

Forord

Denne masteroppgaven er siste verk etter atten års skolegang og symboliserer slutten på mitt studie i By- og regionsplanlegging på Norges Universitet for miljø- og biovitenskap. I den forbindelse er det flere som fortjener en takk.

Veilederen min, Marius Grønning.

Samboeren min, Ole Christian, for motiverende ord når jeg har trengte det i innspurtprosessen.

Mine foreldre som har vært aktive fra Stavanger via telefon. Støttet, oppmuntret og lyttet når det har vært nødvendig. Ikke bare dette semesteret, men siden jeg startet i 1. Klasse på Eiganes barneskole.

En ekstra takk til mamma og Ole for å ha hjulpet med rettskrivning og korrekturlesing.

Sist, men ikke minst vil jeg takke Maren og Torgeir, mine to studieveinner og togpendlere gjennom fire år. Uten dere ville ikke universitetstiden vært den samme. Takk for at dere alltid, uten unntak, gjør en grå hverdag til en glede med masse humor og latter. En ekstra takk til Torgeir for god hjelp i forbindelse med illustrasjoner og idémyldring.

12.05.2014, Oslo

Ingrid Høymer Fossan

Sammendrag

Masteroppgaven er skrevet på bakgrunn av profesjonsstudiet i By- og regionsplanlegging. Temaet er dannelsen av nye sentraliteter i Oslo, i lys av den politiske ideologien; nyliberalisme. Hovedspørsmålet er: Hva preger nye senterdannelser i Oslo i dag? Spørsmålet er aktuelt fordi dagens sentralitetsstruktur er under endring. Bla. fordi det har oppstått nye relasjoner mellom sentrum og periferien, men også grunnet påståtte og sterkt kritiserte nyliberalistiske tendenser i byutviklingen. Samlet gir underspørsmålene et grunnlag for å belyse dimensjon av nyliberalisme i dagens byutvikling.

Metoden er et kvalitativt studie med dokument- og litteraturanalyser, samt observasjon og registrering av eksempelområders fysiske utforming og tilbud. Teorigrunnlaget baseres på sentralitets- og agglomerasjonsteorier og det komplekse bildet rundt nyliberalisme og New Public Management. Her introduseres og forklares begreper og fremmedord.

I masteroppgaven er det blitt analysert to eksempelområder innenfor bykjernen av Oslo hvor det foregår en massiv utbygging. Det ene er sentrum vest (Nationaltheatret stasjon, ned mot Aker Brygge og Tjuvholmen) og sentrum øst (Oslo Sentralstasjon med Barcode og deler av Bjørvika.) Begge møter kriteriene til sentralitet som er tilgjengelighet, tetthet, servicetilbud og funksjonsmangfold. Funnene i oppgaven viser en markedsstyrt og dominerende utviklingsbransje som består av nye eiendomsstrukturer. Disse anvender virkemidler og strategier med nyliberalistiske trekk, men som i følge drøftingen viser seg å ikke være helt forenelig med ideologien. Kritikken er likevel berettiget på noen punkter innenfor den nyliberalistiske dimensjonen, men ikke på politisk filosofi som helhet. Det er en annen viktig drivkraft som påvirker sentralitetsdannelser foruten private aktører. Det er den bærekraftige transportpolitikken som føres av staten. Den får stor uttelling i lokaliseringsspørsmål og bidrar til den polysentriske utviklingen. Sammen utgjør disse en synergi ved dannelsen av nye sentraliteter.

Nøkkelord: sentraliteter, byutvikling, nyliberalisme, privatisering, transformasjon

Abstract

This master-thesis is written on the basis of studies in Urban and Regional planning. The topic is the development of new urban centralities in Oslo, in light of the political ideology; neo-liberalism. The main question is: What characterizes the new development of sub-centres in Oslo today? This question is relevant because today's structure of centralities is going through changes. The reason are new relations between centre and periphery, but also due to alleged and strongly criticized neoliberal trends in urban development. The main question, combined with the other side questions, they give a basis that can illustrate the dimension of neo-liberalism in the current urban development.

The method is a qualitative study of documents and literature analysis, and observation and registration of the casestudies area physical design and offers. Theoretical framework based on the centrality and agglomeration theory and the complex picture revolving neo-liberalism and the New Public Management. It also introduces and explains the different concepts.

In the thesis there has been analyzed two case studies where there is a urban development in the city centre of Oslo. One is located in the west (Nationaltheateret station, down to Aker Brygge and Tjuvholmen) and central east (Oslo Sentralstasjon with Barcode and parts of Bjørvika). Both meets the criteria of centrality that is accessibility, density, services and functional diversity. The findings of the study show a market-driven and dominant development industry consisting of new property structures. They uses techniques and strategies with neoliberal tendencies, but according to the discussion they turn out to be not entirely consistent with the ideology. Criticism is nevertheless justified at some points within the neo-liberal dimension, but not on political philosophy as a whole. There is another important factor affecting the development of urban centralities, besides the private sector. It is the sustainable transport policy from the government. It is of great importance in localization issues and contributes to the polycentric development. Combined they result in a synergy that comes to show in development of new urban centralities.

Keywords: centralities, urban development, neo-liberalism, privatization, transformation.

Innholdsfortegnelse

Del 1	1
1. Tema og problemstilling	2
1.1 Intensjon	2
1.2 Bakgrunn	2
1.3 Problemstillinger	3
2. Metode	6
2.1 Avgrensning av tema	6
2.2 Dokument- og litteraturanalyser	6
2.3 Feltarbeid	7
2.4 Analyse	8
2.5 Oppbygging av oppgaven	8
Del 2	10
3. Sentralitet	11
3.1 Innledning	11
3.2 Teori	11
3.2.1 Sentralstedteorien	11
3.2.2 ABC Prinsippet	15
3.2.3 Sirkelmodellen	15
3.2.4 Nettverksteori	16
3.2.5 Flerkjernemodell	17
3.3 De viktigste samfunnsendringene	17
3.4 Definisjon	18
3.4.1 Tilgjengelighet	19
3.4.2 Tetthet og indre struktur	20
3.4.3 Servicetilbudtilbud og funksjonsmangfold	21
4. Byagglomerasjon	22
4.1 Innledning	22
4.2 Generelt	22
4.3 Teori	23
4.3.1 Alfred Marshalls klyngemodell	23
4.3.2 Porters klyngemodell og klyngedynamikk	23
4.5 Agglomerasjonsmodell i regional målestokk	24
4.6 Agglomerasjonsmodell i lokal målestokk	25
4.7 Agglomerasjon i planer	26
4.8 Paralleller mellom agglomerasjonsmodell og sentralstedsteorier	29
4.9 Konklusjon	30

5 Nyliberalisme	31
5.1 Innledning: Nyliberalisme og New Public Management	31
5.2 Nyliberalisme	31
5.2.1 Begrepsavklaring	31
5.2.2 Liberalisme	32
5.2.3 Forskjellen mellom liberalisme og nyliberalisme	33
5.2.4 Nyliberalismen opphav	34
5.2.5 Nyliberalismen i Norge	35
5.3 New Public Management	36
5.3.1 Begrepsavklaring	36
5.3.2 Historisk utvikling	37
5.3.3 New Public Management i Norge	37
5.4 New Public Management og Nyliberalisme	38
5.5 Avpolitisering	39
6. Hvordan reflekteres nyliberalisme og New Public Management i arealregimet, forvaltning og bypolitikk?	42
6.1 "Governance"	42
6.2 Nye eiestrukturer og samarbeid	43
6.2.1 Quangos	43
London Docklands	44
6.2.3 Offentlig privat samarbeid	45
6.2.4 Konsortium	46
6.3 Forholdet politikere & utviklere	46
6.4 Entreprenørpolitikk og stedsmarkedsføring	47
6.5 Entreprenørskap	48
6.6 Deregulering	48
6.7 Kundeaspektet	49
6.8 Arkitektkonkurranser og offentlige anbud	49
Del 3	50
7. Eksempelområder	51
7.1 Innledning	51
7.2 Avgrensning	51
7.2.1 Fjordbyen	52
7.2.2 Eksempel A; Sentrum vest	53
7.2.2.1 Tilgjengelighet	54
7.2.2.2 Tetthet og indre struktur	56
7.2.2.3 Servicetilbud og funksjonsmangfold	61
7.2.3 Eksempel B; Sentrum øst	63
7.2.3.1 Tilgjengelighet	64
7.2.3.2 Tetthet og indre struktur	65
7.2.3.3 Servicetilbud og funksjonsmangfold	69

7.2.6 Sammenligning av eksempel A og B	70
8 Analyse	72
8.1 Eiendomsdannelser	72
8.2 Virkemidler og strategier	77
8.3 Beslutninger	83
Del 4	86
9. Drøfting	87
9.1 Eiendomsdannelser	88
9.2 Virkemidler og strategier	89
9.3 Beslutninger	96
10 Konklusjon	99
Kildehenvisning	103
Illustrasjonsliste	109

Del I

1. Tema & problemstilling

1.1 Intensjon

Som student innenfor by- og regionplanlegging har jeg fulgt med på diskusjonen og kritikken rundt byutviklingsprosesser i en del år. Denne har i senere tid fått en ny dimensjon; det nyliberalistiske aspektet.

Kombinasjonen av byutvikling og ideologi er et svært komplekst bilde. Masteroppgavens formål er ikke nødvendigvis å komme med et konkret svar. Det er en for stor oppgave i denne omgang. Derimot kan den belyse og identifisere nyliberalistiske trekk i dagens byutviklingsprosesser.

1.2 Bakgrunn

Det hevdes fra flere akademikere, spesielt planleggere, at det er et teoretisk hull mellom nyliberalismen og byutvikling. Det er kort sagt svært mangelfull kunnskap rundt temaet og mye av litteraturen er til en viss grad utdatert. Det er forsket lite på konsekvensene en slik politikk har i praksis for rollen til statlig og kommunal planlegging. Likeledes påvirkningen av den private sektor og generelt sett hvordan nyliberalisme som ideologi med sine virkemidler og strategier påvirker samfunnet og utformingen av byer.¹

En stor del av motivasjonen bak oppgaven har vært all kritikken mot nyliberalismen og de påståtte konsekvenser den har fått for byutviklingen. Min interesse for de ideologiske dimensjonene i planlegging startet da jeg leste et par artikler av planteoretikeren Tore Sager om nyliberalisme. Tanken bak masteroppgaven var i første omgang å identifisere nyliberalistiske utviklingstrekk i dannelsen av nye sentraliteter i Oslo. Det ble raskt innsett at det var et mye mer komplekst og ambisiøst tema enn først antatt. Journalister og akademikere innenfor relevante fagfelt har kastet

¹ Beaten, Guy og Tuna Kasan-Kok, *Contradictions of Neoliberal Planning* (Springer publishing: New York, 2012,) 4

seg på en bølge av kritikk og bruker store ord rundt nyliberalismen innhugg i byutviklingen.

Det var her problemet og omstruktureringen av masteroppgaven startet.

Argumenter som blir brukt i kritikken kan tilsynelatende minne om antakelser grunnet manglende analyser. Tidvis virker det som om kritikken ikke kan begrunnes i ideologien, men snarere ideologiske motsetninger. De som tar avstand fra nyliberalismen klargjør heller ikke for potensielle alternativer. Selv i kraft av min utdanning, blir kritikken uklar. Masteroppgavens utgangspunkt ble derav endret. Det blir derfor riktiger å belyse dimensjonen av nyliberalisme i dagens byutvikling.

Etter å ha bodd i Oslo i nesten ti år, har jeg vært vitne til bytransformasjoner og nye senterdannelser innenfor selve sentrumskjernen. Det har vært en prosess med stort engasjement og interesse, både fra offentligheten, faglærte og undertegnede. Samtidig har det opparbeidet seg et nytt forhold mellom sentrum og periferien. Tradisjonelt har byen blitt utviklet med et konsentrert utgangspunkt i sentrum. Det moderne sentrum har blitt avlastet med nye subsentra og drabantbyer utenfor indre by. Dagens utvikling ser ut til å skje ved at gamle og nye bykjerner organiseres i et regionalt nettverk, en polysentrisk bystruktur. I selve sentrumskjernen omfordeles funksjoner, servicetilbud, folkeliv og investeringer fra det gamle sentra til de nye. Det danner et nytt og urbant hierarki og i lys av disse prosessene den nyliberalistiske dimensjonen kan leses. Det urbane byhierarkiet kommer best til syne i bykjernen, og det er et viktig utgangspunkt for oppgaven.

Det er altså to hovedfenomener i masteroppgaven; dimensjonen av nyliberalisme og senterdannelser.

1.3 Problemstillingene

Samtidsbyen organiseres etter et nytt mønster hvor den balanseres mellom to poler. På den ene siden er det en sterk utbyggerstyrt utvikling og på den andre siden ønsker en å koordinere arealutviklingen med offentlige planer og rikspolitiske retningslinjer, som

grunnlag for bærekraftig utvikling med fortetting rundt transportsystemer. Kombinasjonen gjør at bysystemet og hierarkiet endrer seg. På bakgrunn av dette ønsker jeg å belyse hovedspørsmålet;

Hva preger nye senterdannelser innenfor Oslos bykjerne?

For å kunne svare på det tar oppgaven utgangspunkt i to relevante transformasjon og byutviklingsområder. Oslo sentrum endrer seg og disse er en del av denne overordnede transformasjonen med aggressiv utvikling rundt transportknutepunktene. Det ene tar utgangspunkt i området rundt Oslo Sentralstasjon med Barcode og deler av Bjørvika. Det andre springer ut fra Nationaltheatret stasjon og ned mot Aker Brygge og Tjuvholmen.

Hvordan har det seg at akkurat disse kan gi et grunnlag for å svare på prosessene bak senterdannelser? Eksempelområdene ligger høyt i det urbane byhierarkiet som betyr at det må være solide krefter som står bak utviklingen. Det naturlige oppfølgingsspørsmålet som skal belyses blir da:

- Hvilke aktører preger utviklingen og kan noen av dem sies å dominere?

På grunnlag av politisk filosofi har det vært gjennomført reformer som gjør noe med selskapsstrukturen i byutviklingsprosessene. Mye av kritikken mot dagens sentrumsutvikling sier at det private har for stort innpass i utformingen og beslutningstakingen. Noen går så langt som å si at de dominerer innenfor planlegging og utbygging, samtidig som maktforhold og beslutningsmyndighet har blitt forskjøvet bort fra det offentlige. Har vi fått en ny type byutvikling med utradisjonelle selskaper og potensiell nyliberalistisk innflytelse, så er det grunnlag for å tro at det har kommet nye typer strategier og virkemidler i plan- og utviklingsprosesser.

- Hvilke strategier og virkemidler bygger prosessene på?

Hvilke agenda har disse forholdsvis nye aktørene og hvilke handlingsrom har de gjennom virkemidlene? Kan det identifiseres noen nye former for strategi og

virkemidler i utarbeidelsen av sentralitetene i Oslos indre by? Hvis det er noen få som dominerer sentrumsutviklingen, er det reelt å tro at det også er disse som legger føringer for prosessene.

- Hvor mye av disse utviklingstrekkene preges av en spesifikk politisk filosofi?

Vil det være mulig å registrere gjeldende strategier og virkemidler som en del av den nyliberalistisk dimensjon i byutviklingen? Kommer de nye eiendomsstrukturene fra denne filosofiens ståsted? Hvis så er tilfellet, har det vært årsaken til endringen i det urbane hierarkiet?

2 Metode

Masteroppgaven er lagt opp som et teoretisk kvalitativt studie. Temaet er et bredt og omfattende forskningsfelt så det er viktig å gå metodisk og analytisk til verks. Samtidig må det avgrenses for å kunne oppnå realistiske resultat innenfor gitt tidsramme. Hovedsakelig vil det bli brukt metoder som observasjon, registrering, litteraturstudie og dokumentanalyser.

2.1 Avgrensning av tema

Forskningsspørsmålet er ganske komplekst. Det er viktig å avgrense både teorien og bruk av eksempelområder. Problemstillingene går ut på dannelsen av nye sentraliteter som vil bli avgrenset ned til to viktige knutepunkt i Oslo indre by på bakgrunn av teori vedrørende sentralitetsdannelser. Nyliberalismen er svært omfattende og har flere forskjellige vinklinger og utgangspunkt. Den kan forstås både som en ideologi og som en ren økonomisk tankemåte. Her må det også foretas en avgrensning for å kunne få mest mulig korrekt resultat.

2.2 Dokument- og litteraturanalyser

Masteroppgaven er en teoretisk oppgave og det har derfor vært behov for å utføre dokumentanalyser og litteraturstudier.

I oppstartfasen har fokuset ligget på litteraturstudier. Litteraturen har hovedsakelig omhandlet nyliberalisme og forskjellige teorier rundt sentralitetsdannelser og byagglomerasjon. Det har vært en viktig prosess får å kunne få et solid grunnlag før en går videre med oppgaven. Innenfor byagglomerasjon er det dessverre svært lite litteratur, så innenfor dette temaet må en bruke nettkilder også. En svakhet vil være å måtte bruke ”kilder” som Wikipedia.

Dokumenter og referanser med relevans til oppgaven vil være tidligere forskningsprosjekter, arealplaner, artikler, konkurranseutlysninger etc. Gjennom nesten hele prosessen vil det bli utført dokumentanalyser. Det vil bli laget dokumentbeskrivelser med identifikasjon, opphav og formål for å styrke validiteten.

Denne formen for metode byr på mange utfordringer. En del av oppgaven beror seg på kritikk rundt nyliberalismen, så det vil være behov for å innhente kilder rundt temaet. Flere av de som blir brukt er artikler fra media og vil som oftest ha en subjektiv vinkling fra undertegnede. Det er svært viktig å være obs på akkurat dette. Er en artikkel skrevet av en akademiker bør det være tilsynelatende å tro at er mer faglig og historisk korrekt, enn hva en forventer av en journalist. Det ville vært en svakhet i oppgaven om det ikke utføres en ”bakgrunnssjekk” på vedkommende som har skrevet artiklene slik at en vet hvilke ståsted personen har, og har en bevissthet rundt det når det brukes i oppgaven. Det er viktig å avdekke eller være klar over eksempelvis politiske vinklinger i et utsagn, være kritisk og gjerne gjengi kilden i oppgaven til leseren. På det grunnlag vil det bli gjort det ytterste for å kun ta i bruk kilder som kommer fra pålitelige og seriøse aktører for å forsterke kredibiliteten i oppgaven, spesielt artiklene fra media.

2.3 Feltarbeid

Det vil være to eksempelområder som skal studeres i masteroppgaven. Da er nødvendig å utføre feltarbeid for å samle inn data som kan bidra til å belyse problemstillingene. Det vil bli brukt observasjon og registrering. Observasjon er viktig for å studere områdets mobilitet, fysiske romlighet, struktur og arkitektur. Det vil bli registrert forskjellige service-, funksjons- og kollektivtilbud.

2.4 Analyse

Analyseprosessen har tre viktige steg: Beskrive – kategorisere – binde sammen.² I beskrivelsen er det viktig å koble det som studeres opp mot konteksten, det som skal belyses. Det bør gis så detaljert informasjon som mulig om konteksten til leseren slik at det blir mest mulig etterpøvbart om det skulle være ønskelig. Med andre ord bør en prøve å beskrive situasjonen en observerer såpass nøyaktig at den som leser studiet kan få en følelse av å være tilstedet.³ Samtidig er det verdifullt å se eksempelområdene og regionen rundt Oslo i en historisk kontekst. For at oppgaven skal bli mest mulig ryddig og lett å lese vil funnene bli kategorisert. Disse vil være gjennomgående i oppgaven. En viktig del av er å binde sammen det som er blitt observert i en nyliberalistisk sammenheng for å kunne belyse problemstillingene.

2.5 Oppbygging av oppgaven

Oppgaven vil bli del i fire deler.

Del 1 presenterer oppgavens tema og problemstillinger, og så metodekapittel.

Del 2 vil bestå av teori rundt sentralitet og byagglomerasjon. Videre vil nyliberalismen være et eget kapittel som også redegjør for reformen New Public Management. Siste kapittelet i del to vil si litt om hvordan ideologien og reformen gjenkjennes i forvaltningspolitikk. Det er bygget opp slik at kapittelet også gir en oversikt over viktige og relevante begreper som vil bli brukt videre i del 3 og del 3.

I del 3 kommer analysen. Først vil eksempelområdene bli presentert og kategorisert i tre forskjellige deler på grunnlag av funnene i del 2. Den tredje delen inneholder og selve analysen hvor det blir identifisert elementer på bakgrunn av problemstillingen.

² Askeheim, Ole Gaute og Tor Grenness, *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*, (Oslo: Universitetsforlaget AS, 2008), 146

³ Ibid., 147

Del 4 er drøfting og her vil elementene som er identifisert i analysen bli drøftet i henhold til spørsmålene i innledningen. Avslutningsvis kommer konklusjonen.

Del II

3. Sentralitet

3.1 Innledning

Hva som ligger i begrepet sentralitet kan variere fra teori til teori og det består av flere elementer. I denne masteroppgaven vil fokuset på sentralitet være koblet til urbane områder i Oslo indre by. For å kunne få en solid definisjon på hva sentralitet faktisk er, må vi starte med å se på tidligere og dagsaktuell forskning rundt temaet. Dette kapittelet vil ta for seg forskjellige teorier rettet mot sentralsteder og geografiske teorier rundt bysteder, samt prøve å identifisere aktuelle faktorer som er relevante i henhold til å finne frem til en korrekt definisjon i lys av problemstillingen.

Hva som kan kalles en sentralitet er relativt med tanke på hvilke målestokk én anvender. Oslo kan sies å være en sentralitet på Østlandet, kanskje til og med i Norge på en stor skala. Der igjen finnes det flere subsentra i Oslo-Akershus regionen som Lillestrøm, Drammen, Sandvika og Ski i en regional kontekst. I denne oppgaven skal det brukes en enda mindre målestokk, som fremgår av problemstillingen, ettersom det er sentraliteter innenfor Oslos bygrense som er aktuelle. Det er likevel viktig å ha en forståelse av begrepet i regional og kommunal sammenheng, noe tidligere teorier kan bidra til. Videre skal det prøves å etablere begreper, metaforer og modeller for å forklare hvordan et regime virker på bystrukturen sosialt, økonomisk og fysisk.

Enkelte teorier begynner etter hvert å bli utdaterte ettersom nye drivkrefter står bak utvikling og sentrum har fått nye, og i hovedsak servicerelaterte, funksjoner.

3.2 Teori

3.2.1 Sentralstedteorien

Christaller teorien er en kvantitativ, økonomisk og markedsbasert teori som omhandler sentralsteder (Central Place Theory) innenfor urban geografi. Dens

ambisjon er å forklare hvilke dannelser og lokalisering, størrelsesorden og antall av byer og tettsteder på bakgrunn av distribueringsmønstrer.

”Sentralstedteorien angir hvordan sentralsteder plasserer seg geografisk under gitte forutsetninger. Et sentralsted blir definert som et tettsted som tilbyr et antall varer/tjenester til et større antall mennesker enn de som bor innenfor selve sentralstedet. Det område som bestemmes på denne måten, kalles for den kompletterende region,”⁴

Teorien ble utarbeidet av den tyske geografen, sosialøkonomen og statsviteren, Walter Christaller rundt 1920-tallet. Gjennom årene har den utviklet og tilpasset seg samfunnsendringen, spesielt etter andre verdenskrig da den ble modifisert av den tyske økonomen August Lösch.⁵ Christaller, i sin teori, ønsket ikke å se på byen som en enhet alene, men snarere som et element av et bysystem. Det karakteriseres av et komplekst nettverk av uavhengige byer som er i et avhengighetsforhold til hverandre.

Definisjonen til et sentralsted på bakgrunn av Christallers teori er et distribusjonssenter som eksisterer hovedsaklig for å tilby varer og servicefunksjoner til nærliggende områder. For at Christallers teori skulle anvendes, satte han opp en rekke forutsetninger, blant annet skulle regionen eller delområdene rundt være relativt flate, dvs. ingen store høydeforskjeller som kunne være en barriere for befolkningens bevegelser i området. Samtidig forutsatte den to punkter i henhold til menneskets handlemønster:

1. En forbruker vil alltid kjøpe varer fra det nærmeste stedet som vil kunne tilby varen.
2. En vare eller tjeneste med høy etterspørsel vil alltid være tilgjengelig innenfor en liten radius.

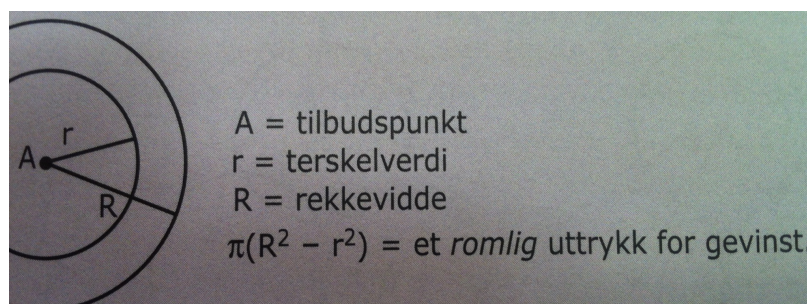
⁴ Larsen, Stein Ugelvik, *Teori og metode i geografi*, (Bergen: Fagbokforlaget 2006), 69

⁵ Nurudeen, Alao, Michael F. Dacey, Omar Davis, Kenneth G. Denike, James Huff, John B. Parr og M.J. webber, *”Christaller central place structures – an introductory statement”* (Evanston: Northwestern University, 1977,) 11

Når etterspørselen daler, vil også tilgjengeligheten til varen gjøre det samme.⁶ Altså, vi får et forhold mellom potensiell leie-, tomte- eller kvadratmeterpris opp mot eksklusivitet av vare, næring- eller servicefunksjon. Pris versus eksklusivitet.

I sentralstedteorien er det kategorisert med 5 forskjellige størrelser på by og tettsted. Det er litt vanskelig å bruke dem i norsk kontekst ettersom det er et lite land som ikke har like stor variasjon i bykompleksitet og størrelse. Den største (5) kan sammenliknes med store regionale hovedsentra som eksempelvis Los Angeles i California, USA eller Paris i Frankrike. Videre går skalaen nedover til by, tettsted og tilslutt en plass som er såpass liten at den ikke en gang kan kategoriseres som et tettsted.

Det er to viktige begreper i sentralstedteorien som tar utgangspunkt i rekkevidde og terskelverdi. Rekkevidden belager seg på avstanden en forbruker er villig til å reise til sentraliteten for å anskaffe en vare eller benytte seg av en tjeneste. Den avhenger blant annet av pris og reisekostnader. Det eksisterer et krav om en viss form for marked for at salget skal kunne dekke kostnadene. Det området som her dannes, avgrenses av produktet eller tjenestens terskelverdi. Kort oppsummert kan en si at rekkevidden bestemmer maksimumsutbredelsen og terskelverdien avgjør minimumsområdet for varens rekkevidde.⁷



Illustrasjon 1

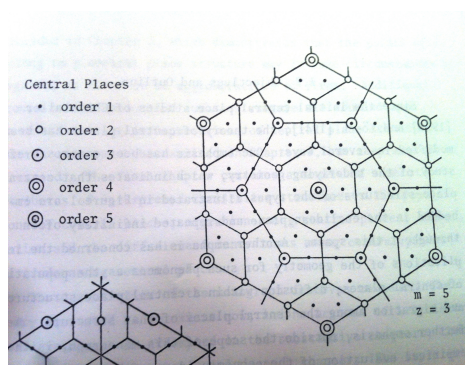
Når volumet på en vare eller tjeneste øker, betyr det muligheter for minimering av enhetskostander slik at tilbudet kan gis på flere plasser. Terskelen blir lavere. På

⁶ Briney, Amanda, *Central Place Theory, an overview of Christallers Central Place Theory*, (About.com, 2014) <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/centralplace.htm> (05.02.2014)

⁷ Larsen, *Teori og metode i geografi*, 69

motsatt side blir terskelen høyere når produkter som sjeldnere blir etterspurt kun selges på få steder.⁸

Etableringer blir klassifisert etter funksjoner med kort rekkevidde, samt lav orden og terskelverdi. Det er de klassiske etableringene forbrukeren ikke ønsker å dra langt for,⁹ som dagligvarer, bakeri, bensin, etc. I den andre enden finner vi universiteter, utvalg på eksklusive møbler, design, høykultur, etc. Denne type etableringer overlever ikke i små områder grunnet sjeldnere salg. Det skal nevnes at også her finnes det tilbud som hører til lavsentralitetsdelen. I tillegg er det også bedriftsrettet service, som for eksempel konsulentvirksomhet. Det dannes et hierarki av sentralsteder. Videre kan en si at de komplimenterende regionene i en lavere orden til et sentrum, har dannet deler av nærliggende områder til flere av stedene med høyere orden.¹⁰



Christallers Central Place. (Illustrasjon 2)

I ettertid har teorien vært utsatt for en del kritikk. Kritikken går blant annet ut på at den er for statisk og vanskelig å anvende, med stadige endringer i samfunnet som får nye typer forbrukerstrukturer. Et viktig element som var utelatt er hensynet til forskjellige behov i en befolkning med tanke på sosiale forskjeller, livsstil og aldersgrupper. I tillegg går mye av kritikken ut på begrensningen i teorien med en ganske snever tankegang om at utviklingen er et resultat av etterspørselen fra forbruker.¹¹

⁸ Dale, Britt, Tor Selstad og Peter Sjøholt, *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier* (Trondheim: NTNU Geografisk institutt, 2002), 20.

