergrupper i det offentlige rom og jobbe med økonomien i prosjektet i stor grad skjer på detaljnivå. Dersom plangrunnlaget er uforutsigbart, kan det være vanskelig å vite hvordan man skal jobbe med bærekraftige løsninger.

### **5.2.6 Samarbeid mellom utviklere og planmyndigheter**

Manglende forutsigbarhet i plangrunnlaget går igjen som en rød tråd i svarene som har blitt presentert. Bakgrunnen for at de konkrete planene har blitt oppfattet som lite forutsigbare, er som nevnt noe ulikt. Vi får likevel inntrykk av at samarbeid mellom planmyndighet og utvikler har vært utfordrende, og at det er der skoen har trykket. Det at plansamarbeidet mellom utvikler og planmyndighet har vært vanskelig ble satt på spissen i forbindelse med utviklingen av Sandakerveien 113-119 i Nydalen. I kapittel 4.3.7 gjorde vi rede for at det ble utarbeidet flere planforslag av Sandakerveien, og som nevnt ble forslag 2 og 3 utarbeidet av kommunen. Samarbeidet med kommunen ble av Avantor oppfattet som vanskelig, og i en epost (Avantor, 2017b) sendt 22. februar 2017 ga Avantor uttrykk for at de opplevde det som uheldig at PBE stadig utsatte avtalte møter. Tilsvaret kom som en reaksjon på at PBE hadde avlyst dialogmøte 3, med begrunnelse om at etaten ikke hadde behov for møte i forbindelse med utviklingen av sine alternativer, og at videre dialog om PBE sine alternativer skulle skje via e-post. I e-posten skrev Avantor følgende:

Vi frykter nå at PBE ikke ønsker å presentere egne alternativer i sin fulle bredde før saken legges ut til offentlig ettersyn. Dermed fratras vi mulighetene til å komme med kommentarer til PBEs alternativ annet enn i forbindelse med offentlig ettersyn. Dette er uheldig da det er en rekke forhold ved eiendommen som er utfordrende og som krever spesialkompetanse på flere hold. Vi er bekymret for at et alternativ fra PBE ikke vil være teknisk eller økonomisk gjennomførbart.

I denne saken fikk ikke Avantor uttale seg om planalternativene før de ble lagt ut til offentlig ettersyn, og Avantor var derfor nødt til å gi bemerkninger til forslaget gjennom vanlig høringsrunde, hvor de skrev følgende (Avantor, 2017c):

Det ble videre gjort et poeng av at PBE i sin område- og prosessavklaring var tydelig på hvilke krav man ville stille til park. Avantor har underveis påpekt manglende redegjørelse og dokumentasjon på at PBE kan kreve parkarealer som vesentlig avviker fra føringer i Kommuneplan for Oslo mot 2030 (KP 2030) og Kommunedelplan 17 for torg og møteplasser (KDP 17). Avantor mener PBE underveis i prosessen har endret sin argumentasjon, og derfor skapt ytterligere uforutsigbarhet. Det er til dels oppsiktsvekkende dersom etaten hadde så klare meninger om krav til park allerede i forbindelse med område- og prosessavklaring, at argumentasjonen er såpass uklar og at man ikke er i stand til å fremlegge egne komplette alternativer før en uke før saken skal legges ut til offentlig ettersyn. Når PBE velger å fremme alternativer som i så vesentlig grad reduserer utnyttelsen, måtte man forstå at dette er kritisk for Avantors vurderinger av ønske om å omregulere eiendommen. Avantor fikk heller ikke tilstrekkelig informasjon om PBEs alternativer tidlig nok, og ble ved dette fratatt mulighet til å trekke reguleringsforslaget før offentlig ettersyn. I denne sammenheng ser vi også grunn til å minne om at det allerede 30.10.2015 ble avholdt en planforhåndskonferanse for å avstemme det overordnede grepet. Vår oppfatning var at etaten var positiv til de skisser som ble fremlagt den gang, men at det selvsagt var flere forhold som måtte bearbeides. Vårt materiale til oppstartsmøte var derfor basert på dette grepet.

I dette utdraget uttales det eksplisitt at Avantor syntes at planprosessen har vært uforutsigbar, og at nye planer har blitt lagt frem for sent. Det at kommunens planer og ønsker kommer for sent inn i prosessen ble nevnt i punkt 5.2.3 i forbindelse med utarbeidelsen av VPOR for Hasle og Valle Hovin. I kapittel 4.3.4 var vi inne på at tiltakshaverne for Økern torg hadde utviklet en plan som måtte skrinlegges etter at VPOR for Løren/Økern ble vedtatt. Økern Portal ble også omfattet av den aktuelle VPOR-en. Tiltakshaverne fikk i denne forbindelsen stoppordre i ett år, i påvente av at planen skulle bli ferdig utarbeidet og politisk behandlet. Informant D uttalte at prosessen rundt utarbeidelsen av VPOR for Løren/Økern ikke har vært så god, både med tanke på at de



ikke var involvert og hvilke føringer det la på prosjektet. Informanten bemerket også at planen hadde kommet ganske sent inn i transformasjonsprosessen. Det at planen har kommet på et relativt sent stadium i transformasjonen, var også tilfelle for både VPOR for Hasle og Valle og TOR Nydalen. Dette illustrerer viktigheten av at kommunen er tidlig ute med å avklare rammene for utviklingen, etter at de har utpekt satsningsområder. Det er kostbart for utviklerne med langvarige reguleringsprosesser, og prosjektene kan ende opp med å ikke være økonomisk bærekraftige.

### 5.2.7 Oppsummerende kommentarer

For å kunne gi et svar på hvordan planmyndighetenes planmessige virkemidler kan påvirke en bærekraftig utvikling, har vi trukket ut alle spørsmål og svar fra empirien hvor informantene har snakket om ulike planer og planprosesser. Vi har sett etter gjentakelser og hovedpunkter, og har sett på reguleringsplan og VPOR sin funksjon som styringsverktøy. Hovedfokus har også her vært på eiendomsutviklerens synspunkt, med innslag av hvordan planmyndighetene benytter planene, for å sette uttalelsene som informantene har kommet med i kontekst. Vårt inntrykk er at intensjonene som ligger bak både reguleringsplaner og VPOR er gode, men at eiendomsutviklere av og til finner det vanskelig å forholde seg til planene og planprosessene i transformasjonsprosjekter. Eiendomsutviklerne har påpekt at hovedfokuset i planprosessene blir om man kan *klare* å få til en utvikling. I dette ligger det å få til samarbeid med andre utviklere og planmyndigheter, forholde seg til endringer i andre planer og forholde seg til tidsperspektivet. Vår antagelse er at bærekraftsaspektet kan havne i annen rekke, når det grunnleggende for å få til en utvikling, byr på en rekke utfordringer og problemstillinger.

Planmyndighetene har mulighet til å sette rammer rundt prosjektet ved å stille ulike krav i reguleringsplan. Som vi også har påpekt tidligere under drøftelsen av denne problemstillingen, er det viktig med en bevissthet rundt detaljeringsgraden i reguleringsplaner. Dersom det stilles *for* høye krav til detaljeringsgraden, kan det føre til at utviklingen stopper opp fullstendig. Det andre ytterpunktet er hvis detaljeringsgraden er tilnærmet null. I slike tilfeller kan man risikere at transformasjonen blir mislykket ved at man mister bykvaliteter og liknende. Det kan bli dyrt og tidkrevende å rette opp i dette i ettertid. Prosessen med å sikre at utviklingen blir som

planmyndighetene ønsker, må likevel ikke være så rigid at man risikerer å ikke få til en utvikling i det hele tatt.

Detaljeringsgraden viser seg kanskje å være ekstra utfordrende i transformasjonsområder, hvor det kan være store behov for endringer underveis i utviklingen. Et av formålene med at det utarbeides en VPOR er for å sikre en helhetlig utvikling av et større område. Som nevnt over, kan det stilles spørsmål om hvorvidt VPOR for Hasle og Valle Hovin har lykket med å leve opp til det nevnte formålet, i og med at utviklingen har stoppet opp. En kommentar fra vår side er at man kan gå glipp av muligheter, herunder også muligheter knyttet til bærekraft, når veiledende planer slik som VPOR ikke blir veiledende likevel. Både reguleringsplaner og VPOR kan brukes som verktøy for å legge til rette for en bærekraftig utvikling, og det er derfor viktig å sørge for at planene ikke mister denne funksjonen.

## **5.3 Delproblemstilling 3**

### **5.3.1 Redegjørelse for delproblemstilling 3**

Gjennom delproblemstilling 3 ønsker vi å belyse hvilke drivkrefter som ligger bak det å arbeide med bærekraftig utvikling i transformasjonsprosjekter. Som nevnt i kapittel 5.1.2 ga våre informanter uttrykk for at de synes eiendomsbransjens bidrag til at bærekraftsmålene blir nådd, er viktig. Vi finner det derfor interessant å undersøke nærmere hvilke drivkrefter som ligger bak det å arbeide med dette. Ved å analysere den relevante empirien, har vi fått oversikt over de drivkreftene som finnes i våre case. Vi vil i de følgende delkapitler gjennomgå disse drivkreftene, og trekke frem noen eksempler på tiltak som er gjort for å fremme bærekraft i prosjektene.

### **5.3.2 Selskapsstrategi som drivkraft for bærekraftig utvikling**

Vårt inntrykk er at alle informantene vi har vært i kontakt med, er ansatt i selskaper hvor bærekraft har blitt en naturlig del av selskapsstrategien forøvrig. Skanskas visjon er å bygge for et bedre samfunn, og Avantors motto er: “Avantor for hodet og hjertet”. Dette er slagord som de ansatte i selskapene skal arbeide etter, og det at det tas bevisste valg på et overordnet nivå i selskapet trakk samtlige utviklere frem som en drivkraft for hvordan de jobber med bærekraft.

“Vi lever jo våre verdier”, uttrykte B. På spørsmålet om hva som har vært drivkreftene for å gjennomføre valgte miljøstrategier i de aktuelle transformasjonsprosjektene, svarte F følgende: “litt sånn tilbake til dette med *hvem er vi*. Vi forvalter pensjonsmidler i et veldig langt tidsperspektiv. Det betyr at det vi bygger i dag, det skal vi også eie om 50 år. Og sånn sett er det smart å gjøre det skikkelig.” (utheving tillagt). Utvikler D forklarte at de som selskap ønsker å være bærekraftige, uavhengig av om kapitalen de forvalter investeres i aksjer eller fast eiendom.

Samtlige bedrifter med unntak av OPF opplyste at de enten var Miljøfyrtårn og/eller ISO 14001-sertifisert. Bakgrunnen for at OPF ikke har tatt i bruk et miljøledelsessystem begrunnet de med at sertifiseringsordningene ikke egnet seg så godt for deres selskapsstruktur. OPF er ikke et rent eiendomsselskap, og avdelingen deres består kun av tre personer. Informantene opplyste om at dette også var grunnen til at de ikke har undertegnet på de 10 straktstiltakene for byggeiere. Respondent D fortalte at selv om de ikke har undertegnet dem, jobber de likevel mot flere av målene i tiltakslisten. E supplerte med at de også stiller krav om miljøledelsessystem til sine forvaltere. Både Skanska CDN, KLP Eiendom og Avantor har signert på de 10 straktstiltakene for byggeiere, samt at Avantor, OBOS og Skanska Eiendomsutvikling har undertegnet på 10 straktstiltak for boligutviklere. Vi har en oppfatning av at det å sette klare mål er viktig for å oppnå en bærekraftig utvikling. Som vi var inne på i delproblemstilling 1 sikter FNs bærekraftsdefinisjon på å favne bredt, noe som kan gjøre det vanskelig å vite hva man skal gripe fatt i. Det å sette ti klare mål og innføre miljøledelsessystem mener vi er et viktig tiltak for at de ansatte skal vite hva de skal jobbe mot. Vi tror således at det er en drivkraft for en bærekraftig utvikling.

Samtlige av informantene vi snakket med opplyste at selskapene de er ansatt i bruker BREEAM aktivt, også i de tre transformasjonsprosjektene som har blitt studert i denne oppgaven. Både informant C, D og E ga uttrykk for at bruk av sertifiseringsordningen har blitt en standard, “en ting du må gjøre”, som C uttrykte det. ”Det fordrer at du allerede på et tidlig stadium må ta stilling til reduksjon av klimagass”, og har således gitt et økt fokus på det i planleggingen, fortalte A. Det har også “blitt en definert mal på hvordan entreprenøren skal jobbe, både med materialer og med løsninger. Det er både greit å forholde oss til, både for oss og entreprenøren”, sa D. Informant E fortalte at “det er jo veldig fin måte å kommunisere bærekraft på, for det er

noe folk kjenner igjen. Hvis vi hadde sagt, at vi har en brønnpark, og gått ut med masse tall, så vet ikke folk hva det vil si, og klarer ikke å forholde seg til det. Det er litt det at det er en enkel måte å vise folk at vi er bærekraftige.” Hva som er drivkreftene for at selskapene satser på bærekraft er nok sammensatt. Vi har en oppfattelse av at bruken av BREEAM både kan begrunnes med at risikoen reduseres, at det er et verktøy i forbindelse med klima- og miljøarbeidet, og at det er en fin måte å kommunisere bærekraft på. For selskaper som skal gi sine kunder og aksjonærer avkastning, er det viktig å ha et verdsett som kundene kjenner. Det å kunne kommunisere dette på en god måte, og gi et godt inntrykk utad er noe vi tror er viktig.

I tillegg til det å ha et godt omdømme, trakk flere av utviklerne frem at de ønsker å være bærekraftige, å gjøre ting ordentlig, og at det å ha et fokus på miljø er det moralsk riktige. Utvikler D kommenterte at selv om de valgte å rive det ene bygget i stedet for å rehabilitere det, var det viktig for dem å sette en høy miljøstandard på det nye bygget. Det å sikre et godt miljø for de som setter opp bygget og de som skal være brukere i ettertid, var noe flere av informantene trakk frem som et viktig bidrag til en bærekraftig og god byutvikling. Utvikler B trakk frem at arbeidernes helse var viktig for Skanska, og OPF opplyste at de stiller krav til sine entreprenører om at de måtte forholde seg til Oslomodellen (standard kontraktsvilkår for Oslo kommunes anskaffelser av varer, tjenester og bygg og anlegg), som blant annet innebærer krav om bruk av lærlinger, bruk av faste ansatte, HMS og sporbare lønnsutbetalinger. Det å sikre et trygt miljø under oppføring og bruk handler ikke kun om hva som er etisk riktig, det handler også om å levere et godt produkt.

På spørsmålet om hva som har vært drivkreftene for å gjennomføre valgte miljøstrategier i de aktuelle transformasjonsprosjektene, svarte A at “det er jo en sammenheng med [det, og det å] bygge gode boliger.” Det å satse på miljø henger sammen med forretningen. Utviklere i transformasjonsprosjekter bidrar til byutvikling. Hvordan et område oppleves og hvilke stedsbilder som dominerer, påvirker som nevnt om et område oppleves som attraktivt eller ikke. Det å tenke helhetlig og “ikke bare tenke vår tomt, men hvordan vi som aktør kan være med på, i dialog med andre naboer og grunneiere, å få til en god byutvikling” trakk utvikler B frem som bedriftens viktigste oppgave i et byutviklingsperspektiv. Vi ser det slik at det å få til en helhetlig

utvikling av området er både i bedriftenes interesse, samt at det henger nært sammen med den sosiale dimensjonen av bærekraft.

Samtlige informanter fortalte at de ønsker at prosjektene de jobber med skal bidra til å gi et bredt tilbud til de som bor i området, og byen forøvrig. Det å svare til byens og samfunnets behov for øvrig, både nå og i fremtiden pekte utvikler F på som viktig. Stikkord som har gått igjen hos informantene er: tilbud, menneskene, mangfold, trygghet og rekreasjon. Alle utviklerne vi snakket med ga uttrykk for at de ønsker at prosjektene deres skal inneha butikker og ulike tjenestetilbud, for å være et trekkplaster og svare til behovene til beboerne. Respondent C fortalte at de jobber mye med å gjøre området attraktivt for de som studerer, bor og jobber i Nydalen – byutviklingen handler om menneskene imellom og i byggene. Det å stimulere til mangfold og ha en sosial arena der mennesker med ulik bakgrunn kan møtes ble trukket frem som viktig av flere av utviklerne. Utvikler G forklarte at de vurderer å benytte seg av et konsept som heter Kroloftet, hvor deler av bebyggelsen vil fungere som fellesarealer hvor det blant annet vil bli holdt ulike kurs. Økern Portal vil tilby en park, løpebane, parsellhage og treningsstudio. OPF har også stilt krav til aktørene som skal drive spisestedene om at en viss andel av de ansatte skal være på arbeidstrening.

Omgivelsene våre påvirker vår hverdag og trivsel, bemerket D. Det å være bevisst på hvordan bygninger og rom utformes ga samtlige informanter uttrykk for at er viktig. Alle de tre transformasjonsprosjektene har den blågrønne strukturen som et viktig element i transformasjonen. Utvikler A kommenterte at OBOS ønsker å ha fornøyde medlemmer og kunder, og at de derfor har lagt ned store investeringer i uteoppholdsarealene, herunder vannspeilet. Det å kunne tilby Oslo et rolig og trygt område med muligheter for rekreasjon i Kværnerbyen, anser informanten som god byutvikling. Vi legger mye vekt på utviklingen av områdene langs Akerselva, fortalte C. Langs Akerselva har store deler av utearealene blitt opparbeidet, blant annet med et badested. Avantor har også planer om å anlegge en surfebølge dersom det lar seg gjøre. Både F og G kommenterte at Hovinbekken og Refstadbekken vil være viktige elementer i transformasjonen av Økern, og at det er kjærkomne elementer. Det vil kunne gi en kvalitet til beboerne og brukeren av området. Elver og bekker er positivt både med tanke på at det er identitetsskapende elementer, og at det er positivt for naturmangfoldet. De fleste av

informantene ga uttrykk for at det å ivareta naturmangfoldet er viktig. Det å kunne tilby grønne arealer vil gi beboerne et rekreasjonstilbud, samt at det bidrar til å skape trygge omgivelser for lek.

I et transformasjonsområde, hvor bruken endres drastisk, mener vi det viktig å kunne gi nye brukere et tilbud som gjør slik at de ønsker å oppholde seg der. Det å få folk til å ta i bruk et “nytt” område, handler om å levere et godt produkt. Tiltakene som har blitt eksemplifisert er alle med på å gi området et kundegrunnlag. Et området med gode by- og bokvaliteter vil kunne gjøre området attraktivt. Eksemplene illustrerer at det å jobbe med bærekraft handler om danne et kundegrunnlag. Markedskreftene er en drivkraft for en bærekraftig utvikling. Som vi var inne på i delproblemstilling 1 har informantene noe ulike svar på om miljøfokuserte prosjekter er en merkostnad eller ikke. Både utvikler B og G var av den oppfatning at det er en merkostnad, men begge ga uttrykk for at Skanska som selskap skal være en bidragsyter for en bærekraftig utvikling. Respondent B utdypet det med at hvis man ikke tenker på miljø, kommer man til å “sakke av akterut i fremtiden.” Mer om hvordan markedet er en drivkraft for bærekraftig utvikling vil bli belyst i kapittel 5.3.4.

### **5.3.3 Idealet om den kompakte byen**

Eiendomsutviklerne er på mange måter bundet til å gjøre spesifikke tiltak i forhold til bærekraft i sine eiendomsprosjekter. Det være seg gjennom politiske krav og målsetninger, regelverk, planer og avtaler. Formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven, § 1-1, sier at “loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for de enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.” Gjennom loven stilles det også krav til ulike hensyn som skal tas i planleggingen. Dette er krav som kan knyttes til bærekraft, selv om loven ikke eksplisitt benytter dette begrepet.

I kapittel 2.3 ble den kompakte byen beskrevet som “tett bebyggelse (fortetting) med klar grense mot omland, i urbane områder som er bundet sammen med hjelp av offentlig transport, og hvor innbyggeren har kort avstand mellom bosted, arbeidsplasser og servicetilbud”. Den kompakte byen som ideal er tuftet på at de tre bærekraftsdimensjonene er ivaretatt i utviklingen. I kommuneplanen for Oslo kommune, er det bestemt at byutviklingsstrategien skal bygge på en kompakt og banebasert utvikling. De tre transformasjonsprosjektene som har blitt studert i denne

oppgaven er eksempler på kompakt byutvikling. Informant A kommenterte at den politiske risikoen og reguleringsrisikoen trolig har vært lav for Kværnerbyen, nettopp fordi det har vært et mål i lang tid – “det er en politisk målsetting om fortetting, og da særlig i transformasjon av industriområder.”

“Det mest bærekraftige der er jo beliggenheten”, uttalte informant A, en uttalelse som ble støttet av F: “det første og viktigste strategiske valget som egentlig følger det meste av det vi i KLP Eiendom gjør, det går rett og slett på beliggenhet – at vi ligger nær kollektiv.” Både informant A og F utdypet svaret med at dersom mange bor i nærheten av kollektiv vil behovet for bil være mindre, og ved å bygge tettere i byen vil det motvirke byspredning. Respondent B fortalte at Skanska CDN sitt mandat begrenser seg til tomter innenfor Ring 3, og at de derfor utelukkende satser på tomter med sentral beliggenhet. Om Nydalen fortalte informant C at det er et mål om å fortette område: “dette er jo et knutepunkt som man ønsker å bygge ut mer på. Så her har man laget en helhetsplan for hvordan det kan gjøres. Her har vi sett på hele området uavhengig av om det er vi som eier tomten, og sett på hvordan bør dette utvikles.”

I tillegg til å fortette, jobber Avantor etter en plan som baserer seg på å forbinde Nydalen til omkringliggende områder som Storo, og aktivere området med flere boliger og liv i gatene. “Vi ønsker å utvikle en bydel – et område hvor du kan få det meste du trenger innenfor det området, hvor du ikke trenger så reise så mye”, uttrykte C. Det å tilgjengeliggjøre området for allmennheten, skape et mangfold og et levende bysentrum trakk samtlige informanter frem som viktig for at transformasjonsprosjektet skal bli en suksess. Teorien peker på at dette er elementer som er en viktig del av det å ha en sosialt bærekraftig by. Det å kunne ha et bredt tilbud innen gangavstand fra boligen ved utvikling av transformasjonsområder, krever ofte at man bygger kompakt. Høye tomtekostnader og kostbare investeringer i infrastruktur, uteoppholdsarealer og bygningsmasse krever ofte et høyt utbyggingsvolum for at prosjektene skal gi avkastning.

Informantene har pekt på at det å bygge kompakt er i samsvar med en bærekraftig utvikling, og at det politiske målet om en kompakt byutvikling er en drivkraft for utviklingen. Informant D kommenterte imidlertid på at plangrunnlaget i utgangspunktet ikke åpner opp for en annen type utvikling. Transportplanen for Oslo og Akershus definerer hvilke områder som skal utvikles, og

tar utgangspunkt i at handels- og boligutvikling primært skal skje ved knutepunktene. En slik type utvikling tar ikke hensyn til plasskrevende konsepter, fortalte D. Informanten kommenterte at intensjonen med planen er god med tanke på å begrense trafikk, men stilte spørsmål ved om det var en heldig utvikling: “det jeg lurer på er hvor hyggelig det er å bo i alle disse knutepunktene etter hvert, som f.eks. eksempel Ås, Kolbotn og Ski, der man bare skal bygge midt oppå jernbanestasjonen?”

Informanten berører et viktig tema som vi var inne på i kapittel 2.3; det kan oppstå motsetninger og spenninger mellom de ulike bærekraftsdimensjonene. Informant D pekte på at det finnes eksempler på områder hvor utviklingen har gått på bekostning av parker og uteoppholdsareal. Det å balansere bokvalitet med en slik utvikling kan by på problemer, og man kan derfor ende opp med en bebyggelse som er høy, mørk og tett. Informanten kommenterte på at det derfor har vært viktig for OPF å anlegge en park og takarealer, og forbinde det boligmessige med det urbane. På spørsmål om hva informanten mener er det viktigste for å lykkes med et transformasjonsprosjekt fortalte D at det å ha et mangfold av arealformål er det aller viktigste. For å ha liv i gatene forutsetter at det er aktivitet gjennom hele døgnet. Det at noen områder er utelukkende boligområder, kontor- og handelsområder gir ikke det mangfoldet som er nødvendig for å skape en slik aktivitet. Børrud (2013, s. 226) argumenterte for “at tetthet må forstås som nærhet, tilgjengelighet og mangfoldighet.” Det å få til dette mangfoldet trakk samtlige utviklere frem som viktig for transformasjonsprosessen av Kværnerbyen, Nydalen og Økern. Dersom det er slik at man ikke greier å få til en mangfoldig bruk, kan det stilles spørsmål ved om det politiske målet om den kompakte byen faktisk oppnås, eller om det kun er blitt bygd høyt og tett.

### **5.3.4 Markedskrefter**

Det stilles lovpålagte krav til det å arbeide med bærekraft, som ikke er noe eiendomstutvikleren kan velge bort. Hvis man ser på disse overordnede kravene som minstekrav, vil det imidlertid alltid være muligheter til å yte ekstra. Eiendomssektorens veikart mot 2050 kommer med en rekke anbefalinger til norske eiere og forvaltere om hva de bør jobbe med for å bidra til et bærekraftig samfunn. Det finnes et hav av tiltak som kan gjøre at bedrifter, bygg og ulike prosesser blir mer bærekraftig. Men hva skal til for at eiendomsselskapene skal yte ekstra utover minstekravene? Vi tror markedskreftene spiller en viktig rolle her. Informant A pekte på at



drivkreftene for å jobbe med strategier innen bærekraft henger sammen med det å skape gode boliger som møter kjøpernes behov.

For å belyse hvilken rolle markedskreftene spiller inn i denne sammenheng, vil vi bruke sirkulær økonomi som en strategi for bærekraftig utvikling som et eksempel. Målet med sirkulær økonomi er at ressurser skal benyttes på best mulig måte. Ressursene skal holdes i et kretsløp, slik at behovet for nye råvarer blir mindre. Sirkulær økonomi kan dermed ses på som en strategi for å nå bærekraftsmålene. Informant A uttrykte at det er mange utfordringer på veien for å kunne tilrettelegge for sirkulær økonomi, og trakk frem kundens forventning som en utfordring. A utdypet dette med:

De forventer at det er en ny bolig, og at alt skal være helt strøket. [...] Du får reklamasjoner på ting som egentlig er innenfor dagens toleranser. Skal du bygge i forhold til sirkulær økonomi, så må du også snu kundenes forventning på produktene. [...] Og så er det en stor utfordring i forhold til toleranseklasser da – hva er tillatt å bygge med i dagens forskrifter. [...] Men at det er et konkurransefortrinn på sikt, det er det jo. Skal vi ta klimautfordringene er vi jo nødt til å gå opp den løypa.

Boligkjøpere setter høye krav til at det de kjøper skal ha god kvalitet og være av en viss standard. En oppfatning vi har er at dette er krav som eiendomsutviklerne forsøker å møte. Boligkjøpere kan påvirke eiendomsutviklingen, gjennom sin etterspørsel. Det kan på mange måter sammenlignes med den såkalte forbrukermakten, hvor forbrukeren er med på å skape endringer gjennom sine handlinger. Det er ikke bare boligkjøpere som stiller krav til kvalitet. Også leietakere i næringsbygg har preferanser. C informerte om at Avantor forsøker å legge til rette for mindre bruk og kast i forbindelse med leietakertilpasning, men at det er vanskelig. “For når en leietaker kommer med en kravspesifikasjon, megler og interiørarkitekt, så skal vi stå med ganske rak rygg for å stå imot i forhold til dette”, utdypet informant C. Informant D viste til at byggeforskriftene setter rammer for gjenbruk av materialer, og nevnte gjenbruk av vegger som et eksempel. “Du kan ikke bruke de i et annet bygg, for da er det noe med innholdet, du må kunne dokumentere omtrent hva slags maling som er brukt, hva som er inni de, og de må godkjennes – ha et stempel et eller annet sted”, sa D. D nevnte også flere problemstillinger knyttet til sirkulær

økonomi og gjenbruk, og uttalte at “jeg tror en kortere vei å gå, [er å] oppdra de som skal leie.” Når et firma skal ha et kontorlokale i dag, får de ofte hjelp av et meglerfirma til å sette opp en kravspesifikasjon som utleier blir nødt til å etterkomme for å få leid ut arealene. Dette omtalte informant D som en viktig sak, og utdypet det slik:

Og så har de da en [kravspesifikasjon] som sier noe om temperaturkrav, lydkrav, [at det skal være BREEAM Excellent. Kravspesifikasjonene er ganske omfattende], og den går igjen i hele bransjen. Det er i hvert fall ganske drøye krav da, spesielt på luft og temperatur. [...] Og så kommer interiørarkitekter [med en rekke uttalelser og meninger]. Da jeg begynte i eiendomsbransjen sa min sjef til meg at “vi bruker ikke mer enn et halvt års husleie for å pusse opp lokalene for en ny leietaker”. Hvis du skrev en leieavtale for 10 år, og den kanskje var verdt ti millioner, brukte vi en halv million til å pusse opp. Mens i dag bruker man tre års husleie for å pusse opp, fordi man får alle disse kravene. Selv om det er helt funksjonelle, ganske freshe lokaler hvor noen har vært i 5 år, så river vi alt ned til betongen og bygger opp igjen. I stedet for å bygge om for 1000 kr per kvadratmeter, bare for å freshe opp, male litt og flytte en vegg eller to, blir alt revet og bært ut i containere. Vi bruker i snitt 7-8000 kr per kvadratmeter for å bygge om kontorlokaler. Men vi blir jo litt tvunget til å være med på den galeien da, for hvis vi ikke sier ‘ja, selvfølgelig, her kan vi ordne opp alt’, så får vi ikke leid ut.