⁹ Wikipedia, *Walter Christaller*, (Wikipedia, 2013) http://no.wikipedia.org/wiki/Walter_Christaller (05.02.2014)

¹⁰ Dale, Britt, m.fler, *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier*, 22.

¹¹ Dale, Britt, m.fler, *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier*, 23.

Bruken av sentralstedteorien har variert fra land til land. I Sverige har den vært aktivt brukt innenfor regionalplanlegging. Prinsippene fra metoden viste seg gjennom A,B og C, nå kjent som ABC prinsippet.

3.2.2 ABC- prinsippet

ABC-prinsippet står for arbeid, bolig, centrum. Det startet i Nederland i 1989, og omhandler lokalisering, både på statlig, regionalt og lokalt nivå. Det er ikke en direkte sentralitetsteori, men ved å bruke ABC-prinsippet kan man systematisk danne eller omgjøre sentraliteter.

”Prinsippet er et lokaliseringsverktøy for næringsvirksomhet som har som mål å minke biltrafikk til og fra virksomheter”

(Klima- og miljøverndepartementet, 2007)

Hva som er lokaliteter eller sentraliteter klassifiseres ut i fra tilgjengelighet med personbil eller kollektivtransport.¹²

Type lokalitet	Tilgjengelighet til kollektivtransport	Type virksomhet
A	God	Mange ansatte, ikke avhengig av bil (f.eks. kontorer, utdannings- og helseinstitusjoner)
B	Middels	Middels avhengig av bil (f.eks. lettere industri, salg og service)
C	Ingen tilknytning til kollektivtransport	Avhengig av bilbruk, relativt få ansatte (f.eks. lager-, engros- og transportfirmaer)

(Illustrasjon 3)

3.2.3 Sirkelmodellen

Modellen ble skapt av den urbane sosiologen Ernst W. Burgess. I boka *The City* (1925) som han skrev sammen med Robert E. Park og Roderick McKenzie, konseptualiserte de byen inn i sirkulære soner med Chicago som eksempel.

¹² Klima og miljøverndepartementet, *Miljøvennlige arbeidsreiser. Erfaringer og anbefalinger fra pilotarbeid*, (Oslo: Miljøverndepartementet 2007), 12



(Illustrasjon 4: Hentet fra Wikipedia *Sirkelmodellen*)

Innerst i sirkelen er bysentrumet A, som videre går ut i fire sirkler med større diameter for hver gang. B er overgangssoner, C arbeiderboligområder, D boområder for middelklassen og E er områder for overklassen eller høystatusområder. Modellen har en vesentlig mangel; den tar ikke hensyn til andre nærliggende sentralsteder og hvilke påvirkning det kan ha for prosessene i en by. Det tas kun utgangspunkt i ett eneste sentrum.¹³

3.3.4 Nettverksteori

Amerikanerne Paul Hohenberg og Lynn Hollen Lees står bak Nettverksteorien. Først og fremst kan dette sees på som en supplerer til Christallers sentralstedsteori. Sistnevnte fikk mye kritikk for å være statisk og ikke ta høyde for forholdet mellom by og by. Nettverksteorien legger derimot vekt på akkurat dette, byenes forhold innad og internasjonalt.

”I et slikt system er en by både knyttet til et lokalt nettverk, gjennom sitt omland, og dessuten knyttet til et internasjonalt nettverk, gjennom sine relasjoner til andre byer. Flere historikere har påpekt at nettverkssystemet er mer fleksibelt og dynamisk enn det statiske sentralstedet”¹⁴

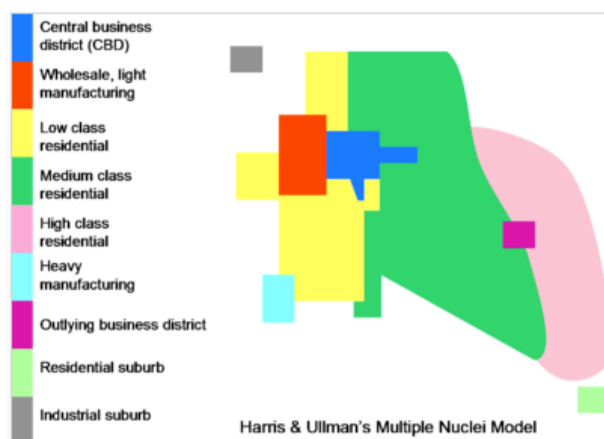
Lars Nilsson skriver i boken sin *Den urbana transitionen* at gjennom nettverksteorien blir byen og nærliggende områder oppfattet slik at de har et avhengighetsforhold til hverandre innenfor et større nettverk.

¹³ Wikipedia, *Sirkelmodellen* (Wikipedia, 2013) <http://no.wikipedia.org/wiki/Sirkelmodellen>, (10.03.2014)

¹⁴ Nilsson, Lars: *Den urbana transitionen. Tätorterna i svensk samhällsomvandling 1800-1980*, (Alunda: Redins antikvariat, 1989), 18

3.2.5 Flerkjernemodell

Flerkjernestruktur finner vi i byer som eksempelvis Los Angeles. Modellen påpeker at bydeler blir mer uavhengige og kan eksistere uten hverandre. Det er altså ikke én eller noen få sentraliteter som vi har sett tidligere i teoriene,¹⁵ men heller flere små kjerner i en større kontekst. Byen vokser ikke med et sentrum som utgangspunkt, men med flere kjerner som utvikler seg samtidig.



Harris og Ullmans flerkjernemodell, 1945 (Illustrasjon 5)

Modellen er produsert av Chauncy Harris og Edvard Ullman i 1945 og illustrerer hvordan en by er bygget opp og utformet. Målene for etablering av en ny modell var å produsere en mer realistisk teori, og samtidig ta et steg bort fra Sirkelmodellen og finne en måte som bedre kunne reflektere de komplekse endringer og prosesser i urbane områder.¹⁶ Sist, men ikke minst, bilen var nå blitt allemannseie som resulterte i enklere tilgang til nye områder og større valgfrihet. Det var en viktig forutsetning for modellen.

3.3 De viktigste samfunnsendringene

Det har skjedd store samfunnsendringer siden flere av teoriene så dagens lys. Spesielt innenfor industri, globalisering, klima, transport, økonomi, politikk, likestilling, internett, etc. Per dags dato lever vi et samfunn som har mindre klasseforskjeller og en

¹⁵ Larsen, *Teori og metode*, 101

¹⁶ Wikipedia *Multiple nuclei modell* (Wikipedia, 2014)
http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple_nuclei_model (06.03.2014)

jevne inntekt på generell basis enn i etterkrigsårene. Med en bedre økonomi har kjøpekraften økt betraktelig. Nye, moderniserte transportsystemer og knutepunkter betyr forflytting og endring av sentrum. Ikke minst gjør den private bilbruken det vanskeligere å bruke sentralstedsteorien da valgmulighetene er blitt uendelig mye større. Noe så enkelt som fryse- og kjøleskap har til og med økt kompleksiteten ved å bruke Christallers teori. I dag må en ikke handle like hyppig som før, og dette har resultert i en større konsentrasjon i etterspørselen og flere valgmuligheter ved innkjøp.¹⁷ Samtidig kan en se at flere funksjoner som før tilhørte sentra med høy orden nå er å finne i de fleste tettsteder, som for eksempel biblioteksfilialer og banktjenester. Likevel sies det å være et stort gap i kvaliteten i tjenestetilbudet, de større byene fremdeles har det beste tilbudet.¹⁸ Apropos banktjenester bør en selvsagt nevne internett. Internett har revolusjonert samfunnet de siste tiårene og endret våre forbruksvaner. Etterspørselen etter enkelte fysiske tjenester og produkter som for eksempel ferier og reiser foretas via internett. Det betyr blant annet at behovet for personlig oppmøte på offentlige kontorer, bank, og til og med studiesteder nesten har blitt unødvendig. Den fysiske strukturen og prosessene i byen har også gjennomgått store endringer. Etablering av flerfoldige kjøpesentra har gitt sentrum og de lokale subsentraene ny konkurranse og utfordringer. Nye former for eiendomsdannelser, investeringer og interesser fra privat sektor har og påvirket byutviklingen i nyere tid.

3.4 Definisjon

Etter å ha vært gjennom flere teorier rundt sentralitet er det fremdeles vanskelig å kunne gi en konkret definisjon på begrepet. Som teoriene tilsier er det komplekst.

Det er likevel tre faktorer som er avgjørende og til en viss grad universelle;

- **Tilgjengelighet.**
- **Funksjonsmangfold og tilbud.**
- **Tetthet.**

¹⁷ Dale, Britt, m.fler, *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier*, 26.

¹⁸ *Ibid.*, 27.

3.4.1 Tilgjengelighet

Tilgjengelighet er en avgjørende faktor for å kunne definere et sted som sentralitet. Likevel har begrepet også flere meninger, alt ettersom i hvilke forbindelse det brukes eller hvor det kommer fra. De siste årene har det vært et hett tema i forbindelse med universell utforming. At det er lett å ferdes i området, uavhengig om du er ung, gammel, blind eller med barnevogn tilsier at attraktiviteten til et sentra øker. Det som likevel vektlegges her er tilgjengeligheten *til* sentrum og mobiliteten. Det være seg med bil, båt, trikk, tog, buss, sykkel, til fots eller med T-bane. Desto bedre tilgjengelighet et sentrum har, desto større sjanse for at det faktisk kan defineres og utvikles deretter. God tilgjengelighet betyr generering av mennesker og flere forbrukere, som igjen betyr flere tilbud av varer og tjenester. Etterspørselen styrer markedet til en viss grad, som er i tråd med hva Christaller sa om utviklingen som et resultat av forbrukeren. (Som der igjen betyr høyere bolig og tomtepriser. Høy utleie, etc.) En kan nesten si at samtlige kollektivknutepunkt er en del av en tilliggende sentralitet, som for eksempel Oslo Sentralstasjon (Oslo S) og Nationaltheatret T-bane- og togstasjon i Oslo. I randsonen til Nationaltheatret finner en Aker Brygge som er tilgjengelig via ferge, E18, buss og trikk. Myke trafikanter fra vest i Oslo kan anvende sykkelstien og snart fra øst via den planlagte Havnepromenaden, en del av Fjordbyprosjektet som strekker seg fra Frognerstranda mot Nordstrand. (Se kapittel 7.2.1 Fjordbyen)



Illustrasjonen av Havnepromenaden. (Illustrasjon 6)

Areal- og transportplanleggings-modellen (ATP) er en rikspolitisk retningslinje (Nr.:T-5/93) som brukes til samordning av areal og transport.¹⁹ Det vektlegges at bolig og næring skal lokaliseres i nærheten av kollektivknutepunkt for å forhindre byspredning og økt bilbruk. Den kan gi et godt grunnlag for bruk av lokaliseringsprinsipper i ABC-modellen. Folk flest ønsker oftest å bosette seg i nærheten av et kollektivtilbud.

Kjøpesentra kan også danne sentraliteter via tilgjengelighet. Ikke fordi det nødvendigvis finnes flere alternative kollektivtilbud, men på grunn av store parkeringsplasser eller p-hus som er fristende for bilister. Ser en ut av Oslos bykjerne og opp mot Groruddalen for eksempel, finner en store bilparker med flere gigantiske utsalgshus som har slått seg sammen. Eksempel: Alnasenteret.



Alnasenteret i Groruddalen. (Illustrasjon 7)

3.4.2 Tetthet og indre struktur

At et bysentrum har en viss tetthet er åpenbart, men det kan likevel variere. Langt ute på landsbygda finner du ikke like store volumer som du gjør i mer urbane områder. Med større volum og høyere bygg, følger flere leiligheter, arbeidsplasser, tilbud og lokaler. Samtidig skaper det en større tetthet av mennesker per kvadratmeter. I denne forbindelse snakker vi om en kombinasjon av befolkningstetthet og den faktiske fysiske tettheten bestående av bygninger. Samtidig vil en sentralitet med høy tetthet som oftest bestå av en eller flere signalbygg og ha en indre struktur som er preget av åpne, offentlige byrom og rekreasjonsområder.

¹⁹ Klima- og Miljødepartementet, *Areal og transportplanlegging Nr.:T-5/93* (Klima- og miljødepartementet, 1993) <http://www.regjeringen.no/nb/dep/kld/dok/rundskriv/1993/t-593-areal-og-transportplanlegging.html?id=107851> (07.03.2014)

Det har i flere år vært lagt føringer fra det offentlige om at det skal fortettes i knutepunktene (Areal- og transportplanleggings-modellen), så på den måten er tilgjengelighet og tetthet til en viss grad sammenfallende.

Flere sentralstedteorier påpeker faktoren tetthet, eller snarere hvordan sentrum skaper tetthet ved å bli populære områder for å etablere firmaer, offentlige servicefunksjoner og boligområder. Sistnevnte er viktig for et sentrum. Mennesker skal bo i byen for å kunne skape liv og en form for sosial kontroll, selv når butikker er stengt og Ola Nordmann har gått fra jobb. I tillegg vil de som bor i sentrum benytte seg av lokalnæringen og dermed gi dem en nødvendig inntjening i konkurransen mot større bilbaserte handelsparker i områdene utenfor. Stavanger er en by av mindre skala enn Oslo, men sliter med handelslekkasje. Stavanger sentrum er på vei til å dø ut på grunn av manglende beboere. Det er kun butikker, noen kontorlokaler, få boliger og derfor ikke nok personer som benytter seg av tilbudene. Grunnen kan være alle de titalls små lokalsentra som er etablert i form av kjøpesentre rundt om i regionen. Politikere, byentusiaster og siddiser generelt er nå redd for at deres sentrum skal dø fullstendig ut.

3.4.3 Servicetilbud og funksjonsmangfold

En sentralitet eller et sentrum skal ha et visst spekter av servicetilbud og forskjellige typer funksjoner. Hva disse to begrepene innebærer kan variere, men eksempelvis restauranter og kafeer, butikker, offentlige institusjoner, utdanningsentra som høyskole eller universitet, kunst og kultur. En sentralitet trenger ikke inneholde samtlige institusjoner og funksjoner, men en viss grad av tilbud må være tilstede.

Både Burgess sin sirkelmodell og flerkjernemodellen har fått kritikk for å ikke vektlegge kulturelle forhold, men fokusere for mye på det økonomiske aspektet. Likevel sier flere av teoriene at kjernen i en by (sentrumsdelen) er en form for distribusjonssenter, et kollektivknutepunkt og en arena med forskjellige tilbud, både private og offentlige. For en sammensatt befolkningsgruppe, som innbyggerne i Oslo, er det viktig med mangfold i tilbudet, slik at alle skal kunne føle en form for tilknytting eller tilhørighet.

4. Byagglomerasjon

4.1 Innledning

Etter hvert som sentralstedsteorien mistet sin relevans i takt med ny byutvikling vokste det frem nye teorier. Som resten av den vestlige verden endret samfunnet seg til et velferdssamfunn. I Norge var det en markant inntektsøkning som resulterte i at flere kunne unne seg goder som tidligere var forbeholdt noen få. Det ga ringvirkninger til masseproduksjon som igjen vil si flere arbeidsplasser, bygg og anlegg. Det ble utført utbygging av vei, transport, kollektivsystemer, bankvirksomhet etc. parallelt med en utvikling av servicefunksjoner som restauranter, bensinstasjoner, helse- og utdanningsinstitusjoner.²⁰ En slik utvikling gjorde at Sentralstedteorien ble lite anvendelig på byvekst og det var på tide å se nye veier.

”Agglomerasjon: Befolkningskonsentrasjon, i enkelte land brukt om den sentrale bykomunnen og forstedene og ofte avgrenset i henhold til administrative grenser”

(Store Norske Leksikon)

4.2 Generelt

Agglomerasjonmodellen kan kort beskrives som å være en byvekstmodell som går ut på utvikling av klynger med fokus på næring og service. Tidligere hadde byene en monosentrisk bykjerne, men tendensen har endret seg til en polysentrisk utvikling, en flerkjernet byutvikling. Disse begrepene kan en se i både stor og liten skala, det vil si regionalt, kommunalt og lokalt. Dette vil belyses i kapittel 4.5 regionalt og 4.6 lokalt. Den økonomiske aktiviteten som finnes i et bestemt område blir gjenspeilet i graden av agglomerasjon.²¹

²⁰ Dale, Britt, m. fler, *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier*, 16.

²¹ COWI, *Mernytte av østfoldbanen*. (Oslo: COWI, 2013), 10.

4.3 Teori

I dette avsnittet vil det bli presentert en kort introduksjon til de forskjellige agglomerasjon- og klyngemodellteoriene. Det første teoretiske grunnlaget for industriell utvikling og geografisk klyngedannelse finner vi i Alfred Marshalls bok *Principles of Economics* fra 1890.²²

4.3.1 Alfred Marshalls klyngemodell

I boka fra Alfred Marshall analyserer han fenomenet ”industrielle distrikter”. Et viktig resultat i analysen var at en hel industri som samlokaliseres kan føre til reduserte kostnader til industrien i området generelt. Marshall lister opp tre hovedgrunner til hvorfor:

- *”For det første antas det at arbeidstilbud og variasjonen i antall arbeidsplasser gjensidig forsterker hverandre gjennom et felles marked for kompetent personell. Arbeidsmarkedet, og spesielt det spesialiserte arbeidsmarkedet, er mer velfungerende i en klynge der nye bedrifter popper, mens andre legges ned. Det vil være lettere for arbeidsgivere å finne nye kvalifiserte personer, samtidig som det for arbeidstakere er mindre sannsynlig at disse må gå ledig lenger.*
- *Den andre årsaken til eksterne stordriftsfordeler antas å være vare- og tjenesteleverandørens spesialiseringsmuligheter. En industriell klynge kan sørge for å samle flere bedrifter, som samlet skaper et stort nok marked for et vidt spekter av spesialiserte leverandører.*
- *Den tredje årsaken til at eksterne skalafordeler kan forekomme og bidra til klyngedannelser er kunnskapsspredning. Utveksling av informasjon og ideer som finner sted på individnivå er en viktig kilde til kunnskap (...) og lære fra konkurrenter ved å studere produktene deres.”²³*

(Marshall, 1890)

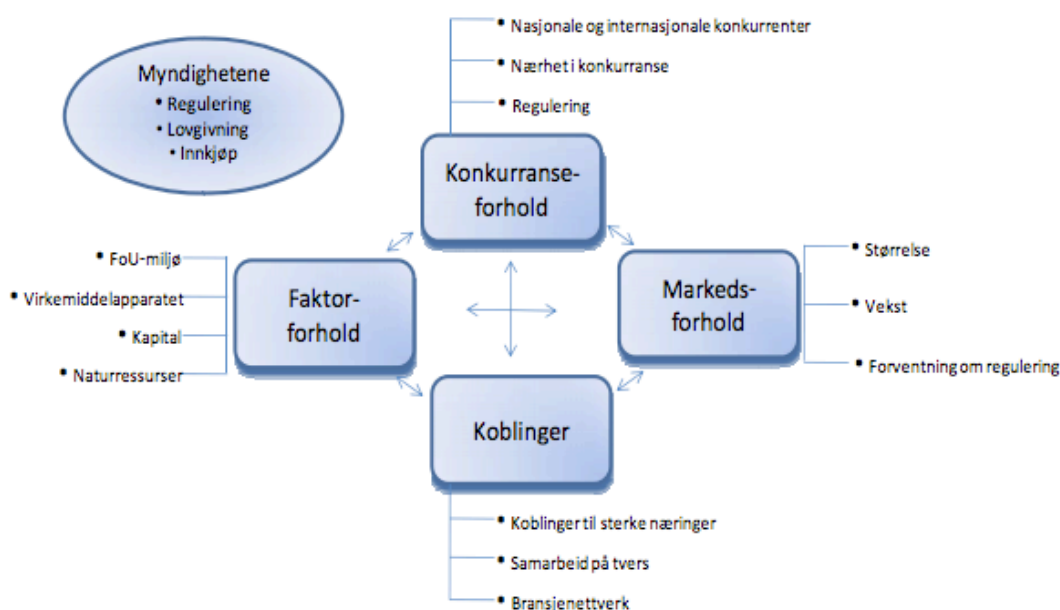
4.3.2 Porters klyngemodell og klyngedynamikk

På 1980- og 1990-tallet gjennomførte Michael Porter flere internasjonale forskningsprosjekter som skulle gi en forklaring på hvorfor suksessen til forskjellige

²² Johannesen, Gøran og Oddmund Oterhals, *Møbelbransjens klyngeanalyse – et delprosjekt under Innovasjon Møbel*. (Molde: Høgskolen i Molde, 2009), 9

²³ *ibid.*, 9

næringer var ulik innenfor geografiske områder, selv om det var et nesten identisk ressursgrunnlag.²⁴ Noe av det viktigste som fremgikk av forskningsprosjektene var at årsaken lå i forskjellene i kvaliteten på innsatsfaktorene. Innsatsfaktorene i enkelte miljøer var såpass bra at de i seg selv ga en selvforsterkende vekst for aktørene som lå innenfor det aktuelle området. Dette fenomenet ble kalt klynger og klyngeeffekter.²⁵ Basert på funnene laget Porter en diamantmodell. Den illustrerer hvilke vilkår som er med på å avgjøre om en aktør kan utvikle seg til en klynge med de selvforsterkende effektene, som kan bidra til å øke konkurranseevnen til bedriften.²⁶



Porters diamantmodell (Illustrasjon 8)

4.5 Agglomerasjonsmodell i regional målestokk

Oslo er per dags dato i stor utvikling, spesielt grunnet befolkningsøkning. Høye leie- og kjøpepriser på bolig og næringseiendom i bykjernen har betydd en økende vekst i regionale subsentra. Noen av dem er en videreutvikling fra den sammenhengende bymessige bebyggelsen ut av Oslo, mens andre er eksisterende punktsteder i nærhet av storbyen. Sandvika er et godt eksempel på førstnevnte og Ski på sistnevnte.

²⁴ Grünfeld, Leo A., Erik W Jakobsen, Lars E Eide og Chrstian S. Mellbye, *En kunnskapsbasert finansnæring* (Oslo: Handelshøyskolen BI, 2011), 54.

²⁵ *ibid*, 54.

²⁶ *ibid*, 54.

Likeledes har det resultert i en dannelse av nye subsentra som for eksempel Lysaker og Vestby hvor IKEA skal lokaliseres. En annen grunn til at regionale subsentra etter hvert kan konkurrere med Oslo er bedre kollektivforbindelser og tilbud, først og fremst tog. Togsporene på Østlandet er et satsningsområde. Alle regiontog fra nord, sør-øst eller vest går via Oslo S som gjør det lett å pendle. Flere av dem stopper på Nationaltheatret, Skøyen og Lysaker. I tillegg har majoriteten tilgang på bil. Etter hvert finner en også flere av de samme vare- og servicetilbudene lokalt, som inne i storbyen. Det er ikke lenger nødvendig å dra inn til Oslo sentrum, hvilket betyr at det er lettere å bo ”utenfor” kommunens grenser og samtidig ha mer eller mindre de samme tilbudene.

4.6 Agglomerasjonsmodell i lokal målestokk

I et lokalt og kommunalt perspektiv dannes agglomerasjonene på litt annet grunnlag. En kan si at Oslo sentrum nå spesialiseres i klynger i henhold til eksempelvis servicefunksjoner, næringsliv og utdanningsinstitusjoner. Rundt Nationaltheatret T-banestasjon finnes det flere eksklusive design- og møbelbutikker, og mange forskjellige kulturtilbud, fra Nationaltheatret og Oslo Konserthus til underholdningsscenene Oslo Nye Teater, Latter, Christiania, Dizzie og Chat Noir. På Skøyen er det en opphopning av bilforetninger og verksteder. Samtidig er det tydelige tendenser til agglomerasjoner i henhold til turisme og sentralforvaltning. Tjuvholmen er et kunstområde med mange high-end spisesteder på rekke og rad. Disse nyter godt av restaurantbesøkende hos naboen på Aker Brygge.

Det er flere byagglomerasjonsfordeler i forbindelse med samlokalisering, som lavere transaksjonskostnader med kortere avstander og friere flyt, samt lettere tilgang til kompetanse og informasjon. I tillegg kan en dele på potensielle kostnader ved bygg og vedlikehold av vei.

Eksempler på lokale subsentra i Oslo kommune er Røa og Skøyen. Eksempler på lokale subsentra innenfor Oslos bykjerne er området rundt Nationaltheatret T-banestasjon og Aker Brygge.

4.7 Agglomerasjon i planer

På opparbeidede planer for Oslo og Akershus har en de senere tiårene sett er en de flere innslag av agglomerasjoner. Spesielt i deres plansamarbeid er det flere alternativer som består av en klyngeutvikling hvor det skal legges til rette for næring, service og knutepunkt.

Regionalplan for Areal- og Transport i Oslo og Akershus ble dannet på grunn av økende befolkningsvekst i regionen, boligmangel, og en større andel pendlere til hovedstaden. I tillegg til å utrede utbyggingsmønstre og potensielle transportsystemer skal det sees på muligheter for å etablere en eller flere nye byer i Akershus.²⁷ På Plansamarbeidets hjemmesider er målene for samordnet areal og transport listet opp slik:

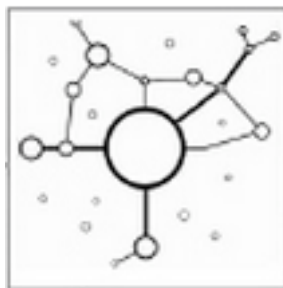
- *Oslo regionen skal være konkurransedyktig og bærekraftig region i Europa.*
- *Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.*
- *Transportsystemet skal på en rasjonell måte knytte den flerkjernede regionen sammen, til resten av landet og til utlandet. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport.*

Planen har lagt frem tre alternativer, samtlige bygger på agglomerasjonsmodeller, men med forskjellige utforming:

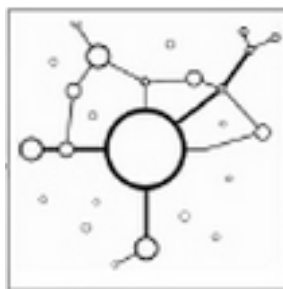
- Alternativ 1: Videreføring av dagens kommuneplaner fra den enkelte kommune. Resultatet vil høst sannsynlig bety tettere arealbruk i Oslo, eksisterende byer og de større tettstedene. Det vil også bety spredt utbygging på nye utbyggingsarealer, spesielt i yttergrensen av Akershus.²⁸ (Se neste side.)

²⁷ Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, *Hva er plansamarbeidet?* (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012) <http://plansamarbeidet.no/om-plansamarbeidet/ansvar/> (08.02.2014)

²⁸ Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, *Alternativ 1* (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012) <http://plansamarbeidet.no/kart/kommunal-mosaikk-2/> (08.02.2014)



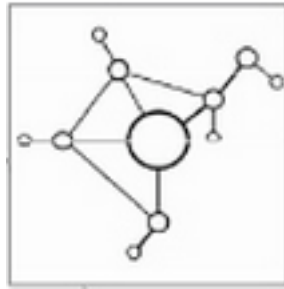
- Alternativ 2: Konsentrert utvikling av byer hvor veksten domineres i Oslo og kun noen få byer videre ut i Akershus. Kartet viser blant annet Lillestrøm, Jessheim, Sandvika, Asker, Ski og Ås som steder med vekstpotensiale. Tanken er å etablere livskraftige bysentra som kan være en motbalanse til Oslos tilbud rundt næring, tjenester og reisestrømmer. Her vil det være viktig med gode kollektivforbindelser, både inn til Oslos sentrum og nærliggende områder på samme måte som tilbudene må være solide innenfor hver kjerne.²⁹



- Alternativ 3: Fortetting i mange knutepunkter i Oslo og i korridorene. Begrunnelsen for dette alternativet er å fordele veksten slik at flere plasser kan få et stort nok befolkningsgrunnlag til å etablere et bærekraftig tjeneste-, kollektiv- og servicetilbud. Det er da snakk om fortetting i en mye mindre skala hvor potensielle steder som Stabekk, Skøyen, Økern, Strømmen, Breivoll og Son med flere er aktuelle.³⁰ (se neste side)

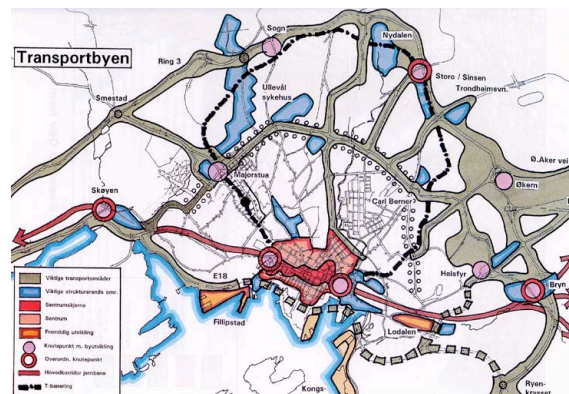
²⁹ Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, *Alternativ 2* (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012) <http://plansamarbeidet.no/kart/kommunal-mosaikk-2/> (Besøkt: 08.02.2014)

³⁰ Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, *Alternativ 3* (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012) <http://plansamarbeidet.no/kart/arealkonflikt/> (08.02.2014)



(Illustrasjon 9, 10 og 11)

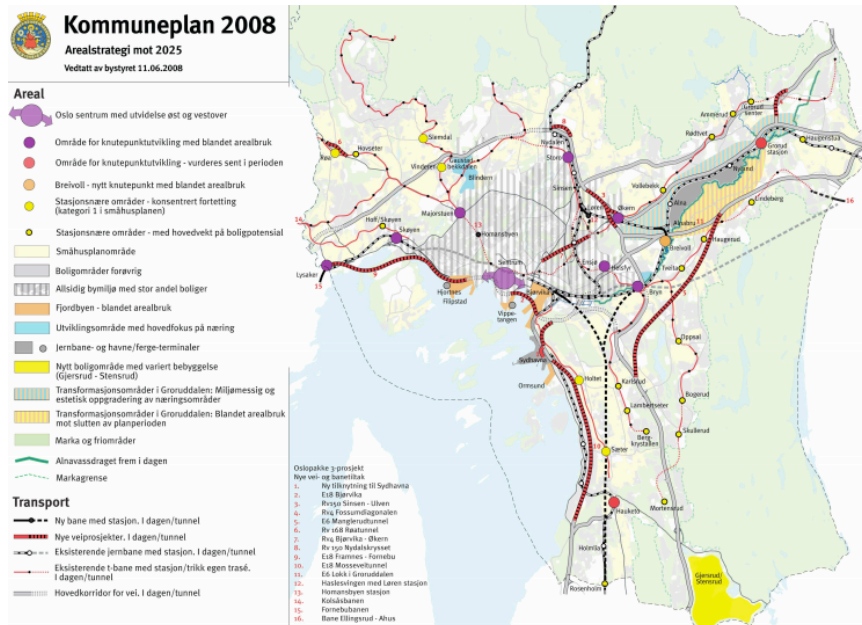
Kommunedelplan 13 er en kommunedelplan for Oslo indre by fra 1999. Her defineres Oslo bykjerne ut i fra knutepunkt og korridorprinsipper med små bydeler. Hver av bydelene har egne sentrumsfunksjoner. Planen var et strategisk dokument som ønsket å illustrere en helhetlig byplanlegging og som skulle legge føringer på hvilken retning utviklingen skulle gå. ”Den bærekraftige byen” viser tegn til byagglomerasjon hvor klyngene er markert, som Skøyen, Nationaltheatret, Bryn, Majorstua, Økern etc.