Informant D trakk videre frem at de ser at det blir mer og mer fokus på dette ved at den yngre generasjonen og gründerbedrifter tenker annerledes. Flere av informantene pekte på at det har skjedd en endring i etterspørselen etter mer bærekraftige næringsbygg. Informant G uttalte at:

[Alle trolig] ikke har vært like motivert for å ta i et tak, men jeg føler det har vært en endring nå det siste året. Det har [skjedd] store endringer i forhold til næringsarealer. Mens boligkjøpere kanskje ikke har hatt helt den samme betalingsviljen [når det kommer til det å] betale mer for å få en miljøvennlig bolig.

Dette inntrykket støttes opp av informant A: “På næring så ser en jo at det er større betalingsvillighet, og mer fokus på bærekraftige bygg [...]. Men på boligkunder ser vi at det er

en vei igjen å gå.” Leietakere av næringsbygg og boligkjøpere er to ulike grupper av kunder. Det at leietakere av næringsbygg i større grad etterspør bærekraftige bygg og løsninger enn boligkjøpere, kan skyldes at det ofte er selskaper som er leietaker i næringsbygg, mens boligkjøperen ofte er en privatperson. Informant B sa at “jeg tror det tar litt tid, før folk faktisk skjønner at de må gjøre noe selv.” Både kunnskap og betalingsvillighet kan påvirke hva kundene etterspør. Informant D snakket om at det ikke nødvendigvis er slik at de som for eksempel setter krav om BREEAM Excellent, vet hva dette innebærer:

Det er jo en tosidighet i dette her når de setter det kravet, særlig på Excellent og oppover. Da betyr det jo at de ikke kan leie et eksisterende bygg, for det er ingen eksisterende bygg du får til Excellent på, sannsynligvis. Nå er det forskjell på BREEAM in-use og [når du BREEAM-sertifiserer] et nytt bygg, men det gjør jo at du ekskluderer enkelte rehabiliteringsbygg. [...] Når man stiller så høye krav, betyr det at det blir riving og nybygg.

### **5.3.5 Oppsummerende kommentarer**

Alle prosjektene som inngår i de tre transformasjonsområdene, har et fokus på bærekraft i større eller mindre grad. Informantene ga uttrykk for at det å redusere klimagassutslippet, inkludere nærmiljøet og sikre gode arbeidsforhold er viktig for selskapene de representerte. Ved at vi har valgt ut case som skiller seg fra hverandre når det gjelder hvor langt de har kommet i utviklingen, har vi forsøkt å se om det har skjedd en utvikling i forhold til fokus på bærekraft i transformasjonsprosjekter.

De gitte eksemplene på hvordan selskapene jobber med bærekraft viser hvordan selskapets strategiske valg er en drivkraft for bærekraftig utvikling. Det kommer tydelig frem hos våre intervjuobjekter at etterspørselen i markedet legger premissene for hvilke inntjeningsmuligheter eiendomsutvikleren har. Vi tror at det å legge til rette for og etablere et kundegrunnlag for transformasjonsprosjektene er avgjørende for om utviklingen blir vellykket eller ikke. Det å jobbe med sosial og miljømessig bærekraft, påvirker økonomien i prosjektet. Det å skape forventinger, og formidle hvordan utviklerne jobber med bærekraft, tror vi vil være et viktig bidrag for å nå målet om en bærekraftig utvikling. Vi mener at det å tilrettelegge for at brukere

og kjøpere kan ta veloverveide og bevisste valg når de investerer, kan endre etterspørselen. Dersom eiendomsbransjen ved eiendomsutviklingselskapene greier å formidle på en god måte at det å investere grønt, er en trygg måte å plassere pengene på, vil man kunne øke etterspørselen etter grønne bygg. I hvilken grad selskapene greier å påvirke etterspørselen henger, som vår studie viser, sammen med hvilke strategier selskapet jobber etter.

Informantene pekte på at målet om en kompakt byutvikling som nedfelt i kommuneplanen har vært en drivkraft for hvordan de jobber med bærekraft. Flere av informantene pekte på at det er et politisk mål å bygge kompakt, men som vi også var inne på, vil det det også ofte være nødvendig for at transformasjonsprosjektet skal være lønnsomt. Utfordringen for utviklerne er å sørge for at de kan tilby beboere og brukere et mangfold, slik at idealet om den kompakte byen faktisk oppnås.

Dersom leietakere av næringsbygg og boligkjøpere får nok kunnskap, og vet hva de skal spørre etter og skjønner konsekvensene av valgene som blir tatt, er de mer rustet til å stille bærekraftige krav. Eiendomsutviklere er avhengig av å få leid ut lokalene og solgt boligene, og for at de skal oppnå dette er de nødt til å ha kunden i fokus. Og slik vi ser det, har samtlige eiendomsutviklere vi har snakket med nettopp det – de søker å møte kundenes behov og preferanser. Gjør de ikke det, står de i fare for å miste kundemassen sin. Dermed mener vi at markedet vil spille en viktig rolle i det å drive frem etterspørselen etter mer bærekraftige bygg og løsninger.

## 6 Konklusjon og avslutning

### 6.1 Oppsummering og konklusjon

Under den første delproblemstillingen ble det drøftet en del rundt bærekraft som begrep. Vi påpekte helt systematisk at for å kunne handle godt i arbeidet med bærekraftig utvikling, må man ha klare idemessige referanser som er presise. Dette mener vi er et viktig funn.

Brundtlandkommisjonens definisjon av begrepet sikter på å være vid. Det fremkommer tydelig av både vår empiri og Nakstad og Engebakken (2019) sine data, at mange stikkord kan knyttes til begrepet. Dette kan gjøre begrepet upresist. Når begrepet i seg selv er et mål mange jobber etter, er det viktig at meningsinnholdet er klart. Er det ikke det, kan det bli vanskelig å jobbe målrettet mot en bærekraftig utvikling.

Det kommer tydelig frem av analysen at både bærekraft og transformasjon er komplekst, både hver for seg, men særlig i kombinasjon. Dette understrekes også av teorigrunnlaget. Det knytter seg mange utfordringer til transformasjonsprosjekter, som til sammen øker kompleksiteten i prosjektene. Kompleksiteten kan påvirke det bærekraftige aspektet. Motsatt kan også det bærekraftige aspektet gjøre prosjektene ytterligere mer komplekse. Det er her altså snakk om en toveis påvirkning. *Ideologien* av bærekraft kan også styre prosjektene. Bevissthet om hvilket tanke sett som ligger bak målsettinger, strategier med videre, er derfor viktig.

At det knytter seg utfordringer til det å skape stedsidentitet og bykvalitet ble påpekt av informantene i alle de tre caseområdene. Et funn i sammenheng med dette, er at stedsidentitet og bykvalitet er utfordrende på ulike måter ut fra hvilket perspektiv man har. At dette er viktig i et bærekraftigperspektiv, viser seg ved at uavhengig av hvilket perspektiv man har som utgangspunkt, kan det knyttes opp til minst ett av bærekraftsaspektene.

Funnene knyttet til delproblemstilling 2 viser at eiendomsutviklerne opplever at reguleringsplaner og VPOR har blitt for detaljerte. Vi oppfatter det slik at disse planene har utviklet seg til å bli mer detaljerte over tid. Denne oppfattelsen er basert på uttalelsene fra informantene sett i sammenheng med *når* planene har blitt utviklet. Videre har vi funnet at detaljeringsgraden ikke alltid harmonerer med de analyser som legges til grunn. For at

reguleringsplaner og VPOR skal være gode planmessige virkemidler, og kunne legge til rette for en bærekraftig utvikling, er det viktig at detaljeringsgraden harmonerer med handlingsrom og analyser. Dersom dette ikke er tilfelle, kan planene fort oppleves som uforutsigbare av eiendomsutviklerne. Uforutsigbare planer og prosesser øker risikoen for utviklerne, som igjen kan påvirke hvordan de investerer i området, også hva gjelder bærekraft.

Formålet med en VPOR er at det skal være en veiledende plan for det offentlige rom som skal styre og legge føringer for utviklingen, uten at det er et juridisk bindende dokument. Det kan virke som om VPOR for Hasle og Valle Hovin ikke helt samsvarer med formålet med en slik plan. Dette understrekes ikke minst av uttalelsene om at VPOR-en var årsaken til at utviklingen hadde stoppet opp. Til tross for at VPOR ikke er ment å være et juridisk bindende dokument, har det gjennom denne analysen kommet frem at flere har opplevd at PBE tolker VPOR som nettopp det – et juridisk bindende dokument. Som vi også uttalte under de oppsummerende kommentarene for delproblemstilling 2, kan både reguleringsplaner og VPOR være et verktøy for å sikre en bærekraftig eiendomsutvikling. Det er derfor ekstra viktig at man er bevisst på denne funksjonen, samt at man tar hensyn til formålet med planene når de utformes.

Gjennom delproblemstilling 3 så vi på hvordan selskapsstrategi, idealet om den kompakte byen og markedskrefter kan være en drivkraft for bærekraftig utvikling. Det kom tydelig frem at selskapenes bevisste valg på et overordnet nivå er en drivkraft for videre arbeid med bærekraft. Eksempelvis valg av slagord, visjoner og at det settes klare og konkrete mål. Det kom også frem at det å satse på bærekraft er sammensatt, og at det er flere elementer som avgjør hvilken strategi som velges. At enkelte strategier er en god måte å kommunisere bærekraft på, ble blant annet trukket frem som et element. Flere av eiendomsutviklerne trakk frem at de føler et moralsk ansvar for å ha en bærekraftig tilnærming til arbeidet de utfører, og at det å satse på miljø er en del av den overordnede forretningsstrategien. Når det investeres i et område og tilrettelegges for ulike tilbud, skapes det samtidig et kundegrunnlag.

Det politiske målet om en kompakt byutvikling er også en drivkraft for bærekraftig utvikling, og flere av informantene pekte på at det å bygge kompakt samsvarer med bærekraft. En kommentar fra vår side er at det er viktig å huske på at alle de tre bærekraftsaspektene må være tilstede, også

det sosiale aspektet. Områdene må ikke bare utvikles arealeffektivt, men også på en måte som legger til rette for trivsel.

Markedskreftene spiller en viktig rolle for hvilke tiltak og investeringer eiendomsselskapene gjør. Det kan virke som om det har skjedd en endring i markedets preferanser, og at det nå er større fokus på bærekraft i næringsbygg. Man har kommet lenger på næringsbygg enn boliger når det gjelder i hvor stor grad markedet etterspør bærekraftige bygg og løsninger. Det er en vei igjen å gå, før markedet fullt ut utnytter sitt potensial til å være en drivkraft for bærekraftig utvikling. Markedet må vite hva det bør stilles krav om, og hva kravene innebærer. Vi mener at eiendomsbransjen har mulighet til å bidra med kunnskap og opplæring til nye og eksisterende kunder – en mulighet som bør utnyttes.

Målet med denne oppgaven har vært å gjennomføre en analyse av utfordringer og problemstillinger i forbindelse med bærekraft i transformasjonsprosjekter. Dette er best fremstilt gjennom drøftelsen av de tre delproblemstillingene og de oppsummerende kommentarene underveis. I denne oppsummeringen har vi presentert hovedfunnene i oppgaven, som også er en del av vår konklusjon.

Analysen peker på en rekke utfordringer i de tre caseområdene. Alle utfordringene forsterkes av prosjektenes kompleksitet. Kompleksiteten blir på mange måter et gjennomgående tema gjennom analysen – fra presentasjonen av casene, gjennom drøftelsen av empirien og frem til konklusjonen. Vårt inntrykk er at bærekraftsaspektet er en av mange brikker som skal på plass. Både markedet, politiske mål og planmyndigheter er drivkrefter for en bærekraftig utvikling, men de kan også være bremseklosser. Bevissthet rundt det å satse på bærekraft er avgjørende for hvilken retning utviklingen tar. Hvilke planverktøy som tas i bruk, og hvordan de anvendes er avgjørende for utviklingen, og hvordan bærekraft prioriteres. Vi sitter igjen med et helhetsinntrykk av at en manglende bevissthet rundt bærekraft som begrep, er en utfordring i seg selv. Vi tror det blir viktig i tiden fremover at eiendomsbransjen, brukerne og planmyndighetene fokuserer på en helhetlig tilnærming til bærekraft, og lar dette være utgangspunktet for målsetting. Vi var inne på det innledningsvis i denne oppgaven: vi må sammen jobbe for en bærekraftig utvikling.

## 6.2 Avsluttende refleksjoner

Det å ha jobbet med et tema som har et såpass stort nedslagsfelt har vært krevende. Med stort nedslagsfelt sikter vi til at prosjektene er store og komplekse. Tematikken er også utfordrende fordi den er preget av mange ulike meninger og verdier. Vi opplevde det utfordrende å utforme spørsmål til intervjuguiden på en slik måte at svarene skulle bli så ærlige som mulig. I og med at tematikken, og da særlig bærekraft, er preget av folks personlige meninger og verdier, kunne det kanskje gitt en bredere innsikt dersom vi hadde gjennomført flere intervjuer. Samtidig føler vi at intervjuene har vært såpass dype, at de har gitt tilstrekkelig informasjon til å kunne svare godt på problemstillingene.

Balansegangen mellom det å stille åpne spørsmål og mer spesifikke spørsmål, er også noe som er utfordrende. Veldig spesifikke spørsmål kan virke ledende, men blir spørsmålene for åpne, kan det medføre at man egentlig ikke får hentet inn de dataene man ønsker. Vi fikk benyttet mye av den innsamlede dataen i vår analyse. Samtidig ser vi at det er spørsmål vi kunne stilt annerledes, slik at svarene muligens kunne blitt mer konkrete. Men dette blir jo i etterpåklokskapens lys.

Mange av våre funn er kanskje åpenbare for erfarne folk som jobber i eiendomsbransjen. Det er imidlertid ikke sikkert at den dyptgående forståelsen av dynamikken i transformasjonsprosjekter er til stede hos alle. Det samme gjelder forståelsen av hvordan arbeidet med bærekraft i slike prosjekter påvirker kompleksiteten. Oppgaven kan også være til hjelp for andre studenter, og være et grunnlag for videre analyser og undersøkelser.

Analysen viser kun frem et utvalg av transformasjonsprosjektene i Oslo, og det er gjort mange avgrensninger, da oppgavens tematikk er svært omfattende. Dette gjelder både transformasjonsprosjekter og bærekraftig utvikling. Vi mener likevel at dette har relevans til andre prosjekter, da funnene ikke nødvendigvis *kun* er prosjektspesifikke, men på et noe mer overordnet nivå. Samtlige funn kan derfor i noen grad generaliseres. Med dette mener vi at funnene her kan brukes som relevant innsikt og læring til andre liknende prosjekter. De spørsmålene vi har stilt i denne oppgaven er viktige, men krevende å svare på. Vi håper likevel at denne masteroppgaven kan være et bidrag i debatten.



### **6.3 Forslag til videre forskning**

I denne oppgaven har vi berørt flere interessante tema. Vi har i denne oppgaven konkludert med at det å jobbe med bærekraft i seg selv kan anses som en utfordring, blant annet fordi begrepet i seg selv byr på utfordringer. Det å gjøre en mer omfattende undersøkelse av hva eiendomsutviklere og planmyndigheter legger i begrepet, tenker vi er nyttig. Det å kunne bevisstgjøre bransjen om de ulike oppfatningene av begrepet, mener vi vil være et viktig bidrag i arbeidet med en bærekraftig utvikling. Ved å se dette i lys av hvordan interesse- og bransjeorganisasjoner jobber for å bevisstgjøre de ulike aktørene i bransjen om hva bærekraft innebærer, tenker vi det kan være interessant å se på hvilke områder som trenger et ytterligere løft.

I arbeidet med å samle inn data var det flere utviklere som pekte på at det å jobbe mot leietakere og kjøpers preferanser vil være et viktig bidrag for en bærekraftig utvikling. Flere av utviklerne vi snakket med kommenterte at ressursbruken i forhold til leietakertilpasninger har økt betraktelig de siste årene. Det å undersøke ressursbruken hos leietakere og forvaltere, og belyse hvordan forvalterne jobber med bærekraft, og hvordan leietakeres preferanser påvirker forvalternes arbeid med bærekraft, vil kunne være et viktig bidrag i debatten.

## Kilder

Aarseth, O., 2008. *BI-bygg vinner pris*. [nettside] 14. februar. Hentet fra: <<https://e24.no/privatoekonomi/i/4qrKnV/bi-bygg-vinner-pris>> [Oppsøkt 13. mars 2020].

Adams, D. og Watkins, C., 2002. *Greenfields, Brownfields & Housing development*. Oxford: Blackwell Science.

Adams, D., De Sousa, C., og Tiesdell, S., 2010. Brownfield Development: A Comparison of North American and British Approaches. *Urban studies*, [e-journal] 47(1), 75–104. Hentet fra: <<https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0042098009346868>> [Oppsøkt 16. april 2020].

Aksjonsgruppen “Ja til stor park i Nydalen”, 2019. *Høringssvar til begrenset høring-Sandakerveien 113-119*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019148284&fileid=8749710>> [Oppsøkt 25. mars 2020].

A-LAB, 2019. *Situasjonsplan*. [bilde]. Hentet fra: <<http://okernsentrum.no/>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

A-LAB, 2020. *GRUNNLAGSMATERIALE TIL SÆRMØTE 6*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020015547&fileid=8887340>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Alliance arkitekter, 2016. *Bestilling av oppstartsmøte*. [nettside]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016164950&fileid=6800124>> [Oppsøkt 31. mars 2020].

Andreassen, D., 2017. *Christiania Spigerverk (I)*. [nettside]. Hentet fra: <<http://industrimuseum.no/bedrifter/christianiaspigerverk>> [Oppsøkt 28. februar 2020].

Arcasa arkitekter, 2016. *SØKNAD OM DISPENSASJON LØRENVEIEN 65*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016117894&fileid=6413791>> [Oppsøkt 9. april 2020].

ARCASA, u.å.. *Estetisk redegjørelse Gullhaug torg 5*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019091568&fileid=8564468>> [Oppsøkt 20. april 2020].

Asker kommune, 2012. *Veileder i bokvalitet*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.asker.kommune.no/globalassets/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/regelverk/veileder-i-bokvalitet.pdf>> [Oppsøkt 16. april 2020].

Avantor, 2014. *Nydalen+*. [pdf]. Hentet fra: <[https://avantor.no/wp-content/uploads/2016/05/NYDALEN\\_low.pdf?777f8e](https://avantor.no/wp-content/uploads/2016/05/NYDALEN_low.pdf?777f8e)> [Oppsøkt 9. mars 2020].

Avantor, 2017a. *Nydalen sett fra lufta i 2017*. [bilde]. Hentet fra: <<https://nab.no/for-forste-gang-vil-kommunen-lage-en-helhetlig-plan-for-området-men-forelopig-er-den-hemmelig/19.16040#nyhetbilder-1>> [Oppsøkt 9. mars 2020].

Avantor, 2017b. SANDAKERVEIEN 113-119. FREMDRIFT OG VIDERE PROSESS. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017027481&fileid=6964435>> [Oppsøkt 31. mai 2020].

Avantor, 2017c. *201604130 – SANDAKERVEIEN 113-119. PLANFORSLAG TIL OFFENTLIG ETTERSYN*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017143144&fileid=7437085>> [Oppsøkt 31. mai 2020].

Avantor, 2019a. *Planbeskrivelse - forslagsstillers del 3.9.2019*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019118616&fileid=8649972>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Avantor, 2019b. *Ønsker avklaring*. [e-post]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019009137&fileid=8295310>> [Oppsøkt 25. mars 2020].

Avantor, 2020. *Vitaminveien 5B avklaringskart næringspark*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020030445&fileid=8936686>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Avantor, Cowi og Cobe, 2018. *NYDALEN PARK Alternativt skisseforslag*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018021156&fileid=7741678>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Avantor, Cowi og Cobe, 2019. *NYDALEN PARK Revidert skisseprosjekt Sandakerveien 113-119*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019118616&fileid=8649971>> [Oppsøkt 22. april 2020].

Avantor, u.å.a. *Nydalen energisentral*. [nettside]. Hentet fra: <<https://avantor.no/nydalen-energi/>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Avantor, u.å.b. *Sandakerveien 113-119*. [nettside]. Hentet fra: <<https://avantor.no/2015/09/09/sandakerveien-113-119/>> [Oppsøkt 21. mars 2020].

Brundtlandkommisjonen, 1987. *Vår felles fremtid*. [e-bok] Oslo: Tiden norsk forlag. Hentet fra: <[https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb\\_digibok\\_2007080601018?page=0&searchText=artsmangfold](https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018?page=0&searchText=artsmangfold)> [Oppsøkt 23. april 2020].

Børrud, E., 2013. Det første møtes mulighet – boligutvikling med bykvalitet, er det noen sak? *Kart og plan*, [e-journal] 73, 264–275. Hentet fra: <<http://kartogplan.no/Artikler/KP4-2013/boligutvikling%20med%20bykvalitet.pdf>> [Oppsøkt 10. mai 2020].

Børrud, E., og Røsnes, A., 2016. *Prosjektbasert byutvikling – mot en kvalitativ, prosjektrettet byplanlegging*. Oslo: Fagbokforlaget.

Byrådsavdeling for byutvikling, 2019. *Mulig NRK-tomt på Økern*. [e-mail]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019156755&fileid=8779087>> [Oppsøkt 27. mars 2020].

Brekkehus, A., 2020. *Mad bistår Skanska på Østre Aker vei 25*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.bygg.no/article/1427993>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Bane NOR Eiendom og KLP Eiendom, 2019. *Saksnr. 2o19o7400 - SelmaEllefsens vei 1s med flere - Utvildning Økern*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019066622&fileid=8481876>> [Oppsøkt 2. april 2020].

Bygg21, 2018. *10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder*. [pdf]. Hentet fra: <[https://www.bygg21.no/contentassets/ac0a9a5a0f59441ca160bdbff05c018a/33019\\_delrapport-3a\\_digitalt.compressed.pdf](https://www.bygg21.no/contentassets/ac0a9a5a0f59441ca160bdbff05c018a/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed.pdf)> [Oppsøkt 24. april 2020].

Carmona, M., Tiesdell, S., Heath, T. og Oc, T., 2010. *Public places Urban spaces – The dimensions of urban design* (2. utg.). London: Routledge.

Chen, Y., Hipel, K.W., Kilgour, D.M. og Zhu, Y., 2009. *A strategic classification support system for brownfield redevelopment*. [pdf] Elsevier. Hentet fra: <<https://doi.org/10.1016/j.envsoft.2008.10.011>> [Oppsøkt 28. april 2020].

COWI, 2016a. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016154621&fileid=6749535>> [Oppsøkt 13. april. 2020].

COWI, 2016b. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016020641&fileid=6210383>> [Oppsøkt 20. april 2020].

COWI, 2016c. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016037562&fileid=6260591>> [Oppsøkt 21. april 2020].

COWI, 2017. *Sandakerveien 113-119, Nydalen/Storo Planforslag til offentlig ettersyn Detaljregulering*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017112275&fileid=7206085>> [Oppsøkt 21. april 2020].

COWI, 2018a. *Nydalsveien 32B - Nydalen i Oslo Detaljregulering med konsekvensutregning Fastsatt planprogram*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019089578&fileid=8184030>> [Oppsøkt 16. april 2020].

COWI, 2018b. *Gullhaug torg 2A, Nydalen Planforslag til politisk behandling Detaljregulering. Dokument*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019000427&fileid=8131028>> [Oppsøkt 20. april 2020].

COWI, 2019. *Nydalsveien 32B, Nydalen. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering med konsekvensutregning*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019102755&fileid=8557539>> [Oppsøkt 13. april. 2020].

Dalland, O., 2017. *Metode og oppgaveskriving*. 6. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

DARK arkitekter, 2018. *Situasjonskart med tiltak inntegnet*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018040622&fileid=7823660>> [Oppsøkt 8. april 2020].

DARK arkitekter, 2019. *Illustrasjonsplan*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019164850&fileid=8804541>> [Oppsøkt 6. april 2020].

De Sousa, C., 2000. Brownfield Redevelopment versus Greenfield Development: A Private Sector Perspective on the Costs and Risks Associated with Brownfield Redevelopment in the Greater Toronto Area. *Journal of Environmental Planning and Management*, [e-journal] 43(6), 831-853. Hentet fra: <<https://doi.org/10.1080/09640560020001719>> [Oppsøkt 16. april 2020].

de Vibe, E., 2015. Hvor går vi fremover? Oslo-modell for bruk av plan- og bygningsloven. *Plan*, [e-journal] 47(1), 32–35. Hentet fra: <[https://www.idunn.no/plan/2015/01/hvor\\_gaar\\_vi\\_fremover\\_oslo-modell\\_for\\_bruk\\_av\\_plan\\_og\\_bygn](https://www.idunn.no/plan/2015/01/hvor_gaar_vi_fremover_oslo-modell_for_bruk_av_plan_og_bygn)> [Oppsøkt 22. april 2020].

Eggesvik, O., 2016. *50 år siden Oslo fikk T-bane: – Hverdagslivet ville vært mye mer komplisert uten*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.aftenposten.no/osloby/i/m6Mdl/50-aar-siden-oslo-fikk-t-bane-hverdagslivet-ville-vaert-mye-mer-komplisert-uten>> [Oppsøkt 19. mars 2020].

Elster, K., 2017. *FN: På vei mot temperaturøkning på tre grader*. [nettside]. Hentet fra: <[https://www.nrk.no/urix/fn\\_-pa-vei-mot-temperaturokning-pa-tre-grader-1.13757463](https://www.nrk.no/urix/fn_-pa-vei-mot-temperaturokning-pa-tre-grader-1.13757463)> [Oppsøkt 28. april 2020].

Enge, C. og Pettrém, M.T., 2019. *Skrinlegger kjøpesenterplaner på Økern*. [nettside/bilde]. Hentet fra: <[https://www.aftenposten.no/osloby/i/mRzGV0/skrinlegger-kjoepesenterplaner-paa-oekern?spid\\_rel=2](https://www.aftenposten.no/osloby/i/mRzGV0/skrinlegger-kjoepesenterplaner-paa-oekern?spid_rel=2)> [Oppsøkt 27. mars 2020].

Estate Media, 2008. *Flytter til Bjørvika*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.estatenyheter.no/2008/06/09/flytter-til-bjorvika/>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Evjen, E., 2018. *Kvæernerbyen ferdigstilt*. [bilde]. Hentet fra: <<http://www.arcasa.no/nyheter/2018/10/25/kvrnerbyen-ferdigstilt>> [Oppsøkt 27. april 2020].

Fjeldhus, P. S. og Fossnes, E. R., 2016. *Bystrukturelle forhold som genererer byliv*. [masteroppgave]. Hentet fra: <<https://nmbu.brage.unit.no/nmbu-xmlui/handle/11250/2398212>> [Oppsøkt 8. mai 2020].

FN-sambandet, 2019. *Bærekraftig utvikling*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.fn.no/tema/fattigdom/Baerekraftig-utvikling>> [Oppsøkt 23. april 2020].