Kommunedelplan 13, *Transportbyen* (Illustrasjon 12)

Kartet er hentet fra kommunedelplanen og viser transportdelen. Ut i fra en knutepunktutvikling og satsning vil nye servicesentra rundt Ring 3 utvikle seg og bli lokale sentrum for det nærliggende området. Av kartet fremgår det at Skøyen er et område med knutepunkt og byutvikling. Planen ønsker også at det skal være transportkorridorer fra knutepunktene og inn til sentrum av Oslo.

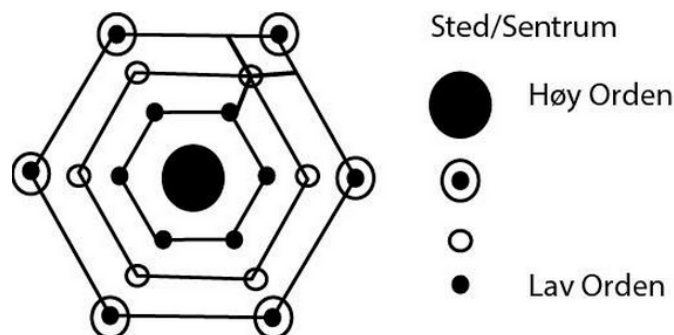
Kommuneplan 2008 har en arealdel som består av et strategisk plankart. På samme måte som de foregående planene i kapittelet bærer også dette preg av eksisterende, utviklende og potensielle byagglomerasjoner, alle sentrert rundt knutepunkter.



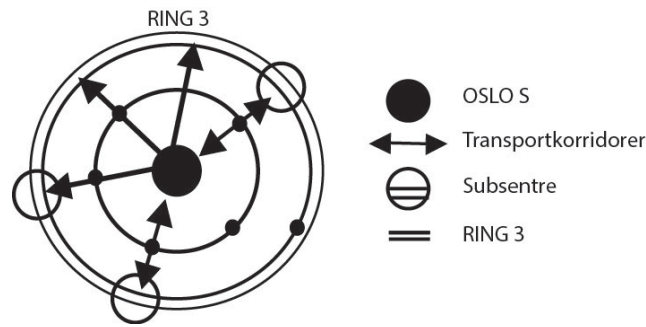
(Illustrasjon 13)

4.8 Paralleller mellom agglomerasjonsmodell og sentralstedsteorien.

Illustrasjonen under viser et enkelt oppsett av sentralstedteorien til Christaller og en enkelt skisse av agglomerasjonsmodellen vi finner i Kommunedelplan 13 for Oslo indre by.



Forenklet illustrasjon av Christallers sentralstedsteori (Illustrasjon 14)



Illustrerer byagglomerasjoner i KDP13. (Illustrasjon 14)

Det innerste punktet er selve sentrumskjernen i Oslo. Alle sirklene illustrerer et knutepunkt i stor eller liten skala. Ut fra Oslo S utvikler byen seg i korridorer og det oppstår nye servicesentra rundt knutepunktene. Den ytterste ringen illustrer Ring 3 med nye sentrums-klynger som Skøyen, Storo og Økern. På den måten kan en påstå at med nye byagglomerasjoner dannes nye sentraliteter.

4.9 Konklusjon

Sentralitetsbegrepet er dynamisk og endrer seg over tid. Det er teoriene et bevis på. Som alt annet følger det trender og utvikling. Hva et sentrum skal bestå av i dagens samfunn i forhold til for 30 år siden har endret seg. Dagens Oslo har en polysentrisk utvikling hvor flere små sentraliteter vokser frem og er tilsynelatende en kombinasjon av en klynge- og agglomerasjonsmodell. Den naturlige utviklingen av Oslo sentrum ville vært å fortsette med næring- og servicetilbud i utstrekningen av Karl Johans gate. I stedet vært en utvikling som tar form ved nye små sentraliteter som Skøyen, Storo og Aker Brygge.

En sentralitet er et urbant område med en sentralisering av handel og næring, mangfold innen servicefunksjoner, høy tetthet av mennesker og bygningsvolum, samt solide kollektivtilbud og forbindelser.

På bakgrunn av definisjonen vil det bli brukt to eksempelområder i oppgaven som møter kravene til sentralitet i følge teoriene og definisjonen;

- Oslo sentrum øst.
- Oslo sentrum vest.

5. Nyliberalisme

5.1 Innledning: Nyliberalisme og New Public Management

I denne masteroppgaven er en avklaring av begrepene nyliberalisme og New Public Management nødvendig. Det er viktig å være klar over hva som skiller de to begrepene. Det er nærliggende å tro at New Public Management kun er et virkemiddel innenfor nyliberalistiske rammer, men slik er det nødvendigvis ikke. Hvilke koblinger kan en finne mellom ideologien og reformen? Er det mulig de kun sammenfaller i tid? For å finne svar skal vi først se på hva som ligger bak begrepene, opphav og kontekst til nyliberalisme og New Public Management, for så å se det i et historisk og politisk perspektiv i Norge.

5.2 Nyliberalisme

Hva er *egentlig* nyliberalisme og hva skiller den fra liberalismen? Hvor kommer den fra og i hvilke samfunnskontekst finnes denne ideologien? Er det grunnlag for å avlive myten rundt nyliberalismen i forhold til politikken? Dette er en ideologi med flere ulike dimensjoner og innfallsvinkler. Det er derfor vanskelig å få en konkret definisjon på hva begrepet innebærer.

5.2.1 Begrepsavklaring

Nyliberalisme er en sammenfatning av flere utflytende ideer om hvordan det offentlige og staten skal organisere seg og forvalte i forhold til samfunnet. De sentrale begrepene som er med på å utgjøre nyliberalismen som politisk filosofi er blant annet; privatisering, markedsbasert, tilnærmet fri konkurranse, delprivatisering, fristilling og deregulering.

For flere betyr nyliberalisme mindre kontroll og reguleringer, det er ikke helt konkret. På mange måter kan en påstå at nyliberalisme som politisk ideologi til en viss grad er misforstått av mange. På grunnlag av ønske om tilnærmet fri konkurranse vil

ideologien derav å ha offentlig kontroll av monopoler, i tillegg til konkurranseregulering.³¹ Med andre ord betyr ikke det mindre reguleringer og kontroll fra staten, men et friere marked i den forstand at flere private aktører kan få delta der det tidligere ikke var tillat. Tanken er at individet vil kunne opparbeide seg entreprenørkvaliteter og egenskaper ved å ha et fritt marked. Samtidig skal staten bygge og tilrettelegge rammeverk og regler som man må forholde seg til og som vil kunne gi best mulig forutsetninger fremover. Det moralske er et annet aspekt innenfor nyliberalismen. En kompetent og dydig person i et nyliberalistisk samfunn er en som er flink til å komme seg inn på relevante markeder og som her kan opptre som en god aktør. Samtidig har vedkommende akseptert risikoen ved å være deltaker i et fritt marked og er klar over ansvaret som følger med, med tanke på potensielle utfall.³²

Når en skal anvende begrepet nyliberalisme og se på fenomenene, er det svært viktig å studere årsaksfaktorene bak. Det er viktig å kunne skille mellom nyliberalisme som ideologi og de mer konkrete reformene, sistnevnte kan ofte ha en tilsynelatende nyliberalistisk vinkling og resultat av andre samfunnsøkonomiske og institusjonelle forhold.³³

Kort sagt snakker vi om forskyvninger i makten; fra lovgivende og utøvende institusjoner til domstoler, fra politiske til økonomiske prosesser og fra staten til markedet og individene.³⁴

5.2.2 Liberalisme

Det er nærliggende å oppfatte liberalismen som nyliberalismens forgjenger. Grunnen er at liberalismens tanker ikke har vært en del av politikken i henhold til diskusjon og utforming i en lang periode, for så å gjenopplives i en annen form. Det er viktig å poengtere at den gamle varianten ikke er identisk med den nye, selv om visse hovedelementer er de samme.³⁵

³¹ StoreNorskeLeksikon *Nyliberalisme* (Aschoug og Gyldendals, 2005-2007) <http://snl.no/nyliberalisme> (02.02.20014)

³² Claes, Dag Harald, Amund Lie og Per Kristian Mydske, *Nyliberalisme – Ideer og politisk virkelighet*, (Oslo: Universitetsforlaget, 2007), 46

³³ *ibid*, 21

³⁴ Lie, Amund og Dag Einar Thorsen, *What is neoliberalism?* (Oslo: Universitet i Oslo, 2007), 47

³⁵ Claes m. Flere, *Nyliberalisme – ideer og politisk virkelighet*, 33

”Liberalisme er en politisk ideologi med vekt på individet og dets selvstendige verdi.”

(Store Norske Leksikon, *Liberalisme*)

Liberalismen oppstod i England på 1600-tallet gjennom grunnleggerne Thomas Hobbes og John Locke. Tanken deres var å legitimere statsdannelsen ved en frivillig kontraktsinngåelse mellom individer. Individet skulle gå foran samfunnet.³⁶

Ettersom ideologien har flere forskjellige retninger er det atter en gang vanskelig å finne en konkret definisjon. De forskjellige retningene kan kategoriseres slik:

- Klassisk liberalisme
Ønsker en minimalstat: Staten skal kun beskytte innbyggere og opprettholde ro og orden gjennom allmennkjente lover, bevæpnede styrker, etc. Minst mulig offentlige reguleringer.
- Sosial liberalisme
Oppstod som en reaksjon på hvordan de liberale ideer viste seg å fungere i praksis da de rike og kvalifiserte fikk store nye muligheter, men som samtidig skapte sosial nød. Det var nødvendig at staten skulle kunne ta noen grep i samfunnslivet og økonomien for å forhindre den utviklede ubalansen.³⁷
- Liberalismen i dag
Se nyliberalismen

5.2.3 Forskjellen mellom liberalisme og nyliberalisme

En av de største forskjellene er at nyliberalismen ønsker at staten i større grad skal være delaktig i den økonomiske politikken. Eksempelvis mer regulering og at staten kan gi viktige tjenester til offentligheten³⁸ gjennom privatisering.

”Moderne liberalisme er en grundig revisjon av den klassiske liberalismen, spesielt med tanke på den økonomiske politikken”

(Thorsen og Lie, 2007)

³⁶ Store Norske Leksikon, *Liberalisme* (Aschoug og Gyldendals, 2005-2007) <http://snl.no/liberalisme> (20.02.2014)

³⁷ *ibid.*

³⁸ Claes m. fler, *Nyliberalisme – Ideer og politisk virkelighet*, 36

5.2.4 Nyliberalismens opphav

For akademikere og politikere er fenomenet nyliberalisme under kontinuerlig debatt og ideologien har vist seg til forskjellige tider med ulike innslag i Europa siden 1930-tallet.³⁹

Flere empiriske studier trekker nyliberale ideer til globaliseringen. I følge Mydske, Claes og Lie i boka *Nyliberalisme – ideer og politiske virkelighet* kan den deles inn i 4 faser.

1. Fra 1870 til 1914 med kolonisering og handel, hvorav funksjon og offentlig sektors rolle ble lite vektlagt.
2. Fra 1914 til mellomkrigstiden.
3. Fra mellomkrigstiden og frem til 1970 hvor velferdsstaten etter hvert etablerte seg med pensjon- og velferdsgoder. Mydske, Claes og Lie skriver:

”Velferdsstaten var slik sett et klassekompromiss som forutsatte så vel økonomisk frihandel som en sterkt offentlig sektor og en gjennomgripende fordelingspolitikk.”

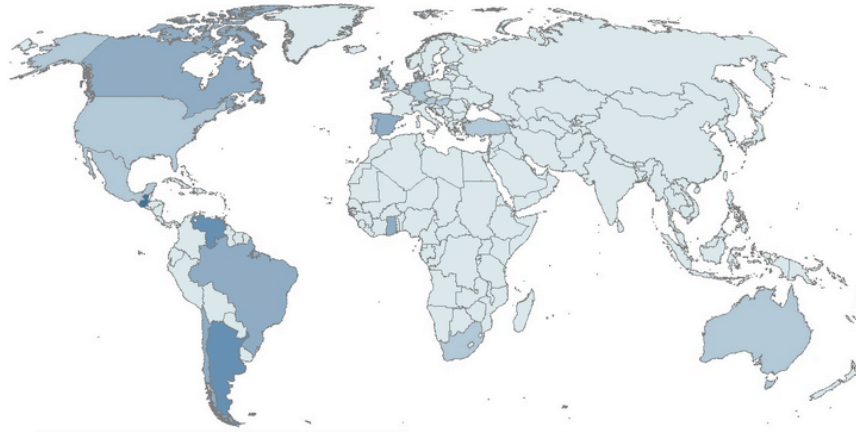
Det var viktig å tone ned forskjeller og motsetninger blant befolkningen for å sikre effektiv produksjon.

4. Den siste fasen innebærer flere elementer vi idag er kjent med som fri flyt av kapital over landegrenser, transnasjonale selskaper og funksjoner som tidligere var offentlige, som nå beveger seg inn i det private markedet. For eksempel bank, helse og utdanning. Samtidig blir den offentlige organisasjonsstrukturen mer lik den private.⁴⁰

På neste side er et verdenskart som viser i hvor stor grad forskjellige land er påvirket av nyliberalisme, fra sterk (mørk grå) til svak (lys grå) påvirkningsgrad. Foreløpig er vi temmelig lyseblå...

³⁹ *ibid.*, 11

⁴⁰ *ibid.*, 15



Utbredelse, nyliberalisme. (Illustrasjon 16)

5.2.5 Nyliberalismen i Norge

Hvor stort innpass nyliberalismen har fått i Norge i dag strides det om. Det finnes flere artikler som hevder at ideologien har slått rot i våre politiske systemer og forvaltning, men hvordan er det *egentlig*?

Først og fremst må potensiell nyliberalisme i Norge sees opp mot hva som har skjedd utenfor landegrensene de siste tiårene. Det har vært en klar liberalisering av verdensøkonomien ettersom ny teknologi har resultert i friere flyt av kapital, varer, tjenester, kunnskap og personer. Et problem i denne forbindelse er transnasjonale selskaper som kan sitte med mye makt. De kan true med å flytte en eksempelvis stor produksjon ut av et land eller trekke ut kapital. På den måten sitter aktørene med sterke kort på hånden og kan få land til å legge forholdene til rette for dem (lønnsvilkår, velferdsordninger, arbeidsmiljølover) og ikke nødvendigvis til rette for innbyggerne.

Mye av det en leser av artikler har et svært kritisk syn på nyliberalisme hvor den blant annet sies å være er en trussel mot demokratiet. I følge Thorsen og Lie i boka *Nyliberalisme – ideer og politisk virkelighet* kan en slik ideologi finne sted både i et diktatur så vel som et liberalt demokrati, med empirisk belegg.⁴¹ Apropos trussel mot demokratiet, viser forskning i Norge at de fleste av oss ikke lenger ser på oss selv som *brukere* av offentlige service. Begrepet *borger* blir satt i skyggen. Med andre ord kan vi snakke om et *forbrukerdemokrati* hvor demokratiet kommer til synet når vi bruker

⁴¹ Claes m. fler, *Nyliberalisme – Ideer og politisk virkelighet*, 47

stemmeretten og deltar i beslutningsprosesser. Motivene blant befolkningen for politisk engasjement og deltakelse har med andre ord endret seg.⁴² Demokratiet er fremdeles eksisterende, men med andre rammer og premisser.

5.3 New Public Management (NPM)

Den kontinuerlige debatten som ble nevnt innledningsvis om nyliberalismen har fornyet seg og det er nå fokus på reformer i offentlig sektor.⁴³ Mens den generelle utviklingen har hatt fokus på et konkurransebasert og friere marked har også den offentlige sektor måtte gjennomgå endringer.⁴⁴ En av de aller største er New Public Management.

5.3.1 Begrepsavklaring

Som med nyliberalismen er det også vanskelig å finne en konkret definisjon på New Public Management. Det finnes flere versjoner og er langt i fra *et* konsept, det er et paraplybegrep. En kan si at det er en reform innenfor offentlig forvaltning hvor det er snakk om omorganisering i henhold til private selskapers styringsprinsipper. Det vil si et ønske om mer effektivitet, konkurranseutsetting, privatisering ved bruk av incentiver, desentralisering, å fremme entreprenørskap, outsourcing, offentlig-privat partnerskap og en endring i lederstillinger. Sistnevnte være seg friere spillerom med tanke på organisasjonsstruktur og lederstil, samt større krav til resultat, kostnadskutt, etc.

Her kan en også benytte begrepet maktforskyvning (jf. nyliberalisme), men i et annet perspektiv; fra det offentlige og folkevalgte organer, til eksperter og konsulenter.

I 1991 ga Christopher Hood ut en artikkel ved navn ”A Public Management for All Seasons?”. I denne boka listet han opp syv elementer som er klassisk for reformen, uavhengig av de forskjellige retningene og versjonene den omhandler.

⁴² *ibid*, 57

⁴³ *ibid*, 11

⁴⁴ *ibid*, 58

1. Synlig og profesjonell ledelse
2. Klare mål
3. Resultatfokus
4. Avhierarkisering
5. Fokus på konkurranse og marked
6. Verktøy hentet fra det private som for eksempel ledelsesteknikker
7. Effektiv utnyttelse av ressurser⁴⁵

5.3.2 Historisk utvikling

New Public Management startet som en reformbølge i Australia og New Zealand 1983-84. Det er i de landene reformen har fått størst utslag, men en skal også vite at New Public Management har blitt anvendt i forskjellige og i større og mindre grad fra land til land. Før reformen var det snakk om offentlig *administrasjon*, New Public Management dreide seg om offentlig *ledelse*.⁴⁶ New Zealand var under en økonomisk krise på det tidspunktet, noe som betydde at det var behov for sterk effektivitetsinnretning. Andre vestlige land som Canada og Storbritannia hevet seg også på reformbølgen. Det var Christopher Hood som i 1991 kom opp med begrepet New Public Management.⁴⁷

5.3.3 New Public Management i Norge

I motsetning til andre land, har ikke Norge latt seg inspirere fullt ut av New Public Management. Som nevnt i forrige avsnitt var New Zealand under en økonomisk krise, noe Norge ikke har vært i samme grad og derav ikke hatt behov eller vilje til å utføre store endringer i forvaltningen. Det hevdes at det ikke har vært like vellykket her som i andre land fordi vi bare delvis har brukt prinsippene fra New Public Management. Vi hadde heller ikke de samme forutsetningene for at reformen skulle kunne fungere optimalt. Det være seg i offentlige sektor, i forskjellige kulturer og verdier, samt i etablert praksis. Her til lands hadde det vært flere mindretallsregjeringer som satte sperrer i veien for nyliberale reformer. Vi har hatt en god økonomi grunnet oljen som

⁴⁵ Trygstad, Sissel C. *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Management* (Trondheim: NTNU, 2004), 53

⁴⁶ Trygstad, Sissel C. *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Management*, 51

⁴⁷ Christensen, Tom, *Regionale og distriktpolitiske effekter av New Public Management* (Oslo: Universitet i Oslo, 2003), 3

heller ikke har gitt det store behovet for forandring. Det var imidlertid med Willoch-regjeringens Moderniseringsprogram i 1986 og Brundtlands Fornyingsprogram i 1987 at vi fikk de første innslagene av New Public Management.⁴⁸

5.4 New Public Management og Nyliberalisme

Så hva har så denne reformen til felles med ideologien eller hvilke paralleller kan vi trekke?

New Public Management er inspirert av en nyliberal tankegang.⁴⁹ I følge Store Norske Leksikon er flere av virkemidlene innenfor New Public Management som har blitt tatt i bruk av myndigheter, av en annen ideologisk bakgrunn enn nyliberalisme. De er ikke synonymer, ettersom nyliberalisme er en ideologi mens New Public Management er et styringsprinsipp som kun er forenelig med ideologien på *visse* områder.

Én ting kan en si for sikkert, og det er at New Public Management har en sentral kobling til nyliberalisme på grunnlag av privatiseringsaspektet. Privatisering er en av nyliberalismen viktigste elementer. Privatisering er også et viktig virkemiddel innenfor New Public Management, for eksempel outsourcing. Likevel er påvirkningen på offentlig forvaltning mer indirekte, da privatisering ikke har vært hovedinteressen. Derimot er det mer den private organisasjonsformen som har vært forbilde for det offentlige de siste tyve årene.⁵⁰

Ettersom både New Public Management og nyliberalismen har et bredt spekter av fenomener og verktøy, er det komplisert å lage en enkel konklusjon. Både reformen og ideologien styres av en ideologisk skepsis til stat og politikere og baseres på en økonomisk teori hvor effektivitet blir sterkt vektlagt.⁵¹ Det en vet for sikkert er at de har en viss sammenheng, med flere likheter enn forskjeller. Begrepene sammenfaller som oftest, men det finnes alltid ett unntak til enhver regel. Nyliberalismen som ideologi omhandler samfunnet. New Public Management og nyliberalismen som

⁴⁸ Justis- og beredskapsdepartementet, *NOU 2010: 12 Ny klageordning for utlendingssaker* (Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet, 2010)

⁴⁹ Ibid, 88

⁵⁰ Ibid, 87

⁵¹ Christensen, Tom, *Regionale og disktriskpolitiske effekter av New Public Management*, 3

økonomisk tenkemåte gjelder den offentlige sektor med forbehold for hvilke konsekvenser den kan ha videre på samfunnet.

Sissel C. Trygstad sier det treffende i doktoravhandlingen *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Management*:

”New Public Management representerer en liberalistisk tilnærming til fornying av offentlig sektor ... New Public Management er en slags operasjonalisering av den nyliberalistiske tankegang.”⁵²

5.5 Aypolitisering

Er det nødvendigvis slik at nyliberalistisk politikk tilhører høyrefløyen i Norge, mens sentrum og venstre konsistent fører sosialistisk politikk og ikke kan identifisere seg med nyliberal ideologi? Vil det være mulig å avlive denne myten? Først og fremst viser ny forskning at både høyre- og venstresiden beveger seg mot midten og grensene har blitt mer diffuse. Eksempel: Å bygge store og monumentale volumer sies å kunne relateres til nyliberalistisk utvikling. Det ble for ikke lenge siden enstemmig vedtatt i Oslo bystyre at det skulle tillates å videreutvikle høyhusbebyggelsen rundt Oslo sentralstasjon, noe som strider i mot påstanden innledningsvis.

”En god liberaler er en god sosialist, og en god sosialist er en god liberaler”

(Gunnar Garbo, 2008)

På 1970- og 80-tallet var det flere samfunnsprosesser som fant sted. Disse kan ha bidratt og gitt innflytelse til nyliberalismen. Det er altså ikke bare politikere og deres tankegang som har gitt plass til en ny ideologi, men også endringer i samfunnet som krever nytenkning. Det vil bli belyst i analysedelen.

⁵² Trygstad, Sissel, *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Management*, 51, 52

Kommuneloven av 1992 ble vedtatt under Brundtlandregjeringen, altså da Arbeiderpartiet satt ved makten. Denne inneholder flere verktøy kjent fra New Public Management som for eksempel større handlingsrom og mer frihet til ledelsen for å kunne sikre effektiv drift. Hele 80% av kommunene i Norge skal ha delegert en stor andel myndighet fra de politiske organene til administrasjonene i samme tidsrom.⁵³ Foreløpig har ingen reversert beslutningsmyndigheten, så det må være grunnlag for å tro at det har vært vellykket.

ER det slik at politiske beslutninger og skiller i Norge er basert på New Public Management, nyliberalisme eller begge deler? Det er nærliggende å tro at det ene fører med seg det andre, men det finnes tilfeller hvor dette ikke stemmer. Da Bondevik(1)regjeringen kom til makten i 1997, var modernisering på bakgrunn av forvaltningspolitikk en viktig fanesak. Hovedfaktorene var desentralisering, effektivisering, forenkling, fristilling, å lage klare skiller mellom politikk og forvaltning, samt rendyrking av den enkeltes rolle for å unngå blanding av roller.⁵⁴ Her er det få innslag fra nyliberalisme, mens New Public Management er svært fremtredende. Det var Bondevikregjeringen som fristolte jernbanesektoren. Nyliberale reformer i kraft- og telesektoren har begge blitt gjennomført av både borgerlige regjeringer og arbeiderpartiregjeringen.

- Telesektoren: Startet med borgerlig regjering, men ble overtatt og videreført av arbeiderpartiregjeringen.
- Kraftsektoren: Forslaget ble lagt fram av borgerlig regjering. Her var det flere av de samme elementene som et annet forslag arbeiderpartiregjeringen hadde lagt frem ett år tidligere, men som ikke hadde gått gjennom.⁵⁵

Etter valget i 2001 fikk Høyre en sterkere stilling i koalisjonsregjeringen og partiet hadde noen innslag av nyliberale trekk. På samme tid gled Arbeiderpartiet mer mot høyresiden i forhold til forvaltningspolitikken.⁵⁶

⁵³ Trygstad, Sissel, *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Management*, 53

⁵⁴ Claes m. fler, *Nyliberalisme – ideer og politisk virkelighet*, 100

⁵⁵ *ibid*, 132

⁵⁶ *ibid*, 91

I Norge viser det seg at det ikke er avgjørende hvilket parti det er som styrer i forhold til hvor mye nyliberalisme eller New Public Management får uttelling i forvaltningen. En skal ha i bakhodet at politikken i Norge ikke har like radikale høyre- og venstrevinger som i andre land og at det til tider er noe diffuse overganger mellom partienes standpunkt. Høyre for eksempel, er ikke så sterkt i mot statlig styring som Ola Nordmann ofte tror. New Public Management har blitt mer brukt av andre partier, enn de blå.

Avslutningsvis bør det nevnes; det er ikke slik at reformer i Norge nødvendigvis er basert på New Public Management eller nyliberalismen. Reformene i offentlig sektor kan nemlig variere veldig⁵⁷ med forskjellige utgangspunkt.

⁵⁷ *ibid*,91

6. Hvordan reflekteres nyliberalisme og New Public Management i arealregimet, forvaltning og bypolitikk?

Siden New Public Management ble innført av Arbeiderpartiet rundt 1990-tallet, kan en finne flere eksempler på hvordan reformen gjenspeiles i arealregimet her til lands. Samtidig kan en trekke paralleller til utlandet. Hvordan eierstrukturer i selskaper i Norge har utviklet seg er det som utpreger seg mest og som gjenspeiles i både New Public Management og nyliberalismen. Også innenfor forvaltning og bypolitikken har reformen og ideologien tilsynelatende gjort seg gjeldene. Det vil vi se på videre i dette kapittelet. Flere av elementene vil bli analysert og diskutert videre i hoveddelen.

6.1 "Governance"

"Governance" er en del av nyliberalismen og New Public Management. Det er det motsatte av "governing" med en sterkere offentlig styring, et styringsideal.

"Governance" er mer rammestyrte, samtidig som gjennomføringene overlates i større grad til markedet.⁵⁸ Rolf Jensen, en akademiker innenfor dette feltet har skrevet flere artikler. Han har laget en svært oversiktlig tabell som viser hvordan "governance" skiller seg fra "governing".