FN-sambandet, 2020. *FNs bærekraftsmål*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.fn.no/Om-FN/FNs-baerekraftsmaal>> [Oppsøkt 24. april 2020].

Fossen, E. 2018. *OSLO Learning to fly*. Stockholm: Arvinius + Orfeus Publishing AB

FUS, 2020. *Kvæernerbyen FUS barnehage*. [nettside]. Hentet fra: <<https://fus.no/kvaernerbyen>> [Oppsøkt 21. februar 2020].

FutureBuilt, 2015. *Kvalitetsprogram for Nydalsveien 32B*. [pdf]. Hentet fra: <[Kvalitetsprogram for Nydalsveien 32B - NALwww.arkitektur.no](http://www.arkitektur.no)> [Oppsøkt 16. april 2020].

FutureBuilt, 2020a. *Nydalsveien 32B*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.futurebuilt.no/Forbildeprosjekter#!/Forbildeprosjekter/Nydalsveien-32B2>> [Oppsøkt 16. april 2020].

Futurebuilt, 2020b. *Gullhaug torg 2A*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.futurebuilt.no/Forbildeprosjekter#!/Forbildeprosjekter/Gullhaug-torg-2A>> [Oppsøkt 20. mars 2020].

FutureBuilt, u.å. *Om FutureBuilt*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.futurebuilt.no/Om-oss>> [Oppsøkt 27. april 2020].

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 2016. *Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Ingeniørveien 2 - 10 - gnr 236 bnr 40 - tillatelse til boligbygg i deler av felt B1 i Kvæernerbyen*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016086146&fileid=6441695>> [Oppsøkt 8. mai 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2009. *ØKERN TORG Planskisse til prosjektavklaring*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2009108269&fileid=2405619>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2016. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016064865&fileid=6346794>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2018. *ØKERN TORG VOLUMSTUDIE NRK 19-09-2018*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019156755&fileid=8779088>> [Oppsøkt 27. mars 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019a. *Detaljregulering med tilhørende reguleringsbestemmelser for Økern Torgvei 6 m.flere*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019096775&fileid=8582256>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019b. *Reguleringskart Økern torg*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019096775&fileid=8582254>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Ghilardi+Hellsten Arkitekter, 2019c. *Situasjonskart Økern torg*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019096775&fileid=8582257>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Global Footprint Network, 2019. *Earth Overshoot Day 2019 is July 29th, the earliest ever*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.footprintnetwork.org/2019/06/26/press-release-june-2019-earth-overshoot-day/>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Global Footprint Network, u.å. *Our work*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.footprintnetwork.org/our-work/>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Graatrud, G., 2006. *Jobber for å føre Alnaelva opp i dagen*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.aftenposten.no/osloby/i/1MIXJ/jobber-for-aa-foere-alnaelva-opp-i-dagen>> [Oppsøkt 14. april 2020].

Grape architects, 2018. *Hovedgrep og prinsippsnitt*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018089390&fileid=8038984>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Grey, 2017. *How can we manage Earth's land?*. [nettside] Hentet fra: <<http://www.bbc.com/future/story/20170628-how-to-best-manage-earths-land>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Grønn Byggallianse og Norsk Eiendom, 2016. *EIENDOMSSEKTORENS VEIKART MOT 2050*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2016/09/Eiendomssektorens-veikart-mot-2050.pdf>> [Oppsøkt 25. april 2020].

Hanssen, G.S., Hofstad, H., og I.-L., Saglie (Red.), 2015. *Kompakt byutvikling - muligheter og utfordringer*. Oslo: Universitetsforlaget.

Hanssen, G.S. og Skogheim, R., 2019. *Styring av arealutvikling på områdenivå*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.regjeringen.no/contentassets/c00b776f6ace480c9ce90db8bdd0e441/nibr---styring-av-arealutvikling-pa-omradeniva-2019.pdf>> [Oppsøkt 19. mai 2020].

Hille Melbye Arkitekter, 2019a. *Bestilling av oppstratsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019135618&fileid=8709746>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Hille Melbye Arkitekter, 2019b. *Illustrasjon av mulighet for boligbebyggelse*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019135618&fileid=8709754>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Holte, Å., 2018. *Kvæernerbyen - Oslo*. [bilde]. Hentet fra: <<https://www.asplanviak.no/prosjekt/12399/>> [Oppsøkt 27. april 2020].

IWBI, u.å.. Our company. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.wellcertified.com/about-iwbi/>> [Oppsøkt 10. april 2020].

Jacobsen, D.I., 2005. *Hvordan gjennomføre undersøkelser?*. 2. utg. Oslo: Cappelen Damm.

Jarmund, G., 2018. *KONSEKVENSENTREDNING - KULTURMINNER OG KULTURMILJØ*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018135968&fileid=8187414>> [Oppsøkt 25. februar 2020].

Knudtzon og Medby, 2011. Universell utforming relatert til sosial og økonomisk bærekraft, *NIBR-Notat 2011:110*. [pdf] Oslo: NIBR. Hentet fra: <<https://fagarkivet-hioa.archive.knowledgearc.net/bitstream/handle/20.500.12199/2548/2011-110.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> [Oppsøkt 23. april 2020].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2008. *Ot.prp.nr.32 (2007–2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen)*. Hentet fra: <<https://lovdata.no/pro/forarbeid/otprp-32-200708>> [Oppsøkt 20. april 2020].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2009. *Lovkommentar til plandelen av plan- og bygningsloven*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/lovkommentar-til-plandelen-i-/id554282/>> [Oppsøkt 22. april 2020].



Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014a. *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. [pdf]. Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf> [Oppsøkt 20. april 2020].

Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2014b. *Grad av utnytting - Beregnings- og måleregler*. [pdf] Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hentet fra: [https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad\\_av\\_utnytting.pdf](https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kmd/boby/grad_av_utnytting.pdf) [Oppsøkt 10. april 2020].

Kranøy, K., 1997. *Lokalhistorie fra vårt nærmiljø*. [e-bok] Oslo: Redaksjonskomiteen for Østre Akern. Hentet fra: Nasjonalbiblioteket <https://www.nb.no/items/50b0584a081ddf2ed2f3a6833b3c6947?page=3&searchText=Lokalhistorie%20fra%20v%C3%A5rt%20n%C3%A6rmilj%C3%B8,%20%C3%98stre%20Akern,%201997> [Oppsøkt 18. mars 2020].

Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S.S., Føreland, J.W., Hanssen, G.S. og Nordahl, B.I., 2019. *FORTETTING OG TRANSFORMASJON MED BYKVALITET I BYBÅNDET*. [pdf]. Hentet fra: [https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting\\_transformasjon\\_veileder\\_oa.pdf](https://www.regjeringen.no/contentassets/6679bd7b7bcf475eb947c3f2d54e0029/fortetting_transformasjon_veileder_oa.pdf) [Oppsøkt 18. april 2020].

Leikvam, G. og Olsson, N., 2014. *Eiendomsutvikling*. Bergen: Fagbokforlaget.

Link Arkitektur, u.å.. *Bærekraft og miljø*. [nettside]. Hentet fra: <https://linkarkitektur.com/Baerekraft-og-miljoe> [Oppsøkt 23. april 2020].

Lundgaard, H., 2019. *Oslos 20 år lange boligboom*. [nettside] 1. juli. Hentet fra: <https://www.aftenposten.no/osloby/i/3JVA6M/oslos-20-aar-lange-boligboom> [Oppsøkt 9. mars 2020].

Luxigon og Dark, 2015. *Økern Portal*. [nettside]. Hentet fra: <https://darkarkitekter.no/projects/lgp> [Oppsøkt 9. april 2020].

Løvseth+Partner, 2019a. *Anmodning om planforhåndskonferanse for Økern Sør, Selma Ellefsens vei 15 med flere (eiendommer 122/107, 122/350 samt 122/198)*. [pdf]. Hentet fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019061053&fileid=8464640> [Oppsøkt 31. mars 2020].

Løvseth+Partner, 2019b. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019093613&fileid=8571446> [Oppsøkt 6. april 2020].

Løvseth+Partner, 2019c. *ØKERN S. SELMAS HAGE PLANFORSLAGETS HOVEDGREP*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019093613&fileid=8571448>> [Oppsøkt 6. april 2020].

MAD Oslo, 2019a. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019105202&fileid=8605684>> [Oppsøkt 16. april 2020].

MAD Oslo, 2019b. *Re-create Nydalsveien 36/38. Konseptbeskrivelse*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019105202&fileid=8605685>> [Oppsøkt 17. april 2020].

Mikkelsen, M.Å., 2018. *Kvæernerbyen - Oslo*. [bilde]. Hentet fra: <<https://www.asplanviak.no/prosjekt/12399/>> [Oppsøkt 27. april 2020].

Miljøverndepartementet, 2005. *Kommuneplan for Oslo 2004 - Oslo mot 2020*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommuneplan-for-oslo-2004-oslo-mot-2020/id99045/>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Moland, T., 2015. *Nydalens omforming*. [nettside]. Hentet fra: <<https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/nydalens-omforming#gref>> [Oppsøkt 8. mars 2020].

Mon, S.T., Molde, E. og Honningsøy, K.H., 2015. *Paris-avtalen er vedtatt: – Dette er stort*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.nrk.no/urix/paris-avtalen-er-vedtatt--dette-er-stort-1.12701516>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Mællingsæter, H., 2013. Gigantprosjekt tegnes på nytt. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.aftenposten.no/osloby/i/qnKAE/gigantprosjekt-tegnes-paa-nytt>> [Oppsøkt 27. mars 2020].

Møllers, u.å.. *Historien om Møllers*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.mollers.no/om-mollers/historie/>> [Oppsøkt 18. mars 2020].

Nakstad, S., og Engebakken, F., 2019. *En undersøkelse av rehabilitering av eksisterende bygg i et bærekraftig perspektiv*. [masteroppgave]. Hentet fra: <<http://hdl.handle.net/11250/2632950>> [Oppsøkt 30. april 2020].

NESH, 2016. *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teologi*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Samfunnsvitenskap-jus-og-humaniora/>> [Oppsøkt 7. januar 2020].

NHO, 2020. *Bedriftene må også være bærekraftige*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.nho.no/tema/energi-miljo-og-klima/artikler/bedriftene-ma-ogsa-vare-barekraftige/>> [Oppsøkt 24. april 2020].

Norconsult, 2018. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018012198&fileid=7672894>> [Oppsøkt 30. mars 2020].

Nordahl, B.I. og Ruud, M.E., 2019. *FORTETTING OG TRANSFORMASJON I SENTRUMSNÆRE BEBYGDE OMRÅDER 2019 – HVORDAN FÅ TIL GODE PROSESSER*. [pdf]. Hentet fra: <<http://hdl.handle.net/20.500.12199/1281>> [Oppsøkt 16. april 2020].

Norlandia Hotel Group, u.å.. *Nytt bærekraftig lifestyle-hotell på Økern*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.norlandiahotelgroup.no/okernportal/>> [Oppsøkt 8. april 2020].

Norsk Eiendom, 2019a. *Bærekraftstrategi - EIENDOMSBRANSJENS ROLLE I Å NÅ BÆREKRAFTSMÅLENE TIL FN*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/10/baerekraftspolitikk-norsk-eiendom-2019.pdf>> [Oppsøkt 23. april 2020].

Norsk Eiendom, 2019b. *HÅNDBOK I BÆREKRAFTIG STEDSUTVIKLING*. [pdf]. Hentet fra: <[https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok\\_Baerekraftig\\_stedsutvikling-desember-2019.pdf](https://www.norskeiendom.org/wp-content/uploads/2019/12/Handbok_Baerekraftig_stedsutvikling-desember-2019.pdf)> [Oppsøkt 25. april 2020].

Norske arkitekters landsforbund, 2020. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.arkitektur.no/nydalsveien-32b>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Næss, S. og Øyasæter, A. S., 2018. *EIENDOMSUTVIKLING Fra planlegging til ferdigstillelse*. Oslo: Universitetsforlaget.

OBOS, 2016. OBOS-bladet. *Kværnerdammen: Townhouse og leiligheter*, nummer 8, s. 72.

OBOS, 2019. *OBOS Forretningsbygg skifter navn til OBOS Eiendom*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.obos.no/dette-er-obos/nyheter/obos-forretningsbygg-skifter-navn-til-obos-eiendom>> [Oppsøkt 25. februar 2020].

OBOS, u.å.a. *Kværnerbyen - Et lite OBOS eventyr*. Oslo: OBOS.

OBOS, u.å.b. *Historien bak Kværnerbyen*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/kvarnerbyen/et-nytt-omrade-med-gammel-historie>> [Oppsøkt 14. februar 2020].

OBOS, u.å.c. *Kværnerbyen blir til*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/kvarnerbyen/kvarnerbyen-blir-til>> [Oppsøkt 14. februar 2020].

OBOS, u.å.d. *Snart er Kværnerbyen ferdigstilt*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/kvarnerbyen/apner-dorene-til-nytt-liv-i-kvarnerbyen>> [Oppsøkt 20. februar 2020].

OBOS, u.å.e. *Om kværnerbyen*. [nettside]. Hentet fra: <<http://www.oslo-k.no/om-kvaernerbyen/>> [Oppsøkt 20. februar 2020].

OBOS, u.å.f. *Kværnerbyen*. [bilde]. Hentet fra: <<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/kvarnerbyen>> [Oppsøkt 27. april 2020].

Onsager, K., Barlindhaug, R., Indset, M. og Johansen, S., 2019. Viken og delregionene – samfunnsutvikling og bærekraft, utfordringer og muligheter, *NIBR-Rapport 2019:17*. [pdf] Oslo: NIBR. Hentet fra: <[https://viken.no/\\_f/p1/i27598d8e-437a-4e67-92d8-0a35bd450655/viken-og-delregionene-nibr-rapport-2019.pdf](https://viken.no/_f/p1/i27598d8e-437a-4e67-92d8-0a35bd450655/viken-og-delregionene-nibr-rapport-2019.pdf)> [Oppsøkt 23. april 2020].

Oslo byleksikon, u.å.. *Alnaelva*. [nettside]. Hentet fra: <<https://oslobyleksikon.no/index.php?title=Alnaelva>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Oslo byplankontor, 1990a. *Kommunedelplan for Nydalen*. [pdf]. Hentet fra: <<http://www.akerselvasvenner.no/wp-content/uploads/2016/09/Kommunedelplan-Nydalen-KDP-3-12.09.1990.pdf>> [Oppsøkt 8. mars 2020].