Governing	Governance
Stat og kommuner som samfunnsbyggere.	Fokus på individuell frihet og valgmulighet
Bruk av en form for planøkonomi	Markedsøkonomi og markedets usynlige hånd
Vektlegging av det nasjonale markedet.	Globale markeder.
Sterk kommunal styring av planlegging samt gjennomføring.	Kommunen som servicefunksjon.
Kommunal drift og utvikling av teknisk infrastruktur. Fokus på offentlig lederskap.	Individuell frihet
	Individuell valgmulighet
	Privatisering
	Samfunnstjenester utført av ulike

⁵⁸ Jensen, Rolf, *Hvordan styre arealbruk og transport når "governance" erstatter "governing"?* (Oslo: Universitetsforlaget, Plan, 2004), 1

Kommunen ansvarlig for utbygging av forskjellige samfunnsoppgaver som bolig, skole, etc.	aktører, offentlige og private.
--	---------------------------------

(Illustrasjon 17)

6.2 Nye eierstrukturer og samarbeid

Et typisk trekk i offentlig privat samarbeid er et mer markant skille mellom statens ansvar som ”bestiller” tjenester og institusjoner som utfører eller stiller som leverandør. Det legger grunnlag for at det offentlige nå kan, mer enn før, kjøpe tjenester av det private.⁵⁹

6.2.1 Quango

”Quasi non-governmental organisations.” I følge thefreedictionary.com kan vi definere et quango som en organisasjon eller et firma som er finansiert av det offentlige, men som kan opptre uavhengig.

Norske eksempler er blant annet HAV eiendom AS og Rom Eiendom AS. Selskapene eies eller er datterselskap av offentlige institusjoner, men opptrer som privat aktør. Det kan oppstå problemer med organisasjonsstrukturer som ”quango” når de er avkastningsbaserte. Klassekampen skrev i 2009 at grunnet profittønsket til Rom eiendom AS har Jernbaneverket i flere tilfeller ikke hatt råd til å anvende eiendommene selv. For eksempel: Overnattingstilbudene for NSBs ansatte ble etter hvert så dyre at de valgte å benytte seg av hotellrom. Direktør i NSB, Einar Enger sier til deres forsvar at ”NSB som konsern er interesserte i å være **effektive** og at Rom Eiendom bidrar til dette”⁶⁰ Effektivitet i prosessene, byråkratiet og bedriftsøkonomiske interesser er som nevnt en stor del av New Public Managements prinsipper, som tidvis kan gå på bekostning av de samfunnsøkonomiske interessene.

⁵⁹ Busch Tore, Kurt Klaudi Klausen og Jan Ole Vanebo. *Modernisering av offentlige sektor: trender ideer og praksiser* (Oslo: Universitetsforlaget, 2011), 40

⁶⁰ Lie, Sverre Arne, *Skvises ut av sine egne*. (Klassekampen, 2009)

<http://www.klassekampen.no/56439/article/item/null/skvises-ut-av-sine-egne> (01.03.2014)

London Docklands

I England var de en av de første som testet ut en slik modell ("quango") i praksis ved utarbeidelsen av London Docklands. Som navnet tilsier ligger dette område ved Themsen i det østlige London. Fra 1930 tallet var dette den travleste havnen i verden, men ettersom næringen ble nedtrappet, fremstod det som en forlatt ødemark rundt 1970⁶¹ grunnet nedlegging og utflytting. Plutselig stod et stort område i London ledig, i en by hvor plassmangel var et prekært problem. I 1981 bestemte den britiske regjeringen å danne et "quango" ved navn The London Docklands Development Corporation som skulle regenerere det gamle havneområdet.⁶² LDDC skulle revitalisere med drahjelp fra offentlige investeringer, som igjen skulle tiltrekke seg private investeringer. LDDC anskaffet seg arealene gjennom kjøp og solgte det videre til private aktører. Profitten til LDDC kom gjennom verdistigningen området hadde. Det ble bygget både boliger og kontorlokaler for store internasjonale selskaper.⁶³



London Docklands fra Thamsen. (Illustrasjon 18)

⁶¹ BBC, *The changing face of London: London Docklands* (BBC, 2014) <http://www.bbc.co.uk/learningzone/clips/the-changing-face-of-london-london-docklands/8317.html> (22.03.2014)

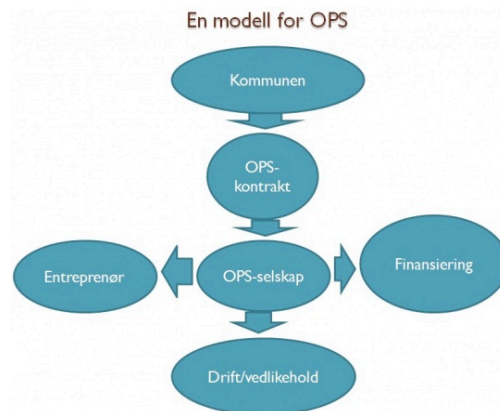
⁶² The LDDC History Page *What was LDDC?* (The LDDC History page, 2005) <http://www.lddc-history.org.uk/> (22.03.2014)

⁶³ Røe, Per Gunnar, *Entreprenørpolitikk* (Oslo: Universitet i Oslo, 2005), 9

6.2.3 Offentlig Privat Samarbeid

”OPS – Offentlig Privat Samarbeid er betegnelsen på ulike modeller av forpliktende partnerskap mellom næringslivet og det offentlige. En OPS-kontrakt medfører at de private prosjekterer, bygger, og drifter bygget/anlegget for så å tilbakeføre det til det offentlige etter en lengre tid, normalt 25 år eller mer”

(Oslo kommune, Undervisningsbygg Oslo KF. 2013)



(Illustrasjon 19)

OPS eller ”Public-private partnerships” står svært sentralt innenfor nyliberalismen i følge Tore Sager. Han definerer det slik i undersøkelsen ”*Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010*” :

Partene er generelt selvstendige, samarbeidet tatt til side.

Partene har blitt enige om å samarbeide for å nå et felles mål

Partene skaper nye organisatoriske strukturer

Planlegger og implementerer et felles program.

Deler relevant informasjon, risiko og belønning.

Sager skriver at offentlig-privat samarbeid i lys av nyliberalisme er verdifullt ettersom det avlaster den offentlige sektor, gir en større grad av privatisering og effektiviserer prosessene.⁶⁴

⁶⁴ Sager, Tore ”*Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010*” (Philadelphia: Elsevier Inc, 2011), 163

Relevansen for OPS i byutviklingssammenheng er flere og kan anvendes på forskjellige områder; på lokalt nivå, når det gjelder infrastruktur og transformasjon. For eksempel samarbeid mellom kommuner og private aktører, vil være drahjelp fra den private sektor. Flere kommuner i landet har ikke nok kapital til å kunne gjennomføre ønskelige eller til og med nødvendige prosjekter. Den manglende finansielle kraften kan gå utover prosjekter innenfor sosial og teknisk infrastruktur, boligbygging, etc. Utbyggere får gjennomføre prosjekter mot at de bidrar med oppbygging av eksempelvis ulike typer infrastruktur i områder, eller i andre deler av kommunen.⁶⁵ Resultatet innad i kommunene blir fort at de da må tilpasse planforslagene etter hva de private aktører ønsker. Utbyggere på sin side får gjennomføre prosjekter, mot at de bidrar med oppbygging av ulike type infrastruktur i området, eller i andre deler av kommunen.⁶⁶ Det får konsekvenser i henhold til økonomisk, sosial og fysisk endring innad i kommunene. Det økonomiske aspektet viser seg ved delt risiko og inntjening på prosjekter, sosialt via nye organisatoriske strukturer (jamfør Sager) og det fysiske kommer til syne ved den konkrete utformingen utført av eiendomsutvikleren.

6.2.4 Konsortium

Konsortium er en form for sammenslåing og i den forbindelse i henhold til organisasjoner, myndigheter og firmaer. Formålet er økonomisk og som regel en midlertidig sammenslutning. Grunnen kan for eksempel være å lage en avtale hvor en kan oppnå betingelser fra en leverandør.⁶⁷

6.3 Forholdet mellom politikere & utviklere

Å oppnå ønsket balanse mellom effektivisering og privatisering, samtidig som det opprettholdes de byråkratiske verdiene som medvirkning, offentlighet og kvalitetssikring av saksbehandlingsprosesser har vist seg å være vanskelig. Det har

⁶⁵ Aarsæther, Nils, Eva Falleth, Torill Nyseth og Ronny Kristiansens, *Utfordringer for norsk planlegging, kunnskap – bærekraft – demokrati* (Kristiansand: Cappelen Damh Høyskoleforlaget, 2012), 171

⁶⁶ Aarsæther, Nils, m.fl., *Utfordringer for norsk planlegging*, 172, 173

⁶⁷ StoreNorskeLeksikon, *Konsortium* (Aschoug & Gyldendals, 2005-2007) <http://snl.no/konsortium> (03.03.2014)

betydd et nærmere forhold mellom utviklere og politikere som heller ikke er problemfritt. Det er et relativt lite fagmiljø, som betyr at flere allerede har et bekjentskap til hverandre. I tillegg starter en utbyggingsprosess med samhandling mellom offentlige planarbeider/politiker og et eiendomsutviklingsfirma tidlig. Er det mye entusiasme og positivitet i starten, viser undersøkelser at flere offentlige aktører synes det er vanskelig å gå tilbake når endelig forslag legges frem.

6.4 Entreprenørpolitikk og stedsmarkedsføring

New Public Management gjør seg synlig i forvaltningen og bypolitikken gjennom begrepet entreprenørskap. Entreprenørpolitikk er en viktig del av New Public Managements styringsverktøy innenfor rammene til nyliberalismen. Virkemiddelet er en konsekvens av blant annet globaliseringen hvor investeringskapital er mer mobilt enn før. Det betyr at kapital enklere kan krysse landegrenser etter hver som det økonomiske markedet på verdensbasis er blitt mer liberalisert. På grunn av flytende investeringskapital blir konkurransen mellom byer innbyrdes skjerpet og politikere og den offentlige administrasjonen må demonstrere entreprenør ”spirit”. Slik gjør New Public Management seg gjeldende.⁶⁸

Oslo skal være en internasjonal attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. «Urbant entreprenørskap» og »Entreprenørbyer» sies å være et resultat av den globale nyliberalismen. Flaggskipprosjekt tiltrekker seg potensielle investeringer samt bidrar til å fremme »stedsmarkedsføringen».⁶⁹ Målet er at byen skal kunne konkurrere på verdensbasis mot andre metropoler ved å tiltrekke seg flere turister og potensielle investeringer. Et av de typiske elementene ved urbant entreprenørskap skal være sjøfront-utvikling, introduksjon av nye typer byrom og steder for bolig, næringsliv og handel.

⁶⁸ Sager, Tore *Progress in planning – Neo-liberal planning literature survey* (Trondheim: Norges natur-vitenskapelige universitet, 2011), 153.

⁶⁹ Røe, Per Gunnar, *Bygeografi: Entreprenørpolitikk og markedsføring av byer*, 9

6.5 Entreprenørskap

Entreprenørskap sies å være klassisk for nyliberalismen og kan anvendes på byer. En trend hvor det satses på å utvikle en ”entreprenørpolitikk” hvor det er stedsspesifikke utviklingsstrategier og inter-urban konkurranse. ”Introduksjon av nye typer byrom og steder for bolig, arbeid, produksjon, tjenesteyting og forbruk.”⁷⁰ Et element innenfor entreprenørskap i arealplaner er å revitalisere bykjernen og transformasjonsområder.

Entreprenørskap gjør seg synlig i flere planer for Oslo (og Akershus) blant annet i form av ønske om å være en attraktiv og konkurransedyktig by internasjonalt:

Målene i Kommuneplanen 2008 - Mot Oslo 2025⁷¹ er listet opp slik:

1. Oslo skal være en internasjonal attraktiv by og en drivkraft i Oslo regionen.
2. Oslo skal være en trygg by med god livskvalitet for innbyggerne
3. Oslo kommune skal tilby brukertilpassede tjenester av høy kvalitet.
4. Oslos innbyggere skal delta i byens utvikling.
5. Oslo skal ha en bærekraftig byutvikling.

6.6 Deregulering

Deregulering er en sentral del av nyliberalistisk politikk og New Public Management. Det kan enkelt beskrives som det motsatte av regulering. På flere måter er det markedsrettet ved at det som tidligere har vært regulert nå står fritt. Det bør likevel nevnes at nyliberalismen ikke er reguleringsfri. Det reguleres til fri konkurranse og gjennom dette finnes det flere regler. Parallellene til New Public Management er at ved å deregulere kan en potensielt sett oppnå bedre konkurranse, effektivitet og produktivitet.

⁷⁰ Røe, Per Gunnar, *Bygeografi: Entreprenørpolitikk og markedsføring av byer* (Oslo: Universitetet I Oslo, 2005), 5

⁷¹ Plan- og bygningsetaten, *Kommuneplan 2008 – Mot Oslo 2025* (Oslo: Plan- og bygningsetaten, 2008), 29

6.7 Kundeaspektet

Arealregimet i lys av New Public Management og nyliberalismen har fått et nytt aspekt: Offentligheten sees på som en kunde og bruker, ikke som en borger. Mye av det grunner i idéen om fri konkurranse og frie valg. En kan ikke ta et valg uten å ha flere muligheter å velge mellom. Dette gjenspeiles i form av konkurrerende åpningstider blant tilbud rundt flerkjerneutviklingspunkter og en kommersialisering av publikumsarenaene som for eksempel kjøpesentre. I tillegg gjør dette noe med byrommet, vi har blitt klienter av byrommet. I disse dager kan en jobbe og bo hvor en vil og det å delta i et samfunn omhandler ikke bare rettigheter som muligheten til å demonstrere på Youngstorget! I et kundeaspekt gjør tilbud og transport seg gjeldende og det å definere seg som bruker av byrommet på samme måte som byrommet definerer individer som deltakere i et samfunn. Et helt konkret eksempel på denne overgangen er navnet til Plan og bygningsetaten på engelsk: Office for planning and building *services*.

6.8 Arkitektkonkurranser og offentlige anbud

Anbudsrunder og arkitektkonkurranser er en nyliberalistisk strategi og beror på tanken om fri konkurranse på markedet. Anbudskonkurranser er en anskaffelses ordning i henhold til offentlige oppdrag. Det reguleres strengt ved at det hele tiden skal være fri konkurranse og at det ikke skal favoriseres eller inngås spesialavtaler. Det finnes flere regler for hvordan dette skal foregå og hvordan det offentlige skal opptre. (jf. kap. 8.2 Virkemidler og strategier.)

Del III

7. Eksempelområder

7.1 Innledning

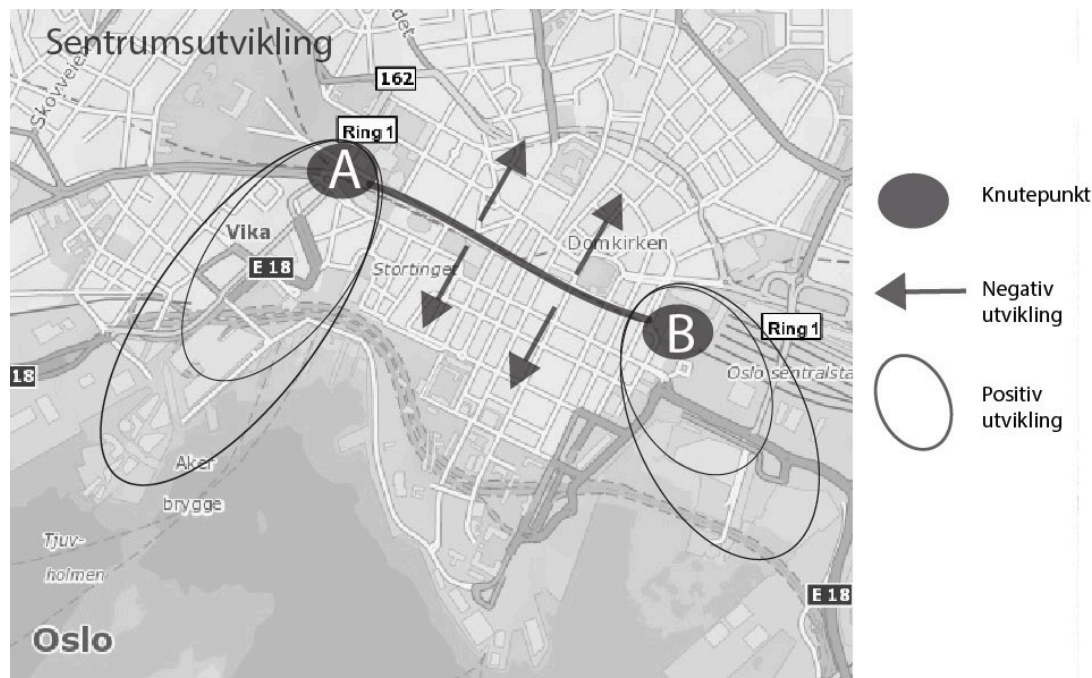
Da har vi sett på flere elementer rundt ideologien nyliberalisme og reformen New Public Management. Det er blitt gjennomgått begrepsavklaring, opphav, kjennetegn, virkemidler og verktøy som vi kan identifisere i byutviklings- og politisk sammenheng. I masteroppgaven er det blitt valgt to eksempelområder som representerer nye sentraliseringsprosesser og sentrumsdannelser. Dette er sentraliteter som ivrige kritikere fort vil karakterisere som steder med nyliberalistiske byutviklingstrekk, men i hvor stor grad? La oss først gå nærmere inn på eksempelområdene i denne oppgaven.

7.2 Avgrensning

Avgrensningen av analyseområdene er ikke helt konkrete som kartene videre vil illustrere. Det er et bevisst valg ettersom avgrensningen ikke går på geografiske punkter (i liten målestokk), men i henhold til funksjoner, tetthet og tilgjengelighet rundt og i sentralitetene. Områdene er eksempelområde A; Nationaltheatret, Aker Brygge og Tjuvholmen og eksempelområde B som innbefatter arealene rundt Oslo sentralstasjon og ned mot Bjørvika. De to kan identifiseres som sentraliteter i henhold til kap. 3.4 Definisjon og vil bli beskrevet deretter.

Eksempelområdene er eksisterende sentraliteter, men som i dag er under massiv utbygging og er derfor svært interessante å utforske i lys av oppgavens tema. Oslo sentrum har i motsetning til flere andre storbyer hatt en annerledes utvikling etter hvert som tiden har gått. Historisk har begge analyseområdene hatt en viktig funksjon med Østbanehallen og Vestbanehallen som viktige transportåre med tog ut og inn av hovedstaden. I dag er begge disse videreutviklet med en forbindelse mellom knutepunktene. Den naturlige utviklingen av Oslo sentrum ville egentlig vært en videreførelse av tilbud og funksjoner langs aksene som går fra Oslo S til Nationaltheatret stasjon, Karl Johan, og ut gjennom side- og parallellgater. I stedet

har det her vært en negativ utvikling, mens det har vokst frem subsentra innenfor Oslo indre by som har tatt over. Kartet under viser i grove trekk en illustrasjon over dette og eksempelområdene i en større målestokk.



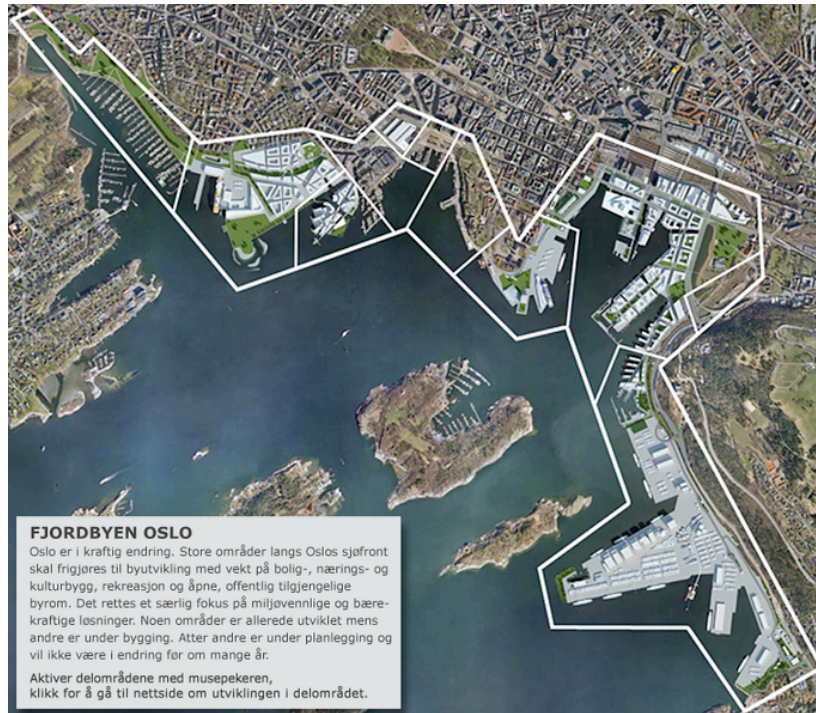
(Illustrasjon 20)

7.2.1 Fjordbyen

Utviklingen som er nevnt over er en av grunnene til at det første eksempelområde, A, kan sies å være en egen sentralitet hvor Nationalteatret ligger i randsonen og som en selvstendig del av Fjordbyen. Fjordbyplanen⁷² er et planprogram og er i følge Oslo kommunes hjemmeside ”en del av oppfølgingen av Oslo bystyres fjordbyvedtak av 19.januar 2000 om å tilrettelegge for byutvikling av frigjorte havnearealer og transportområder langs Oslos sjøfront”. Den starter innerst i Frognerkilen og helt ut til Sydhavna i sørøst⁷³ som symboliseres ved en egen havnepromenade langs sjøkanten. Begge eksempelområdene er inkorporert i Fjordbyen gjennom Filipstad, Tjuvholmen, Aker Brygge, Vestbanen og Bjørvika.

⁷² Plan- og bygningsetaten, *Fjordbyplanen* (Plan- og bygningsetaten, 2008), 7 [http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20\(FJORDBYEN\)/Internett%20\(FJORDBYEN\)/Dokumenter/dokument/Fjordbyplanen_17042008.pdf](http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20(FJORDBYEN)/Internett%20(FJORDBYEN)/Dokumenter/dokument/Fjordbyplanen_17042008.pdf) (03.04.2014)

⁷³ Oslo Kommune, *Om Fjordbyen* (Oslo Kommune, 2009) http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/om_fjordbyen/ (01.04.2014)



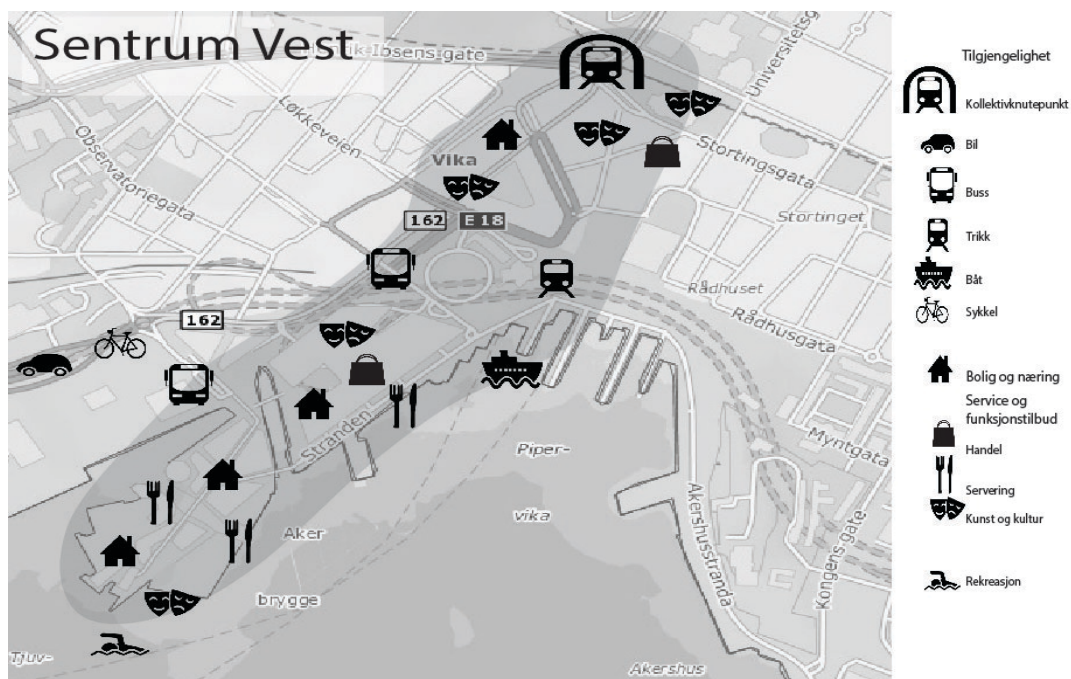
Kartet viser delområdene i Fjordbyen (Illustrasjon 21)

7.2.2 Eksempel A; sentrum vest.

Området tilhører bydel Sentrum. Arealene rundt selve Nationaltheatret er ikke av like stor interesse med tanke på problemstillingen ettersom de er svært statiske og har ikke vært under utvikling de senere årene. Nationaltheatret stasjon og omegn kan sees på som en randsone til Aker Brygge og Tjuvholmen og genererer folkeliv.

Avgrensning for eksempelområde er som sagt litt diffus, men en cirka avgrensning er:

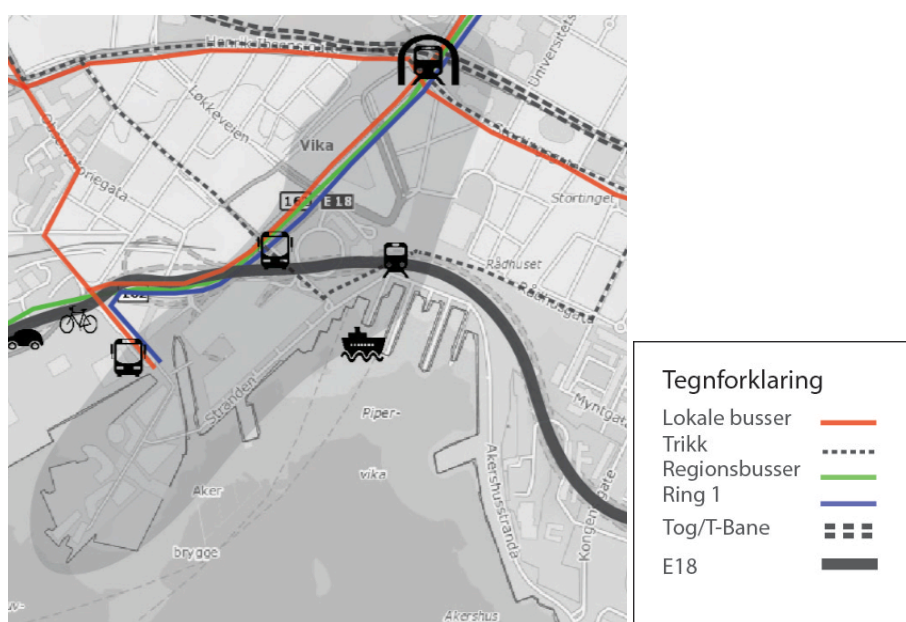
- Karl Johan i øst
- Slottsparken i nord.
- Bydel Frogner i vest.
- Vannkanten i sør.
- Ettersom studiet prioriterer Aker Brygge, går vi over i Frogner bydel nede ved havneområdet og ut til Tjuvholmen. Filipstad er til en viss grad også aktuell, men da området ikke har planlagt byggestart før i år, vil det meste kun bli spekulering.



Oversikt over eksempelområde A (Illustrasjon 22)

7.2.2.1 Tilgjengelighet

Eksempelområde A har en bra mobilitet med flere transportmuligheter og alternative ruter inn i området. Nationaltheatret stasjon huser både T-bane og tog under bakkenivå. De fleste togene har stoppested her, inkludert Flytoget og de seks T-banelinjene i hovedstaden. Over bakkenivå krysser trikk- og bussruter som sammen danner et kollektivknutepunkt hvor en kan nå alle kanter av Oslo.



Kart over mobiltet og tilgjengelighet eksempelområde A (illustrasjon 23)

Ved Tjuvholmen er det bussforbindelse til Oslo indre by og et steinkast fra Aker Brygge går bussene til og fra Asker og Bærum. Innerst i havnen ved Aker Brygge, Pipervika, er det båtforbindelse ut til Nesodden og Bygdøy, samt trikkelinje som går gjennom hele sentrum og opp til Majorstua.

Bilveien, Ring 1, går gjennom området ved Nationaltheatret og E18 går parallelt med sjøkanten. Begge veiene har avkjørsler inn og ut fra eksempelområdet. I skrivende stund utvikler Oslo kommune Havnepromenaden som inngår i Fjordbyplanen. Havnepromenaden er en vei for myke trafikanter som strekker seg fra innerst i Frognerkilen, langs sjølinjen og helt ut forbi Bjørvika i øst. Denne skal kunne brukes til rekreasjon, så vel som en alternativ rute inn til sentrum for myke trafikanter.

Samlet sett utgjør alle disse formene for tilgjengelighet en stor mobilitet for område A.



Buss og trikkeforbindelsen ved Nationaltheatret (Illustrasjon 24)



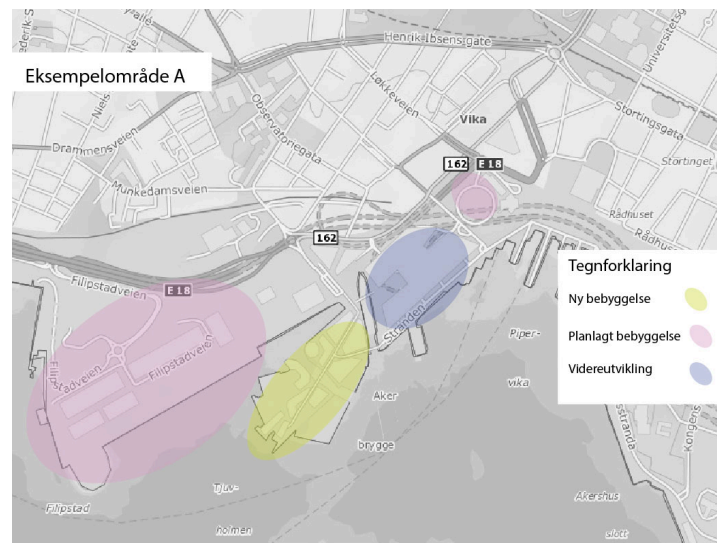
Bussholdeplassen på Tjuvholmen for rute 54Kjelsås og 21Helsfyr (Illustrasjon 25)



Ruters servicepunkt og venterom for båtforbindelsene på Aker Brygge (Illustrasjon 26)

7.2.2.2 Tetthet og indre struktur

Eksempel A bærer preg av en aggressiv utbygging sør-vest i området, mens bebyggelsen rundt kollektivknutepunktet er noe statisk. Endringene her er mer basert på nye service- og funksjonstilbud. Det er en gjennomgående høy tetthet.

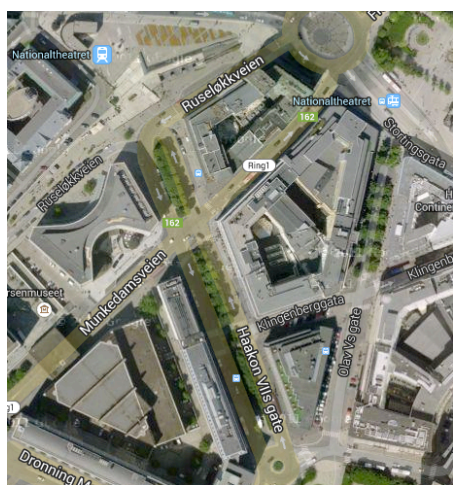


Utviklingen i eksempelområde A (Illustrasjon 27)

Bebyggelsen ved Nationaltheatret bærer preg av store og tette volumer med flere etasjer enn hva indre by har generelt. Det er nesten ingen boliger rundt kollektivknutepunktet.

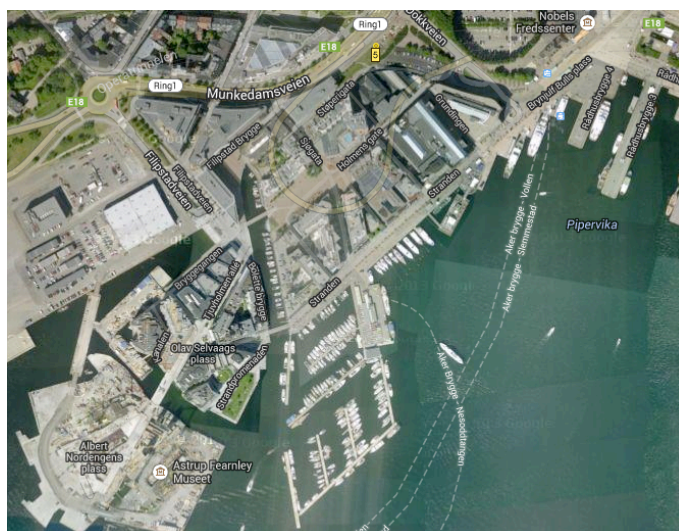
I utstrekning av området finner vi Haakon VII's gate som er en bred og relativt kort vei fra Dronning Mauds gate og Kronprinsesse Märthas plass og opp til Ruseløkkveien. Som nærmeste nabo til Nationaltheaterområdet er det også her høye og massive

bygninger. På satteltbildet under kan en se Haakon VIIIs gate, med trær i midtrabatten. Bebyggelsen er som rundt Nationaltheatret; massiv og høy.



Haakon VIIIs gate (Illustrasjon 28 og 29)

Satellittbildet under viser siste del av eksempelområde A. Ytterst i Oslo fjorden ligger Tjuvholmen og videre innover langs sjøen er Aker Brygge.



(Illustrasjon 30)

Aker Brygge er et transformasjonsområde som tidligere var et verftsområde som huset Aker Mekaniske Verksted AS. På 1980-tallet ble virksomheten nedlagt og transformasjonen startet. I følge Aker Brygges egen hjemmeside er det cirka 12 000 000 mennesker innom området hvert år. Det betyr et yrende folkeliv, spesielt om sommeren.

En del av bebyggelsen innerst i Pipervika har blitt rehabilitert og beholdt sin opprinnelige fasade. Bygningene innenfor og videre ut mot Tjuvholmen derimot bærer preg av arkitekturen som var moderne i transformasjonsperioden. Tjuvholmen ligger syd for Aker Brygge med kanaler som deler utstikkeren i tre. Det har vært flere forskjellige arkitekter som har deltatt i utformingen av Tjuvholmen som medfører at byggene har et variert arkitektonisk uttrykk og stil.



Varierte arkitektoniske uttrykk på Tjuvholmen. (Illustrasjon 31 og 32)

En stor andel av byggene på Aker Brygge og Tjuvholmen er boliger, det er nesten 2000 innbyggere til sammen skal vi tro Wikipedia. Ettersom leilighetene ligger rett ved sjøen er kvadratmeterprisene noen av de høyeste i Oslo.

Mellom Tjuvholmen og E18 ligger Filipstad og bærer i dag mest preg av et næringsområde med containerhavn, noen selskaper og bygg. Her er det store planer som inngår i Fjordbyplanen og disse ligger i områdereguleringen for Filipstad. Planforslaget har et hovedalternativ med tre varianter.⁷⁴ Visjonen er boliger, samt store rekreasjonsområder. Det skal også etableres muligheter for flere arbeidsplasser som en naturlig utvidelse av foretningsdistriktet på Aker Brygge og Tjuvholmen.⁷⁵

⁷⁴ Plan- og bygningsetaten, *Filipstad – områderegulering, kortversjon* (Oslo: Plan- og bygningsetaten, 2008), 2

⁷⁵ Oslo Havn, *Filipstad*. (Oslo Havn KF, 2011) <http://www.oslohavn.no/no/fjordbyen/filipstad/> (22.03.2014)



Bildet tatt fra Tjuvholmen og inn mot Filipstad (Illustrasjon 33)

Eksempel A har flere signalbygg. Rådhuset ligger rett i nærheten av Nationaltheatret stasjon nede ved sjøen. I starten av Aker Brygge skal det nye Nasjonalmuseet bygges på den gamle vestbanetomten. Bygget kan i følge illustrasjon og tegninger bære preg av monumentalitet.



Vestbanetomten per dags dato. (Illustrasjon 34)



Det planlagte nye Nasjonalmuseet på Vestbanetomten (Illustrasjon 35)

På toppen av Tjuvholmen ligger et annet signalbygg; Astrup Fearnly museet med sine seilformete tak og maritime uttrykk. Det er et samtidskunstmuseum og var tidligere lokalisert i Kvadraturen.



Astrup Fearnly sett fra sjøen. (Illustrasjon 36)

Eksempelområde A har noen siktlinjer som skaper gode og intuitive forbindelser i området. For eksempel fra toppen av Haakon VIIIs gate og ned til Rådhusplassen. Likeledes kan man fra toppen av Tjuvholmen se gjennom Astrup Fearnly museet og inn til Rådhuset. Aker Brygge har en veldig aktiv og sentrert kjerne med kjøpsenter, restauranter, butikker og kontorlokaler som også viser seg i den fysiske lukkede strukturen.

Det er flere store plasser og offentlige områder. For eksempel Rådhusplassen, utenfor inngangen til Nationaltheatret T-banestasjon, Brynjulf Bulls plass som ligger foran vestbanetomten og en bak bebyggelsen av Aker Brygge. På Tjuvholmen er det noen små byrom. Det kan nevnes at Tjuvholmen er privateid, men plasser og gater er regulert til offentlig bruk.⁷⁶

Det er noe grønnstruktur i eksempelområdet, men det meste av det offentlige og åpne rom består av harde flater. På sydspissen av Tjuvholmen er det som nevnt et rekreasjonsområde med litt vegetasjon, en badestrand og skulpturpark.

⁷⁶ Oslo kommune, *Tjuvholmen* (Oslo kommune, 2014) <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/delomrader/article18809-5743.html> (15.03.2014)



Rekreasjonsområde på Tjuvholmen med badeplass og friområde (illustrasjon 37)

Rådhusplassen, en liten park rett vest for rådhuset, midtrabatten i Haakon VIIIs gate og rundt selve Nationaltheatret har innslag av grønnstruktur. Langs hele sjøkanten er det lagt opp til rekreasjon med flere benker, likeledes nordøst for eksempelområdet i Slottsparken.



Parkliv i Slottsparken (Illustrasjon 38)

7.2.2.3 Servicetilbud og funksjonsmangfold

Oslo har et ”central business district” (CBD) i eksempel A. Tidligere var det kun rundt Haakon VIIIs gate, men en kan nå påstå at det har blitt videre etablert på Tjuvholmen og Aker Brygge. Det er flere forskjellige kontorer, men hovedsakelig innenfor bransjer som jus, eiendomsutvikling og økonomi.

Rundt Nationaltheatret er det flere forskjellige kulturtilbud. Både Saga- og Klingeberg kino, Oslo Konserthus, Nationaltheatret og revy scenen Chat Noir. Det er et bredt

tilbud av restauranter, alt fra billige varianter til mer ” high-end ” spisesteder. Det er et virvar av kafeer, barer, puber og nattklubber og kiosker. Det er en populær gjennomfartsåre med døgnåpne tilbud og opplyste fasader på bakkeplan og dette genererer mennesker til alle døgnets tider.



Kino og servicetilbud ved Nationatheateret (Illustrasjon 39)

Aker Brygge huser et kjøpesenter, samt flere andre små butikker. Handelstilbudet er lokalisert i de transformerte byggene ved vannkanten og noe med inngangen fra parallellgaten bak. Som det andre eksempelområde B er det et stort tilbud av restauranter, kafeer, barer og puber. På grunn av beliggenheten er spisestedene i en noe høyere prisklasse enn andre steder i sentrum, men kvaliteten kan nok allikevel være varierende. Det er også en underholdningsscene, dagligvareforretning og flere kiosker.



Bilde tatt fra Tjuvholmen og mot Aker Brygge med yrende folkeliv og uteserveringer (Illustrasjon 40)

Noe som kjennetegner eksempelområde A er eksklusiviteten i henhold til service- og funksjonstilbud. Rundt Nationaltheatret er det flere dyre nisjebutikker innenfor interiør og møbler som for eksempel Vitra og Norway Design. Et steinkast unna, rett nord for Aker Brygge, ligger House of Oslo. Et kjøpesenter som har hovedfokus på eksklusivt design og interiør. På Tjuvholmen har det blitt etablert flere gallerier, blant

annet Pushwagner og Galleri Brandstrup for den mer bemidlete kjøpegruppen. Her er det også flere restauranter innenfor en høy og eksklusiv prisklasse.

Da Tjuvholmen ble utviklet var det flere selskaper som flyttet sine lokaler fra Aker Brygge og ut hit. Mest sannsynlig ombygges og fornyes Aker Brygge for å kunne konkurrere med ”naboen” Tjuvholmen om leietakere og for få tilbake eksklusiviteten de har hatt tidligere. Hele to milliarder kroner skal brukes på oppussingen.⁷⁷ Samtidig er det naturlig å tro at det er ønskelig med en ny og mer moderne profil. Dette for å tiltrekke forbrukerne tilbake igjen i en tid hvor det blir etablert flere kjøpesentre i andre lokale subsentra som for eksempel Storo kjøpesentre.



Dagens fasade på Aker Brygges Shopping senter (Illustrasjon 41)

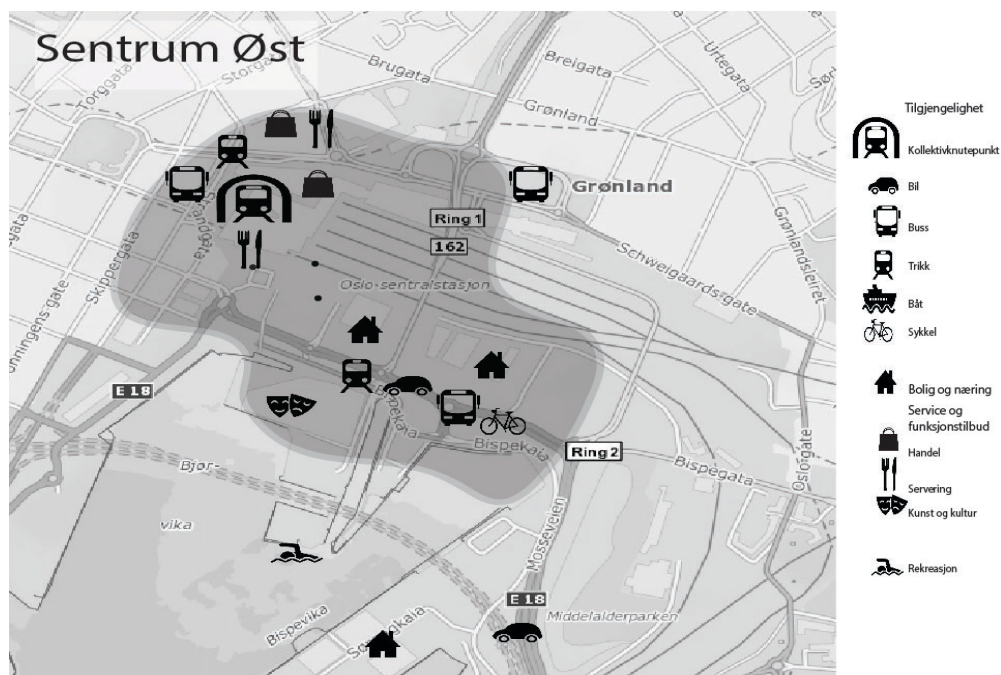
7.2.3 Eksempel B; Sentrum øst

Eksempel B er kjent for nordmenn flest og er i dag i planleggingsfasen for en massiv utbygging. Avgrensningen ligger rundt Oslo sentralstasjon, Vaterland Bussterminal og ut til Bjørvika. Sørenga er ikke en konkret del av eksempelområdet litt av samme grunn som Filipstad og i all hovedsak består det nå kun av boliger.

Avgrensningen er som i eksempel A, ikke helt konkret.

- Skippergata i vest
- Sjøkanten i sør
- Nylandsveien i øst
- Overgangen til Grønland i nord

⁷⁷ Riaz, K. Wazim *Skal bruke to milliarder på å fornye Aker Brygge* (Aftensposten, 2013) <http://www.osloby.no/shopping/Skal-bruke-to-milliarder-pa-a-fornye-Aker-Brygge-7229459.html#.U2nPv7u5aPM> (20.04.2014)



Oversikt over eksempelområde B (illustrasjon 42)

7.2.3.1 Tilgjengelighet

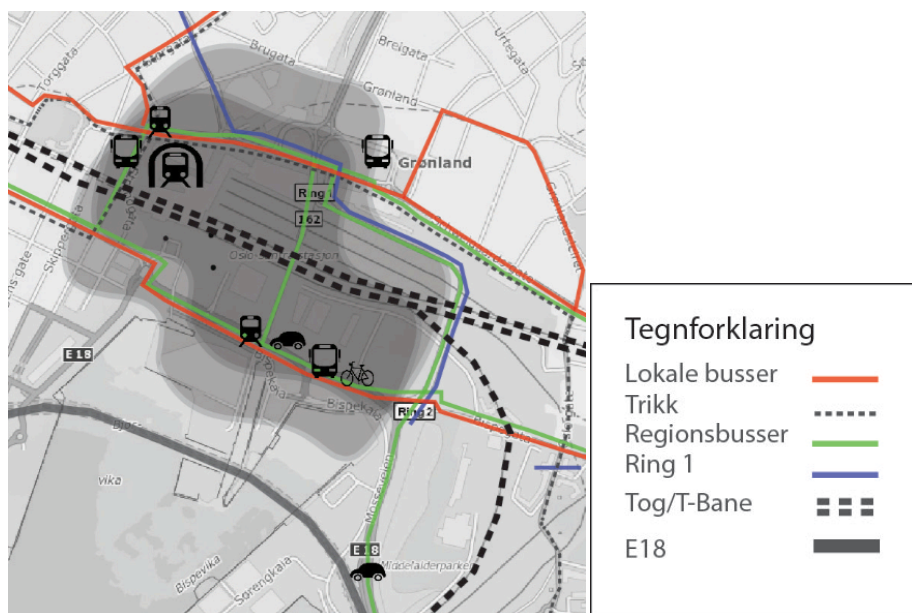
Først og fremst er Oslo Sentralstasjon lokalisert i eksempelområde B og er Norges, og kanskje Nordens, viktigste knutepunkt. Her går det ustanselig med tog inn og ut av landet, samt Flytoget til Gardermoen. Rett ved siden av ligger Bussterminalen med forbindelser til hele Norge. Under Oslo S ligger T-banen hvor samtlige linjer har stoppested. I bunnen av Karl Johan og foran sentralstasjonen er det holdeplass for buss og trikk og igjen stopper mesteparten av linjene innom her. Det samme gjelder busser ut til regionen rundt Oslo. Med andre ord; et enormt knutepunkt og gjennomfartsåre som genererer tusenvis av mennesker på daglig basis.



Forsiden til Oslo S med Postgirobygget i bakgrunnen. (Illustrasjon 43)

Ring 1 går gjennom eksempelområdet og krysser jernbanesporene via bro og E18 så det er også høy mobilitet for bilister.

Havnepromenaden, som er nevnt i eksempelområde A, kommer fra tuppen av Vippetangen og går inn til Bjørvika for myke trafikanter og rekreasjon.



Kart over mobilitet og tilgjengelighet i eksempelområde B (Illustrasjon 44)

7.2.3.2 Tetthet og indre struktur

Bebyggelsen er svært varierende. På motsatt side av inngangen til Oslo sentralstasjon (nordvest) er det gammel bebyggelse med en annen form for arkitektur og volum. Byggene er gjennomgående på cirka tre til fem etasjer og har en kvartalstruktur.



Karl Johan sett fra plassen utenfor Østbanehallen (Illustrasjon 45)

Området rundt Oslo Sentralstasjon og stasjonen selv bærer preg av store, massive og høye volum bygningsmessig. Ved siden av togstasjonen ligger Oslo City, Postgirobygget og Radisson Blue Plaza som skiller seg ut fra den eldre bebyggelsen nordøst i eksempelområdet. Både Oslo City og Oslo sentralstasjon har en introvert fremtreden i den forstand at de oppleves som lukkede og bidrar lite til gatelivet utenfor.



Radisson SAS hotellet sett fra Grønland (Illustrasjon 46)

Rett sør for togsporene ligger den nyetablerte bebyggelsen Barcode. Dette er en samling av høyhus med særegen og variert arkitektur med opptil 22 etasjer.⁷⁸ De ligger tett i tett som en form for lammelbebyggelse, med smale avlange slisser mellom hvert bygg. Her er det boliger, kontorer og noen få servicetilbud på gateplan. Barcode har vært gjenstand for massiv kritikk på grunn av høyden på byggene og den høye tettheten som stenger byen fra sjøen og som ikke tar hensyn til næromliggende områder.



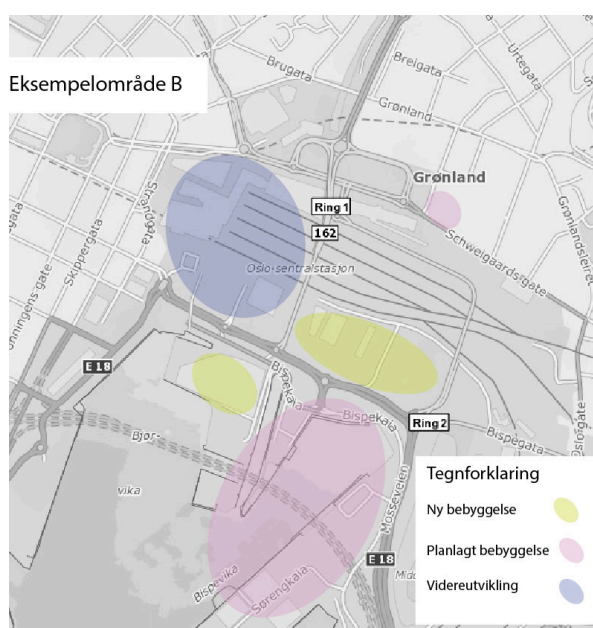
Barcode sett fra Ekebergåsen i øst. (Illustrasjon 47)

⁷⁸ Store Norske Leksikon, *Barcode*, (Aschoug & Gyldendals, 2005-2007) <http://snl.no/Barcode> (15.03.2014)

Bjørvika ligger helt syd i eksempelområdet. I dag er det under transformasjon fra tidligere havnefunksjoner til boliger og forskjellige service- og funksjonstilbud i forbindelse med Fjordbyutviklingen. Det vil bli en høy tetthet, men reguleringsplanen har satt en lavere grense på høyde enn hva som var tillat i Barcode rekka.

Det er flere planer for fortetting, fornying og utvidelse rundt den ”eldre” delen av eksempelområde B.

- Høyhus i Biskop Gunnerus gate.⁷⁹
- Utvikling av kollektivknutepunktet Oslo S med ny bussterminal.⁸⁰
- Områdeprogram for Oslo S som viser til store endringer i arealene rundt.⁸¹
- Utvidelse av hotellbygg, (jf. kap. 7.2.3.2 Servicetilbud og funksjonsmangfold.)



Viser utviklingen i eksempelområde B (Illustrasjon 48)

Eksempelområdet har flere signalbygg og noen av dem har vært nevnt allerede som Radisson Blue Plaza Hotell, Postgirobygget og Barcode rekken. Som område B er det her planlagte flaggskip som det nye Munchmuseet; Lambda.

⁷⁹ Plan og bygningsetaten, *Høyhus i Biskop Gunnerus gate 14b* (Byplan, 26.03.2014) <http://byplanoslo.no/content/h%C3%B8yhus-i-biskop-gunnerus%E2%80%99-gate-14b> (01.04.2014)

⁸⁰ Plan og bygningsetaten *Utvikling av kollektivknutepunktet Oslo S* (Byplan, 10.01.2014) <http://byplanoslo.no/content/utvikling-av-kollektivknutepunktet-oslo-s> (01.04.2014)

⁸¹ Plan- og bygningsetaten *Områdeprogram - Oslo S* (Avdeling for byutvikling, 2010) <http://www.ostsam.no/file=17613> (01.04.2014)



Bildet tatt fra Hasleparken. Helt til høyre kan en se Postgirobygget og SAS hotellet. I midten ser en toppen av Barcode rekka og gravemaskinene. (Illustrasjon 49)

Et annet viktig flaggskip er den Norske Opera og Ballett som ligger i Bjørvika. Det er tegnet av det norske arkitektkontoret Snøhetta. Det har høstet mye ros på internasjonal basis og har blitt et landemerke.



Den Norske Opera og Ballett (Illustrasjon 50)

Den indre strukturen til eksempelområde B byr på flere offentlige rom og det er en sekvens av plasser rundt Oslo S. Først og fremst er Jernbanetorget kalibrert til å ta i mot mange trikker og busser. Det samme gjelder for Europarådets plass nordvest for Jernbanetorget. Christian Frederiks plass ligger sydøst for den gamle Østbanehallen og har også et kulturminne på Byantikvarens gule liste; Paléhagen.⁸² Fellesnevneren for de offentlige rommene er harde flater med innslag av grønt. Operataket har også

⁸² Byantikvaren, *Vernet park* (Byantikvaren, 06.05.2014)
http://faktaark.miljodirektoratet.no/gul_liste.cshtml?objectID=1663 (29.04.2014)

blitt en form for et offentlig rom som blir mye brukt av Oslos befolkning i forbindelse med søndagsturer, rekreasjon, etc. I Bjørvika er det lagt opp til flere allmenninger og byrom.⁸³



Christian Frederiks plass. Den grønne alleen til venstre er kulturminnet Paléhagen (Illustrasjon 51)

Nedre del av Akerselva, Middelalderparken og parken ved Vaterland er de største innslagene av grønnstruktur i nærområdet.



Nedre del av Akerselva med bussterminalbygget i enden. Vaterlandsparken til høyre. (Illustrasjon 52)

7.2.3.3 Servicetilbud og funksjonsmangfold

Med utbyggingen av Barcode kan eksempelområde B fremstå som et nytt CBD i Oslo sammen med flere store administrasjonsbygg til velkjente konserner som Aftenposten, Dagbladet, Skatt Øst og DnB.

⁸³ Oslo S Utvikling, *Norges største byutvikling i moderne tid* (Oslo S Utvikling, 2013) <http://osu.no/om-osu/dette-skal-vi-bygge-ut/> (20.04.2014)

Området rundt togstasjonen har et stort spekter av variert servicetilbud. Her er det to store kjøpesentre; Oslo City og Byporten. Inkludert disse og andre butikker som ligger på bakkeplan er mesteparten kjedebutikker som Hennes og Mauritz, Dressmann etc. Det er flere restauranter, kafeer og puber. På samme måte med handelsnæringen er disse også kjedepreget som for eksempel Waynes Coffee, TGI Fridays og Egon.



Oslo City. (Illustrasjon 53)

Det er noen kulturinstitusjoner i eksempelområde som Den Norske Opera og Ballet og snart nye Deichmanske bibliotek og Munchmuseet.

I en naturlig tilknytting til kollektivknutepunktet er det en opphopning av flere hoteller Royal Christiania, Thon Hotell Opera og Radisson Blue Plaza Hotell. Både sistnevnte og Royal Christiania ønsker å utvide og er i dag under vurdering hos plan- og bygningsetaten.⁸⁴

7.2.6 Sammenlikning av eksempel A og B

Når en sammenlikner eksempelområdene ser en at det er noen forskjeller. Eksempelområde A har en litt annen utvikling da noe av området er helt statisk i utviklingen, mens største delen er under en aggressiv oppgradering og utbygging. Eksempelområde B har der i mot flere geografiske punkter spredt rundt innenfor avgrensningen hvor det er eller skal skje en større videreutvikling eller transformasjon. Bebyggelsen i denne delen er også mer introvert og lukket på

⁸⁴ Plan- og bygningsetaten, *Store hotellutvidelser nær Oslo S* (Byplan, 2014)
<http://byplanoslo.no/content/store-hotellutvidelser-n%C3%A6r-oslo-s> (20.04.2014)

gateplan. Det meste av servicetilbud og funksjoner foregår innendørs i motsetning til A som har et stort antall restauranter med uteservering på gateplan. Apropos handel og restauranter er det mer eksklusivitet rundt handelsnæringen i sentrums vest enn i øst.

Ettersom begge eksempelområdene møter kriteriene til sentraliteter er det opplagt en del likheter mellom dem. Begge har flere servicetilbud og en stor grad av funksjonsmangfold som for eksempel viktige kulturinstitusjoner. De har en relativt høy tetthet med store volumer og preges av store flaggskip-prosjekter og monumentalbygg. De nye boligområdene som er og skal bli utviklet er hovedsakelig leiligheter som har en viss grad av eksklusivitet og ny moderne arkitektur. En annen fellesnevner er sjøfrontutvikling ettersom begge eksempelområdene blir utviklet i frigitte havnearealer. Tilgjengeligheten og mobiliteten til områdene er optimale i en lokal, regional og til og med nasjonal kontekst. Begge møter kriteriene til ABC-prinsippet (jf. kap 3.2.2) med en variert bruk som inneholder bolig og næring innenfor kort avstand til knutepunkt.

8. Analyse

Etter å ha vært igjennom de fysiske omgivelsene, innhold, utvikling og status på eksempelområdene, skal dette nå benyttes videre til å belyse oppgavens problemstillinger.

Det som vil bli analysert er følgende:

- Eiendomsdannelser og konsortier, som offentlig-privat samarbeid og ”quangos”.
- Virkemidler og strategier, herunder anbudskonkurranser, kundespektet, stedsmarkedsføring og entreprenørpolitikk.
- Beslutningsprosesser og beslutninger

8.1 Eiendomsdannelser

Dagens sentraliteter utvikles og driftes med preg av det en kan kalle en ”moderne” eierstruktur. Flere av funksjonene og områdene driftes og/eller eies av helt private firmaer, tidligere offentlige aktører eller semi-offentlige selskaper som ”quangos”.

Tjuvholmen er som nevnt tidligere privat og ble utviklet, driftes og eies av Selvaag Gruppen og Aspelin Ramm gjennom Tjuvholmen KS.⁸⁵ Begge firmaene er helprivate. I forbindelse med driften av området ble det opprettet Tjuvholmen Drift AS. Arbeidsoppgavene omhandler blant annet teknisk drift, ansvar for fellesområder og sikkerhet.⁸⁶ Det er selvsagt også en stor andel privatpersoner som eier egne leiligheter på Tjuvholmen.