Oslo byplankontor, 1990b. *Kommunedelplan for Akerselva miljøpark*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131673-1553524314/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%20C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2004%3A%20Akerselva%20miljøpark.pdf>> [Oppsøkt 8. mars 2020].

Oslo Elveforum, u.å.. *Om Alnaelva*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.osloelveforum.org/om-alnaelva/>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Oslo kommune Byantikvaren, 2016. *Kulturminnegrunnlag for Hovinbyen*. [pdf]. Hentet fra: <<https://byantikvaren.files.wordpress.com/2015/05/strategisk-plan-hovinbyen-vedlegg-3-kulturminnegrunnlag.pdf>> [Oppsøkt 24. mars 2020].

Oslo kommune Byantikvaren, u.å. *Kværner bruk/Lodalsparken / Industrianlegg*. [nettside]. Hentet fra: <<https://kulturminnesok.no/minne/?queryString=https%3A%2F%2Fdata.kulturminne.no%2Fskeladden%2Flokaltet%2F164166>> [Oppsøkt 20. februar 2020].

Oslo kommune byrådet, 2008. *Kommuneplan 2008 - Oslo mot 2025*. [pdf] Oslo: Plan- og bygningsetaten. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131585-1484728697/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202008%20C%20Oslo%20mot%202025.pdf>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Oslo kommune byrådet, 2015. *Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 DEL 1*. [pdf] Oslo: Oslo kommune. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374699-1486638305/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommunepl>

[an/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%201%20justert%2031.01.2017.pdf](#)> [Oppsøkt 16. april 2020].

Oslo kommune byrådet, 2019. *Kommuneplan for Oslo 2018 Samfunnsdel med byutviklingsstrategi*. [pdf] Oslo: Oslo kommune. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/13324093-1572596131/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Vedtatt%20kommuneplan%202018/Kommuneplan%20Oslo%20-%20utskriftvennlig.pdf>> [Oppsøkt 25. mars 2020].

Oslo kommune EBY, 2015. *Advarsel om avslutning av plansak - Økern torg*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015030941&fileid=4986499>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2000. *S-3809*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=5995220>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2001. *S-3853*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=6205400>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2005a. *S-4198*. [nettside]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=70299462>> [Oppsøkt 14. februar 2020].

Oslo kommune PBE, 2005b. *Reguleringskart*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017087685&fileid=7269055>> [Oppsøkt 14. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2009. *Kommunedelplan for torg og møteplasser*. [pdf] Oslo: Oslo kommune. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/131685-1553524507/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2017%3A%20Torg%20og%20m%20teplasser.pdf>> [Oppsøkt 22. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2013a. *Kommunedelplan for Alna miljøpark*. [pdf] Oslo: Plan- og bygningsetaten. Hentet fra: <<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1360428-1553522771/Tjenester%20og%20tilbud/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Kommunedelplaner/Kommunedelplan%2018%3A%20Alna%20milj%C3%B8park.pdf>> [Oppsøkt 14. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2013b. *Sandakerveien 113 - 119 Bolig (studentboliger), kontor, forretning, industri, lager, undervisning, treningssenter, bevertning, private avkjørsler, gang-/sykkelvei og grønnstruktur-park - Plansak avsluttet*. [nettside]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=200610707>>  
[Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2013c. *SANDAKERVEIEN 113 – 119, NYDALEN VURDERING AV SISTE INNSPILL TIL PLANSKISSE*. [pdf]. Hentet fra:  
<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2012048304&fileid=3554307>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2014. *Løren og Økern - Veiledende plan for det offentlige rom*. [pdf]. Hentet fra: <[https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren\\_okern.pdf](https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/vpor/loren_okern.pdf)> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2015a. *Økern torg, Økern Plansak avsluttes*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015151823&fileid=5945204>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2015b. *Lørenveien 55 - 65 - Bolig, forretning, kontor, barnehage, bevertning, treningssenter, torg, gangareal og fortau - S-4835*. [nettside]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200701620>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2015c. *REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86*. [nettside]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015081838&fileid=5718976>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2015d. *Vedtakskart med påregning*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2015081838&fileid=5718976>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2016a. *Klagesak til Fylkesmannen - Ingeniørveien 2 – 10*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016017244&fileid=6162473>> [Oppsøkt 8. mai. 2020].

Oslo kommune PBE, 2016b. *Strategisk plan for Hovinbyen*. [pdf]. Oslo kommune: Plan og bygningssetaten. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016067233&fileid=6435357>> [Oppsøkt 19. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2016c. *Tilbakemelding til forslagsstiller - avklaring om videre prosess*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016029257&fileid=6235175>> [Oppsøkt 26. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2016d. *REGULERINGSBESTEMMELSER LØRENF ARET 1-3, GNR 124 BNR 154 MED FLERE*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016033925&fileid=6250046>> [Oppsøkt 8. April 2020].

Oslo kommune PBE, 2017. *Orientering om vedtak - Lørenveien 65*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017142684&fileid=7433234>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2018a. *Sandakerveien 113 – 119, Nydalen/Storo Referat fra dialogmøte etter offentlig ettersyn Revidert alt 1*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018021156&fileid=7707850>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2018b. *Vurdering av behandlingstid etter offentlig ettersyn – Sandakerveien 113-119, Nydalen/Storo*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018114235&fileid=8117976>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2018c. *Sandakerveien 113-119, Nydalen/Storo Referat fra møte om revidert alternativ (alt. 6)*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018121088&fileid=8141018>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2018d. *Planprogram med veiledende plan for offentlig rom (VPOR) Hasle og Valle Hovin*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018071097&fileid=7992643>> [Oppsøkt 31. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2018e. *Rammetillatelse - Lørenfaret 1 - 3 - Økern Portal*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018090634&fileid=8042616>> [Oppsøkt 8. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2019a. *Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen HØRINGSUTKAST 05.06.2019*. [pdf] Oslo kommune: Plan og bygningsetaten. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019075364&fileid=8514559>> [Oppsøkt 19. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2019b. *Reguleringsplan for Sandakerveien 113-119*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019120927&fileid=8723192>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2019c. *Sandakerveien 113-119, Nydalen/Storo Endelig vurdering av høyder i det reviderte planforslaget*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019004157&fileid=8280104>> [Oppsøkt 22. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2019d. *Referat fra bemerkningsmøte – Sandakerveien 113 - 119*. [pdf].

Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019120927&fileid=8723192>> [Oppsøkt 21. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2019e. *Østre Aker vei 17-21, Økern Referat fra felles oppstartsmøte*. [pdf].

Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019036645&fileid=8384250>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2019f. *Referat fra orienteringsmøte om avslutning av planarbeid – Østre Aker vei 24, Økern*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019053198&fileid=8468797>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2019g. *Selma Ellefsens vei 15 m.fl., Økern (Ø5 og Ø6) Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøtet*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019128903&fileid=8685637>> [Oppsøkt 3. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2019h. *Referat fra oppstartsmøte – Plan- og bygningsetaten avventer tillatelse til oppstart*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019142469&fileid=8843523>> [Oppsøkt 3. april 2019].

Oslo kommune PBE, 2019i. *Selma Ellefsens vei 2-6. Økern. Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring til oppstartmøtet*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020021443&fileid=8910135>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2020a. *Rammetillatelse – Gullhaug torg 5*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020012683&fileid=8877878>> [Oppsøkt 20. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2020b. *Referat fra møte med Avantor om park i Nydalen - Sandakerveien 113 – 119*. [pdf]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020030445&fileid=8935103>> [Oppsøkt 22. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2020c. *Sandakerveien 113 - 119 - Planforslag etter offentlig ettersyn - Boliger, kontorer og forretninger*. [nettside]. Hentet fra:

<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201604130&wfl=N&Dateparam=03/19/2020&sti=>>> [Oppsøkt 25. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2020d. *Hasle - Valle Hovin - Planprogram med veiledende plan for offentlige rom - VPOR - Forslag til politisk behandling*. [nettside]. Hentet fra:



<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201604970>>  
[Oppsøkt 31. mars 2020].

Oslo kommune PBE, 2020e. *Lørenfaret 1 - Oppføring av kontorbygg med bevertning, treningscenter og næring - Økern Portal*. [nettside]. Hentet fra:  
<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201614793>>  
[Oppsøkt 8. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2020f. *Endret tillatelse nr. 2 - Lørenfaret 1*. [pdf]. Hentet fra:  
<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020013604&fileid=8880826>> [Oppsøkt 8. april 2020].

Oslo kommune PBE, 2020g. *Lørenveien 73 A-G - Oppføring av kontorbygg - Løren torg - Felt A*. [nettside]. Hentet fra:  
<<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?mode=&caseno=201606541>>  
[Oppsøkt 9. april 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.a. *Oversiktskart Kværnerbyen, 1:2500*. Oslo kommune PBE. [digitalt kart]. Hentet fra: <<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#599718,6642096,4>> [Oppsøkt 25. februar 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.b. *Oversiktskart Nydalen, 1:2500*. Oslo kommune PBE. [digitalt kart]. Hentet fra: <<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598623,6646595,4>> [Oppsøkt 24. mars 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.c. *Nydalen plankart 1-2 Arealbruk og 2-2 Hensynssoner*. Oslo kommune PBE. [digitalt kart]. Hentet fra:  
<<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan#598295,6647332,6>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.d. *Kommuneplan 2015: Temakart; T7 Blågrønn struktur, 1:1000*. Oslo kommune PBE. [digitalt kart]. Hentet fra:  
<<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan#598278,6647001,5>> [Oppsøkt 29. mars. 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.e. *Torg og møteplasser (Kdp 17), 1:1000*. Oslo kommune PBE [digitalt kart]. Hentet fra:  
<<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan#598923,6646807,5>> [Oppsøkt 30. mars. 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.f. *Oversiktskart Økern, 1:2500*. Oslo kommune PBE. [nettside]. Hentet fra: <<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#601331,6644242,4>> [Oppsøkt 16. mars 2020].

Oslo kommune PBE, u.å.g. *Prosjekter på Økern, 1:500*. Oslo kommune PBE. [nettside]. Hentet fra: <<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#601331,6644242,4>> [Oppsøkt 16. mars 2020].

Personopplysningsloven, 2018. *Lov om behandling av personopplysninger (LOV-2018-06-15-38)*. Hentet fra: <<https://lovdata.no/lov/2018-06-15-38>> [Oppsøkt 31. mars 2020].

Pettersen, L.P., 2019. *Da Kværnerbyen ble et sted*. [bilde]. Hentet fra: <<https://nye.obos.no/medlem/obos-bladet/artikler-fra-obos-bladet/da-kvarnerbyen-ble-et-sted>> [Oppsøkt 27. april 2020].

Plan- og bygningsloven, 2008. *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV- 2008-06-27-71)*. Hentet fra: <<https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71>> [Oppsøkt 14. november 2019].

Reaktor, 2018. *Mulighetsstudie, Østre aker vei 17*. [bilde]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2018012198&fileid=7672898>> [Oppsøkt 20. mars 2020].

Regjeringen, 2015. *Hva er tusenårsmålene?*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/hva-er-tusenarsmalene/id2426824/>> [Oppsøkt 24. april 2020].

Regjeringen, 2020a. *Update of Norway's nationally determined contribution*. [nettside]. Hentet fra: <[https://www4.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/Norway%20First/Norway\\_updatedNDC\\_2020%20\(Updated%20submission\).pdf](https://www4.unfccc.int/sites/ndcstaging/PublishedDocuments/Norway%20First/Norway_updatedNDC_2020%20(Updated%20submission).pdf)> [Oppsøkt 28. april 2020].

Regjeringen, 2020b. *FNs bærekraftsmål*. [nettside]. Hentet fra: <[https://www.regjeringen.no/no/tema/utenrikssaker/utviklingssamarbeid/sdg\\_oversikt/id2505654/](https://www.regjeringen.no/no/tema/utenrikssaker/utviklingssamarbeid/sdg_oversikt/id2505654/)> [Oppsøkt 24. april 2020].

Revfem, J., 2012. *Stor-Oslo kjøper av DNB*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.estatenyheter.no/2012/07/22/stor-oslo-kjoper-av-dnb/>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Rønne, S., 2017. *Økern Portal*. [nettside]. Hentet fra: <<https://ne.no/2017/03/29/okern-portal/>> [Oppsøkt 7. april 2020].

Rønne, S., 2019. *Først i Norge med helsesertifisert bygg*. [nettside]. Hentet fra: <<https://ne.no/2019/12/18/forst-i-norge-med-helsesertifisert-bygg/>> [Oppsøkt 10. april 2020].

SAAHA, 2016a. *I LOVE NYDALEN*. [nettside]. Hentet fra: <<https://saaha.no/I-LOVE-NYDALEN>> [Oppsøkt 13. april 2020].

SAAHA, 2016b. *NYDALSVEIEN 32 B STEDSANALYSE*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2016154631&fileid=6750133>> [Oppsøkt 15. april 2020].

Saltnes, D. J., 2017. *Kjøper på Løren – vil bygge 20 000 m2*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.estatenyheter.no/2017/10/23/kjoper-pa-loren-bygge-20-000-m2/>> [Oppsøkt 9. april 2020].

Saltnes, D.J., 2018. *Skanska kjøpte på Økern*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.estatenyheter.no/2018/09/13/skanska-kjopte-pa-okern/>> [Oppsøkt 31. mars 2019].

Schmidt, L., Guttu, J., Krigsvoll, G., Holthe, K., Ruud, M.E., Narvestad, R., Svendsen, S.E., Høyland, K. og Støa, E., 2005. *Bokkvalitet og bærekraft under endrede rammebetingelser*. [pdf]. Hentet fra: <[https://www.sintef.no/globalassets/upload/bokkvalitet-og-barekraft\\_notat.pdf](https://www.sintef.no/globalassets/upload/bokkvalitet-og-barekraft_notat.pdf)> [Oppsøkt 23. april 2020].

Seehusen, 2008. *Advarer mot vind i Bjørvika*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.tu.no/artikler/advarer-mot-vind-i-bjorvika/259060>> [Oppsøkt 13. april 2020].

Selmer, 2015. *Transformasjonsprosjekter*. [nettside]. Hentet fra: <<https://docplayer.me/7067978-Transformasjonsprosjekter.html>> [Oppsøkt 18. april 2020].

Skanska, 2018. *Om prosjektet*. [nettside]. Hentet fra: <<https://parallellblogg.skanska.no/om-prosjektet/>> [Oppsøkt 10. april 2020].

Skanska, 2020. *Parallell*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.skanska.no/hva-vi-gjor/nye-kontorlokaler/finn-lokaler/parallell/>> [Oppsøkt 10. april 2020].

Skogheim, R. og Vestby, G.M., 2010. *Kulturarv og stedsidentitet - Kulturarvens betydning for identitetsbygging, profilering og næringsutvikling*. [pdf]. Hentet fra: <<http://www.hioa.no/extension/hioa/design/hioa/images/nibr/files/filer/2010-14.pdf>> [Oppsøkt 8. mai 2020].

Small Business Liability Protection Act. (2002). *Small Business Liability Relief and Brownfields Revitalization Act public law 107–118—JAN. 11, 2002*. [pdf] Washington, DC: U.S. Government Publishing Office. Hentet fra: <<https://www.congress.gov/107/plaws/publ118/PLAW-107publ118.pdf>> [Oppsøkt 16. april 2020].

Statens vegvesen, 2018. *Miljø*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Ring3/Miljo>> [Oppsøkt 25. mars 2020].

Statens vegvesen, Jernbaneverket, Oslo kommune og Akershus fylkeskommune, 2015. *Oslopakke 3 Handlingsprogram 2016–2019 Forslag fra Styringsgruppen for Oslopakke 3*. [pdf]. Hentet fra: <[https://www.vegvesen.no/attachment/889391/binary/1034575?fast\\_title=Handlingsprogram+Oslopakke+3+2016-2019.pdf](https://www.vegvesen.no/attachment/889391/binary/1034575?fast_title=Handlingsprogram+Oslopakke+3+2016-2019.pdf)> [Oppsøkt 25. mars 2020].

Steen & Strøm og Storebrand, 2019a. *Presentasjon Økern sentrum*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019132019&fileid=8698203>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Steen & Strøm og Storebrand, 2019b. *Bærekraft*. [nettside]. Hentet fra: <<http://okernsentrum.no/b%C3%A6rekraft>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Store Norske Leksikon, 2009. *Standard Telefon og Kabelfabrikk*. [nettside]. Hentet fra: <[https://snl.no/Standard Telefon og Kabelfabrik](https://snl.no/Standard_Telefon_og_Kabelfabrik)> [Oppsøkt 17. mars 2020].

Stor-Oslo Eiendom, 2017. *Saksnummer 201606541 - Lørenveien 65 - Oppføring av kontorbygg - Felt A*. [e-post]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017059601&fileid=7101775>> [Oppsøkt 20. mai 2020].

Sweco, 2019. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019073262&fileid=8504036>> [Oppsøkt 28. mars 2020].

Sørgjerd, C., 2018. *Privat utbygger vil slippe å bygge badeland på Økern*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.aftenposten.no/osloby/i/p6eaAW/privat-utbygger-vil-slippe-aa-bygge-badeland-paa-oekern>> [Oppsøkt 27. mars 2020].

Thorup, Ø., 2019. *Fra grått og trist til grønt og blått*. [nettside]. Hentet fra: <<https://avantor.no/2019/03/27/%E2%80%8Bfra-gratt-og-trist-til-gront-og-blatt/>> [Oppsøkt 8. mars 2020].

Topic Arkitekter, 2017a. *Bestilling av oppstartsmøte*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017070572&fileid=7187636>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Topic Arkitekter, 2017b. *Fakta om forslaget*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2017070572&fileid=7187649>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Topic Arkitekter, 2019a. *Redegjørelse*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019065516&fileid=8478398>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

Topic Arkitekter, 2019b. *Avslag - Østre Aker vei 29*. [pdf]. Hentet fra: <<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2019163962&fileid=8801238>> [Oppsøkt 29. mars 2020].

UN, 2011. *The Social Dimensions of Climate Change*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.who.int/globalchange/mediacentre/events/2011/social-dimensions-of-climate-change.pdf>> [Oppsøkt 28. april 2020].

UN, 2018. *68% of the world population projected to live in urban areas by 2050, says UN*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>> [Oppsøkt 26. mai 2020].

UN, 2019. *CLIMATE ACTION: WHY IT MATTERS*. [pdf]. Hentet fra: <<https://www.un.org/sustainabledevelopment/wp-content/uploads/2017/07/13.pdf>> [Oppsøkt 28. april 2020].

UNDP, 2020. *Millennium Development Goals*. [nettside]. Hentet fra: <[https://www.undp.org/content/undp/en/home/sdgooverview/mdg\\_goals.html](https://www.undp.org/content/undp/en/home/sdgooverview/mdg_goals.html)> [Oppsøkt 24. april 2020].

UNFCCC, 2020. *What is the Paris Agreement?*. [nettside]. Hentet fra: <<https://unfccc.int/process-and-meetings/the-paris-agreement/what-is-the-paris-agreement>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Utdanningsnytt, 2011. *Organisering og struktur viktigere enn størrelse*. [nettside]. Hentet fra: <<https://www.utdanningsnytt.no/barnhage/organisering-og-struktur-viktigere-enn-storrelse/104779>> [Oppsøkt 21. februar 2020].

Utenriksdepartementet, 2017. *Felles ansvar for felles fremtid — Bærekraftsmålene og norsk utviklingspolitikk* (Meld. St. nr 24 (2016-2017)). [pdf]. Hentet fra: <<https://www.regjeringen.no/contentassets/217f38f99edf45c498befc04b7ef1f7e/no/pdfs/stm201620170024000dddpdfs.pdf>> [Oppsøkt 23. april 2020].

van der Krabben, E. og Jacobs, H.M., 2013. *Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience*. [pdf] Elsevier. Hentet fra: <[https://ac.els-cdn.com/S026483771200107X/1-s2.0-S026483771200107X-main.pdf?\\_tid=4d816992-3169-4190-9e92-864c92f76ce7&acdnat=1521396159\\_251c7227142c732933d0235f53544497](https://ac.els-cdn.com/S026483771200107X/1-s2.0-S026483771200107X-main.pdf?_tid=4d816992-3169-4190-9e92-864c92f76ce7&acdnat=1521396159_251c7227142c732933d0235f53544497)> [Oppsøkt 18. april 2020].

Vidhammer, K., 2020. *Avantor vil utvikle Nydalen i 10 år til*. [nettside]. Hentet fra: <<https://finansavisen.no/nyheter/naeringseiendom/2020/01/08/7486768/avantor-vil-utvikle-nydalen-i-ti-ar-til>> [Oppsøkt 9. mars 2020].

Winge, N.K., 2016. *Utdaterte lover hemmer det grønne skiftet*. [nettside]. Hentet fra: <<https://forskning.no/juridiske-fag-kronikk-miljoern/kronikk-utdaterte-lover-hemmer-det-gronne-skiftet/1169287>> [Oppsøkt 28. april 2020].

WWF, 2018. *WWFS RAPPORT OM NATURENS TILSTAND: LIVING PLANET REPORT 2018*. Hentet fra: <<https://www.wwf.no/dyr-og-natur/truede-arter/living-planet-report>> [Oppsøkt 28. april 2020].

Yin, R. K., 2016. *Qualitative Research from Start to Finish*. 2. utg. New York: Guilford publications.

Yin, R. K., 2018. *Case study research and applications – Design and methods*. 6. utg. Los Angeles: SAGE.

# Vedlegg 1

NSD sin vurdering

**Prosjekttittel**

Bærekraft og miljøstrategi i transformasjonsprosjekter

**Referansenummer**

735881

**Registrert**

07.01.2020 av Maria Larsen Walgermo

**Behandlingsansvarlig institusjon**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet NMBU / Fakultet for landskap og samfunn /  
Institutt for eiendom og juss

**Prosjektansvarlig (vitenskapelig ansatt/veileder eller stipendiat)**

Erling Dokk Holm

**Type prosjekt**

Studentprosjekt, masterstudium

**Kontaktinformasjon, student**

Maria Larsen Walgermo

**Prosjektperiode**

08.01.2020 - 15.05.2020

**Status**

09.01.2020 - Vurdert

**Vurdering (1)**

---

**09.01.2020 - Vurdert**

Det er vår vurdering at behandlingen av personopplysninger i prosjektet vil være i samsvar med personvernlovgivningen så fremt den gjennomføres i tråd med det som er dokumentert i meldeskjemaet den 09.01.2020 med vedlegg. Behandlingen kan starte.

**MELD VESENTLIGE ENDRINGER**

Dersom det skjer vesentlige endringer i behandlingen av personopplysninger, kan det være nødvendig å melde dette til NSD ved å oppdatere meldeskjemaet. Før du melder inn en endring, oppfordrer vi deg til å lese om hvilke type endringer det er nødvendig å melde:

[https://nsd.no/personvernombud/meld\\_prosjekt/meld\\_endringer.html](https://nsd.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html)

Du må vente på svar fra NSD før endringen gjennomføres.

## TYPE OPPLYSNINGER OG VARIGHET

Prosjektet vil behandle alminnelige kategorier av personopplysninger frem til 15.05.2020.

## LOVLIG GRUNNLAG

Prosjektet vil innhente samtykke fra de registrerte til behandlingen av personopplysninger. Vår vurdering er at prosjektet legger opp til et samtykke i samsvar med kravene i art. 4 og 7, ved at det er en frivillig, spesifikk, informert og utvetydig bekreftelse som kan dokumenteres, og som den registrerte kan trekke tilbake. Lovlig grunnlag for behandlingen vil dermed være den registrertes samtykke, jf. personvernforordningen art. 6 nr. 1 bokstav a.

## PERSONVERNPRINSIPPER

NSD vurderer at den planlagte behandlingen av personopplysninger vil følge prinsippene i personvernforordningen om:

- lovlighet, rettferdighet og åpenhet (art. 5.1 a), ved at de registrerte får tilfredsstillende informasjon om og samtykker til behandlingen
- formålsbegrensning (art. 5.1 b), ved at personopplysninger samles inn for spesifikke, uttrykkelig angitte og berettigede formål, og ikke viderebehandles til nye uforenlige formål
- dataminimering (art. 5.1 c), ved at det kun behandles opplysninger som er adekvate, relevante og nødvendige for formålet med prosjektet
- lagringsbegrensning (art. 5.1 e), ved at personopplysningene ikke lagres lengre enn nødvendig for å oppfylle formålet

## DE REGISTRERTES RETTIGHETER

Så lenge de registrerte kan identifiseres i datamaterialet vil de ha følgende rettigheter: åpenhet (art. 12), informasjon (art. 13), innsyn (art. 15), retting (art. 16), sletting (art. 17), begrensning (art. 18), underretning (art. 19), dataportabilitet (art. 20). NSD vurderer at informasjonen som de registrerte vil motta oppfyller lovens krav til form og innhold, jf. art. 12.1 og art. 13. Vi minner om at hvis en registrert tar kontakt om sine rettigheter, har behandlingsansvarlig institusjon plikt til å svare innen en måned.

## FØLG DIN INSTITUSJONS RETNINGSLINJER

NSD legger til grunn at behandlingen oppfyller kravene i personvernforordningen om riktighet (art. 5.1 d), integritet og konfidensialitet (art. 5.1. f) og sikkerhet (art. 32). For å forsikre dere om at kravene oppfylles, må dere følge interne retningslinjer og eventuelt rådføre dere med behandlingsansvarlig institusjon.

## OPPFØLGING AV PROSJEKTET

NSD vil følge opp ved planlagt avslutning for å avklare om behandlingen av personopplysningene er avsluttet. Lykke til med prosjektet! Tlf. Personverntjenester: 55 58 21 17 (tast 1)

## Vedlegg 2

### **Mail til utviklere/andre aktører**

#### **Masteroppgave om transformasjonsprosjekter - spørsmål om deltagelse på intervju**

Vi er to studenter som samarbeider om vår avsluttende masteroppgave våren 2020. Oppgaven markerer avslutningen på det 5-årig masterstudiet i eiendom ved institutt for jus og eiendom, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. I denne masteroppgaven ønsker vi å undersøke og belyse hvilke problemstillinger og utfordringer knyttet til bærekraft og samarbeid eiendomsutviklere kan støte på i transformasjonsprosjekter. Det snakkes og skrives mye om bærekraft, hvordan vi skal forholde oss til dette, og hvordan godt samarbeid skal gjøre det enklere å finne gode løsninger for fremtiden. Transformasjonsprosjekter er kjent for å være komplekse prosjekter, og vi har et inntrykk av at det knytter seg en del utfordringer og problemstillinger til bærekraft til tross for at det finnes mye informasjon.

Vi tar kontakt med dere er fordi dere har vært med i utviklingen av Nydalen/Økern/Kvæernerbyen, som er et av områdene vi har valgt ut som case i vår masteroppgave. Vi ønsker fortrinnsvis å komme i kontakt med eiendomsutviklere, prosjektledere, arealplanleggere eller personer som har en stilling innen bærekraft og miljø, og som har hatt en aktiv rolle i utviklingen av dette området. All informasjonen som samles inn i forbindelse med masteroppgaven vil utelukkende bli brukt i masteroppgaven.

Vårt spørsmål er om noen hos dere har mulighet til å stille til et intervju og svare på noen spørsmål knyttet til prosjektet? Intervjuet vil ta ca. 45-60 minutter. Ta gjerne kontakt ved å svare på denne e-posten eller på xxxxxxxx/xxxxxxx.

Med vennlig hilsen

Inger Hagby og Maria Larsen Walgermo



## **Mail til planmyndigheter**

### **Masteroppgave om transformasjonsprosjekter - spørsmål om deltagelse på intervju**

Vi er to studenter som samarbeider om vår masteroppgave våren 2020. Oppgaven markerer avslutningen på det 5-årig masterstudiet i eiendom ved institutt for jus og eiendom, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. I denne masteroppgaven ønsker vi å undersøke og belyse hvilke problemstillinger og utfordringer knyttet til bærekraft og samarbeid eiendomsutviklere kan støte på i transformasjonsprosjekter. Det snakkes og skrives mye om bærekraft, hvordan vi skal forholde oss til dette, og hvordan godt samarbeid skal gjøre det enklere å finne gode løsninger for fremtiden. Transformasjonsprosjekter er kjent for å være komplekse prosjekter, og vi har et inntrykk av at det knytter seg en del utfordringer og problemstillinger til bærekraft til tross for at det finnes mye informasjon.