⁸⁵ Tjuvholmen KS, *Eiere* (Tjuvholmen KS, 2013) <http://tjuvholmen.no/?aid=9073823> (21.03.2014)

⁸⁶ Tjuvholmen KS, *Driftsentral* (Tjuvholmen KS, 2013) <http://tjuvholmen.no/?aid=9073822> (21.03.2014)

Aker Brygge var eid av Aker AS. Da transformasjonsprosessen ble satt i gang ble det skilt ut et datterselskap ved navn Aker Brygge ANS som ble byggherre. I dette selskapet hadde DnB 25 % av eierinteressene. I de fire forskjellige byggetrinnene ble det til slutt fire forskjellige aktører som stod bak utviklingen, blant annet DnBs datterselskap Stranden AS og Storebrand. I motsetning til Tjuvholmen ble eiendommene overdratt gjennom seksjonering og salg, samt overføring av noen hele bygg. Eierne er i dag en del privatpersoner på grunn av hele 823 eierseksjoner, men også store bedrifter har eierskap, som DnB og Vital.⁸⁷ Norwegian Property sitter på den største eierandelen.⁸⁸ På samme måte som Tjuvholmen har Aker Brygge et eget firma som driver blant annet med vedlikehold, drift og har ansvar for sikkerheten. Firmaet heter Bryggedrift AS og eies av alle eiendomsbesitterne i området.⁸⁹

I eksempelområde B er det to store ”quangos” som er dominerende i utviklingen; Rom eiendom og HAV eiendom.

Både Nationaltheatret stasjon og Oslo S driftes av Jernbaneverket når det kommer til infrastruktur, mens NSB har ansvaret for passasjertransport. Tidligere var det NSB som hadde hovedansvaret. Nå har NSB blant annet et datterselskap; Rom eiendom, som forvalter eiendommene. Det eies av det offentlige, men står på lik linje og skal opptre som andre private aktører i markedet. Firmaet ble etablert i 2001. På hjemmesiden til Rom eiendom står det at kjernevirksomheten baserer seg på eiendoms- og stasjonsutvikling samt å eie, forvalte, drifte og vedlikeholde eiendom. Historien til selskapet bekrefter bedriften som en del av New Public Management utviklingen i Norge. I 1996 gjennomgikk norsk jernbane en omorganisering og NSB ble delt i to; trafikkelskapet NSB og infrastrukturetaten; Jernbaneverket. Førstnevnte endte opp med en stor andel områder som i 2001 ble overført til det nye selskapet Rom Eiendom.⁹⁰ Det vil si at NSB har hundre prosent eierskap, mens Rom Eiendom opptre uavhengig og er markedsbasert. Selskapet driver med privat-offentlig samarbeid i den forstand at de blant annet tilbyr tomter, mens andre

⁸⁷ Aker Brygge, *Dagens Aker Brygge*. (Aker Brygge, 2012) <http://www.akerbrygge.no/nb-NO/Informasjon/dagens-aker-brygge.aspx> (21.03.2014)

⁸⁸ Riaz, K. Wazim *Skal bruke to milliarder på å fornye Aker Brygge*.

⁸⁹ BAB – Boligeierforeningen Aker Brygge, *Bryggedrift* (BAB, 2013) <http://www.boligeierforeningen.no/bryggedrift.html> (21.03.2014)

⁹⁰ Wikipedia, *ROM Eiendom*. (Wikipedia, revidert 11.04.2013) http://no.wikipedia.org/wiki/Rom_Eiendom (03.04.2014)

eiendomsutviklere tilbyr det resterende som skal til for et helhetlig utviklingsprosjekt. Eksempelvis har Rom eiendom vært en av de store aktørene bak utviklingen av Barcode prosjektet i Bjørvika og eier deler av Filipstad.



Filipstad i dag. (Illustrasjon 54)

Utvikleren bak Barcode er egentlig Oslo S Utvikling AS (OSU) som også eies av Linstow AS og Entra Eiendom AS. Oslo S Utvikling er et såkalt ”single purpose-selskap”⁹¹ og ble dannet i 2001. Denne selskapstypen har til formål å begrense det økonomiske ansvaret til de midler som allerede finnes i selskapet. Det gjøres ved at en utbygger danner et aksjeselskap kun for et prosjekt.⁹² På hjemmesiden til Oslo S Utvikling står det at formålet deres er å bygge ut Rom Eiendoms arealer, kalt Opera Kvarteret, som ligger på sørsiden av togsporene ved Oslo S.

Videre eier OSU, sammen med HAV Eiendom et samarbeidsselskap ved navn Bjørvika Utvikling AS. I følge deres hjemmeside ”skal de være et felles interesse- og koordineringsorgan for grunneiere, blant annet overfor offentlige myndigheter i utviklingen av Bjørvika.” Bjørvika utvikling har igjen etablert et datterselskap; Bjørvika Infrastruktur AS som har ansvar for utvikling av sosial og teknisk infrastruktur.⁹³

⁹¹ Rom Eiendom *Våre eiendommer: Barcode i Bjørvika* (Rom Eiendom AS, 2013) <http://www.romeiendom.no/Vare-eiendommer/Barcode-i-Bjorvika> (22.03.2014)

⁹² Hartsang advokatfirma, *Fillefransselskaper – single purpose companies* (Hartsang advokatfirma, 2007) <http://www.hartsang.no/nb/artikler/selskapsrett/27-fillefransselskaper-single-purpose-companies> (15.04.2014)

⁹³ Oslo S Utvikling, *Samarbeidsselskapet Bjørvika utvikling*, (Oslo S Utvikling AS, 2014) <http://osu.no/om-osu/samarbeidsselskapet/> (22.03.2014)

På motsatt side av gaten for Barcode finner vi den resterende delen av Bjørvika.



Bygging av Barcode (Illustrasjon 55)

Hovedaktøren for utviklingen i dette området er HAV Eiendom og selskapet møter kriteriene til å være et ”quango” ettersom det er eid av det offentlige Oslo Havn, men opptrer uavhengig og deltar på det frie markedet. Som nevnt i avsnittet over er firmaet deleier i Bjørvika Utvikling og eier mesteparten av arealene i Bjørvika som er overdratt fra Oslo Havn. På samme måte som Rom Eiendom skal de utvikle, forvalte, drifte, kjøpe og selge arealer. Prosessen bak etableringen av HAV Eiendom grunner i problematikken ved å få avhendet eiendommene i Bjørvika til en verdig pris i forhold til et investeringsbehov. Det skal kunne fungere midlertidig økonomisk mens Bjørvika utbyggingen foregår, samt være nok til en permanent løsning til slutt. I Stortingsmelding nr. 28 (2001-2002) - *Utvikling av Bjørvika* fremgår det at regjeringen mener den eneste løsning var at Oslo Havn må få opptre som en ordinær grunneier for å kunne oppnå en god markedsverdi på tomtene. Mye av utbyggingen av Bjørvika skal kunne subsidiere ny havn som skal gå fra Alnaelva til Ormsund⁹⁴ på østsiden av indre Oslofjord.

Områdeprogrammet for Oslo S kom i 2010 og har videre resultert i flere forslag til ny utvikling av kollektivknutepunktet og dets nærliggende områder.

⁹⁴ Oslo Havn, *Slik bygges den nye godshavna*. (Oslo Havn KF, 2011)
http://www.oslohavn.no/no/aktuelt/Slik+bygges+den+nye+godshavna.b7C_wlfS5c.ips (22.03.2014)

”Områdeprogrammet er et overordnet planverktøy, med langsiktig byutviklingsperspektiv. Det er ikke en juridisk bindende plan etter plan- og bygningslovens bestemmelser.”⁹⁵

Bakgrunnen er ønsket om å gjøre Oslo S til en av de mest moderne og ledende jernbanestasjonene i Europa. Likeledes er det en nødvendighet å øke kapasiteten slik at den kan ta i mot en voksende befolkningen i årene som kommer. Det har blitt etablert et plansamarbeid mellom Statens Vegvesen, Rom Eiendom AS, Jernbaneverket, Ruter AS, Akershus Fylkeskommune, Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten. Aktørene har kommet sammen da det er nødvendig med et kommunalt og statlig samarbeid for å sikre fremtidig behov i henhold til kollektivtilbud og bærekraftig, fremtidig byutvikling. Det er et område med kompleks blanding av bygg og infrastruktur, som byr på store utfordringer og nødvendig samarbeid. Gjennom plansamarbeidet har det blitt satt noen felles mål:

- *Kapasitet: Det skal legges til rette for høy kapasitet og god fremkommelighet for tog, buss, trikk og T-bane.*
- *Fleksibilitet: Knutepunktet skal ha fleksibilitet til å sikre langsiktige behov for kollektivtrafikken.*
- *Sikkerhet: Muligheten for, og konsekvensene av, uønskede hendelser og terror skal begrenses.*
- *Attraktivitet: Knutepunktet skal være attraktivt og funksjonelt byttepunkt for alle kollektivreisende.*
- *Integrasjon i byveven: Knutepunktet skal integreres i den omkringliggende byen og bygge opp under ønsket byutvikling.*
- *Gjennomførbarhet: Utvikling av knutepunktet skal bygge på gjennomførbare løsninger.⁹⁶*

Det er påfallende hvordan eiendomsstrukturene rundt eksempelområdene er såpass dominert av kun et knippe utviklings- og forvaltnings aktører. Det kan tilsynelatende påvirke byens struktur gjennom en utvikling som i større grad styres av eiendomsutviklere. Det gjenspeiles i eksempelområde A og B hvor det er lagt opp til

⁹⁵ Plan- og bygningsetaten, *Oslo S – områdeprogram* (Plan- og bygningsetaten, 2010), 2 <http://www.ostsam.no/file=17613> (25.04.2014)

⁹⁶ Plan- og bygningsetaten, *Utvikling av kollektivknutepunktet Oslo S*

tett og relativt høy bebyggelse med mange leiligheter i den dyre enden av prisskalaen. Begge har blitt kritisert på grunn av manglende lavterskeltilbud, for få og små offentlige rom og løfter vedrørende sosial- og leieboliger som ikke er blitt opprettholdt. Der i mot har de Oslos høyeste kvadratmeterpriser på leiligheter. Det viser økonomisk at A og B tilhører øvre del av byhierarkiet.

8.2 Virkemidler og strategier

Et virkemiddel vil si en måte å styre en handling mot et mål med bruk av en strategi.

Et virkemiddel som er typisk for nyliberalistisk bypolitikk er anbudskonkurranser. Mesteparten av utviklingen i og rundt eksempelområdene er i dag et resultat, eller vil bli, et resultat av dette. I utgangspunktet snakker vi offentlige anskaffelser. Anbudsrunder er nyliberalistisk i den forstand at det skal sikre det frie markedet. Det er et virkemiddel for å skape innovasjon og sikre fri konkurranse. Samtidig er det et økonomisk virkemiddel for å få utført et arbeid eller en tjeneste til lavest pris eller på best vilkår, for eksempel bærekraft.

”Anbudskonkurranse, formbundet prosedyre ved tildeling av oppdrag om levering av varer, utførelse av en tjeneste eller entreprisoppdrag for en anbudsinnyder, mest praktisk i offentlig sektor underlagt EØS-regler om offentlige anskaffelser. Det sondres mellom åpen og begrenset anbudskonkurranse, avhengig av om anbudsinnyder har kunngjort oppdraget generelt eller bare for oppdragstakere eller leverandører som forutsettes å ha de aktuelle (pre)kvalifikasjoner.”⁹⁷

Selv om det er fri konkurranse er anbudskonkurranser regulert nøye gjennom EØS og forskrifter. Handlingsforløpet fungerer slik at aktuelle kandidater til et oppdrag lager et pristilbud på grunnlag av den forhåndskunngjorte anbudsinnydelsen. Denne finnes via nettstedet DOFFIN i Norsk Lysningsblad og viser hvilke krav som trengs for å kvalifiseres, spesifikasjoner, tildelingskriterier og kontraktsvilkår. Etter at anbudet er levert kan det verken endres eller bli tatt tilbake. Det er noen forskjeller mellom privat

⁹⁷ Store Norske Leksikon, *Anbudskonkurranse*. (Aschougs & Gyldendals, 2005-2007)

<http://snl.no/anbudskonkurranse> (05.04.2014)

og offentlig sektor i henhold til dette. I det private kan anbudsinnbyder potensielt forkaste samtlige leverte forslag og kan velge fritt blant de innsendte. I det offentlig kan konkurransen avlyses om det er gyldig grunn. Her er det regulert slik at de må velge det forslaget med enten lavest pris, gode miljøgevinster eller det som gir de beste økonomiske vilkårene. Prosessen og forslagene fra de forskjellige aktørene skal hele tiden skjules for hverandre, ettersom samarbeid i henhold til pris eller fordeling av oppdrag er forbudt.⁹⁸

Anbudskonkurranser er i og for seg ikke noe nytt, men reglene og kriteriene for anskaffelsene er nye. Før baserte konkurransen seg på kvalitet, mens nå er pris den avgjørende faktoren. Det betyr at den offentlig myndighet ikke kan fravike et prisgunstig forslag, selv om den har en annen preferanse. I så fall vil det være vanskelig for utlyser å begrunne hvorfor de eventuelt vil gå for det dyreste alternativet.

Det ble utlyst en anbudskonkurranse på videreutvikling og utbygging av Oslo S. Her var det arkitektkontoret Space Group som kom seirende ut. Det er et svært omfattende forslag som innebærer at de eksisterende 60.000m² blir bygget om og ut til hele 100.000m², i tillegg til nybygg på nesten 80.000 m². Forslaget må likevel gjennomgå store endringer på grunn av en del svakheter, men det har den beste økonomiske avkastningen som har blitt sterkt vektlagt fra juryen.⁹⁹



Vinnerforslaget til Spacegroup (Illustrasjon 56)

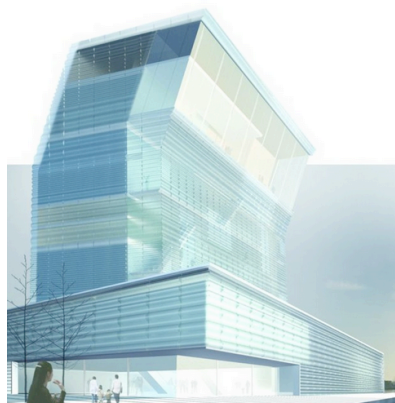
⁹⁸ Store Norske Leiksjon, *Anbudskonkurranser*.

⁹⁹ Malkomsen, Håkon *Store svakheter ved nye oslo s* (Teknisk Ukeblad, 2008)
<http://www.tu.no/bygg/2008/06/13/store-svakheter-ved-nye-oslo-s> (30.03.2014)

Eksempler på andre anbudskonkurranser i eksempelområdene:

- Åpen anbudskonkurranse, Fillipstad – Rom Eiendom AS:
”Rom Eiendom AS inviterer til åpen anbudskonkurranse om anskaffelse av konsulenttjenester til utredning og utarbeidelse av plan for utbygging av offentlig infrastruktur på Filipstad.”¹⁰⁰
- Anbudskonkurranse om salg og utvikling av Tjuvholmen – Havnevesenet og Oslo kommune:
”Oslo Havnevesen og Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune ønsker å invitere eiendomsutviklere til en konkurranse om byutvikling på Tjuvholmen. Konkurransen vil gi grunnlag for salg av eiendommen.”¹⁰¹
- Arkitektkonkurranse for nytt Operahus i Bjørvika
- Åpen internasjonal arkitektkonkurranse om nytt Deichmanske bibliotek¹⁰²

En arkitektkonkurranse som har ført til stor furore er det nye Munchmuseet i Bjørvika i regi av Hav eiendom AS. Konkurransen var lukket og det var arkitektfirmaet Herreros Arquitectis med forslaget Lambda som vant.



Lambda fra Herreros Arquitectis (Illustrasjon 57)

Et internettsøk på Munchmuseet i Bjørvika dukker det opp flere artikler og en kan sikkert si at dette er en av de mest debatterte konkurransene i Norge. Her har det vært politisk uenighet og diskusjon i mange år.

¹⁰⁰ Rom eiendom, *Åpen anbudskonkurranse* (Rom eiendom, 2012)
<http://www.romeiendom.no/Aktuelt/Apen-anbudskonkurranse-Filipstad> (25.04.2014)

¹⁰¹ Byggindustrien, *Tjuvholmen i åpen anbudskonkurranse* (Byggeindustrien, 2002)
<http://www.bygg.no/article/1514> (25.04.2014)

¹⁰² Oslo kommune, *Arkitektkonkurranser og konsulentoppdrag m.v.* (Oslo Kommune, 2013)
<http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/arkitektkonkurranser/> (24.04.2014)

I dag ligger museet på Tøyen og motstanderne av omlokaliseringen mener Tøyen , som ligger på Oslos østkant , mister en viktig institusjon om det flyttes til Bjørvika. I 2013 ble SV og Høyre, Venstre og KrF enige om et nytt Munch-museum i Bjørvika og samtidig et større løft for Tøyen område.

Problemet med denne arkitektkonkurransen beror seg på tre aspekter i følge Norske arkitekters landsforbund:

”Politisk avklaring av rammene for konkurransen er for dårlig. Formuleringer av konkurranseprogrammet er for utydelig. Prinsippene for oppdrag er ikke rettferdige nok.”¹⁰³

I sin helhet viser de tre punktene at det er en gjennomgående tvetydighet og uklarhet i forhold til hva det er oppdragsgiver ønsket, samtidig som føringer og regler fra kommunen ikke er konkretisert. Konkurransen ble gjennomført før det var truffet en beslutning på formelt vis. Hvilke konsekvenser fikk dette for prosessen videre? Det vil jeg komme tilbake til i kapittel 9. Drøfting.

En type strategi som har vist seg gjeldende og samtidig høstet mye negativ kritikk er stedsmarkedsføring og entreprenørpolitikk. Da Plan- og Bygningsetaten i Oslo la frem utredningen *Fjordby eller Havneby? Om Oslos havne- og sjøsida* fremgår det hvordan Oslo nå på samme måte som andre internasjonale storbyer anvender entreprenørstrategier via følgende utsagn:

”Havnefronten er blitt områder hvor byene skal vise sitt nye ansikt. I en stadig mer globalisert utvikling er byutvikling blitt et virkemiddel til å profilere seg i internasjonal konkurranse.”¹⁰⁴

Foruten sjøfrontutvikling er det andre strategier innenfor byentreprenørskap og politikk som virkemiddelet signalbygg, stedsspesifikk utvikling og transformasjon. Bakgrunnen skal være å tiltrekke seg tursime, transnasjonale selskaper, kapital og

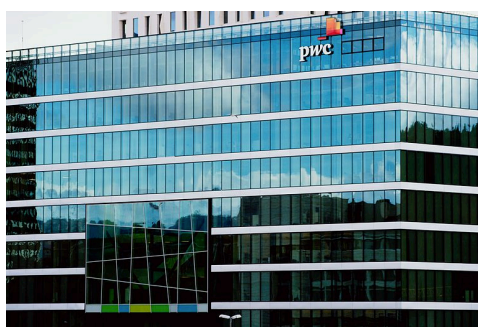
¹⁰³ Engh, Audun, *Lambda-konkurransen fortjener ikke lojalitet fra folkevalgte og arkitektkolleger*” (Arkitektnytt, 2012) <http://www.arkitektnytt.no/lambda-konkurransen-fortjener-ikke-lojalitet-fra-folkevalgte-og-arkitektkolleger> (22.04.2014)

¹⁰⁴ Bergsli, Heidi *Entreprenørpolitikk og byutvikling* (Oslo: Scandinavian Academic Press, 2005), 105

investeringer. Det er flere eksempler på hvordan denne nyliberalistiske strategien har bidratt til å forme de to eksempelområdene.

Eksempelområdene A og B har gjennomgått en transformasjon fra tidligere havneområder med tilhørende funksjoner via Fjordbyprosjektet. I 1982 ble det utlyst en nordisk idékonkurranse vedrørende fremtidig bruk av og utforming av Oslos sjøside. Eksempelområde A med Aker Brygge gjennomførte den første transformasjonsprosessen. Det var et gammelt industriområde som heller ikke hadde en naturlig kobling til sentrum. Dette var ”førstemann ut” av seksten nye industriområder i Oslo som ble transformert. Samtidig har det foregått en liberalisering av tidligere offentlige planleggings systemer som åpnet for en ny type prosjektutvikling.¹⁰⁵ Bjørvika hadde samme utgangspunkt med et gammelt havneområde og store arealer. Kommunen ønsket å åpne byen ut mot fjorden og gjøre Bjørvika til en ny bydel i nærheten av Norges største knutepunkt; Oslo S.

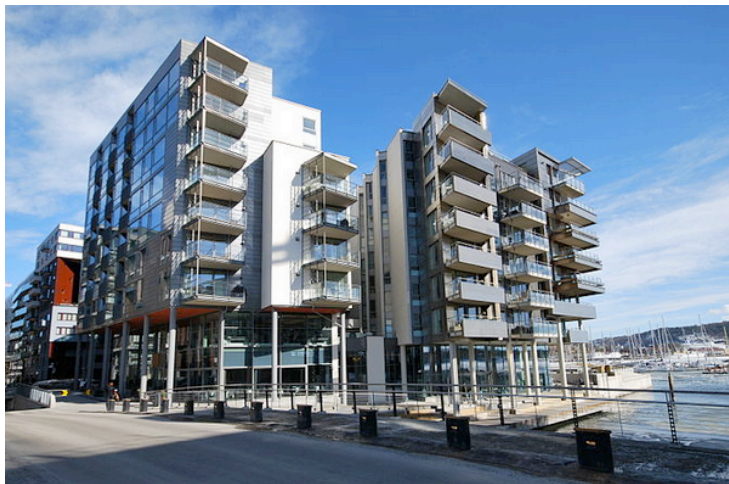
I begge eksempelområdene er det en stor andel servicetilbud og næring. På Filipstad, Tjuvholmen, Aker Brygge og Bjørvika, som alle inngår i Fjordbyplanen, har ideen vært den samme. I tillegg skal det være boliger, kulturtilbud og rekreasjonsområder. Det er et ønsket område for kontorplasser på grunn av lokaliseringen og det gjenspeiles tydelig med store nasjonale og internasjonale aktører som for eksempel PriceWaterHouseCoopers og DNB i Barcode.



PWC bygget i Barcode (t.v.) og Handelsbanken på Tjuvholmen. (Illustrasjon 58 og 59)

¹⁰⁵ Tvilde, Dag, *Oslos waterfront and urban territory - dynamics of transformation*, Territorio (Italia: Franco Angeli, 2011), 155 - 162

I tråd med Plan- og bygningsetatens utsagn ovenfor har det blitt lagt mye ressurser, tid og penger på å endre uttrykkene og øke attraktiviteten til eksempelområdene. Tjuvholmen fikk Astrup Fearnly som tidligere lå i Kvadraturen. Aker Brygge vil nyte godt av nytt nasjonalmuseum på Vestbanetomten og Bjørvika fikk Barcode, Den Norske Opera, nye Deichmann bibliotek, samt Munch museet. Det at store flaggskip som disse er lokalisert her, gir god uttelling for bedrifter i samme området i form av synliggjøring. Samtidig sier som nevnt kritikere at den nyliberalistiske trenden innenfor bymarkedsføring og entreprenørpolitikk er å bygge stort og monumentalt. Mye av arkitekturen i eksempelområdene bærer preg av dette. Alt dette er med på å bidra til at eksempelområdene regjerer i byhierarkiet. Samtidig viser analysen at det er to strategier som forbindes; knutepunkt og sjøfrontutvikling. Disse henger ikke nødvendigvis sammen, men utgjør en viss grad av synergi. Samtidig er de med på å styrke eksempelområdenes popularitet.



Deler av Tjuvholmen (Illustrasjon 60)

New Public Management sies å behandle innbyggere mer som brukere, enn som borgere. På den måten får en et **kundeaspekt** i det offentlige, da man må konkurrere om brukerne med andre. Kundeaspektet gjør noe med hvordan det offentlige rom i sentrum blir benyttet, oppfattet og forvaltet. Tjuvholmen og Aker Brygge er privateide, selv om de er tilgjengelige for alle. Det samme gjelder store deler av eksempelområde B. En kan også merke seg at tiggere og gatemusikanter er nesten ikke-eksisterende langs Aker Brygge og utover på Tjuvholmen. Området driftes av Bryggedrift som har private vektere som kontrollerer området. De er heller ikke å finne på Oslo S. Samtlige av de nevnte stedene er i tillegg videoovervåket og på den

måten har de som selv eier arealene en viss mulighet til å velge hvilke samfunnsgrupper de ønsker skal ferdes der.



Skilt på Tjuvholmen (Illustrasjon 61)

8.3 Beslutninger

Tidligere i analysen har vi vært inne på eierstrukturer hvor det viser seg å være noen få store aktører som har hatt ansvaret for mesteparten av utviklingen rundt de utvalgte sentrumsområdene. Når eierstrukturene er bygget opp med tunge aktører, gjennom hel- eller delprivate selskaper, hvor ligger da den *egentlige* beslutningsmakten? Er det grunnlag for å påstå at maktbalansen er forskjøvet?

La oss starte med et eksempel fra område B, sentrum øst.

Da det var Åpen dag i Bjørvika august 2013 var det duket for debatt mellom utviklere, beboere, politikere og andre over gjennomsnittet interesserte. Her ble det flere ganger sagt at politikerne og Plan- og bygningsetaten ga alt for frie tøyler til eiendomsutviklerne. Prosesser ble ikke godt nok fulgt opp og bystyret var blitt overkjørt. HAV eiendom AS er hovedaktøren i Bjørvika. Under utarbeidelsen av Sørenga var det to arkitektkontorer som sendte inn forslag til utformingen av utstikkeren. Ett fra LPO arkitekter foreslo en utnyttelse som var over det politikerne ville tillate, mens det andre var fra Snøhetta arkitektkontor og hadde en lavere utnyttelse. HAV eiendom ville ha førstnevntes forslag og innrømmet at dette ville gi, naturligvis, større profitt. For å få gjennomslag for LPOs forslag, gikk HAV eiendom ut og sa at dersom ikke dette forslaget ble vedtatt ville det stanse den tekniske infrastrukturutviklingen i området for flere år fremover.¹⁰⁶ Det skal sies at det også

¹⁰⁶ Kristensen, Eivind og Geir Ramnefjell, *Truet med Bjørvika kollaps*, (Dagbladet: 21.11.2006) <http://www.dagbladet.no/kultur/2006/11/21/483630.html> (29.09.13)

var andre grunner til ”ultimatomet” fra HAV eiendom, men det gir et godt eksempel på makten som ligger hos utviklerne. Det var LPOs prosjekt som ble vedtatt ...



LPOs vinnerforslag. (Illustrasjon 62)

I 2002 var det arkitektkonkurranse for Tjuvholmen som inkluderte et økonomisk element; levere både en plan og påta seg det økonomiske ansvaret for utbyggingen. Juryen og Plan- og bygningsetaten anbefalte forslaget ”Fjordparken” i stedet for ”Utsyn”. I Plan- og bygningsetatens begrunnelse sier de blant annet at forslaget hadde satt av større areal til grøntområder, samt laget bedre koblinger med eksisterende byrom og fasader. Bak forslaget ”Utsyn” står Selvaag gruppen AS og Aspelin Ramm, med Niels Torp Arkitekter. (Før jeg går videre bør det tas forbehold om at dette foreløpig ikke er en sak som har blitt tatt videre til vurdering og at det kommer på bakgrunn av en oppfordring fra da Rød Valgallianse, nå parti Rødt.) Det var Oslo bystyre som vedtok den endelige vinneren av forslaget ”Utsyn” og i kjølevannet av dette har det blitt spekulert i manglende habilitetsvurdering og potensiell lobbyvirksomhet. En profilert person og politiker i Oslo bystyre og en representant for utbygger, som også har verv i økonomiutvalget for Høyre, sies å stå bak forslaget da de vedtok ”Utsyn”, og ikke ”Fjordparken” slik Plan- og bygningsetaten ønsket. Denne masteroppgaven handler ikke om lobbyisme og spørsmål vedrørende habilitet. Likevel kan det være aktuelt å poengtere dette pga det problematiske forholdet som kan oppstå mellom utviklere og politikere i et lite land og fagmiljø. Dette representerer en utvikling vi ikke er så familiære med i Norge.

I utarbeidelsen av forslagene for Tjuvholmen og området rundt Bjørvika, var det planlagt en stor andel utleieboliger. På Tjuvholmen sa forslagsstiller at det skulle være hele 1/3 utleieboliger i løpet av en tiårsperiode.¹⁰⁷ Som tidligere sagt; her er de dyreste utleieboligene i Oslo. I Bjørvika skulle 10 % være rimelige boliger, men i 2003 ble det halvert til fem ettersom HAV Eiendom mente at det ble for dyrt, eller rettere sagt; ”et for stort pengetap”! Det var politikerne som vedtok å senke kravet og daværende gruppeleder i bystyret for Arbeiderpartiet, Anne Marit Sæbønes, svarer følgende på hvorfor de viker fra kravet om 10 % ; ”Vi går ikke vekk fra kravet. Vi stadfester det i bystyret, men vi ønsker ikke å sette hele utviklinga i Bjørvika i fare ved å foreta reforhandlinger.”!¹⁰⁸

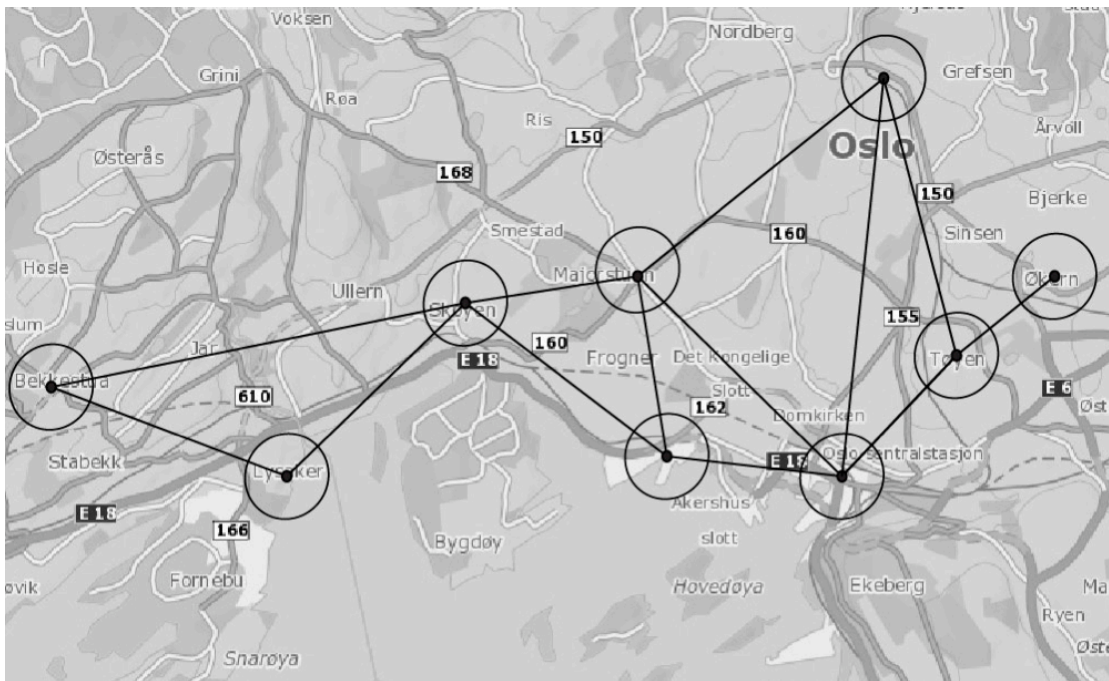
¹⁰⁷ Joelson, Trond *Tjuvholmen Hus 86 og 87* (Byggindustrien, 2013)
<http://www.bygg.no/article/100934> (01.04.2014)

¹⁰⁸ Eggen, Espen, *Krever færre billigboliger i Bjørvika* (NRK, 2003)
<http://www.nrk.no/ostlandssendingen/krever-faerre-billigboliger-i-bjorvika-1.355187> (20.04.2014)

Del IV

9. Drøfting

Dannelsen og videreutviklingen av sentraliteter i dag foregår på helt andre premisser enn bare for noen tiår siden, det viser analysen. Det er flere faktorer som har bidratt til denne endringen. At samfunnet videreutvikler seg over tid er en selvfølge. Det er en økonomisk og sosial utvikling hvor tekniske nyvinninger de siste 100 årene har vært helt avgjørende. I Oslo vokser det frem en flerkjernestruktur der flere subsentra utvikles utenfor den historiske bykjernen, og som henger sammen gjennom et nettverk av forbindelseslinjer i transportsystemet. Det har foregått blant annet på grunnlag av retningslinjer og planer som vi har vært inne på tidligere i oppgaven som for eksempel prinsippet om flerkjerneutvikling som ligger nedfelt blant annet i i Rikspolitiske retningslinjer som samordnet areal- og transportplanlegging.



Subsentra og knutepunkt i Oslo (Bekkestua-Bærum) med forbindelseslinjer. (Illustrasjon 63)

Det vokser frem små sentraliteter i en mindre målestokk som eksempelområdene innenfor selve bykjernen. I de senere årene har bærekraftstrategiene blitt tungt vektlagt, som betyr ønsket utbygging rundt transportknutepunkter slik som ved A og B. At organisasjoner innenfor deler av den offentlige sektor blir privatisert og at private dominerer mer i byutviklingen gir også uttelling for hvem og hvordan det

arealer forvaltes og utformes. Sist, men ikke minst har vi, befolkningen, individet, endret oss i brukeratferd, preferanser og forventninger.

Hva er de nyliberalistiske trekkene i byutviklingen og i hvor stor grad gjør de seg gjeldende? I dette kapittelet vil det bli drøftet, samtidig som potensielle konsekvenser vil bli belyst på overflaten.

9.1 Eiendomsdannelser

Etter å ha vært gjennom eierstrukturene i eksempelområdene, fremgår det at utbyggingen domineres av noen store aktører. Kritikken mot nyliberalismen er at disse såkalte ”quangosene” er for profittbaserte, at ønske om økonomisk gevinst overgår tilrettelegging for samfunnsinteresser. HAV Eiendom skal kunne tjene nok penger på utviklingen av Bjørvika til å anlegge en ny havn. Det er selvsagt en svært dyr investering og krever enorme mengder kapital. HAVs forretningsidé sier følgende:

”Selskapets forretningsidé er å drive en aktiv forvaltning og utvikling av sine eiendommer slik at verdiene som tilføres havnekassen blir størst mulig. Selskapet skal utvikle de av Havnevesenets eiendommer som blir fristilt for byutvikling”¹⁰⁹

Målet er å tjene penger og de skal selv kunne utvikle de eiendommer som blir fristilt. Finansiering og kapitaltilgang har nesten alltid vært et problem i byutviklingen, men det nyliberalistiske aspektet er at nå har profitt blitt et mål i seg selv. Det belyses gjennom kriteriene for valg av vinnerutkast i anbuds- og arkitektkonkurranse, den fysiske strukturen og lokalisering av prosjekter hvor halv- eller helprivate eiendomsutviklere fatter interesse. Det er åpenbart at arealer hvor sjøen er nærmeste nabo betyr leiligheter i en høy prisklasse og derav god avkastning.

Det offentlige har lenge samarbeidet med private aktører, men det som har endret seg i byutviklingssammenheng er premissene for samarbeidet. Tidligere var det det offentlige og en sterk arbeiderklasseinstitusjon som samarbeidet for å lage økonomisk

¹⁰⁹ Pay, Espen *HAV Eiendom AS*, (Dansk byplan laboratorium), 10
www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber/seminar/Oslo/Espen_Pay.ppt (29.03.2014)

forsvarlige boliger for arbeiderklassen. Ta for eksempel Oslo Bolig og Sparelag (OBOS) som i utgangspunktet ble etablert for å kunne bygge på vegne av folk som ikke hadde kapital til å gjøre det selv. Nå er samarbeidsprosessen ganske annerledes. Område B er et godt eksempel. Det offentlige skal bygge ny havn en annen plass i Oslo og får å få til det må den utviklingen finansieres. Derav blir HAV eiendom utskilt og rendyrket for å kunne opptre privat ved å forvalte og interessere seg for eiendom og økonomi. Den tilsynelatende effekten er at opptre annerledes og er på vei inn i kategorien ”eiendomshaier”. Målet er profitt og kostnadsreduksjon og gevinst er gjenkjennbare innenfor nyliberalisme og New Public Management.

Det er et annet viktig poeng til hvorfor nye former for selskapsdannelser har tatt plass i det norske samfunn. Da OBOS ble opprettet stod de for store deler av norsk boligbygging og var ikke konkurranseutsatt. Etter hvert forstod en at selskapet alene ikke hadde nok kapasitet til å kunne drive med utbyggingen alene. De kunne ikke lenger ha monopol da medlemmer ble stående i kø for bolig i over to generasjoner. Derfor ble det åpnet for andre selskaper som Selvaag, Boligbyggelaget USBL, samt Husbanken som realiserte muligheten for å bygge egen bolig. Her kan det trekkes paralleller til dagens utvikling. Det offentlige kan ikke lenger planlegge, utvikle, bygge og forvalte på egen hånd grunnet økende og nødvendig press på by- og boligutviklingen. Konkurransespektet er en viktig del av nyliberalismen og New Public Management, men i dette tilfellet har det kanskje vært mer på grunn av en nødvendig endring i det offentlige systemet.

9.2 Virkemidler og strategier

Virkemidler og strategier som anbudskonkurranser, sjøfrontutvikling, stedsmarkedsføring og entreprenørpolitikk er nyliberalistiske og har i de fleste tilfeller negative utfall, skal en tro kritikken.

I et byutviklingsperspektiv er det et problem at konkurranser blir utlyst uten at viktige aspekter rundt regulering og byplanlegging er demokratisk avklart på forhånd.¹¹⁰ Ofte er disse prosjektene såpass store og omfattende at det krever grundige forberedelser før anbudskonkurranser blir satt i gang. Da Hav eiendom utlyste konkurransen for Munch-området, var det ikke tilstrekkelig avklart hva de *egentlig* var ute etter og på hvilke premisser. Hav eiendom skrev i utlysningsteksten følgende: *”museet skal bidra til kommersiell utvikling på utlyasers egne nabotomter”*.¹¹¹ Forfatteren av artikkelen ”Lambda konkurransen fortjener ikke lojalitet fra folkevalgte og arkitektkollegaer” skriver: *”Det er et demokratisk problem at konkurransepremisses skrives og jurymedlemmer utpekes uten at folkevalgte organer har satt de sentrale premissene. Ulike egeninteresser arbeider i denne retningen. Utbyggers ønske om økonomisk gevinst, institusjoners ønske om å få bygge stort og flott ...”* Lambda forslaget kom med ni lammelblokker som strider i mot reguleringen på seks etasjer. Derav kunne vinnerutkastet blitt avvist, det ble ikke gjort.¹¹² I stedet vedtok bystyret en ny reguleringsplan på initiativ av Oslo Havnevesen.¹¹³ Utbygger HAV eiendom er datterselskap av Havnevesent. Her er det et nyliberalistisk aspekt ved at reguleringsplaner i dag kan fremmes av private aktører, før var det kun det offentlige som hadde denne muligheten. At det er nyliberalistisk kan begrunnes med ideen om markedsstyrt utvikling når en slipper private aktører inn på banen. Det blir problematisk om økonomiske aspekter blir prioritert over offentlige reguleringer og vedtakelser, spesielt når det bryter med syntaksen i planer.

Et annet problem i forhold til anbuds- og arkitektkonkurranser er at de ofte er begrensete eller lukkede utlysninger, spesielt sistnevnte. Det gjelder og for parallelloppdrag som ikke er en konkurranseform, men en prosess hvor flere arkitekter jobber sammen. Norsk arkitekters landsforbund definerer det slik: *”Parallelloppdrag skal benyttes som en betegnelse på en prosess der flere utvalgte arkitekter parallelt arbeider med å belyse en problemstilling, utføre mulighetsstudier, komme med ideinnspill til senere planarbeide osv ... Arbeidene blir gjerne evaluert*

¹¹⁰ Engh, Audun *Lambda-konkurransen fortjener ikke lojalitet fra folkevalgte og arkitektkolleger*, (15.04.2014)

¹¹¹ *ibid*, (15.04.2014)

¹¹² *ibid*, (15.04.2014)

¹¹³ Hjelle, Eivind Otto, *Lambda eller hva?* (Dagsavisen, 2012)

http://www.dagsavisen.no/nyemening/alle_meninger/cat1000/subcat1029/thread254099/#post_255260 (01.05.2014)

men det er ingen ordinær jury som skal kåre noen vinnere og det tildeles heller intet oppdrag på grunnlag av prosessen .. En åpen prosess.” Kritikken til arkitektkonkurranser og anbud beror på det faktum at de er lukket eller og begrenset og derav begrenser mangfoldighet, offentlighet og til en viss grad instruerer arkitektene. De samme argumentene er relevante for lukkede anbudskonkurranser eller der hvor det kun er spesielt inviterte. Skyggesiden blir at flere offentlige etater benytter seg av de samme aktørene i slike prosesser. En opparbeider seg forhold innad som kan virke favoriserende og hindre fri konkurranse, samtidig som det kan resultere i et homogent arkitektonisk uttrykk.¹¹⁴

At konkurranseutsettelse har nyliberale strategier er konstatert, men i dette tilfellet er problemet rundt anbudskonkurranser ikke forenelig med ideologien, snarere tvert i mot. Det er åpenbart at det ikke gjelder *fri* konkurranse grunnet utlysningformen. Reglene for konkurranseutsettelse og offentlige anskaffelser er strengere med nyliberalismen. Samtidig er det blitt laget flere ”utveier” og unntak for private aktører som ønsker å velge et forslag fremfor et annet. Det har hendt flere ganger at et forslag har vunnet, men et annet har blitt valgt. Utad blir det begrunnet med kriteriet for økonomi eller miljøaspekt, men ofte kan det handle om relasjoner mellom utbygger og arkitektkontor. Dette er stikk i strid med hva nyliberalismen står for i henhold til fri konkurranse. Tanken bak idékonkurranser og liknende er at de skal skape interesse, engasjement og offentlig debatt, som strider i mot kritikken om hemmelighet i prosesser.

Det som kan være nyliberalistisk i henhold til den type offentlig anskaffelser og konkurranser, er hva som blir prioritert eller hva en utbygger eller kommune søker etter i utlysningen. I dag kan en spore nyliberalistisk kriterier som viser at det skal gjennomføres på markedets premisser som pris og effektivitet. En arkitektur som er moderne, eksklusiv og gjerne monumental går igjen i utlysningstekster. Utviklere og konsulenter ønsker og trenger ofte raske resultater for avkastning og videre utvikling, noen ganger for raske enn hva det offentlige klarer å følge med på.

¹¹⁴ Klem, Cecilie *Dropp paralleloppdragene* (Arkitektnytt, 2013) <http://www.arkitektnytt.no/dropp-paralleloppdragene> (30.03.2014)

Videre skal drøftingen gå over på strategiene; stedsmarkedsføring og entreprenørpolitikk.

Barcodeprosjektet er en viktig del av eksempelområdet rundt Oslo S. Her var det stor motstand på grunn av en ganske annerledes arkitektur og det er en form for høyhusbebyggelse som er utenom det vanlige i Oslo. Denne utbyggingen har fått merkelappen nyliberalistisk byutvikling. Byforsker Jonny Aspen sa følgende i et intervju med Klassekampen: ”Utviklingen av Fjordbyen var et eksempel på hvordan nyliberale ideer også er blitt en del av moderne byutvikling.”¹¹⁵ Han støtter utsagnet med bruk av signalbygg som operahuset, utvikling av byens sjøfront som en del av internasjonal trend og at byer i Europa konkurrerer om turister og kapital gjennom eksempelvis et ønske om å arrangere OL. Altså, mye av det som innbefattes i begrepet entreprenørskap og stedsmarkedsføring. Videre påpekes det at det er en stor kontrast til byutviklingen på 1950-tallet hvor sosial boligbygging var første prioritet.¹¹⁶

Først og fremst må vi huske at vi lever i en helt annen tid enn i etterkrigstiden. Samfunnet har endret seg drastisk og datidens frie arealer, samt størrelsene på dem, er blitt betraktelig mindre. Den sosial demokratiske utbyggingen fikk også sin dose kritikk gjennom Ammerudrapporten 1960,¹¹⁷ men som også kritiserte arkitekturen. Drabantbyene i Groruddalen fikk en egen type boligarkitektur som var ny for sin tid og sted.



Blokkbebyggelsen i Groruddalen (Illustrasjon 65)

¹¹⁵ Aspen, Jonny *Frykter dødt liv i ny bydel* (Klassekampen, 2013)
<http://www.klassekampen.no/61684/article/item/null/frykter-dødt-liv-i-ny-bydel> (12.04.2014)

¹¹⁶ Klassekampen *Frykter dødt liv i ny bydel*, (12.04.2014)

¹¹⁷ Holen, Oyving, *Groruddalen: Bekymringens dalføre* (Wordpress, 2011)
<http://oyvindholen.wordpress.com/2011/03/09/groruddalen-bekymringenes-dalf%C3%B8re/>
(13.04.2014)

Tveita blokkene er på over ti etasjer og bygget rett opp uten arkitektonisk kobling til sitt nærområde. Kritikken av høyhusbebyggelsen Barcode inneholder de samme elementene som vi kan finne i Groruddalen under den sosiale boligbyggingen. Dette skjedde flere tiår før nyliberalismen ble aktuell i Norge. En kan spørre om det er kritikk rettet mot det arkitektoniske uttrykket, snarer enn det ideologiske? Altså, er kritikken mot Barcode som en del av nyliberal byutvikling egentlig en kritikk mot arkitekturen? Det problematiske blir da at de som forsvarer sosial demokratiet, kan plutselig stå litt grunnløst ettersom denne type boligbyggingen hadde et arkitektonisk preg som Tveita blokkene på bildet over. Høye, monumentale og ute av kontekst i forhold til sitt nærliggende område, akkurat lik kritikken mot Barcode. (ref. ”Fremmedartetbygg, menneskefiendtlig metropolarkitektur.”¹¹⁸)

Per dags dato er Oslo under stort press når det kommer til boligbygging, samtidig er det ønskelig å bevare mest mulig av det originale preget til sentrum. Arealene til utbygging er få og det er store problemer med å finne potensielle nye utviklingsområder. Vi er derfor punkt 1; nødt til å fortette og da rundt sentraliteter ettersom det gir best miljøgevinst og er i tråd med Rikspolitiske retningslinjer. Punkt 2; Grunnet få egnede tomter er vi også nødt til å bygge i høyden. Skal vi fortette i sentrum og samtidig bevare eksisterende bygg må vi bygge vertikalt. Det er ikke nødvendigvis et resultat av nyliberalistisk politikk eller byutvikling, men et faktum. Skal målene nås blant annet at folk skal bo i sentrum, bevaring og fortetting rundt knutepunkt, må vi bygge i høyden.

I 2014 er miljøaspektet og energieffektivitet tungt vektlagt, og av gode grunner. Å etablere en ny bydel ved Norges største knutepunkt medbringer en stor miljøgevinst og sparer oss for klimagassutslipp (jf. ATP-modellen). Det samme gjelder for boliger og arbeidsplasser på Aker Brygge og Tjuvholmen som ligger i kort distanse til kollektivtilbud og knutepunkt. Bebyggelsen er også en del av sjøfrontutviklingen. Det trenger ikke ha noe nyliberalismen å gjøre. Snarere det faktum at vi må ta hensyn til den økende miljøfaren. Bærekraft er viktig. Å ha en stor andel arbeidsplasser med denne lokaliseringen betyr at flere velger bort privat bilen mot tog, buss, trikk eller T-

¹¹⁸ Elnan, Catherine *Kritikken som stilnet* (Aftenposten, 2011)
<http://www.aftenposten.no/kultur/Kritikken-som-stilnet-6676655.html#.U23B57u5aPM> (19.04.2014)

bane. Samtidig har utviklere vært bestemte på at det ikke skal anlegges mange parkeringsplasser tilhørende bedriftene i Barcode. Til sammen gjør det at vi sparer en god del på CO2 utslipp. Bjørvika vil huse 20.000 arbeidsplasser når det blir ferdigstilt.¹¹⁹

Sjøfrontutvikling er en del av urbant entreprenørskap som er en strategi i nyliberalismen. Her kan det være andre historiske og samfunnsmessige grunner til hvorfor den typen transformasjon og stedsspesifikk utviklingsstrategi er såpass i vinden som nå. Det har vært et skifte i Norge fra industri til serviceøkonomi. Med nye teknologiske forutsetninger utviklet den vestlige delen av verden seg. Nå er det slik at rimeligere arbeidskraft finner en utenfor landegrensene, mens administrasjon, innovasjon og finansiering blir igjen. Industrien blir altså flyttet utenfor våre landegrenser eller legges ned som Aker Mekaniske Verksted på Aker Brygge. Vi sitter igjen med behov for flere kontorplasser, men ikke minst frigjort areal. Det er med andre ord også en naturlig grunn for at sjøfrontutviklingen er så aktuell nå og det gjelder ikke bare i Oslo, men byer som Stavanger, Moss og Kristiansand har samme type bytransformasjon. Det nyliberalistiske aspektet i sjøfrontutviklingen blir gjeldende når det offentlige skiller ut selskaper som HAV Eiendom som skal og må tjene penger på de frigitte arealene. Da kan en ikke forvente at det vil bli bygget en stor park til Oslos befolkning på den type lukrative tomter.

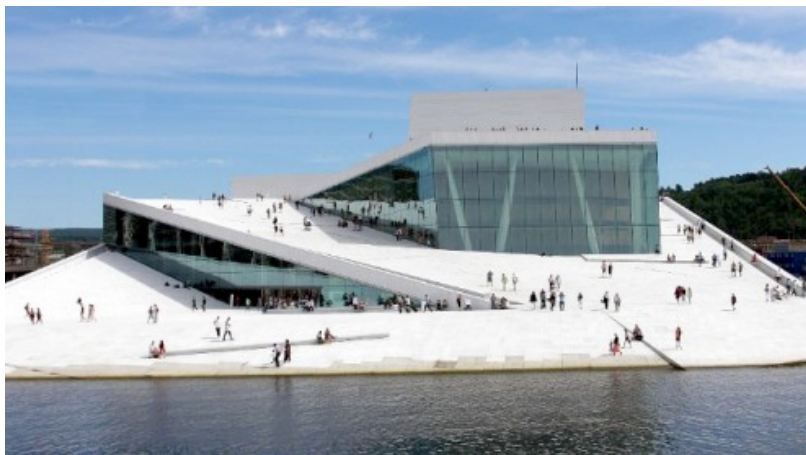
I dannelsen av analyseområdene blir det snakket mye om en nyliberal global internasjonal konkurranse; stedsmarkedsføring. Vi bygger stort og vi bygger høyt for å kunne konkurrer på det internasjonale markedet. Det er ikke noe nytt, snarere tvert i mot. Keiser Augustus bygget store monumenter for å vise sin makt og stilling til besøkende, gjennomreisende og befolkningen. På samme måte som DnB og PWC ønsket han å synliggjøre seg, slik de gjør i Barcodebebyggelsene. Hitler og nazismen gjorde det samme. Beijing ble virkelig rustet opp før OL. Det ble utviklet, bygget og transformert i en rekordfart og jeg tør påstå at ingen av de nevnte regimene fulgte den nyliberalistiske filosofien. Viktige kulturinstitusjoner har alltid blitt tildelt store praktbygg som Royal Albert Hall (1871) Operahuset i Roma (1880). Da det ble arrangert OL i Oslo i 1952 ble byen rustet opp og nye idrettsanlegg som

¹¹⁹ Eriksen, Kjersti Flugstad, *Mener Bjørvika kunne vært tettere* (Aftenposten, 2014) <http://www.osloby.no/nyheter/Mener-Bjorvika-kunne-vart-enda-tettere-7424482.html> (19.04.2014)

Holmenkollen ble bygget og var lenge det viktigste flaggskipet i norsk arkitektur. Konger, byer og statsledere har gjort det i alle år og det gjøres fremdeles i dag; vi bygger monumentalt for å synliggjøre, vise storhet og derav en form for stabilitet. Hvorfor blir denne typen signalbygg relatert til nyliberalismen i dag? Det er nærliggende å tro at det er en viktig faktor som gjør at det kobles med nyliberalismen. Teknologiske nyvinninger som internett, TV og mobil gjør at bilder, impulser og videoer når rundt verden rundt. På den måten virker det som om dette er noe nytt og trendy innenfor byutviklingen, men egentlig har ideen bak stedsmarkedsføring eksistert i flere hundre år. Det eneste som har endret seg er aktørene. Nå er det ikke kongen, men for eksempler store mediahus og internasjonale selskaper som huser praktbyggene.

Operaen skulle ligge i Bjørvika for å gi østkanten et løft. Flere interesser, både private og offentlige, var sterkt imot å plassere Den Norske Opera her. Å etablere en tung kulturinstitusjon i nærheten av et knutepunkt med over 50 millioner besøkende ila. et år er ikke overraskende og ei heller nyliberalistisk. Samtidig er det første og avgjørende byggetrinn til en ny bydel. I dag er Operaen i Bjørvika et yndet og svært populært bygg, både for byens befolkning og tilreisende. Kanskje mest grunnet dens arkitektur som er brukervennlig på grunn av utformingen av taket. Den gir et lavterskeltilbud og generere liv. Likevel kan utfallet for valg av lokalisering se ut til å ha blitt noe annet enn et løft til østkanten. I stede for en opprustning av østkanten har det blitt en gentrefisering hvor den nye bydelen Bjørvika har lagt seg i øverste sjiktet i byhierarkiet. Det samme gjelder for eksempelområde A som har Astrup Fearnley og skal få det nye Nasjonalmuseet. Astrup Fearnley museet lå tidligere i nedre del av Kvadraturen som i dag er et område preget av nedleggelse, få service- og funksjonstilbud, liten grad av folkeliv og investeringsvilje.

Å etablere seg i et område som er høyt på rangstigen i byhierarkiet gir en signaleffekt om et vellykket og solid firma, samtidig som det er gratis reklame via synliggjøring. Her har vi det nyliberalistiske med stedsmarkedsføring; nemlig at nye og monumentale bygg tiltrekker seg investeringer på private initiativer. Det er en nyliberalistisk strategi der staten og næringslivet henger sammen på en annen måte enn tidligere, noe som ikke nødvendigvis er bevisst valg fra det offentliges side. Det offentlige bestemmer lokaliseringen, næringslivet dominerer utvikling og utforming.



Den Norske Opera med folkeliv på taket. (Illstrasjon 65)

9.3 Beslutninger

Problemstillingens delspørsmål; Hvilke aktører preger utviklingen av sentraliteter tilsier en drøfting av hvor beslutningsmyndigheten ligger i dagens byutvikling. Allerede i analysen kom det frem at de store aktørene som HAV og Rom Eiendom har mye makt i avgjørelsesprosessen.

HAV Eiendoms visjon går som følger:

*”HAV Eiendom AS skal bidra positivt til realisering av Bjørvika som en attraktiv bydel med **utgangspunkt** i reguleringsplanens **intensjoner**.”¹²⁰*

Her står det ingenting om en konkret oppfølging av eventuell reguleringsplaner, men snarere et forbehold om å kunne frita seg å følge en plan slavisk. HAV har måtte gå tilbake på tilbud som å legge til rette for sosialboliger på grunn av manglende økonomisk mulighet. Det er ikke et brudd på deres løfter om en lesere forretningsideen og visjonen, men gir dem mulighet til å fravike føringer i reguleringsplaner.

I del 9.1 Eiendomsdannelser, stod det om Lambdas gjennomslag trass regulering, godkjenning for LPOs forslag på Sørenga og kravet til rimeligere boliger som ble senket med 5 %. Til en viss grad kan en spørre seg selv om slike situasjoner

¹²⁰ Pay, Espen, *HAV Eiendom AS*, 11

undergraver legitimiteten til offentlige myndigheter? Det fysiske resultatet blir en større og tettere bebyggelse enn hva kommunen i utgangspunktet hadde gitt tillatelse til. Det fører til et økonomisk resultat som gir en bedre avkastning til utbygger og bryter med den eksisterende strukturen. Det blir ikke tatt hensyn til gjeldende reguleringer og føringer fra kommunen som setter et dårlig eksempel. Konsekvensene kan føre til at ny utbygging og utvikling heller ikke praktiserer etter føringer i planer fra det offentlige. Deres ønske om profitt og rask avkastning får fortrinnsrett. Det er en viss forskyvning i maktbalanse fra tidligere, da det offentlige styrte beslutningene i henhold til byutviklingen i større grad enn nå.

Det bør tas forbehold ved de nevnte eksemplene i avsnittet ettersom det kan dreie seg om gjennomførbarhet for utbygger. Likevel gir det et inntrykk av hvor stor gjennomslagskraft aktørene sitter på og en beslutningsmakt som faktisk gjør det mulig å frasi seg offentlige føringer (jf. HAV eiendoms visjon).

I en forskningsrapport om byutviklingskonsulenten, utført av Norsk Institutt for By- og Regionsforskning (NIBR), drøftes tesen: *”Byutvikling skjer i ”røykfylte rom” viktige beslutninger treffes i realiteten av noen få personer bak lukkede dører.”* Der står det blant annet *”noen hevder at sentrale beslutninger egentlig treffes av noen få mektige aktører med de rette kontraktene innenfor politikk og næringsliv.”*¹²¹ Utad kan det virke som om noen av avgjørelsene innenfor eksempelområdene har blitt besluttet utenfor de riktige rammene, eller i et nettverk hvor politiske kontakter anvendes i en uformell gråsoner. NIBR-rapporten viser også til at det ofte er personlig forhold mellom oppdragsgivere og konsulenter.¹²² Om dette nødvendigvis er ”utenfor” de offisielle rammene kan diskuteres og en bør ha i bakhodet at Norge er et lite land med desto mindre fagmiljøer. Tidlig i en utbyggingsprosess kan noen aktører og politikere gå inn på et prosjekt. Uten å godkjenne det offentlig, kan en opparbeide seg et nært bånd eller uformelle lovnader, slik at når det først skal bli vedtatt er det vanskelig å gå tilbake på det en har lovpriset tidligere.¹²³ NIBR kan verken bekrefte

¹²¹ Moen, Bjørn, Kjell A Harvold og Arvid Strand, *Byutviklingskonsulenten* (Oslo: NIBR 2004:2), 138

¹²² *ibid*, 141

¹²³ *ibid*, 143

eller avkrefte tesen, men konstantere at nettverksbygging, både formel og uformelt, er et viktig verktøy og at det å ha de riktige kontakten er verdifullt.¹²⁴

”Byutvikling er en offentlig form som er i ferd med å privatiseres.”