Nydalen, Økern og Kværnerbyen er de tre transformasjonsområdene vi har valgt ut, og vi ønsker å belyse problemstillingen både fra eiendomsutviklerne og planmyndighetene sitt perspektiv.

**Vårt spørsmål er derfor om de hos dere som har hatt en aktiv rolle i saksbehandlingen og/eller planleggingen knyttet til utviklingen av de nevnte områdene, har mulighet til å stille til et intervju?** Intervjuet vil ta ca. 45-60 minutter. All informasjonen som samles inn i forbindelse med masteroppgaven vil utelukkende bli brukt i masteroppgaven.

Det er også av interesse for oss å komme i kontakt med personer som har vært direkte knyttet til utviklingen av tomter som eies av Oslo kommune på Økern.

Ta gjerne kontakt ved å svare på denne e-posten eller på xxxxxxxx/xxxxxxx. .

Med vennlig hilsen

Inger Hagby og Maria Larsen Walgermo

# Vedlegg 3

## UTKAST TIL INTERVJUGUIDE TIL UTBYGGER/EIE.UTV/ANDRE PRIVATE AKTØRER

### **Informanten:**

- Hvilken stilling har du?
- Hvilken rolle/arbeidsområder/ansvarsområder har/hadde du i dette prosjektet?
- Har du erfaring fra andre liknende prosjekter?

### **Bedriften:**

- Hva er firmaets visjoner og overordnet forretningside?
- Hva mener du er viktigst for at bedriften skal nå sine mål i fremtiden?
- Hva er bedriftens viktigste oppgave i et byutviklingsperspektiv?

### **Selve prosjektet**

#### **Kort om prosjektet:**

- Kan dere si noe om konseptet deres for utviklingen av dette området?
- Er det noen suksessfaktorer du ønsker å trekke frem for dette prosjektet?
- Hvilke konkrete visjoner og målsettinger har blitt satt opp for dette prosjektet?
- Hva mener du har vært de største utfordringene knyttet til dette prosjektet?
- Kan du si noe som risikoprofilen til prosjektet med tanke på reguleringsrisiko, økonomisk risiko, markedsrisiko og utbyggingsrisiko?
- Kan du si noe om hvordan akkvisisjonsprosessen har gått?

### **Utdypende spørsmål om prosjektet**

#### **De tre aspektene i bærekraft:**

- Hvem har vært målgruppen deres og hvorfor?
  - Hvilke vurderinger har dere gjort ved valg av boligtypologi?
  - Hvilke vurderinger har dere gjort ved valg av boligmiks?
  - Hvilke vurderinger har dere gjort med tanke på eierform for boligkjøperne?
- Hvordan har dere jobbet med områdets karakter og utearealer?
  - Har det vært noe dere har vært ekstra opptatt av å bevare?
  - Hvordan har dere jobbet for å lage private, semi-private og offentlige soner?
  - Hvilken aktivitet har dere ønsket på bygulvet?
  - Hvordan har dere jobbet med å skape gode nabolag?
  - Er det noe som har vært spesielt utfordrende med tanke på planleggingen av områdets karakter og utearealer?
  - Har det vært noen utfordringer i forbindelse med arealutnyttelse?
- Har dere tatt noen strategiske valg i forhold til miljø i dette prosjektet?

- Hvis ja: hvilke strategier har dere vurdert?
- Hvis ja: hva har vært drivkreftene for å gjennomføre en slik strategi?
- Hvis ja: hvordan passer strategien inn i den øvrige selskapsstrategien?
- Hvis nei: hvorfor ikke?
- Hvilke tanker har dere rundt eiendomsbransjens bidrag til å redusere klimagassutslipp (både oppføring og drift)?
- I hvilken grad kan dette prosjektet legge til rette for og stimulere til en bærekraftig livsstil?
- Er det noen forhold knyttet til økonomi som har vært særlig vanskelig i dette prosjektet?
  - I hvilken grad ser du på sirkulær økonomi som en forretningsmulighet?
  - I hvilken grad tror du miljøfokuserte prosjekter er en merkostnad for utbygger?
  - Hvilke tanker har du om gjenbruk av materialer som et tiltak til bedre ressursutnyttelse? Er det gjort slikt (evt. andre) tiltak i dette prosjektet?
  - På hvilken måte er dette prosjektet fremtidsrettet?
- Har dere møtt på noen utfordringer knyttet til sosiale, miljø eller økonomiske aspekter utover det vi har snakket om hittil?

#### **Ulike oppfatninger av begrepet bærekraft:**

- Hva legger du i begrepet “bærekraft”?
- Har du kjennskap til FNs definisjon av begrepet bærekraft?
- Har du kjennskap til bærekraftsmålene? Hvis ja: hvilke tanker har du om eiendomsbransjens bidrag til at bærekraftsmålene blir nådd?
- Opplever du at det er en stor bevissthet i eiendomsbransjen (både planmyndighet og utvikler) rundt hva begrepet bærekraft innebærer?
- Har bedriftens kunder noen spesielle kriterier/preferanser i valg av lokaler/bolig?
- Har kriteriene/preferansene endret seg de siste ti årene?
  - Opplever du at din bedrifts kunder i større grad enn før etterspør bærekraftige bygg og løsninger?
    - Hvis ja: Kan du si noe om hva deres kunder legger i begrepet bærekraft?
    - Hvis ja: Merker dere at det er større etterspørsel etter bærekraftige næringsbygg kontra bærekraftige boligprosjekter?
    - Hvis nei: hvorfor ikke?
- Opplever dere at de ulike aspektene ved bærekraft er motstridende/at ved å oppfylle et mål går på bekostning av et annet? I så fall, på hvilken måte?

#### **Verktøy og virkemidler**

- Hvilke krav har dere som byggeiere satt til arkitekter, rådgivere, entreprenører og byggevareprodusenter?
- På hvilken måte og i hvilken grad har bærekraftsmålene direkte blitt implementert i planleggingen og prosjekteringen av transformasjonsområdet?

- Utviklingen av dette området har foregått over lang tid, er det noe dere tenker dere hadde gjort annerledes ettersom dere har fått ny kunnskap og området har fått satt seg?
- Hvilken entreprisemodell er benyttet i dette prosjektet og hvorfor?
- Opplever dere at medvirkningsprosessen som pbl. legger opp til gjennom planfasen er konstruktiv (i form av gode tilbakemeldinger)?
- Har dere lagt opp til en større grad av medvirkning fra beboere og andre interessegrupper enn det som kreves fra planmyndighetene?
- Har dere innført et miljøledelsessystem i deres selskap?
  - Hvis ja: hva slags system?
- Hva mener du er det viktigste for å lykkes med et transformasjonsprosjekt?

### **Samarbeid med andre aktører og planmyndighet**

- Opplever dere at de overordnede arealplanene som kommuneplanens areal- og samfunnsdel og VPOR er gode styringsverktøy?
  - Gir de klare rammer for hvilken utvikling som har vært ønsket på stedet?
  - Hvilke krav i reguleringsplanen har eventuelt vært vanskelig å tilfredsstille i dette transformasjonsprosjektet?
- I løpet av de ti siste årene har det blitt et økt fokus på bærekraft, opplever du at arealplanene tar hensyn til utviklingen, eller kan de legge begrensninger for en ønsket utvikling/nye innovative løsninger?
- Hvordan er det å samarbeide med andre aktører i området?

### **Transformasjonsprosjektene i et byutviklingsperspektiv**

- Er det noe knyttet til bærekraft du skulle ønske du hadde mer kunnskap om?
- Har du noen formening om at det rives for mange eller for få bygg i Oslo?
- Har du noen tanker rundt det at eiendomsutviklere i transformasjonsområder bidrar til byutvikling?
- Hvordan bidrar prosjektet med sine kvaliteter til en helhetlig byutvikling?

Er det noe utover det vi har snakket om hittil du ønsker å trekke frem?

## Vedlegg 4

### Deltagelse i forskningsprosjektet

#### ”Bærekraft og miljøstrategi i transformasjonsprosjekter”

Dette er et spørsmål til deg om å delta i et forskningsprosjekt i forbindelse med vår masteroppgave. Mastergraden marker avslutningen på vårt 5-årige masterstudium i Eiendom, ved institutt for jus og eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. I dette skrivet gir vi deg informasjon om målene for prosjektet og hva deltakelse vil innebære for deg.

#### **Formål og problemstillinger**

All informasjonen som samles inn i forbindelse med masteroppgaven vil utelukkende bli brukt i masteroppgaven. Det blir en kvalitativ studie hvor formålet er å undersøke ulike problemstillinger innenfor bærekraft og miljø ved ulike transformasjonsprosjekter i Oslo. Det overordnede temaet for denne masteroppgaven er “transformasjonsprosjekter”. Vi har en hypotese om at eiendomsutviklere finner det utfordrende å forholde seg til begrepet “bærekraft” og ulike miljøutfordringer, da informasjonen både er flytende og skiftende. Det er gjort få studier om dette i Norge, og vi ønsker derfor å kartlegge eventuelle utfordringer slik at man kan være mer bevisst i planlegging og utvikling av transformasjonsprosjekter. Under har vi listet opp våre problemstillinger.

*Bærekraft i transformasjonsprosjekter: en analyse av utfordringer og problemstillinger.*

Underproblemstilling 1: Hvilke utfordringer knytter seg til de ulike bærekraftsaspektene?

Underproblemstilling 2: Hvilke virkemidler kan planmyndighetene og eiendomsutviklere ta i bruk for å sikre at bærekraft implementeres gjennom alle fasene av prosjektet?

Underproblemstilling 3: På hvilken måte og i hvilke grad kan samarbeid bidra til bærekraftige transformasjonsprosjekter?

Underproblemstilling 4: Transformasjonsprosjekter i et eiendomsutviklingsperspektiv versus et byutviklingsperspektiv.

#### **Behandlingsansvarlig**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, Fakultetet for landskap og samfunn, Institutt for eiendom og juss, er ansvarlig for prosjektet er behandlingsansvarlig for dette prosjektet.

### **Hvorfor får du spørsmål om å delta?**

Bakgrunnen for at vi spør akkurat deg ligger i at du/dere har vært involvert i utviklingen av et transformasjonsprosjekt i Oslo-området som vi finner interessant å undersøke. Gjennom denne studien ønsker vi å kontakte både planmyndighet og utviklere for å kartlegge de ulike utfordringene.

### **Hva innebærer det for deg å delta?**

Vi vil benytte kvalitativ metode med semistrukturert intervju. Dersom du samtykker til å delta, innebærer det at du stiller til intervju hvor vi stiller spørsmål ut fra en på forhånd utarbeidet intervjuguide. Spørsmålene vil være knyttet til våre problemstillinger nevnt over. Vi ønsker fortrinnsvis å ta lydopptak av intervjuene dersom du tillater dette. Disse opptakene vil bli slettet så fort som mulig etter transkribering og senest innen prosjektets slutt 15.05.20.

### **Det er frivillig å delta**

Det er frivillig å delta i prosjektet. Hvis du velger å delta, kan du når som helst trekke samtykket tilbake uten å oppgi noen grunn. Alle opplysninger om deg vil da bli anonymisert. Det vil ikke ha noen negative konsekvenser for deg hvis du ikke vil delta eller senere velger å trekke deg.

### **Ditt personvern – hvordan vi oppbevarer og bruker dine opplysninger**

Vi vil bare bruke opplysningene om deg til formålene vi har fortalt om i dette skrivet. Vi behandler opplysningene konfidensielt og i samsvar med personvernregelverket.

- I tillegg til oss to: Maria Larsen Walgermo og Inger Hagby, vil også vår masterveileder Erling Dokk Holm ved behandlingsansvarlig institusjon ha tilgang til dataene vi samler inn.
- For å sikre at ingen uvedkommende får tilgang til personopplysningene, vil ditt navn og dine kontaktopplysninger bli erstattet med en kode som lagres på en egen navneliste adskilt fra øvrige data.
- Vår masteroppgave vil bli publisert offentlig gjennom Oria.

### **Hva skjer med opplysningene dine når vi avslutter forskningsprosjektet?**

Prosjektet skal etter planen avsluttes 15.05.20. Innen denne datoen skal alle personopplysninger og opptak være slettet.

### **Dine rettigheter**

Så lenge du kan identifiseres i datamaterialet, har du rett til:

- innsyn i hvilke personopplysninger som er registrert om deg,
- å få rettet personopplysninger om deg,
- få slettet personopplysninger om deg,
- få utlevert en kopi av dine personopplysninger (dataportabilitet), og

- å sende klage til personvernombudet eller Datatilsynet om behandlingen av dine personopplysninger.

### **Hva gir oss rett til å behandle personopplysninger om deg?**

Vi behandler opplysninger om deg basert på ditt samtykke.

På oppdrag fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss har NSD – Norsk senter for forskningsdata AS vurdert at behandlingen av personopplysninger i dette prosjektet er i samsvar med personvernregelverket.

### **Har du flere spørsmål?**

Hvis du har spørsmål til studien, eller ønsker å benytte deg av dine rettigheter, ta kontakt med:

- Student Inger Hagby, på epost (xxx) eller telefon: xxx xx xxx.
- Student Maria Larsen Walgermo, på epost (xxx) eller telefon: xxx xx xxx.
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet / Fakultet for landskap og samfunn / Institutt for eiendom og juss ved Erling Dokk Holm, på epost (xxx) eller telefon: xxx xx xxx.
- Vårt personvernombud: Hanne Pernille Gulbrandsen, på epost ([personvernombud@nmbu.no](mailto:personvernombud@nmbu.no)).
- NSD – Norsk senter for forskningsdata AS, på epost ([personvertjenester@nsd.no](mailto:personvertjenester@nsd.no)) eller telefon: 555 82 117.

Med vennlig hilsen

---

Student  
Inger Hagby

---

Student  
Maria Larsen Walgermo

# Vedlegg 5

## Samtykkeerklæring

Jeg har mottatt og forstått informasjon om prosjektet “Bærekraft og miljøstrategi i transformasjonsprosjekter”, og har fått anledning til å stille spørsmål. Jeg samtykker til:

- å delta på intervju
- at det tas lydopptak av intervjuet
- at selskap/arbeidssted gjenkjennes
- at stilling gjenkjennes

Jeg samtykker til at mine opplysninger behandles frem til prosjektet er avsluttet 15. mai 2020

-----  
(Signert av prosjektdeltaker, dato)





Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)