(NIBR rapport 2004:2)

¹²⁴ *ibid*, 142

10 Konklusjon

Å besvare spørsmålene rundt dimensjonen av nyliberalisme i et byutviklingsperspektiv har vært en utfordring. Mye av kildematerialet er basert på subjektive meninger med varierende grad av faglig troverdighet. Alt fra journalister og privatpersoner til akademikere. Skulle resultatet bestått av absolutte påstander hadde det krevd en lengre tidsramme og en dypere analyse av flere eksempelområder. Gjennom hele prosessen har det vært åpenlyst at oppgaven ikke ville kunne gi et konkret svar, men det er fortsatt interessant å belyse dimensjonen av nyliberalisme og gjøre noen betraktninger.

Så, hvor mye av utviklingstrekkene er preget av nyliberalismen? Kort oppsummert kan en kategorisere det slik:

- Beslutningsmyndigheten ser ut til å ha blitt forskjøvet, ihvertfall i forhold til utviklingen av nye sentraliteter i Indre Oslo by. Det er store aktører som sitter med de sterkeste kortene på hånd og kan trumfe gjennom avgjørelser på grunnlag av nyliberale faktorer som pris, avkastning og effektivitet.
- Utvikingen innenfor nye sentralitetsdannelser (jf. eksempelområdene A og B) domineres av et knippe store aktører som enten har vært skilt ut fra det offentlige eller er et form for ”quango”. Det nyliberalistiske aspektet er at profitt har blitt et mål i seg selv, i kombinasjon med nye former for samarbeid. Som for eksempel med sjøfrontutvikling, der nye selskapsstrukturer skal tjene penger på attraktive, tidligere offentlige tomter.
- Stedsmarkedsføring og entreprenørskap er ikke nødvendigvis nyliberalistisk, som poengtert under drøfting. Likevel er det en nyliberalistisk strategi og dimensjon tilstede. Det gjenspeiles ved at flaggskipprosjekter hvor det offentlige har vedtatt lokaliseringen, tiltrekker seg private investeringer og større nasjonale og internasjonale bedrifter.

- Arkitekt- og anbudskonkurranser har vist seg å virke mot sin nyliberalistiske hensikt (jf. fri konkurranse og fritt marked), men kriteriene som brukes i utlysning har derimot ideologiske trekk fra New Public Management som effektivitet og pris.

Altså; kritikken er berettiget på flere punkter innenfor den nyliberalistiske dimensjonen, men ikke på den politiske filosofien som helhet. Likeledes viser oppgaven at noen påstander er mer et uttrykk for arkitektonisk enn ideologisk kritikk. Strategier, eiendomsdannelser og beslutninger har foregått innenfor en nyliberalistisk ramme, men samfunnsendringer, tekniske nyvinninger og relokalisering av gammel industri har også vist seg som viktige faktorer. Dette kan avkrefte noen av de kritiske påstandene.

Analysen tilsier at det er de private aktørene som dominerer byutviklingen. Både gjennom bruk av virkemidler og innenfor beslutningstagningen. Arkitektkonkurranser (sett bort i fra offentlige anbud) er en strategi som blir mye brukt av eiendomsutviklere. Analyse og drøftelse har vist at gjennom slike konkurranser kan politiske beslutninger påvirkes. (jf. Hav eiendom og Lambda).

Når det private overtar beslutningsmakten, påvirker det hvordan prosessene blir håndtert og strategiene utformet. De vil ikke være tjent med å løfte transformasjons- og utviklingsspørsmål opp i offentligheten. Ved å tone ned slike prosesser blir det lettere å få gjennomført raske prosedyrer, unngå protester og få en kjappere avkastning. Da blir det enklere å dominere utviklingen.

Det finnes andre drivkrefter som er med på å styre utviklingen av sentraliteter. Lokaliseringsstrategier fra staten er en viktig bidragsyter ved for eksempel ABC-prinsippet, Plansamarbeidet og Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging som har vært presentert tidligere i oppgaven.

Avslutningsvis stilles spørsmålet; hva preger nye senterdannelser i Oslo?

Det offentlige selger eiendommene de besitter, mens utviklerne har tatt sin plass i den urbane utbyggingen.¹²⁵ I etablering eller utvikling av sentraliteter vil det alltid finnes motstridende interesser og meninger. I de fleste tilfeller er det snakk om store summer som kan resultere i tilsynelatende urasjonelle beslutninger eller handlinger fra en utvikler. Grunneier og utvikler vil som oftest ha høyest mulig fortjeneste, mens det offentlige, befolkningen og berørte interesser gjerne vil ha gode rekreasjonsområder og lavterskeltilbud.¹²⁶

Hvis Oslo bygger sin utvikling på nyliberalismen, vil den synliggjøres i samfunnets sentrum. Det gjør den. Utviklingen har blitt slik at private aktører er med på å styre beslutninger og legge premisser for byutviklingsprosessene. De er allerede eiere av store arealer og lukrative tomter. Slik kan de påvirke utformingen av byen.

Eksempelvis: Er det private eierstrukturer som dominerer arealene i sentraliteter blir det utviklet og utformet på deres premisser, ikke offentlighetens. Den indre strukturen blir ”offentlige” rom, designet til forbrukeren. Det er ønskelig at de som ferdes der legger igjen kapital og en kan gjennom det drive en selektiv utvelgelse på hvem det er som *faktisk* bruker og ferdes i området. For eksempel gjennom få eller ingen lavterskeltilbud. Sjansen for at en privat utvikler ønsker store rekreasjonsområder med åpne plasser og grønnstruktur er liten, det gir ingen avkastning, ingen profitt. På den måten er de med på å forme det urbane byhierarkiet i Oslo; sosialt, økonomisk og fysisk.

På motsatt side har oppgaven vist at det også er en annen sterk drivkraft som påvirker sentralitetsdannelser. Det er den bærekraftige transportpolitikken som føres av staten. På lik linje med nyliberalismen som har sine virkemidler og strategier, har også det offentlige sine. Miljøaspektet veier tungt og får uttelling i lokaliseringsspørsmål. Det er gjennom disse at den polysentriske utviklingen kommer til syne.

Analysen viser at det offentlige til en viss grad forsterker den nyliberalistiske dimensjonen ved å privatisere selskaper, gi bort tomter og etablere store flaggskip i nye sentraliteter. Det betyr ikke nødvendigvis at det blir gjort bevisst for å bidra til nyliberal byutvikling, men det er en interessant observasjon.

¹²⁵ Moen, Bjørn, Kjell A Harvold og Arvid Strand *Byutviklingskonsulenten* (Oslo: NIBR 2004:2), 134
¹²⁶ *ibid*, 139

Vi står igjen med en synergi ved etablering av ny senterdanning. På den ene siden er lokaliseringsprinsipper og strategier fra staten og det offentlige, på den andre; den private byutviklingen med dens kapital, driv- og gjennomføringskraft. Dimensjonen av nyliberalisme finner vi innefor de private rammene av byutviklingen. Det offentlige bestemmer hvor, det private bestemmer hvordan.

Kildehenvisning

Aarsæther, Nils, Eva Falleth, Torill Nyseth og Ronny Kristiansens. *Utfordringer for norsk planlegging, kunnskap – bærekraft-demokrati*. Kristiansand: Cappellen Damm Høyskoleforlaget, 2012.

Alao,, Nurudeen, Micael F. Dacey, Omar Davies, Kenneth G. Dennike, James Huff, John B. Parr og MJ Webbs. *Christaller Central Place Theory – An introductory statement*. Evanston: Northwestern University, 1977.

Beaten, Guy og Tuna Kasan-Kok. *Contradictions of Neoliberal Planning*. Springer publishing: New York, 2012.

Bergsli, Heidi, *Entreprenørpolitikk og byutvikling*. Oslo: Scandinavian Academic Press, 2005.

Busch Tore, Kurt Klaudi Klausen og Jan Ole Vancho, *Modernisering av offentlig sektor: trender, ideer og praksiser*. Oslo: Universitetsforlaget, 2011.

Christensen, Tom. *Regionale og distriktpolitiske effekter av New Public Management* Oslo: Universitet i Oslo, 2003.

Claes, Dag Harald, Amund Lie og Per Kristian Mydske (red.) *Nyliberalisme- ideer og politisk virkelighet*. Oslo: Universitetsforlaget, 2007.

Dale, Britt, Tove Selstad og Peter Sjøholt. *Sentralsted og agglomerasjon, servicesamfunnets begreper og teorier*. Trondheim.: NTNU Geografisk Institutt, 2002.

Garbo, Gunnar. *Nyliberalismeen er verken ny eller liberal. Et idehistorisk oppgjør med politisk falskmyntneri*. Oslo: O. Fredr. Arnesen, 2008.

Grünfeld, Leo A., Erik W Jakobsen, Lars E Eide og Chrstian S. Mellbye, *En kunnskapsbasert finansnæring*. Oslo: Handelshøyskolen BI, 2011.

Jensen, Rolf. *Hvordan styre arealbruk og transport når "governance" erstatter "governing"?* Oslo: Universitetsforlaget, Plan, 2004.

Justis- og beredskapsdepartementet, *NOU 2010:12 Ny klageordning for utlendingssaker*. Oslo: Justis- og beredskapsdepartementet. 2010.

Klima- og Miljødepartementet, *Areal og transportplanlegging. Nr.:T-5/93* Oslo: Klima- og miljødepartementet, 1993. (07.03.2014)

Klima- og miljøverndepartementet, *Miljøvennlige arbeidsreiser. Erfaringer og anbefalinger fra pilotarbeid*. Oslo: Klima- og miljøverndepartementet, 2007.

Moen, Bjørn, Kjell A Harvold og Arvid Strand. *Byutviklingskonsulenten*. Oslo: Norsk institutt for by- og regionsforskning, 2004.

Nilsson, Lars. *Den urbana transitionen. Tätorterne i svensk samhällsomvandling 1800-1980*. Alunda: Redins antikvariat, 1989.

Nurudeen, Alao, Michael F. Dacey, Omar Davis, Kenneth G. Denike, James Huff, John B. Parr og M.J. webber. "*Christaller central place structures – an introductory statement*." Evanston: Northwestern University, 1977.

Larsen, Stein Ugelvik. *Teori og metode i geografi*. Bergen: Fagbokforlaget, 2006.

Lie, Amund og Dag Einar Thorsen, *What is neoliberalism?* Oslo: Universitet i Oslo, 2007.

Plan- og bygningsetaten. *Kommuneplan 2008 – Mot Oslo 2025*. Oslo: Plan- og bygningsetaten, 2008.

Plan- og bygningsetaten. *Filipstad – områderegulering, kortversjon*. Oslo: Plan- og bygningsetaten, 2008.

Røe, Per Gunnar. *Byer og bygeografi*. Oslo: Universitetet i Oslo, 2004.

Røe, Per Gunnar. *Bygeografi: Entreprenørpolitikk og markedsføring av byer*. Oslo: Universitetet I Oslo, 2005.

Sager, Tore. "*Neo-liberal urban planning policies: A literature survey 1990-2010*." Philadelphia: Elsevier Inc, 2011.

Sager, Tore. *Planners' Role: Torn between Dialogical Ideals and Neo-liberal Realities*. European Plannings Studies, Vol. 17., Nr. 1., 2009.

Sager, Tore. *Progress in planning – Neo-liberal planning literature survey*. Trondheim: Norges natur-vitenskapelige universitet, 2011.

Trygstad, Sissel C. *Fra rettigheter til nytte? Det kommunale bedriftsdemokratiet møter New Public Managment*. Trondheim: NTNU, 2004.

Tvilde, Dag. *Oslos waterfront and urban territory - dynamics of transformation, Territorio*. Italia: Franco Angeli, 2011.

Elektroniske kilder

Aker Brygge. *Dagens Aker Brygge*. Aker Brygge, 2012
<http://www.akerbrygge.no/nb-NO/Informasjon/dagens-aker-brygge.aspx>
(21.03.2014)

- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. *Hva er plansamarbeidet?* Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012. <http://plansamarbeidet.no/om-plansamarbeidet/ansvar/> (08.02.2014)
- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. *Alternativ 1.* Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012. <http://plansamarbeidet.no/kart/kommunal-mosaikk-2/> (08.02.2014)
- Akershus fylkeskommune og Oslo kommune. *Alternativ 3* (Akershus fylkeskommune og Oslo kommune, 2012) <http://plansamarbeidet.no/kart/arealkonflikt/> (08.02.2014)
- Aspen, Jonny *Frykter dødt liv i ny bydel.* Klassekampen, 2013. <http://www.klassekampen.no/61684/article/item/null/frykter-dodt-liv-i-ny-bydel> (12.04.2014)
- BAB – Boligeierforeningen Aker Brygge. *Bryggedrift.* BAB, 2013. <http://www.boligeierforeningen.no/bryggedrift.html> (21.03.2014)
- BBC. *The changing face of London: London Docklands,* BBC, 2014-05-12 <http://www.bbc.co.uk/learningzone/clips/the-changing-face-of-london-london-docklands/8317.html> (22.03.2014)
- Briney, Amanda. *Central Place Theory, an overview of Christallers Central Place Theory.* About.com, 2014. <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/centralplace.htm> (05.02.2014)
- Byantikvaren. *Vernet park.* Byantikvaren, 2014. http://faktaark.miljodirektoratet.no/gul_liste.cshtml?objectID=1663 (29.04.2014)
- Byggindustrien. *Tjuvholmen i åpen anbudskonkurranse.* Byggeindustrien, 2002. <http://www.bygg.no/article/1514> (25.04.2014)
- Eggen, Espen. *Krever færre billigboliger i Bjørvika.* NRK, 2003. <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/krever-faerre-billigboliger-i-bjorvika-1.355187> (17.04.2014)
- Ellefsen, Karl Otto. *Lambda lærestykker.* Arkitektur- og designhøyskolen, 2013. <http://www.aho.no/AHO/Aktuelt/Rektors-blogg/Lambda---Larestykker/> (14.04.2014)
- Elnan, Catherine. *Kritikken som stilnet.* Aftenposten, 2011. <http://www.aftenposten.no/kultur/Kritikken-som-stilnet-6676655.html#.U23B57u5aPM> (19.04.2014)
- Engh, Audun. *Lambda-konkurransen fortjener ikke lojalitet fra folkevalgte og arkitektkolleger*". Arkitektnytt, 2012. <http://www.arkitektnytt.no/lambda-konkurransen-fortjener-ikke-lojalitet-fra-folkevalgte-og-arkitektkolleger> (15.04.2014)

Eriksen, Kjersti Flugstad. *Mener Bjørvika kunne vært tettere*. Aftenposten, 2014.
<http://www.osloby.no/nyheter/Mener-Bjorvika-kunne-vart-enda-tettere-7424482.html>
(19.04.2014)

Folkvord, Erling. *Manglende habilitetsvurdering da bystyret behandlet kontraktsinngåelse vedr. Tjuvholmen*. Oslo Rød Valgallianse, 2003.
<http://gamle.oslo.rv.no/artikkel/index.php?tema=42&id=91> (04.04.2014)

Hartsang advokatfirma. *Fillefransselskaper – single purpose companies*. Hartsang advokatfirma, 2007. <http://www.hartsang.no/nb/artikler/selskapsrett/27-fillefransselskaper-single-purpose-companies> (15.04.2014)

Hjelle, Eivind Otto. *Lambda eller hva?* Dagsavisen, 2012.
http://www.dagsavisen.no/nyemeninger/alle_meninger/cat1000/subcat1029/thread254099/#post_255260 (01.05.2014)

Holen, Oyvind. *Groruddalen: Bekymringens dalføre* (Wordpress, 2011)
<http://oyvindholen.wordpress.com/2011/03/09/groruddalen-bekymringenes-dalf%C3%B8re/> (13.04.2014)

Joelson, Trond. *Tjuvholmen Hus 86 og 87* (Byggindustrien, 2013)
<http://www.bygg.no/article/100934> (01.04.2014)

Klassekampen. *Frykter dødt liv i ny bydel*. Klassekampen, 2013.
<http://www.klassekampen.no/61684/article/item/null/frykter-dodt-liv-i-ny-bydel>
(01.05.2014)

Klem, Cecilie. *Dropp parallelloppdragene*. Arkitektnytt, 2013.
<http://www.arkitektnytt.no/dropp-paralleloppdragene> (30.03.2014)

Kristensen, Eivind og Geir Ramnefjell, *Truet med Bjørvika kollaps*. Dagbladet: 21.11.2006. <http://www.dagbladet.no/kultur/2006/11/21/483630.html> (05.04.2014)

Lie, Sverre Arne. *Skvises ut av sine egne*. Klassekampen, 2009.
<http://www.klassekampen.no/56439/article/item/null/skvises-ut-av-sine-egne>
(01.03.2014)

Malkomsen. *Håkon Store svakheter ved nye Oslo S*. Teknisk Ukeblad, 2008.
<http://www.tu.no/bygg/2008/06/13/store-svakheter-ved-nye-oslo-s> (30.03.2014)

Oslo Havn. *Filipstad*. Oslo Havn KF, 2011
<http://www.oslohavn.no/no/fjordbyen/filipstad/> (22.03.2014)

Oslo Havn. *Slik bygges den nye godshavna*. Oslo Havn KF, 2011.
http://www.oslohavn.no/no/aktuelt/Slik+bygges+den+nye+godshavna.b7C_wlfS5c.ips
(22.03.2014)

Oslo kommune. *Arkitektkonkurranser og konsulentoppdrag m.v.* Oslo Kommune, 2013. <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/arkitektkonkurranser/>
(19.04.2014)

- Oslo kommune. *Om Fjordbyen*. Oslo Kommune, 2009 http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/om_fjordbyen/ (01.04.2014)
- Oslo S Utvikling. *Norges største byutvikling i moderne tid*. Oslo S Utvikling, 2013 <http://osu.no/om-osu/dette-skal-vi-bygge-ut/> (03.04.2014)
- Oslo S Utvikling. *Samarbeidsselskapet Bjørvika utvikling*. Oslo S Utvikling AS, 2014. <http://osu.no/om-osu/samarbeidsselskapet/> (16.03.2014)
- Tjuvholmen*. Oslo kommune, 2014. <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/delomrader/article18809-5743.html> (15.03.2014)
- Pay, Espen. *HAV Eiendom AS*. (Dansk byplan laboratorium), 10 www.byplanlab.dk/netvaerk/partnerskaber/seminar/Oslo/Espen_Pay.ppt (29.03.2014)
- Plan- og bygningsetaten. *Fjordbyplanen*. Plan- og bygningsetaten, 2008. [http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20\(FJORDBYEN\)/Internett%20\(FJORDBYEN\)/Dokumenter/dokument/Fjordbyplanen_17042008.pdf](http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/getfile.php/fjordbykontoret%20(FJORDBYEN)/Internett%20(FJORDBYEN)/Dokumenter/dokument/Fjordbyplanen_17042008.pdf), (03.04.2014)
- Plan og bygningsetaten. *Høyhus i Biskop Gunnerus gate 14b*. Byplan, 26.03.2014. <http://byplanoslo.no/content/h%C3%B8yhus-i-biskop-gunnerus%E2%80%99-gate-14b> (01.04.2014)
- Plan- og bygningsetaten. *Utvikling av kollektivknutepunktet Oslo S*. Plan- og bygningsetaten, 10.01.2014 <http://byplanoslo.no/content/utvikling-av-kollektivknutepunktet-oslo-s> (01.04.2014)
- Plan- og bygningsetaten. *Områdeprogram - Oslo S*. Avdeling for byutvikling, 2010. <http://www.ostsam.no/file=17613> (01.04.2014)
- Plan- og bygningsetaten. *Store hotellutvidelser nær Oslo S*. Byplan, 2014. <http://byplanoslo.no/content/store-hotellutvidelser-n%C3%A6r-oslo-s> (20.04.2014)
- Riaz, K. Wazim *Skal bruke to milliarder på å fornye Aker Brygge*. Aftensposten, 13.06.2013 <http://www.osloby.no/shopping/Skal-bruke-to-milliarder-pa-a-fornye-Aker-Brygge-7229459.html#.U2nPv7u5aPM> (20.04.2014)
- Rom Eiendom. *Våre eiendommer: Barcode i Bjørvika*. Rom Eiendom AS, 2013. <http://www.romeiendom.no/Vare-eiendommer/Barcode-i-Bjorvika> (22.03.2014)
- Rom eiendom. *Åpen anbudskonkurranse*. Rom eiendom, 2012. <http://www.romeiendom.no/Aktuelt/Apen-anbudskonkurranse-Filipstad> (25.04.2014)
- Statistisk Sentralbyrå. *Sentralitet*. (Oslo, 2008) <http://stabas.ssb.no/ItemsFrames.asp?ID=5285605&Language=nb&VersionLevel=ClassLevel>. (30.1.2014)

Store Norske Leksikon, *Anbudskonkurranse*. Aschougs & Gyldendals, 2005-2007.
<http://snl.no/anbudskonkurranse> (05.04.2014)

Store Norske Leksikon, *Barcode*. Aschoug & Gyldendals, 2005-2007.
<http://snl.no/Barcode> (15.03.2014)

Store Norske Leksikon, *Konsortium*. Aschoug & Gyldendals, 2005-2007.
<http://snl.no/konsortium> (03.03.2014)

Store Norske Leksikon, *Nyliberalisme*. Aschoug og Gyldendals, 2005-2007.
<http://snl.no/nyliberalisme> (02.02.20014)

Store Norske Leksikon, *Liberalisme*. Aschoug og Gyldendals, 2005-2007
<http://snl.no/liberalisme> (20.02.2014)

The LDDC History Page *What was LDDC?* The LDDC History page, 2005.
<http://www.lddc-history.org.uk/> (22.03.2014)

Tjuvholmen KS, *Eiere*. Tjuvholmen KS 2013. <http://tjuvholmen.no/?aid=9073823>
(21.03.201)

Tjuvholmen KS, *Driftsentral*. Tjuvholmen KS, 2013
<http://tjuvholmen.no/?aid=9073822> (21.03.2014)

Wikipedia, *ROM Eiendom*. Wikipedia, revidert 11.04.2013.
http://no.wikipedia.org/wiki/Rom_Eiendom (03.04.2014)

Wikipedia, *Walter Christaller*. Wikipedia, 2013.
http://no.wikipedia.org/wiki/Walter_Christaller (05.02.2014)

Wikipedia, *Sirkelmodellen* (Wikipedia, 2013)
<http://no.wikipedia.org/wiki/Sirkelmodellen>, (10.03.2014)

Wikipedia *Multiple nuclei modell*. Wikipedia, 2014.
http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple_nuclei_model (06.03.2014)

Illustrasjonsregister

Kartgrunnlag i egenprodusert material er hentet fra finn.no.

Illustrasjon 1: Stein Uglevik Larsen, XXXX

Illustrasjon 2: Central Place Theory

Illustrasjon 3: Miljøverndepartementet, *Miljøvennlige arbeidsplasser*.

Illustrasjon 4: Wikipedia, *Sirkelmodellen*. <http://no.wikipedia.org/wiki/Sirkelmodellen>

Illustrasjon 5: Wikipedia, *Multipel nuclei modell*.

http://en.wikipedia.org/wiki/Multiple_nuclei_model

Illustrasjon 6: Bygdøy Båtforening, <http://www.bab-info.no/>

Illustrasjon 7: Alnasenteret, <http://www.alnasenter.no/>

Illustrasjon 8: Porters diamantmodell,

[http://web.bi.no/forskning/papers.nsf/0/c81da4c7285e2b7dc125797c00501f1a/\\$FILE/2011-11-Grunfeld%20et%20al.pdf](http://web.bi.no/forskning/papers.nsf/0/c81da4c7285e2b7dc125797c00501f1a/$FILE/2011-11-Grunfeld%20et%20al.pdf)

Illustrasjon 9, 10 og 11: Regionalplan for Areal- og Transport i Oslo og Akershus.

<http://plansamarbeidet.no/kart/kommunal-mosaikk-2/>

<http://plansamarbeidet.no/kart/arealkonflikt/>

Illustrasjon 12: Oslo kommune, [http://www.plan-og-](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/kdp_13.pdf)

[bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/kdp_13.pdf)

[%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/kdp_13.pdf](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/plan-%20og%20bygningsetaten%20%28PBE%29/Internett%20%28PBE%29/Dokumenter/dokument/planer/kommunedelplaner/kdp_13.pdf)

Illustrasjon 13: Kommunplan 2008.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/dok/regpubl/stmeld/2006-2007/stmeld-nr-31-2006-2007-/10/4.html?id=469340>

Illustrasjon 14: Egenprodusert

Illustrasjon 15: Egenprodusert.

Illustrasjon 16: Floatingsheep.org , <http://www.floatingsheep.org/2010/04/political-cyberscapes-iii-neoliberalism.html>

Illustrasjon 17: Jensen, 2004

Illustrasjon 18: The London Docklands and Canary Wharf.

<http://brst440.commons.yale.edu/2007/08/14/the-london-docklands-and-canary-wharf/>

Illustrasjon 19: Venstre Vestfold; <http://www.venstre.no/vestfold/artikkel/30514>

Illustrasjon 20: Egenprodusert

Illustrasjon 21: Oslo kommune, <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/>

Illustrasjon 22: Egenprodusert

Illustrasjon 23: Egenprodusert

Illustrasjon 24: Metro Centric,
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Trams_at_Nationaltheatret.jpg

Illustrasjon 25: Egenprodusert

Illustrasjon 26: Egenprodusert

Illustrasjon 27: Egenprodusert

Illustrasjon 28: Google.com, <https://maps.google.com/>

Illustrasjon 29: Universitet i Oslo,
http://folk.uio.no/toanders/images/olav_vs_gate_5.htm

Illustrasjon 30: Google.com, <https://maps.google.com/>

Illustrasjon 31: Egenprodusert

Illustrasjon 32: Helge Høifødt,
[http://no.wikipedia.org/wiki/Olav_Selvaags_plass_\(Oslo\)](http://no.wikipedia.org/wiki/Olav_Selvaags_plass_(Oslo))

Illustrasjon 33: Egenprodusert

Illustrasjon 34: Egenprodusert

Illustrasjon 35: Statsbygg,
<http://statsbygg.no/Utviklingsprosjekter/Nasjonalmuseet/Nasjonalmuseet-pa-Vestbanen/>

Illustrasjon 36: Mediacom,
<http://www.mediacom.no/nb/nyheter/nyheter/2012/september/mobilseminar-paa-astrup-fearnley-1010-2012.aspx>

Illustrasjon 37: Egenprodusert

Illustrasjon 38: June Sundet,
http://thejune.blogg.no/1369609256_dagens_store_takk.html

Illustrasjon 39: Kaffe means,
http://kaffe.means.no/butikkene/butikkside/kaffebrenneriet_saga_kino/

Illustrasjon 40: Visit Oslo, <http://www.visitoslo.com/no/aktiviteter-og-attraksjoner/omraader/aker-brygge-tjuvholmen/>

Illustrasjon 41: Egenprodusert

Illustrasjon 42: Egenprodusert

Illustrasjon 43: John Blad, http://no.wikipedia.org/wiki/Oslo_Sentralstasjon

Illustrasjon 44: Egenprodusert

Illustrasjon 45: Google street view,
<https://www.google.com/maps/views/home?hl=en&gl=no>

Illustrasjon 46: Radisson Blue, <http://www.radissonblu.no/plazahotell-oslo>

Illustrasjon 47: Helge Høifødt, <http://no.wikipedia.org/wiki/Barcode>

Illustrasjon 48: Egenprodusert

Illustrasjon 49: Helge Høifødt, <http://no.wikipedia.org/wiki/Barcode>

Illustrasjon 50: Geo365, <http://www.geo365.no/geotags/geofunn-den-norske-opera-and-ballett/>

Illustrasjon 51: Ingar Storfjell,
<http://www.aftenposten.no/meninger/article3058573.ece#.U3E3Pru5aPM>

Illustrasjon 52: Helge Høifødt,
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Akerselva_g%C3%A5r_i_kulvert_ved_Vaterlandsparken.jpg

Illustrasjon 53: Lars Mæhlum, http://snl.no/Oslo_City

Illustrasjon 54: Oslo Kommune, <http://www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no/losartikler/article181053-14298.html>

Illustrasjon 55: Håkon Prestvik, <http://studentblogg.tekna.no/tag/sommerferie/>

Illustrasjon 56: Europaconcorsi, <http://europaconcorsi.com/projects/66403-Sch-nherr-Atkins-Ltd-Space-Group-Oslo-Central-Station/print>

Illustrasjon 57: Østkantliv, <http://ostkantliv.no/bjorvika/ukas-mediablikk-exit-lambda-osv/>

Illustrasjon 58: Bjørn Erik Pedersen, <http://descrifier.co.uk/business/mf-global-sues-pwc-malpractice-causing-collapse/>

Illustrasjon 59: Egenprodusert

Illustrasjon 60: Helge Høifødt,
http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Buildings_on_Odden_Tjuvholmen.JPG

Illustrasjon 61: Egenprodusert

Illustrasjon 62: Osloby, <http://www.osloby.no/nyheter/Slik-blir-det-pa-Sorenga-6459763.html>

Illustrasjon 63: Egenprodusert

Illustrasjon 64: Heiko Junge, http://www.nrk.no/ytring/drabantby-eller-drabantbygd_-1.10935458

Illustrasjon 65: Laila Loelvhoiden, <http://womanforayear.com/2010/10/13/vi-skal-i-operaen/>



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no